



Ortsabrundungssatzung „Pulling Süd“

Satzung

zum Erlass einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Pulling Süd“

(Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017, i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74), hat der Gemeinderat der Gemeinde Blaibach am 28.07.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Im Süden des historisch gewachsenen Ortsteils „Pulling“ werden die Grenzen des bebauten und noch bebaubaren Bereichs festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die vorgenommene Gebietsabgrenzung ist farblich im beigefügten Lageplan Maßstab M = 1:2.000 dargestellt und mit dem amtlichen Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umrandet. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Der Planungsumgriff umfasst folgende Flurnummern 650, 656/4, 658, 662, sowie Teilflächen aus den Flurstücks-Nrn. 649, 655, 655/1, 655/2, 661, 728 (Straße) der Gemarkung Blaibach. Der Satzungsbereich umfasst eine Fläche von 21.892 m².

§ 3

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 4

Ausgleich

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß den Darstellungen auf dem Lageplan M 1:2000 vom 28.07.2022 festgesetzt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 5

Hinweise

Die bebaubaren Flächen sollen zur offenen Landschaft hin durch eine gelockerte Bepflanzung abgegrenzt werden.

Zur Befestigung von Stellplätzen, Lagerflächen, Hauszugängen usw. sollen aus ökologischen Gründen zur Förderung der Grundwasserbildung nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Geeignet sind hierfür unter anderem Schotterrasen, Wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Porenpflaster.

Zur Beleuchtung sind nur warmweiße LED-Beleuchtungssysteme zum Schutz von Insekten erlaubt. Nur sockellose Einfriedung aus ortsüblichen Materialien mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm sind zulässig.

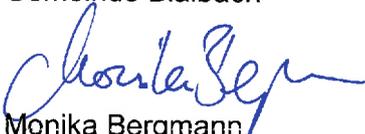
§ 6

In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Blaibach, den 02.08.2022

Gemeinde Blaibach



Monika Bergmann
Erste Bürgermeisterin



Begründung zur Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Pulling Süd, Gemeinde Blaibach

Bedarf:

Im Süden der historische gewachsenen Ortschaft Pulling ist ein Bedarf an Bauflächen vorhanden. Durch die Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen und die Ortschaft Pulling baulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Pulling festgelegt werden. Die Abgrenzung ist größtenteils der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blaibach angepasst. Dadurch wird innerhalb dieser Grenzen eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücksflächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald. Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan größtenteils als MD-Gebiet bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Erschließung:

Die Erschließung der in die Satzung einbezogenen Grundstücke ist gesichert. Die Grundstücke grenzen entweder an öffentliche Verkehrsflächen, oder an bereits bebaute Flächen an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Ortschaft Pulling ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Bei der Bebauung bisher unbebauter Grundstücke werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden bei den bereits bebauten Flächen im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt.

An der Flurnummer 661 im Süden von Pulling weist die überplante Teilfläche eine Größe von 2.900 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 580 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 661 im Südosten und Südwesten entlang der Grenzen zur Staatsstraße bzw. entlang des Geltungsbereiches eine 3-reihige Hecke mit einer Breite von 5,0 m und einer Länge von 80,0 m bzw. 36 m gepflanzt werden (s. Planteil).

An der Flurnummer 662 weist die überplante Teilfläche eine Größe von 700 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 140 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 662 im Westen eine Streuobstwiese (pro Baum 25 m²) gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von ca. 15 m und einer Breite von 10 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 150 m².

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 661:	3-reihige Hecke im Süden: 5 m × (80 m + 36 m)	= 580 m ²
Fl.-Nr. 662:	Streuobstwiese im Westen: 10,0 × 15 m ²	= 150 m ²

Gesamtausgleichsfläche: **730 m²**

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden Flächennutzungen.

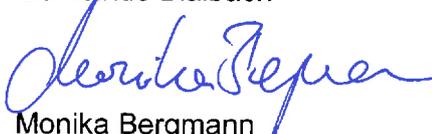
Auswirkungen auf die Umwelt:

Die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Wasserbedarf auslösen, sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen im Trennsystem.

In der Ortschaft Pulling ist eine Bebauung für Gewerbe, Wohnzwecke und landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Durch die Erweiterung der bestehenden Betriebe und mit Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

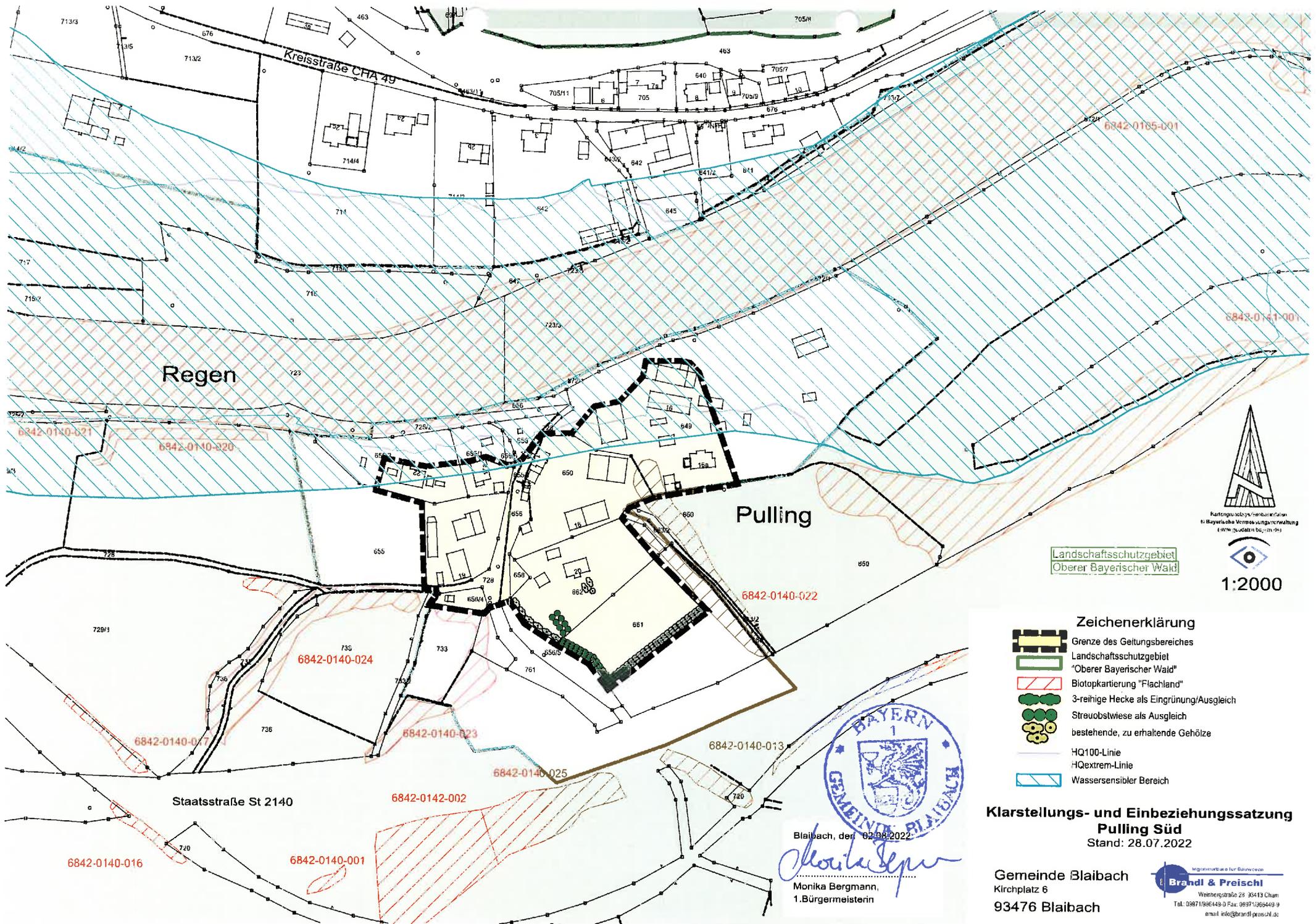
Blaibach, den 02.08.2022

Gemeinde Blaibach



Monika Bergmann
Erste Bürgermeisterin





1:2000

Landschaftsschutzgebiet
Oberer Bayerischer Wald

- Zeichenerklärung**
-  Grenze des Geltungsbereiches
 -  Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald"
 -  Biotopkartierung "Flachland"
 -  3-reihige Hecke als Eingrünung/Ausgleich
 -  Streuobstwiese als Ausgleich bestehende, zu erhaltende Gehölze
 -  HQ100-Linie
 -  HQextrem-Linie
 -  Wassersensibler Bereich

**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
Pulling Süd
Stand: 28.07.2022**



Blaibach, den 02.08.2022
Monika Bergmann
Monika Bergmann,
1. Bürgermeisterin

Gemeinde Blaibach
Kirchplatz 6
93476 Blaibach

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Weinbergstraße 28 35413 Cham
Tel.: 09971896449-0 Fax: 09971369449-9
email: info@brandl.preischl.ac