

VERBUNDENE KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „OBERPÖRINGERMOOS“

INHALT: Begründung / Erläuterungen

AUSFERTIGUNG VOM: 31.01.2019

VORHABENSTRÄGER: Gemeinde Oberpöring
Niederpöring 23
94652 Oberpöring

VERFASSER:



ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN

ANDREAS **ORTNER** LANDSCHAFTSARCHITEKT

TELEFON 09932.9099752
FAX 09932.9099754
MAIL aortner@soplus.de

Anlass / Zweck

Für den Ortsteil Oberpörringermoos ist die städtebauliche Situation im überwiegenden Teil des geplanten Geltungsbereichs geprägt durch eine im Sinne des §34 BauGB im Zusammenhang bebaute Ortslage. Diese soll mit dem klarstellenden Teil der Satzung (§34 Abs.4 Nr. 1) bestätigt gegen den Außenbereich abgegrenzt werden. Gleichzeitig soll dieser bestehende Bebauungszusammenhang um drei direkt angrenzende, aktuell dem baulichen Außenbereich zugeordnete Teilflächen ergänzt werden (§34 Abs.4 Nrn. 1 und 3 BauGB) um hier eine Wohnbebauung realisieren zu können.

Die Ergänzungsbereiche grenzen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Bereich im Ortsteil Oberpörringermoos an. Eine bauliche Nutzung in diesem Anschlussbereich mit Zielrichtung Wohnen ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Raum Oberpörringermoos vereinbar. Der angrenzende Bereich ist durch Wohnnutzung geprägt.

Im Flächennutzungsplan sind die Geltungsbereiche der verbundenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als Außenbereich dargestellt.



Bild1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bereich Oberpörringermoos

Die umliegenden Bereiche zu den Ergänzungen sind bereits vollständig bebaut. Die Ergänzungsbereiche 1 und 3 stellen eine Ortsabrundung der vorhandenen Siedlung dar, der Ergänzungsbereich 2 grenzt unmittelbar an das bestehende Dorfgebiet. Es bietet sich daher an, auch für diese Bereiche eine Bebauung zu ermöglichen.

Der 3. Ergänzungsbereich ist bereits teilweise bebaut und wurde im Vorfeld mit dem Bauamt im Landratsamt Deggendorf abgestimmt. Die Ergänzung der zu bebauenden Bereiche wurde als sinnvolle Nachverdichtung / Ortsabrundung gewertet und auch vom Bauamt befürwortet. Für den Bereich 3 liegt bereits eine konkrete Bauvoranfrage vor.

Die nötige Infrastruktur ist weitestgehend bei allen drei Ergänzungsbereichen vorhanden, so dass sich eine Bebauung aus Gründen einer wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen förmlich aufdrängt. Da lediglich drei kleine Ergänzungsbereiche ausgewiesen werden, gehen der Landwirtschaft nur Produktionsflächen in unwesentlichem Umfang verloren. Eine Baulandaktivierung in einer Größenordnung von nur 4.510 m² ist für einen Ortsteil in der Größenordnung von Oberpöringermoos sicher angemessen, so dass hier nur Flächen im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden sollen. Eine Bebauung der drei Ergänzungsbereiche ist durch die Grundstückseigentümer kurz- bis mittelfristig angedacht.

Immissionen

Der weitere Umgriff der Ergänzungsbereiche wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit intensiver Bewirtschaftung bestimmt. Mit ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten ist zu rechnen.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese nicht beeinträchtigend auf das Wohnen in den einzelnen Ergänzungsbereichen aus.

Im Ortsteil Oberpöringermoos kommen einige landwirtschaftliche Hofstelle vor, die aber alle nicht mehr bewirtschaftet werden. Eine Ausnahme bildet die Hofstelle mit der Haus-Nr. 37. Dieser Hof wird im Nebenerwerb, jedoch ohne Tierhaltung, bewirtschaftet. Gegenseitige Beeinträchtigungen durch Immissionen in die Ergänzungsbereiche bzw. Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe können ausgeschlossen werden.

Etwas westlich zum Ergänzungsbereich 1 kommt eine landwirtschaftliche Lagerhalle vor. Die Nutzung dieser Halle bewegt sich im ortsüblichen und zulässigen Rahmen.

Ferner befindet sich östlich des OT Oberpöringermoos ein Sportgelände. Die mit der Benutzung einer solcher Einrichtung verbundenen Geräusche sind ortsüblich und sozialadäquat und sind somit von den Nachbarn bzw. zukünftigen Anwohnern hinzunehmen.

Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung wurde als Fachbeitrag für drei Ergänzungsbereiche durchgeführt, da sich die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben innerhalb der in der Satzung festgelegten Grenzen nach § 34 BauGB richtet.

Die Anordnung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgte aufgrund der Eigentumsverhältnisse.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Oberpörring gewährleistet. Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann im modifizierten Trennsystem mit Anschluss an die Kläranlage Oberpörring entsorgt werden.

Lage des Ergänzungsbereiches 3 im LSG „Untere Isar“

Die Flächen des Ergänzungsbereiches 3 liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Untere Isar“. Gemäß § 3 der Schutzgebietsverordnung ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die die Natur schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das charakteristische Landschaftsbild [Auenlandschaft] verändern oder verunstalten.

Zudem ist die Errichtung von Bauwerken aller Art nach § 4 Satz 2 Punkt a) der Schutzgebietsverordnung erlaubnispflichtig.

Durch die Ausweisung des Ergänzungsbereichs 3 innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Untere Isar“ sind keine Veränderungen zu erwarten, die die Natur schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das charakteristische Landschaftsbild verändern oder verunstalten. Es werden hier intensiv beanspruchte Gartenflächen in Anspruch genommen, die keiner charakteristischen Auenlandschaft, wie in der Schutzgebietsverordnung angeführt, entsprechen. Zudem werden keine Vorhaben durchgeführt, die der in § 3 der Schutzgebietsverordnung genannten Wirkungen hervorrufen.

Die Ergänzungsfläche 3 wird nur geringfügig (GRZ = 0,35) bebaut. Durch die Ausweisung des Ergänzungsbereiches wird das Schutzgebiet nur randlich tangiert und die bestehenden Siedlungsflächen abgerundet. Eine weitere Entwicklung in Richtung der schützenswerten Landschaftsbestandteile [Auwälder, Auen] wird durch die Festsetzung eines Ortsrandes unterbunden. Zudem wird als Puffer zu den schützenswerten Landschaftsteilen die erforderliche Ausgleichsflächen angeordnet.

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets (= Schutz von Landschaftsteilen gemäß § 1) wird durch die Ausweisung des Ergänzungsbereiches nicht beeinträchtigt und ist auch weiterhin erreichbar. Die schützenswerten Landschaftsteile bleiben in ihrer Substanz unberührt.

Eine Ausnahme gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung kann im Einzelfall von den Verbotbestimmungen des § 3 zugelassen werden, wenn überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls eine Ausnahme rechtfertigen.

Gründe des öffentlichen Wohls liegen bei der vorliegenden Bauleitplanung aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen im Ortsteil Oberpörringermoos vor. Der Ergänzungsbereich 3 soll kurzfristig bebaut werden. Ein entsprechendes Baugesuch liegt der Gemeinde bereits vor.

Ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten der Schutzgebietsverordnung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauherren einzureichen.

Oberpöring,

Thomas Stoiber
1. Bürgermeister

Anlagen:

- Lageplan zur Satzung [M 1:1.000], Stand 31.01.2019
- Abhandlung der Eingriffsregelung, Stand 31.01.2019
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung, Stand 08.11.2018