

# **Außenbereichssatzung Waldruh**

nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

## **1. Änderung Nr. 103**

**Gemeinde Mauern Landkreis Freising**

**Verfasserin:**

Dipl. Ing. Angelika Ruhland,  
Landschaftsarchitektin  
Mittlerer Graben 9  
85354 Freising  
Tel. 08161/789413  
[www.ruh-land-schaft.de](http://www.ruh-land-schaft.de)

**Datum:**

**20.04.2021, geändert: 07.09.2021**

Die Gemeinde Mauern erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende Satzung zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung Waldruh vom 27.05.1996:

## **§ 1 Geltungsbereich**

In den Geltungsbereich der Satzung werden Teilflächen der Grundstücke 593/14, 593/12 und 593/8, jeweils Gemarkung Schweinersdorf einbezogen. Die geänderten Grenzen werden gemäß den im beigefügter Karte 1 im Maßstab 1: 1000 festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

## **§ 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Ausgleich der durch die Bebauung auf der Flurnr. 593/14, Gemarkung Schweinersdorf, Gemeinde Mauern zu erwartenden Eingriffe ist über Grundbucheintrag zu sichern. Hierzu ist vor Satzungsbeschluss mit dem Grundstückseigentümer, auf dessen Flächen die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, eine Dienstbarkeitsbestellung zur Sicherung der Ausgleichsflächen sowie eine Eintragung einer Reallast für durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen und deren Pflege zu bestellen. Die Höhe des Ausgleichsflächenbedarfs ergibt sich aus der Berechnung in Kapitel 4 der Begründung mit 743 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich erfolgt auf Flurnummer 337 Gemarkung Wang, Gemeinde Wang auf 743 m<sup>2</sup> in Form eines artenreichen Extensivgrünlands (Einsaat unter Verwendung autochthonen Saatguts: Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 16- Unterbayerische Hügel- und Plattenregion nach Kunzmann und anderen). Zusätzlich werden unter Beachtung des Grenzabstandes Obstbäume als Hochstamm gepflanzt. Das Extensivgrünland ist mit zweimaliger Mahd pro Jahr ab frühestens 15. Juni mit Abfuhr des Mähguts spätestens drei Tage nach Schnitt oder Trocknung und Verzicht auf Dünger und Pestizide zu pflegen. Die Maßnahmen für den Ausgleich müssen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

## **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## **Hinweise**

### Umgang mit Bodenmaterial:

Es sind die Maßnahme- und Prüfwerte, vor allem für Kinderspielplatz und Wohngebiet, des Wirkungspfades Boden-Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Der anfallende Aushub ist möglichst auf dem Grundstück zu verwerten. Gemäß § 12 Abs. 3 und 4 BBodSchV ist Bodenmaterial, das entfernt werden muss und an anderer Stelle wieder aufgebracht wird, entsprechend zu untersuchen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

## Verfahrensvermerke

1. Änderung der Außenbereichssatzung vom 27.05.1996 über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Waldruh in der Fassung vom 07.09.2021 gem. § 35 Abs. 6 BauGB.

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Mauern hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Waldruh“ mit Begründung (§ 35 Abs. 6 BauGB) in der Fassung vom 20.04.2021 beschlossen.

2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) hat während der Zeit vom 30.06.2021 bis 16.08.2021 stattgefunden.

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Mauern hat mit Beschluss vom 07.09.2021 die 1. Änderung der Außenbereichssatzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4. Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom 07.09.2021 wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Mauern, den .....

.....  
Georg Krojer  
Erster Bürgermeister

.....  
(Siegel)

## **BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass und Planungsziel**

Gemeinden können im bauplanungsrechtlichen Außenbereich unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen die Errichtung vor allem von Wohngebäuden erleichtern, indem sie eine Außenbereichssatzung erlassen. Die bestehende Außenbereichssatzung „Waldruh“ beinhaltet eine überwiegend aus Wohngebäuden bestehende und in der Nachkriegszeit entstandene weitgehend kompakte Siedlung.

Die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung setzt voraus, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ziel der Änderung ist es, unter Beachtung der oben genannten Kriterien die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf Flurnr. 593/14 Gemarkung Schweinersdorf in einem für das Ortsbild verträglichen Rahmen zu schaffen.

Für die Änderung der Satzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, jedoch ist keine Umweltprüfung erforderlich. Für die Änderung der Satzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 anzuwenden.

### **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Mauern ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mauern mit der Lage des Änderungsbereichs in rotem Kreis

## 2.2 Fachliche Programme und Pläne

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum des Donau-Isar-Hügellandes und nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Freising im Schwerpunktgebiet des Mauerner Baches und Einzugsgebiet. Flächen und Punkte mit besonderer Lebensraumausstattung nach ABSP sind nicht vorhanden.

## 2.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes

In den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich wird eine Fläche von ca. 1059 m<sup>2</sup> einbezogen, die sich auf die Flurnummern 593/8, 593/14 und 593/12 der Gemarkung Schweinersdorf verteilt. Es handelt sich um einen leicht nach Süden geneigten Hang, der ein Gefälle von etwa 10 % aufweist.

## 2.4 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsteilbereiche oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht berührt. Ebenso fehlen kartierte Biotope.

## 2.5 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des Denkmal Viewer des Landesamts für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale oder Baudenkmale bekannt.

### 3 Planungskonzept

Die Erweiterung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung ermöglicht auf der Flurnummer 593/14 eine Bebauung, wobei die Erschließung durch die bestehende gemeindeeigene asphaltierte Erschließungsstraße auf der Flurnummer 593/8 bereits gewährleistet ist. Eine Bebauung an dieser Stelle dient der Ortsabrundung, da südlich der Straße bereits Gebäude bestehen. Zudem ist die Bebauung ohne weitere Eingriffe für Erschließungsmaßnahmen möglich. In Bezug auf das Ortsbild liegt das Flurstück noch im selben Höhenbereich wie die umgebende Bebauung. Das Ortsbild wird damit lediglich abgerundet.

### 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Demnach kommen bereits versiegelte Flächen (Kategorie 0), Flächen der Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) und der Kategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) vor.

#### Bestand und Bewertung

<b>Schutzgut</b>	<b>Gesamtbewertung: = Flächen der Kategorie I</b>	<b>Gesamtbewertung: = Flächen der Kategorie II</b>
Arten und Lebensräume	Schotterweg (Kat I)	Brachflächen > 5 Jahre mit Gehölzen (Kat II)
Boden	Im Änderungsbereich liegt fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor (gem. Übersichtbodenkarte 1: 25.000); anthropogen überprägt durch Lagernutzung (Kat II)	
Wasser	Oberflächengewässer nicht berührt, kein Auenstandort (Kat I)	
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen (Kat I)	
Landschaftsbild	Strukturarme Flächen, (Teil-)versiegelt	Ortsrandbereich mit Grünstrukturen (Kat II)

In der Gesamtbetrachtung der Bestandsaufnahme ergibt sich die Einstufung des Gebiets in Flächen der Kategorie I und II.

### Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs

Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs wie z. B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge sind in der Eingabeplanung nachzuweisen.

### Beurteilung des Eingriffs:

Da die Eingriffsschwere noch nicht im Detail vorliegt, wird von einem Eingriff mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ >0,35) ausgegangen, so dass für die Flächen der Kategorie I ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6, für die Flächen der Kategorie II ein Kompensationsfaktor von 0,8 bis 1,0 anzuwenden ist. Da zu erwarten ist, dass durch die Gartengestaltung eingriffsvermindernde Pflanzmaßnahmen erfolgen, wird der jeweils mittlere Faktor gewählt. Als Eingriffsfläche wird das Bruttobauland gewertet.

Daraus ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Art	Kat	Fläche in m <sup>2</sup>	Wirkung nach Leitfaden/Faktor	Berechnung Ausgleichsflächenbedarf in m <sup>2</sup>
Versiegelung	0	142	keine	
Schotterweg	I	161	A I (0,45)	73
Garten	I	23	A I (0,45)	10
Brachfläche > 5 Jahre	II	733	A II (0,9)	660
<b>Summe</b>		<b>1.059</b>		<b>743</b>

### Ausgleichsflächen und –maßnahmen:

Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage einer Obstbaumreihe mit extensivem Grünland, Ausgangszustand ist intensiv genutzter Acker (siehe Karte 3).

Auf der Flurnummer 337 Gemarkung Wang, Gemeinde Wang wird ein extensives artenreiches Grünland aus autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16 entwickelt. Das schmale Flurstück liegt auf einer Kuppe und wird sowohl im Osten als auch im Westen von (noch nicht hergestellten) Ausgleichsflächen begrenzt. Eine Überplanung des Grundstücks als Ausgleichsfläche ist an dieser Stelle sinnvoll, um eine zusammenhängende Fläche zu erhalten und Randeffekte durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung wie Eintrag von Pestiziden und Düngemitteln sowie Störungen zu vermeiden.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist auf der Ausgleichsfläche nicht erlaubt. Die Pflege erfolgt nach erfolgreicher Entwicklungspflege durch zweimalige Mahd frühestens ab 15. Juni, das Mähgut ist abzufahren und sachgerecht zu entsorgen oder zu verfüttern. Zusätzlich wird eine Obstbaumreihe aus Hochstamm-bäumen mit einem Mindestabstand von 10 m gepflanzt.

## **3.1 Artenschutz**

Vorkommen geschützter Arten im Eingriffsbereich sind nicht bekannt und nicht zu erwarten, da es sich um eine gehölzfreie Fläche direkt im Anschluss an bestehende Bebauung und damit erhöhtem Störpotenzial handelt. In den Gehölzbeständen und Gebäuden der angrenzenden Gärten sind Vorkommen von Brutvögeln nicht auszuschließen, es dürfte sich aber vor allem um weitverbreitete und ungefährdete Arten handeln. Eine Gefährdung dieser Arten ist durch das Vorhaben ausgeschlossen, ihr Lebensraum wird eher vergrößert.

## 5 Daten zur Außenbereichssatzung

Fläche in den Geltungsbereich einbezogen:	1.059 m <sup>2</sup>
Davon bestehende Straße:	142 m <sup>2</sup>
Fläche Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle:	743 m <sup>2</sup>

## 6 Kartengrundlage und Quellen

Kartengrundlage für die Satzung ist der amtliche digitale Lageplan.

Folgende Quellen wurden herangezogen:

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2001): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Freising.
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Mauern
- Geoportal Bayern mit fachlichen Angaben zu Boden, Wasser, Natur

## 7 Anlagen

- Karte 1: Geltungsbereich Außenbereichssatzung M 1: 1000
- Karte 2: Bestand, Bewertung und Eingriff nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung M 1: 500
- Anlage 3: Ausgleichsfläche M 1: 1000

Freising, 20.04.2021, geändert 07.09.2021

*Angelika Ruhland* ...

.....  
Dipl. Ing. Angelika Ruhland, Landschaftsarchitektin