

Deckblatt

O.Nr. 38.03 Prienzing

S a t z u n g

für die Ortsabrundung nach
§ 34 Abs. 2 BBauG.

Die Gemeinde Willmering erläßt gem. § 34 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung vom 5.12.1973, geändert durch Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl. S.610) folgende mit Schreiben des Landratsamtes Cham v. 14.2.1978 Sg. 51-610 genehmigte

S a t z u n g

§ 1

Die Grenzen der im Sinne des § 34 Abs. 1. Bundesbaugesetz in Zusammenhang bebauten Ortsteile

Willmering
Prienzing
Brennet
Mühlwiese
Ziffling

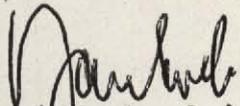
der Gemeinde Willmering werden, wie in dem als Anlage Nr. 1 dieser Satzung beigefügten Lageplan M 1:5000 durch Rotumrandung gekennzeichnet, festgelegt.

§ 2

Diese Satzung tritt gem. § 34 Abs. 2 letzter Satz i.V.m. § 16 Abs. 2 Satz 2 und § 12 BBauG mit der Bekanntmachung der Genehmigung dieser Satzung in Kraft.



Willmering, den 5.4.1978


(Dankerl)
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die amtliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 6.4.1978 durch Niederlegung in der Gemeindekanzlei. Hierauf wurde durch Anschlag an der Gemeindetafel hingewiesen.

Der Anschlag wurde angeheftet am 6.4.1978 und wieder abgenommen am 9.5.1978.

Willmering, den 24.5.1978

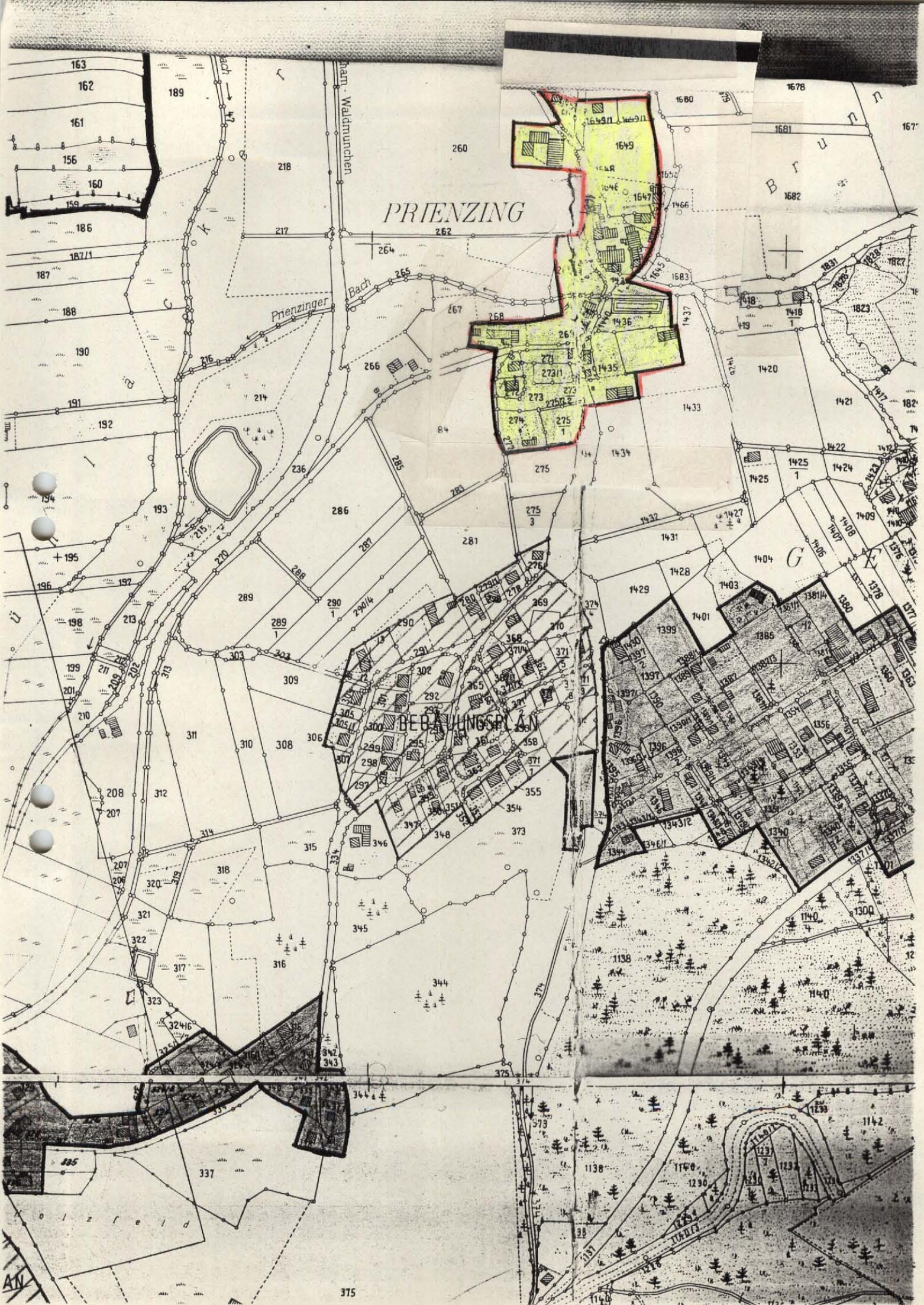


Verwaltungsgemeinschaft Willmering

Dankerl

(Dankerl)

beauftragter Vorsitzender



Deckblatt

O.Nr. 38.03.I Prienzing 1. Änderung

S a t z u n g

zur 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Willmering für den
Ortsteil Prienzing

Die Gemeinde Willmering erläßt gemäß § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGB1. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGB1. I Seite 1093, 1137) und Gesetz vom 22.04.1993 (BGB1. I Seite 466) in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 1989 (GVBl. Seite 586), geändert durch Gesetz vom 10. August 1990 (GVBl. Seite 268) und 10. März 1992 (GVBl. Seite 26) folgende

S a t z u n g

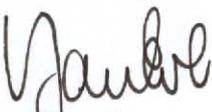
§ 1

In die geltende Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Willmering werden die Grundstücke Flur-Nr. 254 und 1650 (Teilfläche), welche in den beiliegenden Lageplänen 1 : 5000 und 1 : 1000 entsprechend gekennzeichnet sind, aufgenommen. Die Grenzen der im Sinne des § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch im Zusammenhang der bebauten Ortsteile von Prienzing werden entsprechend geändert. Die als Anlage dieser Satzung beigefügten Lagepläne 1 : 5000 und 1 : 1000 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Willmering, den 06.11.1997



Dankerl
1. Bürgermeister



Deckblatt

O.Nr. 38.03.II Prienzing 2. Änderung

Satzung
(1 1 Änderungssatzung; 2. Änderung für den Ortsteil Prienzing)

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Prienzing

(Ergänzungssatzung)

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), i. V. m. Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBL. Seite 796), zuletzt geändert am 26.07.2004 (GVBL. 2004, S. 272), hat der Gemeinderat der Gemeinde Willmering folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Prienzing werden geändert.

§ 2
Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Prienzing wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Fl. Nr. 1434 Teilfläche, 1437, 1433/1, 1433/2 Teilfläche, 1433/3, 1433/5

§ 3
Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Prienzing sind im Lageplan vom 24.11.2004 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4
In-Kraft-Treten

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

Willmering, den 24.11.04



Dankerl
1. Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Die amtliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 26.11.2004 durch Niederlegung in der Gemeindekanzlei der Gemeinde Willmering.

Hierauf wurde hingewiesen durch Anschlag an der Gemeindetafel.

Der Anschlag wurde am 26.11.2004 angeheftet und am 15.12.2004 wieder abgenommen.

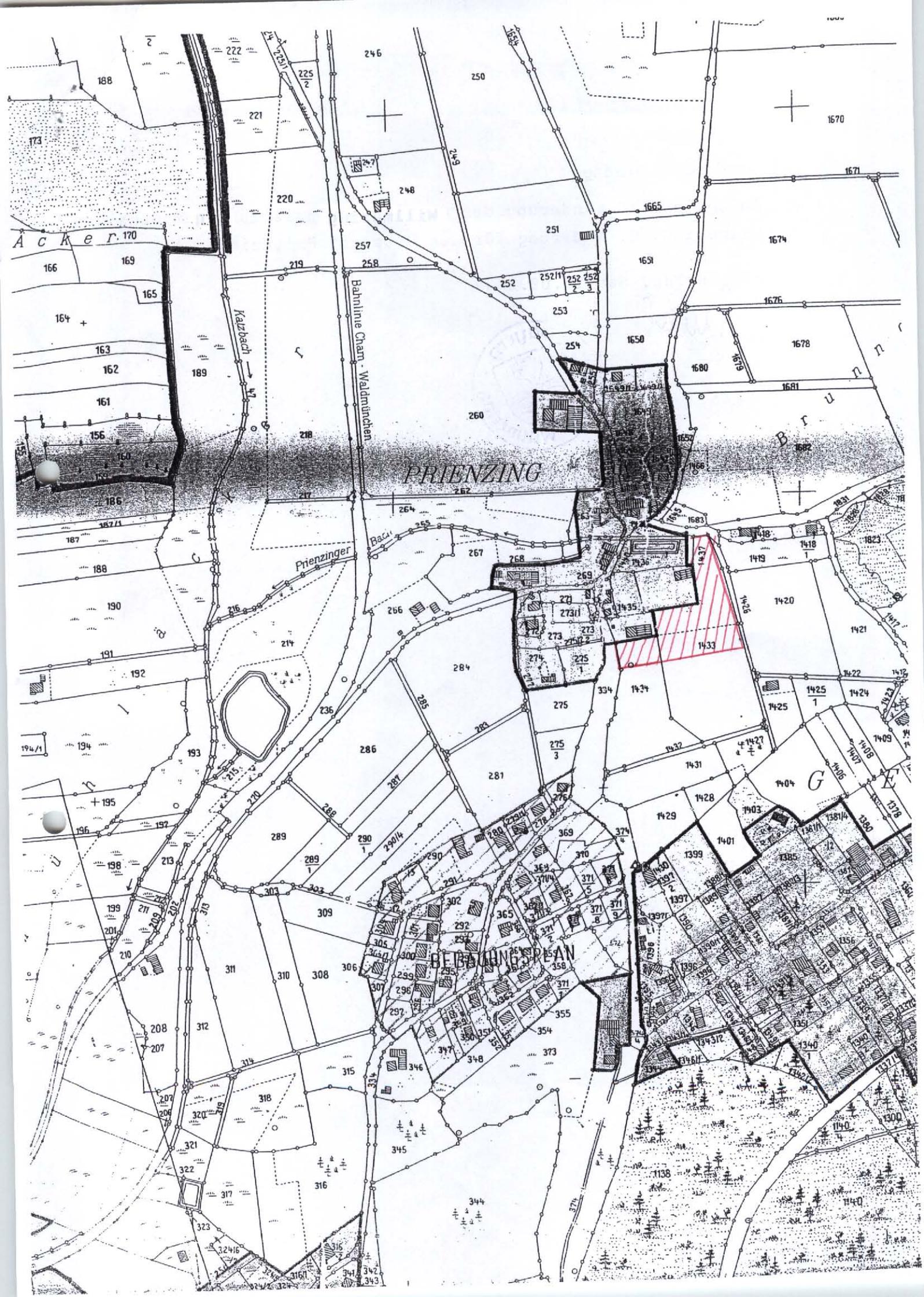
Willmering, den 17.12.2004



Dankerl

1. Bürgermeister





ACKER 170

Kaubach

Bahnhine Cham - Waldmünchen

Prienzinger Bach

PRIENZING

BEIBÜHN'SPLAN

1433

Gemeinde Willmering

Anlage zur 11. Änderung der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde
Wilmering: 2. Änderung für den Ortsteil Prienzing.

Willmering, den 24.11.2004

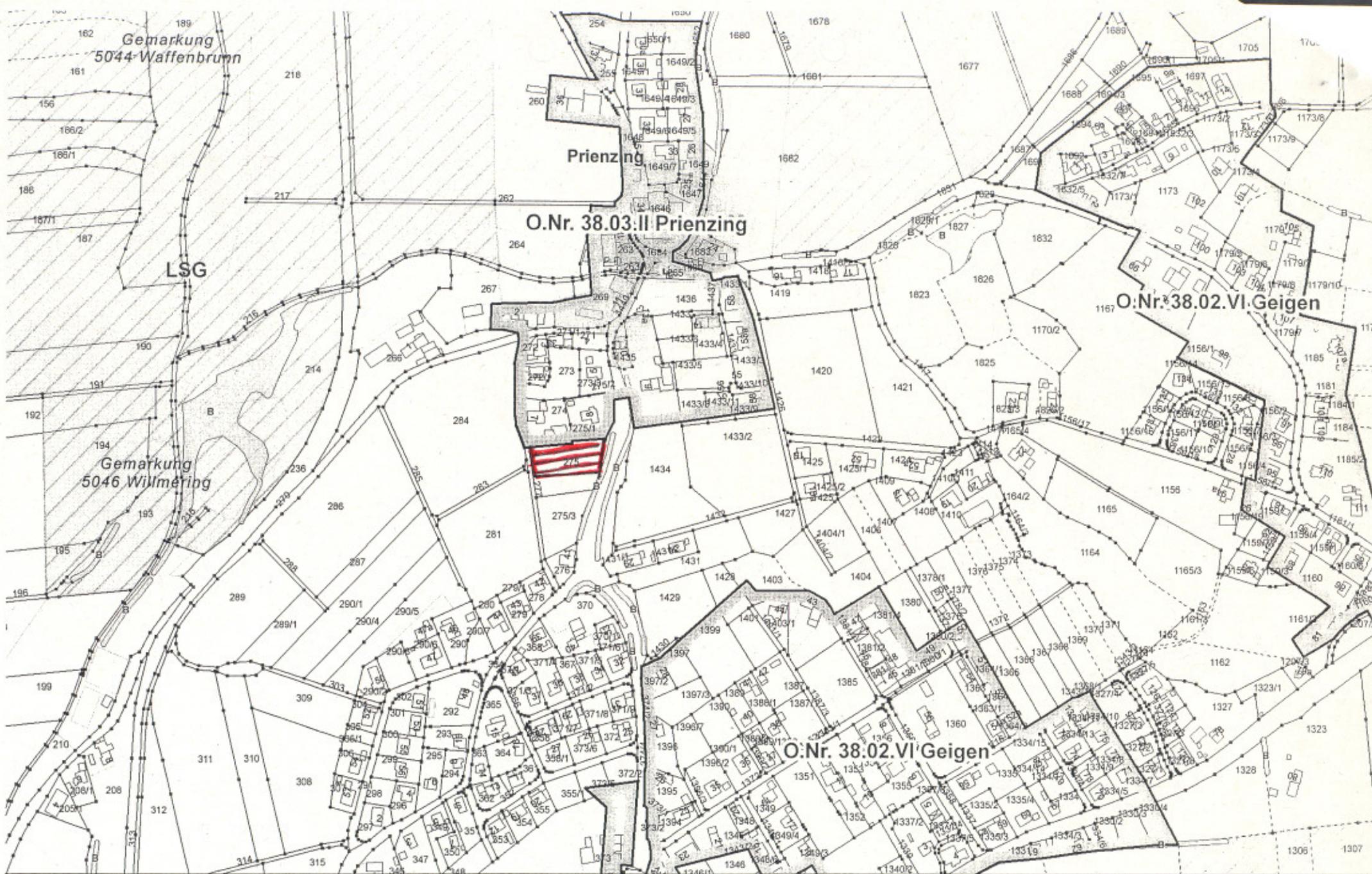
Dankerl

Dankerl
1. Bgm.



Deckblatt

O.Nr. 38.03.III Prienzing 3. Änderung



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
 (www.geobasis.bayern.de)

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
 (www.landkreis-cham.de)

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
 „Die Darstellung der Flurstücke ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.“

Erweiterte Katastrerauskunft

1:5.000

Anlage zur 19. Änderung der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Willmering;
3. Änderung für den Ortsteil Prienzing

Willmering, den 17.06.2010

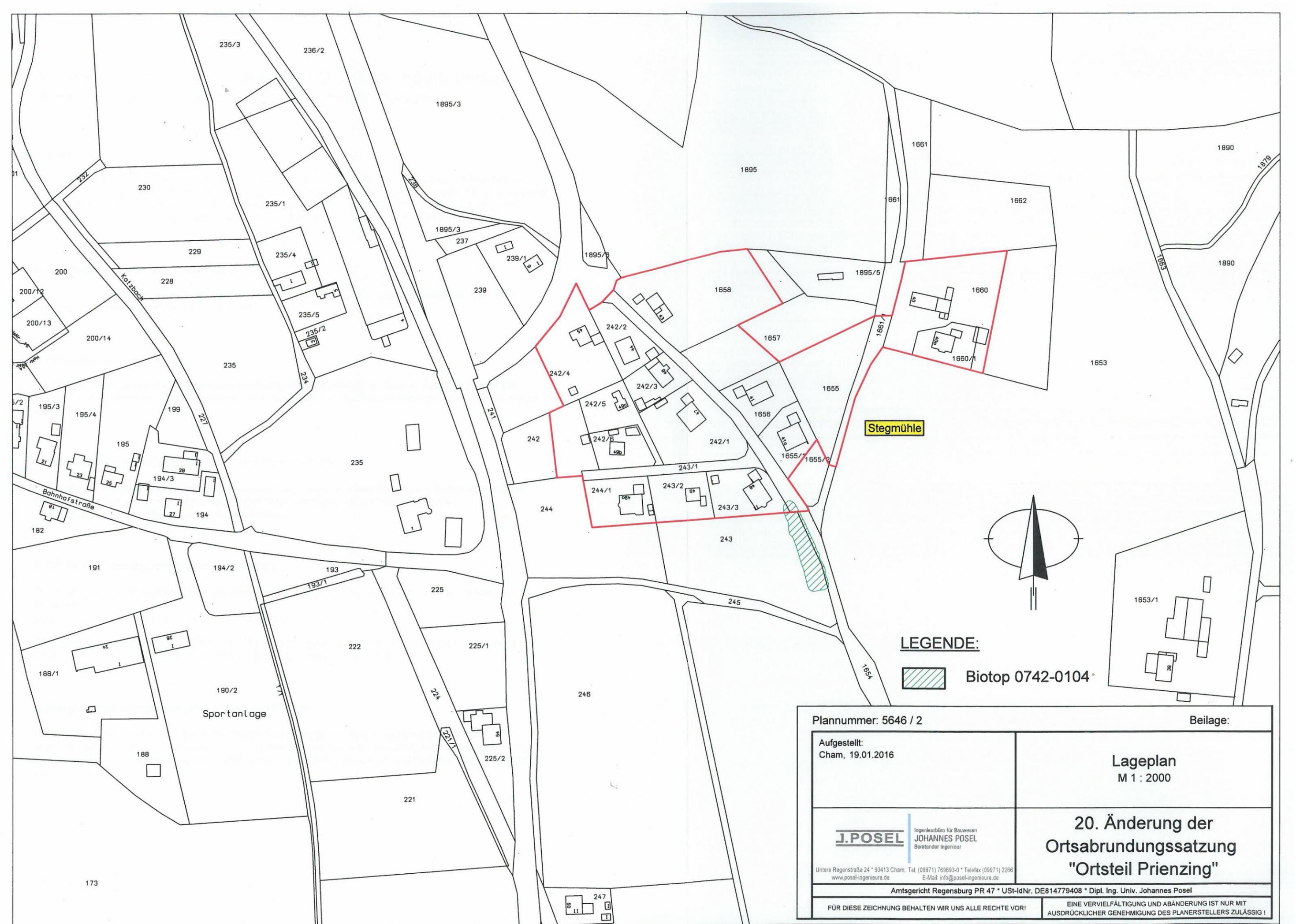
Dankerl

Dankerl
1. Bgm.

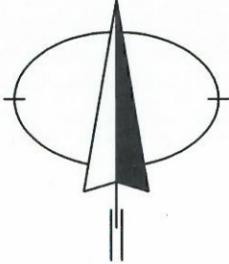


Deckblatt

O.Nr. 38.03.IV Prienzing 4. Änderung



Stegmühle



LEGENDE:

 Biotop 0742-0104

Plannummer: 5646 / 2

Beilage:

Aufgestellt:
Cham, 19.01.2016

Lageplan
M 1 : 2000

J. POSEL Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

**20. Änderung der
Ortsabrundungssatzung
"Ortsteil Prienzing"**

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham, Tel. (09971) 769693-0 * Telefax (09971) 2266
www.posel-ingenieure.de E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Amtsgericht Regensburg PR 47 * USt-IdNr. DE814779408 * Dipl. Ing. Univ. Johannes Posel

FÜR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR!

EINE VERVIELFÄLTIGUNG UND ABÄNDERUNG IST NUR MIT
AUSDRÜCKLICHER GENEHMIGUNG DES PLANERSTELLERS ZULÄSSIG!

B. Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 20.Änderung des Erlasses zur Ortsabrundung

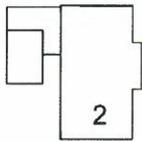
C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Bestehende Grundstücksgrenzen mit Angabe der Flurstücksnummer



Grundstücksgrenze neu



Gebäudebestand

D. Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.03.2015 die 20. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Prienzing (hier 4. Änderung) beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am 26.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB)



Willmering, den 26.01.2016
Gemeinde Willmering


.....
Eichstetter (1. Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die 20. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Prienzing (hier 4. Änderung) hat in der Zeit vom 03.02.2016 bis 03.03.2016 stattgefunden.



Willmering, den 08.03.2016
Gemeinde Willmering


.....
Eichstetter (1. Bürgermeister)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.03.2015 bis 15.04.2015.



Willmering, den 15.04.2015
Gemeinde Willmering


.....
Eichstetter (1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Willmering hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.03.2016 die 20. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Prienzing (hier 4. Änderung) gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.01.2016 als Satzung beschlossen.



Willmering, den 23.03.2016
Gemeinde Willmering


.....
Eichstetter (1. Bürgermeister)

Die 20. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Prienzing (hier 4. Änderung) wurde am 23.03.2016 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 20. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Prienzing (hier 4. Änderung) mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Willmering zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die 20. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Prienzing (hier 4. Änderung) in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Willmering, den 23.03.2016
Gemeinde Willmering


.....
Eichstetter (1. Bürgermeister)

F. Präambel:

Satzung (20. Änderungssatzung; 4. Änderung für Ortsteil Prienzing)

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Prienzing

(Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), i. V. m. Art 23 und 24 der Gemeindeordnung für Freistaat Bayer i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. 2004, S. 796), zuletzt geändert am 26.07.2004 (GVBl. 2004, S. 272), hat der Gemeinderat der Gemeinde Willmering folgende Satzung beschlossen:

§1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Prienzing werden geändert.

§2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Prienzing wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet.

Fl.Nr. 242(Tfl.), 242/1, 242/2, 242/3, 242/4(Tfl.)242/5, 242/6, 243/1, 243/2, 243/3, 244/1, 1654(Tfl.)1655, 1655/1, 1656, 1657(Tfl.), 1658(Tfl.), 1660(Tfl.), 1660/1 und 1661/1(Tfl.)

§3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Prienzing sind im Lageplan vom 19.01.2016 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§4 In-Kraft-Treten

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

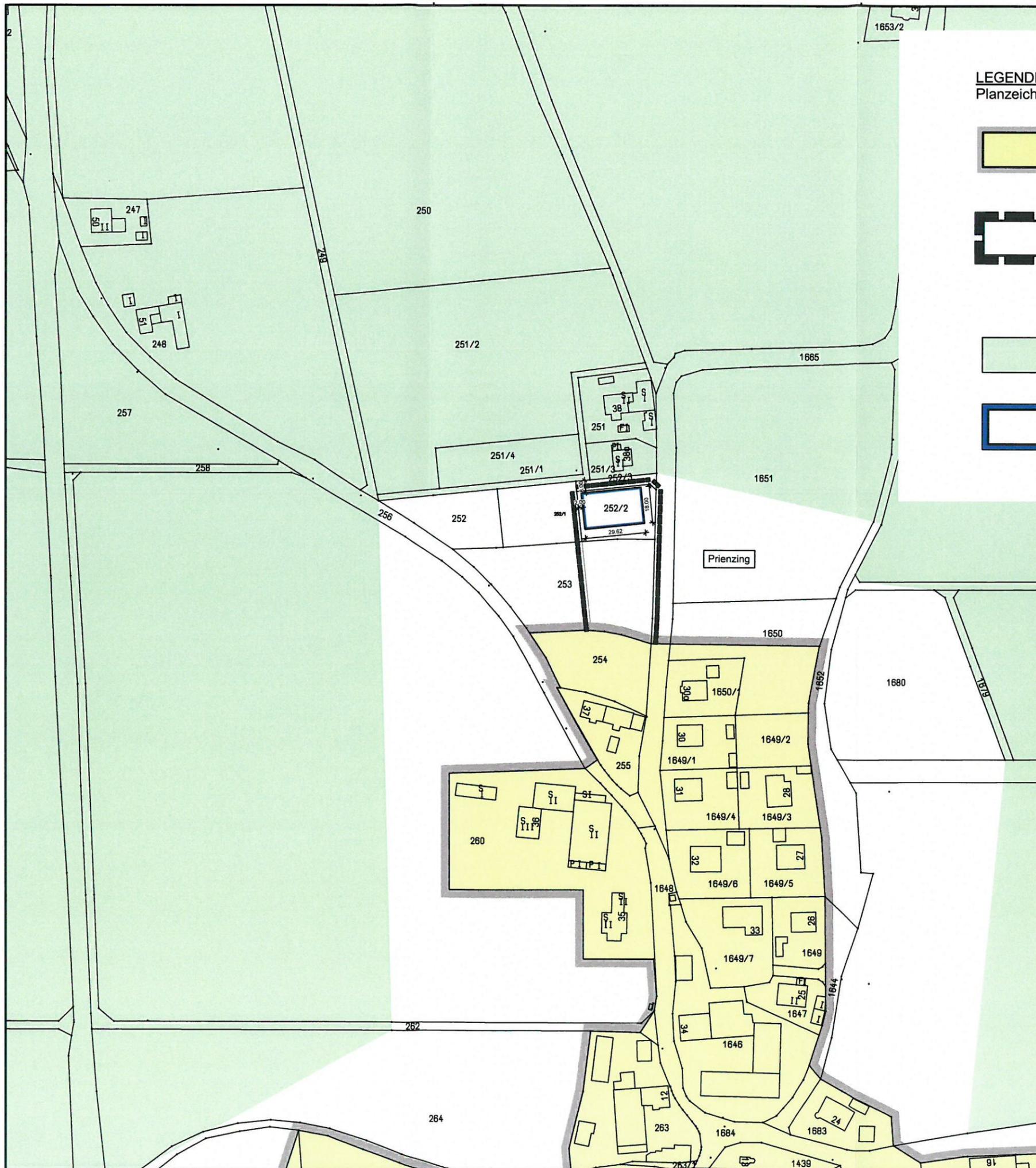


Willmering, den 23.03.2016
Gemeinde Willmering

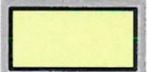
.....
Eichstetter (1. Bürgermeister)

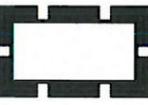
Deckblatt

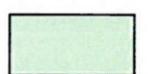
O.Nr. 38.03.V Prienzing 5. Änderung



LEGENDE:
 Planzeichen als Festsetzungen (nach Plan ZV 1990)

 Grenze des Geltungsbereichs - Bestand

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Prienzing“
 Fl.-Nr. 252/2 sowie die neue Teilfläche der Fl.-Nr. 253
 Festgesetzte Ausgleichsmaßnahme Naturschutz und Landschaftspflege: Auf der Fl.-Nr. 252/1 sind insgesamt sechs Hochstammobstbäume und eine zweireihige Feldhecke zu pflanzen.

 Landschaftsschutzgebiet

 Baugrenze

Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung
<http://www.geodaten.bayern.de/>
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (IKGIS-Cham)
<http://www.landkreis-cham.de/>

23. Änderung der
Ortsabrundungssatzung
Gemeinde Willmering
"Ortsteil Prienzing"
 (hier 5. Änderung)
A.1 Übersichtslageplan
 M 1:2000

Aufgestellt: Cham, 14.01.2019
 Geändert: Cham, 04.06.2019

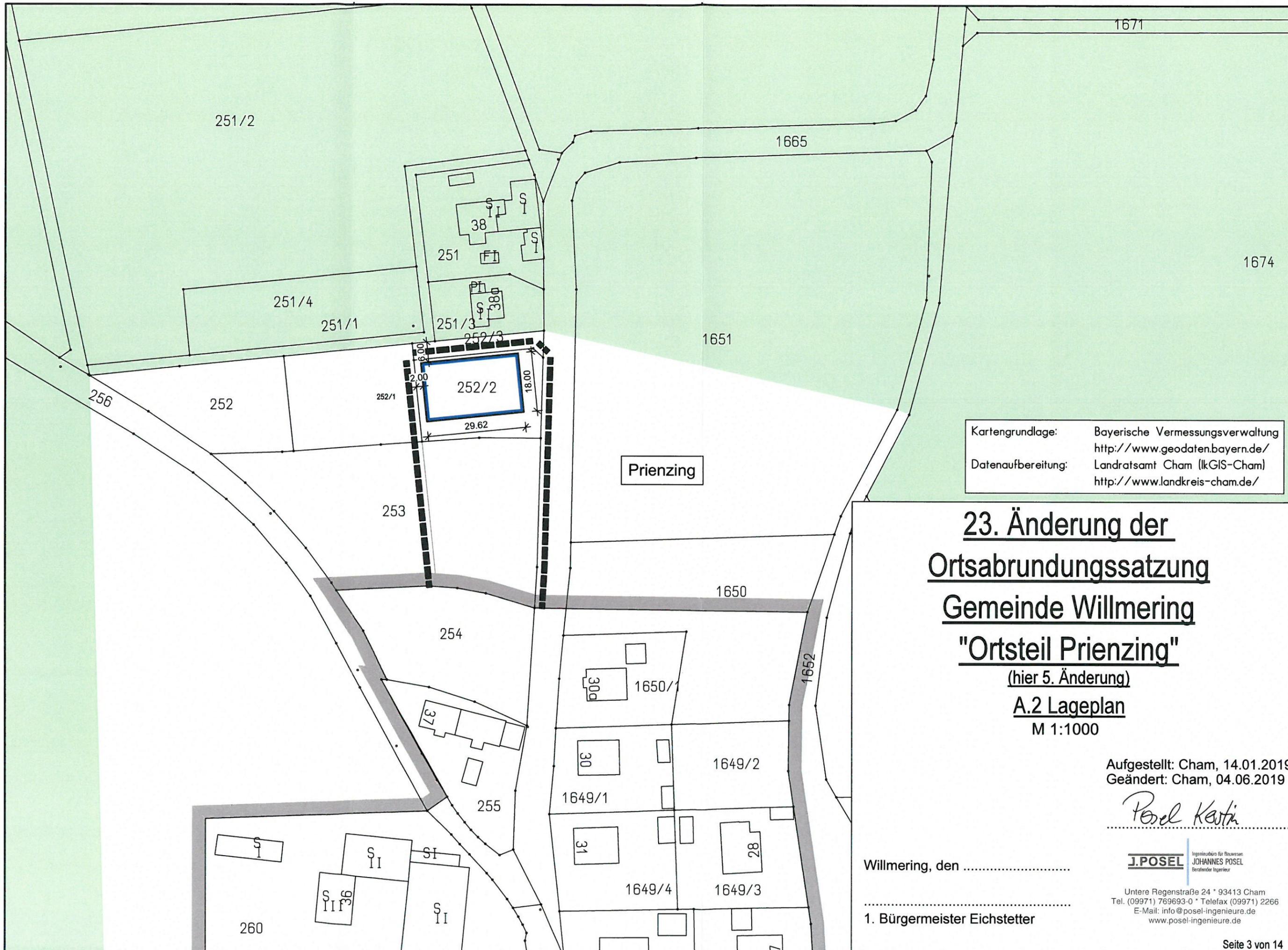
Posel Kerstin

Willmering, den

1. Bürgermeister Eichstetter

J. POSEL Ingenieurbüro für Bauwesen
 JOHANNES POSEL
 Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
 Tel. (09971) 769693-0 * Telefax (09971) 2266
 E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de



Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung
<http://www.geodaten.bayern.de/>
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (IktGIS-Cham)
<http://www.landkreis-cham.de/>

**23. Änderung der
 Ortsabrundungssatzung
 Gemeinde Willmering
 "Ortsteil Prienzing"
 (hier 5. Änderung)
 A.2 Lageplan
 M 1:1000**

Aufgestellt: Cham, 14.01.2019
 Geändert: Cham, 04.06.2019

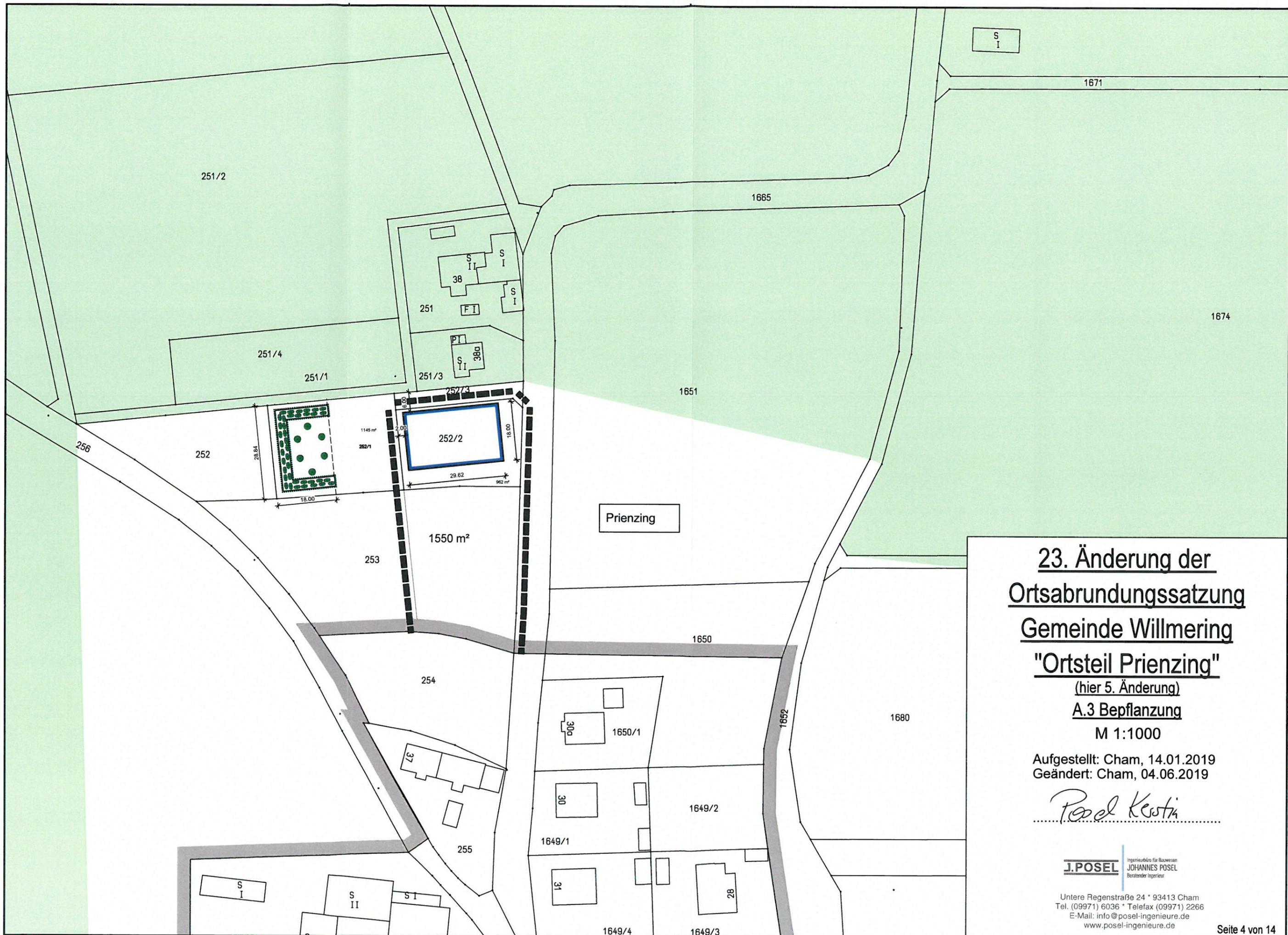
Posel Kerstin

J. POSEL Ingenieurbüro für Bauwesen
 JOHANNES POSEL
 Berufender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
 Tel. (09971) 769693-0 * Telefax (09971) 2266
 E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

Willmering, den

1. Bürgermeister Eichstetter



**23. Änderung der
Ortsabrundungssatzung
Gemeinde Willmering
"Ortsteil Prienzing"**

(hier 5. Änderung)

A.3 Bepflanzung

M 1:1000

Aufgestellt: Cham, 14.01.2019

Geändert: Cham, 04.06.2019

Reed Kestri

J. POSEL Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Berater/Ingenieur

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 6036 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

B. Planliche Festsetzungen nach § 9 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Prienzing“
Fl.-Nr. 252/2 sowie die neue Teilfläche der Fl.-Nr. 253
Festgesetzte Ausgleichsmaßnahme Naturschutz und Landschaftspflege: Auf der Fl.-Nr. 252/1 sind insgesamt 6 Hochstammobstbäume und eine zweireihige Feldhecke zu pflanzen.



Straßenverkehrsflächen



Bestehendes Acker- und Grünland



Baugrenze

C. Textliche Festsetzung nach § 9 BauGB

1. Bauwesen

Eine Nutzungsbeschränkung für den Geltungsbereich der 23. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Prienzing" für die Teilfläche der Fl.-Nr. 253 wird nicht festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche der Fl.-Nr. 252/2 wird durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen regelt sich nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Flachdach

2. Naturschutz und Landschaftspflege

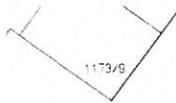
Kompensation/Ausgleich

Auf der Fl.-Nr. 252/1 sind insgesamt 6 Hochstammobstbäume und eine zweireihige Feldhecke zu pflanzen.

D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



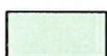
bestehende Grenze der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Prienzing



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Angabe der Hausnummer



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

F. Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Willmering kann nach § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.01.2019 die 23. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Prienzing" (hier 5. Änderung) beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am 25.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).



Willmering, den 14.02.2020
Gemeinde Willmering


.....
Eichstetter (1. Bürgermeister)

Der Entwurf zur 23. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Prienzing" (hier 5. Änderung) in der Fassung vom 14.01.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2019 bis 05.04.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 25.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.



Willmering, den 14.02.2020
Gemeinde Willmering


.....
Eichstetter (1. Bürgermeister)

Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur 23. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Prienzing“ (hier 5. Änderung) in der Fassung vom 14.01.2019 in der Zeit vom 05.03.2019 bis 05.04.2019 beteiligt.



Willmering, den 14.02.2020
Gemeinde Willmering


.....
Eichstetter (1. Bürgermeister)

Der Entwurf zur 23. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Prienzing" (hier 5. Änderung) in der Fassung vom 14.01.2019, geändert am 04.06.2019, wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.10.2019 bis 21.11.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 10.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.



(Siegel)

Willmering, den 14.02.2020
Gemeinde Willmering

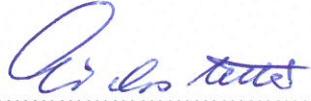

.....
Eichstetter (1. Bürgermeister)

Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur 23. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Prienzing“ (hier 5. Änderung) in der Fassung vom 14.01.2019, geändert am 04.06.2019, gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.10.2019 bis 21.11.2019 erneut beteiligt.



(Siegel)

Willmering, den 14.02.2020
Gemeinde Willmering

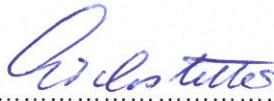

.....
Eichstetter (1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Willmering hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.01.2020 die 23. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Prienzing" (hier 5. Änderung) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.06.2019 als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Willmering, den 14.02.2020
Gemeinde Willmering


.....
Eichstetter (1. Bürgermeister)

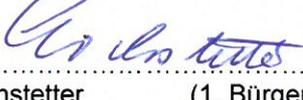
Die 23. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Prienzing" (hier 5. Änderung) wurde am 14.02.2020 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 23. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Prienzing" (hier 5. Änderung) mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Willmering zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die 23. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Prienzing“ (hier 5. Änderung) in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



(Siegel)

Willmering, den 14.02.2020
Gemeinde Willmering


.....
Eichstetter (1. Bürgermeister)

G. Präambel

Satzung (23. Änderungssatzung; 5. Änderung für Ortsteil Prienzing)

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Prienzing

(Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, Gemeindeordnung für Freistaat Bayern i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. 2004, S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs.3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Willmering folgende Satzung beschlossen:

§1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Prienzing werden geändert.

§2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Prienzing wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet.

Fl.Nr. 252/2 sowie die neue Teilfläche der Fl.-Nr. 253 der Gemarkung Willmering.
Eine Nutzungsbeschränkung ist für diese Flächen nicht vorgesehen.

§3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Prienzing sind im Lageplan vom 04.06.2019 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§4 Festsetzungen

Nach Art. 81 BayBO sowie § 34 Abs. 5 Sätze 2 und 4 Bau GB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 1 a Bau GB werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Die überbaubare Grundstücksfläche der Fl.-Nr. 252/2 wird durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen regelt sich nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.
2. Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Flachdach
3. Auf der Fl.-Nr. 252/1 sind insgesamt 6 Hochstammobstbäume und eine zweireihige Feldhecke zu pflanzen.

§5 Inkrafttreten

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



Willmering, den 14.02.2020
Gemeinde Willmering


.....
Eichstetter (1. Bürgermeister)

Deckblatt

O.Nr. 38.03.VI Prienzing 6. Änderung

GEMEINDE

WILLMERING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Erweiterung der Ortsabrundung für den Ortsteil
Prienzing – Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4
Satz 1 Nr. 3 BauGB (O.Nr. 38.03.VI)
-Satzungsfassung-**

Vorentwurf vom 09.03.2023
Entwurf vom 27.07.2023
2. Entwurf vom 19.10.2023
3. Entwurf vom 10.10.2024
Satzungsfassung vom 12.12.2024



Planverfasser:



Deckblatt

O.Nr. 38.03.VI Prienzing Erweiterung

Satzung

zur Erweiterung der Ortsabrundung für den Ortsteil Prienzing , Gemeinde Willmering Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 2,3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), erlässt die Gemeinde Willmering per Satzungsbeschluss vom 20.02.2025 die folgende Satzung zur Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Prienzing, Gemeinde Willmering in der Fassung vom 20.02.2025.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen der Erweiterung für den im Zusammenhang bebauten Ort Prienzing, Gemeinde Willmering, werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1:1000 durch die gekennzeichnete Fläche, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erweitert.

Der Geltungsbereich der bisher bestehenden Satzung ist grau hinterlegt umrandet.

Der Lageplan sowie die Begründung sind Bestandteil der Satzung.

§ 2 Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist auf den Lageplänen M 1:1000 (Planzeichnung 1: Maßnahme 1, 3 und 4; Planzeichnung 2: Maßnahme 2) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß der in der Begründung beschriebenen Maßnahmen zu erbringen.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Willmering, den 20.02.2025

Gemeinde Willmering


Alfons Klostermeier-Stahlmann,
Zweiter Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Willmering hat in seiner Sitzung vom 09.03.2023 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Prienzing (O.Nr.38.03.VI) beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Prienzing in der Fassung vom 09.03.2023 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2023 bis 24.04.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 20.03.2023.

Der Entwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Prienzing in der Fassung vom 27.07.2023 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2023 bis 04.09.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 28.07.2023.

Der 2. Entwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Prienzing in der Fassung vom 19.10.2023 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2023 bis 04.12.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 25.10.2023.

Der 3. Entwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Prienzing in der Fassung vom 10.10.2024 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24.10.2024 bis 06.11.2024 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 16.10.2024.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Prienzing in der Fassung vom 09.03.2023 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2023 bis zum 24.04.2023.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Prienzing in der Fassung vom 27.07.2023 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2023 bis zum 29.08.2023.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Prienzing in der Fassung vom 19.10.2023 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.10.2023 bis zum 04.12.2023.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 3. Entwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Prienzing in der Fassung vom 10.10.2024 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 17.10.2024 bis zum 04.11.2024.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Willmering hat in der Sitzung vom 12.12.2024 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Prienzing in der Fassung vom 12.12.2024 gemäß § 34 Abs. 4

Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.12.2024 wurde am ~~17.02.2024~~ ^{26.02.2025} ausgefertigt.

6. Inkrafttreten

Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Prienzing (Erweiterung) (O.Nr.38.03.VI) in der Fassung vom 12.12.2024 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am ~~27.02.2025~~ ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Erweiterung (6. Änderung) gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Prienzing (O.Nr.38.03.VI) wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Willmering, Rathausplatz 1, 93497 Willmering, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Willmering, den 27.02.2025
Gemeinde Willmering

 (Siegel)
Alfons Klostermeier-Stahlmann,
Zweiter Bürgermeister



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

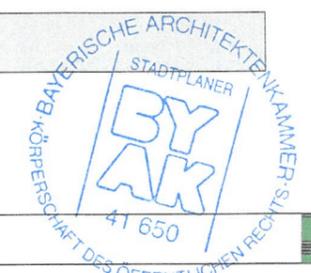
- 6. Verkehrsflächen**
 6.4 Einfahrtsbereich: Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 Niederschlagswasserableitung mit 3m breiten Schutzstreifen, dieser von Bebauung freizuhalten ist. (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
- 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden
- 13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buschstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.5 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besonderen bauliche sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB), (Baumfallzone 25m)
- 15.13 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der bestehenden Satzung
- 15.13 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Einziehungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- 6940-0017-014 amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
- Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

PLANLICHE HINWEISE

- bestehendes Gebäude
- 1309 bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Gemeinde Willmering
Erweiterung der Ortsabrundung für den
Ortsteil Prienzing - Einziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3



Planzeichnung 1
 Maßstab 1:1000

Vorentwurf vom	09.03.2023
Entwurf vom	27.07.2023
2. Entwurf vom	19.10.2023
3. Entwurf vom	10.10.2024
Satzungsfassung vom	12.12.2024

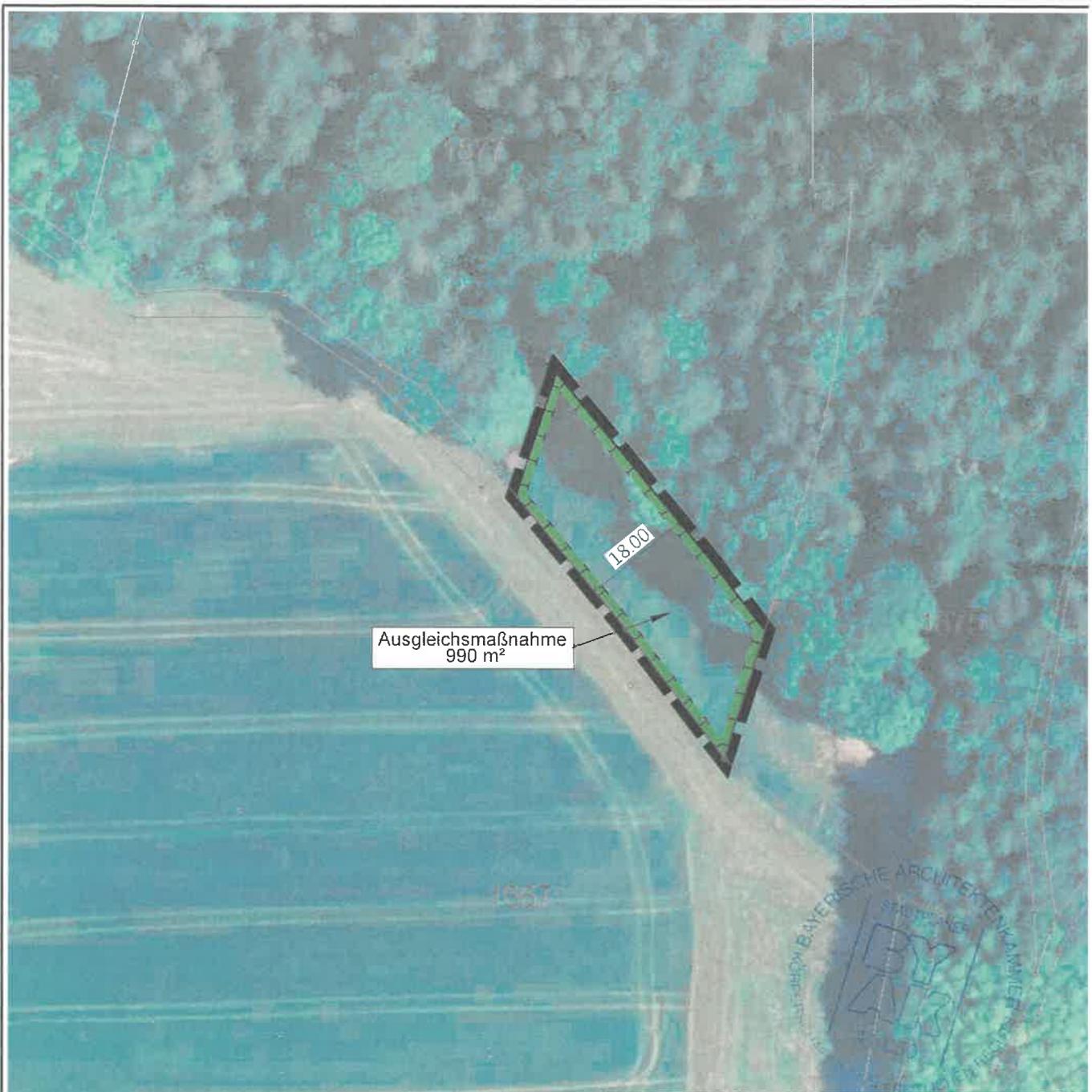
ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Str. 4 D-93413 Cham
 FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)



Ausgleichsmaßnahme
990 m²

18.00

1668

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB), soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden

15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung (§ 8 Abs. 7 BauGB)

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Gemeinde Willmering
Erweiterung der Ortsabrundung für den
Ortsteil Prienzing - Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3



Planzeichnung 2 - Ausgleichsflächenplan
Maßnahme 2 - Maßstab 1:1000

Vorentwurf vom	09.03.2023
Entwurf vom	27.07.2023
2. Entwurf vom	19.10.2023
3. Entwurf vom	10.10.2024
Satzungsfassung vom	12.12.2024



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gualtheri-Strasse 4 - D-934 15 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Übersichtslageplan



GEMEINDE

WILLMERING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Erweiterung der Ortsabrundung für den Ortsteil
Prienzing – Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4
Satz 1 Nr. 3 BauGB (O.Nr. 38.03.VI)**

- Begründung -

Vorentwurf vom 09.03.2023
Entwurf vom 27.07.2023
2. Entwurf vom 19.10.2023
3. Entwurf vom 10.10.2024
Satzungsfassung vom 12.12.2024



Planverfasser:



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Geografische Lage, Topografie.....	3
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
4	Voraussetzungen	6
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
5.1	Erschließung.....	7
5.1.1	Verkehrsererschließung	7
5.1.2	Trinkwasserversorgung	8
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung	8
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	8
5.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	8
5.1.6	Abfallentsorgung	9
5.1.7	Brandschutz.....	9
5.2	Immissionsschutz	10
5.2.1	Verkehr	10
5.2.2	Landwirtschaft.....	10
5.3	Naherholung	10
5.4	Biotope	10
5.5	Natur- und Landschaftsschutz	11
5.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	11
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	12
5.8	Wasser	12
5.9	Altlasten.....	12
5.10	Denkmalschutz.....	13
5.11	Orts- und Landschaftsbild	13
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
6.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	15
6.1.1	Flurnummer 244, Gemarkung Willmering:	15
6.1.2	Flurnummer 243, Gemarkung Willmering:	16
6.1.3	Flurnummer 242/4, Gemarkung Willmering:	17
6.2	Ausgleichsermittlung und festgesetzte Maßnahmen	17
6.2.1	Flurnummer 244, Gemarkung Willmering:	17
6.2.2	Flurnummern 243 und 1877, Gemarkung Willmering:	18
6.2.3	Flurnummer 242/4, Gemarkung Willmering:	20

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Prienzing.

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen ist nachweislich durch eine bereits vorangegangenen Bauantrag auf Auffüllung innerhalb des Grundstückes mit der Fl.Nr. 243 gegeben. Auf diesen bereits vorangegangenen Bauantrag soll ein weiterer für eine Wohnbebauung folgen. Dieser Bauantrag für eine Wohnbebauung kann derzeit nicht genehmigt werden, da sich die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsflächen ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser kann innerhalb des Geltungsbereichs und zusätzlich in ca. 500m Entfernung zum Geltungsbereich an geeigneter Stelle erbracht werden.

Ziel der Bauleitplanung ist die Einbeziehung von im Außenbereich gelegenen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Prienzing an städtebaulich sinnvoller Stelle.

Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortsteils soll somit langfristig gesichert werden.

Die vorgesehene Bebauung soll sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die umliegenden Bebauungen üben bereits eine städtebauliche Prägung auf die Planungsfläche aus.

Zweck der Planung ist eine bedarfsgerechte Ortsrandarrondierung im Süden.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Willmering befindet sich zentral im Landkreis Cham, etwa 3 km nördlich von der Kreisstadt Cham. Der Ortsteil Prienzing liegt wiederum ca. 1,5 km nördlich vom Hauptort Willmering entfernt.

Die Planungsfläche befindet sich nördlich von Prienzing.

Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiese, Acker) an. Nördlich der Planungsfläche befinden sich Wohnbaunutzungen, die die Planungsfläche städtebaulich prägt. Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich die Bahnstrecke Cham – Waldmünchen. Östlich trennt die Gemeindeverbindungsstraße den Erweiterungsbereich von weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen.

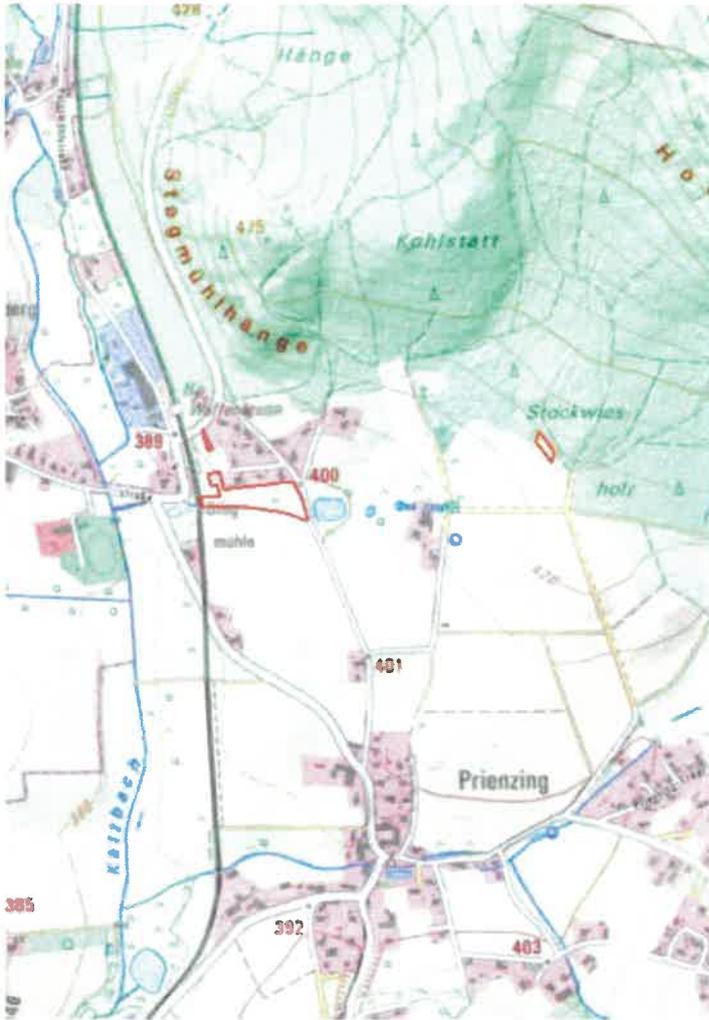


Abb. 1: TK mit Lage der Planungsflächen (rot) in Prienzing, o.M.



Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (rot) in Prienzing, o.M.

Vorentwurf vom 09.03.2023
Entwurf vom 27.07.2023
2.Entwurf vom 19.10.2023
3.Entwurf vom 10.10.2024
Satzungsfassung vom 12.12.2024

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als extensive Wiese genutzt, demnach sind keine Gehölzstrukturen vorhanden.

Der Geltungsbereich ist von Osten nach Westen geneigt.

Der Erweiterungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 9.435 m² (0,94 ha).

Hierfür muss ein Ausgleich von gesamt mindestens (4.162+8.674+293 =) 13.129 WP erbracht werden. Die Flächen befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering vom 15.02.1971 ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die gesamte bebaute Fläche auch der nördlich des Geltungsbereiches gelegenen rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung Prienzing ist als Fläche der Landwirtschaft dargestellt.



Abb. 3: Lage der Planungsflächen (rot) im wirksamen Flächennutzungsplan Willmering, o.M.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Süden grenzt landwirtschaftliche Fläche an, die dem städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugehörig sind.

Im Norden schließt sich der bebaute Ort mit bestehender Ortssatzung an, der vorrangig wohnbaulich genutzt wird.

Die Planungsflächen selbst liegen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Somit ergibt sich die Erfordernis zur Einbeziehung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

4 Voraussetzungen

Der § 34 Abs. 5 BauGB benennt die Voraussetzungen, nach denen einzelne Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können:

Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 BauGB	Anwendung auf die Planungsfläche
Nr. 1: Das Vorhaben muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.	Die Planungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsteils Prienzing in Richtung Süden dar. Damit kann der südliche Ortsrand neu abgerundet werden. Die Fläche befindet sich in städtebaulich sinnvoller Lage im Anschluss an die bestehenden Wohnbebauungen und Straßen. Der Gemeinderat sieht die Erweiterung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ortsteil Prienzing als vereinbar an.
Nr. 2: 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.	Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.
Nr. 3: Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b 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.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geplante Bebauung: Wohnbebauung → keine negativen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und keine negativen Emissionen zu erwarten ▪ Planungsfläche ist nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Bebauungen im Umfeld erkennbar und fügt sich städtebaulich in diese ein → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. ▪ Die Erschließung der Fl.Nr. 244, Gemarkung Willmering ist über die Fl.Nr. 243/1 angedacht. Die Erschließung des Flurstück 243 kann über eine neu angelegte Zufahrt zur Fl.Nr. 1654 erfolgen. Detaillierter Erschließungsplan ist bei der Baugenehmigung vorzulegen → Ver- und Entsorgung ist gesichert. ▪ nächstgelegenes Flachland-Biotop befindet sich unmittelbar auf und am Grenzverlauf des Flurstückes 243, Gemarkung, weitere Biotope sind nicht betroffen

Vorentwurf vom 09.03.2023

Entwurf vom 27.07.2023

2.Entwurf vom 19.10.2023

3.Entwurf vom 10.10.2024

Satzungsfassung vom 12.12.2024

	<p>→ keine negative Beeinträchtigung zu erwarten, es wird lediglich ein Apfelbaum gefällt, dieser aber in die Ausgleichsbilanzierung miteinfließt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nächstgelegenes Landschaftsschutzgebiet: „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579) befindet sich unmittelbar am südlichen Grenzverlauf der Flurstücke 243 und 244 → keine negative Beeinträchtigung zu erwarten. ▪ nächstgelegenes FFH-Gebiet: „Chamb, Regentaläue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ca. 4 km südlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten ▪ nächstgelegenes Naturschutzgebiet: „Regentaläue zwischen Cham und Pösing“, ca. 4 km südwestlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten ▪ Natura 2000 Gebiete „Regentaläue und Chamtbale mit Rötelseeweihergebiet“ (SPA-DE6741471) ca. 4 km südwestlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten ▪ nächstgelegenes Vogelschutzgebiet: „Regentaläue und Chamtbale mit Rötelseeweihergebiet“ (ID 6741-471), ca. 4 km südlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten ▪ keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden ▪ nächstgelegenes Oberflächengewässer: 20 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Weiher → keine Betroffenheit durch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, HQextrem oder HQ100 → Lage innerhalb eines gekennzeichneten wassersensiblen Bereiches ▪ Schaffung von neuen Eingrünungen/ Bepflanzungen durch Ausgleichsmaßnahmen → Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen. ▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten. ▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten
--	---

Die Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB, eine Außenbereichsfläche in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, erfüllt sind.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Zufahrt für die Teilfläche der Fl.Nr. 244, Gemarkung Willmering, wird über die Fl.Nr. 243/1 geregelt diese bereits die Funktion einer Erschließungsstraße besitzt. Zusätzlich erfolgt durch das Planzeichen mit der Nr. 15.5 die Festsetzung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastender Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB. Diese dient dazu, die Erschließung der Teilfläche Fl.Nr. 244 zu sichern, da dieser Geltungsbereich nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche anschließt. Entschädigungsansprüche nach Maßgabe des §41 Abs1 BauGB, die durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgelöst werden können entfallen hier, da es sich hier durch die Erweiterung der Satzungsgrenzen bereits um einen erhebliche Vermögenszugewinn, ausgehend von einer landwirtschaftlichen Fläche hin zum Bauland, handelt.

Die überplante Fläche der Fl.Nr. 243 soll über eine neue Grundstückszufahrt erschlossen werden, diese auf die Gemeindeverbindungsstraße Prienzing Richtung Stegmühle (Gemeinde

Waffenbrunn) mündet. Die Zufahrt wurde wie in der Planzeichnung ersichtlich mit einem durch die PlanZV vorgesehenem Planzeichen festgesetzt.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für die überplante Fläche erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Angrenzend an die Planungsfläche besteht Mischsystem.

Für die Planungsfläche selbst ist ein Trennsystem vorgesehen.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu verdunsten oder zu versickern. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) unterliegt. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW, DWA-Arbeitsblatt A 138) wasserrechtlich erlaubnisfrei zulässig.

Die Bodenbeschaffenheit sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens sind vorab durch ein Bodengutachten zu untersuchen.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Das Gelände ist von Osten nach Westen geneigt. Bei (Stark)Regenereignissen ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen.

Im Hinblick auf immer häufiger auftretende Starkregenereignisse besteht mittlerweile eine „Hochwassergefahr“ auch weit ab von Oberflächengewässern. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht nur mit oberflächennahem Schichtenwasser, sondern auch mit über die Oberfläche ablaufenden Niederschlagswasser zu rechnen ist und daher bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinträge, Vernässungen oder Verschlammungen getroffen werden sollten.

5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Ein Anschluss an Stromversorgung bzw. Telekommunikation im Umfeld ist möglich. Bei einem Leitungsanschluss über benachbarte Grundstücke ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger privatrechtlich zu sichern, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

Hinweis Bayernwerk:

Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate)

vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinweis Telekommunikation:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neu-baugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

5.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über die Kreiswerke des Landkreis Cham.

5.1.7 Brandschutz

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz berechnet sich nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405.

5.2 Immissionsschutz

5.2.1 Verkehr

Auf die Planungsfläche wirken Immissionen aus westlich angrenzenden Bahnlinie Cham - Waldmünchen. Diese ist als Nebenbahn mit sekundärer Bedeutung in Bayern klassifiziert. Sie besitzt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und wird in einem nahezu zweistündigen Takt bedient.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm und anderen von der Bahnstrecke ausgehenden Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Schutzmaßnahmen übernimmt die Gemeinde Willmering sowie die Deutsche Bahn AG keine Kosten.

Durch die östlich angrenzende untergeordnete Straße „Prienzing“ sind aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung keine erheblichen Einwirkungen zu erwarten.

Ausgeprägter Fremdenverkehr findet in Prienzing nicht statt.

5.2.2 Landwirtschaft

Im näheren Umfeld der Planungsfläche sind keine landwirtschaftlichen Anwesen angeordnet.

Es setzen sich aber südlich und östlich gegenüber der Straße „Prienzing“ landwirtschaftliche Nutzflächen fort, die ortsüblich bewirtschaftet werden.

Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

5.3 Naherholung

Die Planungsfläche hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand.

Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Lokale Rad- oder Wanderwege sind nicht betroffen.

Erholungsrelevante Defizite durch die Planung sind an anderer Stelle nicht zu erwarten.

5.4 Biotop

Angrenzend und zum Teil innerhalb der Planungsfläche befindet sich das Flachlandbiotop (Nr. 6742-0104-013), das innerhalb des Naturraums „Cham-Furter Senke“ als Hecken in und um Prienzing beschrieben wird. Detailliert wird diese Teilfläche als Biotop liegend an einer west-exponierten Böschung an einer Straße nördlich Prienzing beschrieben. Sie besteht aus Hasel, Linde, Eiche und Sal-Weide, mit Giersch in der Krautschicht, so der Beschreibung nach aus FIN-Web.

Aufgrund der vorhandenen Bäume des Biotopverbundes sind bei Gebäuden, die innerhalb eines Abstandes von 25 m errichtet werden und dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, Maßnahmen zum Schutz gegen fallende Bäume zu treffen. Ein entsprechender Trümmerzuschlag ist hierbei statisch zu berücksichtigen. Die sogenannte Baumfallzone ist mit dem Planzeichen 15.11 im beiliegenden Lageplan festgesetzt.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen extensiven Nutzung sind auf der Planungsfläche keine Gehölzstrukturen oder Sträucher vorhanden.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, Naturparks, FFH- oder Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich im weiteren Umfeld der Planung:

- Landschaftsschutzgebiet: „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579), befindet sich unmittelbar am südlichen Grenzverlauf der Flurstücke 243 und 244
- Naturschutzgebiet: „Regentalae zwischen Cham und Pösing“, ca. 4 km südwestlich entfernt
- FFH-Gebiet: „Chamb, Regentalae und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ca. 4 km südlich entfernt
- Natura 2000 Gebiet: „Regentalae und Chamtbal mit Rötelseeweihergebiet“ (SPA-DE6741471), ca. 4 km südwestlich entfernt
- Vogelschutzgebiet: „Regentalae und Chamtbal mit Rötelseeweihergebiet“ (ID 6741-471), ca. 4 km südlich entfernt
- Naturpark: „Oberer Bayerischer Wald“ (BAY-11), Planungsfläche befindet sich innerhalb des Naturparkes

Aufgrund der Distanz zu den o.g. Schutzgebieten sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die jeweiligen Schutzziele zu erwarten

Die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann die zu erwartenden Eingriffe durch die Planung angemessen kompensieren.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

5.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Bei einer Vor-Ort-Besichtigung durch den Kreisvorsitzenden der BN-Kreisgruppe Cham konnten besonders geschützte Schmetterlinge wie Großes Ochsenauge, kleines Wiesenvögelchen und Himmelblauer Bläuling sowie Heuschrecken angetroffen werden.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsfläche, die extensiv landwirtschaftlich genutzt wird und von den umliegenden bebauten Flächen anthropogen geprägt ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Dies kann dadurch begründet werden, dass die umliegenden Lebensräume aus Gehölzstrukturen vollständig erhalten bleiben sowie neue Lebensräume zusätzlich geschaffen werden (siehe Maßnahmen Ausgleich). Bei der Ausgleichsbilanzierung wurde korrekterweise auch ein extensiv genutztes Grünland angesetzt um den Ausgleich im erforderlichen Maß zu erhalten. Den Lebewesen wird somit eine Abwanderung in die umliegenden Lebensräume ermöglicht. Als Minimierungsmaßnahme werden noch zusätzlich fünf Insektenhotels realisiert.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauungen, technische Infrastrukturen sowie Straßen im Umfeld vorhanden sind.

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume, die im Rahmen der Bauausführung nicht erhalten werden können und gefällt werden müssen, unter Beachtung des Artenschutzes ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.10 – Ende Februar gefällt werden.

5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Es liegen derzeit keine detaillierten Erkenntnisse zum Bodenaufbau und -beschaffenheit vor.

Es wird dringend empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Auffüllungen wurden bereits im östlichen Bereich der Planungsfläche (Fl.Nr. 243, Gemarkung Willmering) getätigt. Hierfür wurde vorab bereits ein Antrag eingereicht.

5.8 Wasser

Innerhalb der Planungsfläche sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Es befindet sich jedoch die verrohrte Ableitung des östlich gelegenen Weihers südlich im Geltungsbereich. Um diese zu sichern, wurde die Ableitung geortet und mit einem 3m breiten Schutzstreifen, welcher von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer (Weiher) befindet sich in etwa 20 m östlich der Straße. Das überplante Gebiet erstreckt sich nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, HQextrem oder HQ100.

Die Planungsflächen liegen jedoch in einem gekennzeichneten wassersensiblen Bereich.

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. bei Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

5.9 Altlasten

Es sind keine Informationen über Altlasten sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Planungsbereiches bekannt.

Zur Vermeidung von Bauverzögerungen o.ä. wird eine Baugrunduntersuchung mit Analyse empfohlen.

Sofern im weiteren Verfahren Untergrundverunreinigungen festgestellt werden ist umgehend das Landratsamt Cham zu informieren.

5.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb des Planungsbereiches und im näheren Umfeld keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.11 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild von Prienzing ist von freistehenden Einzelhäusern in offener Bauweise geprägt. Hauptsächlich ist der Bautyp E + I, U + E + D bzw. E + D vertreten. Die Dachlandschaft setzt sich vorrangig aus Satteldächern zusammen.



Blick von Südosten auf die Planungsfläche



Blick von Süden auf die Planungsfläche

Durch die neue Arrondierung wird sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Planungsfläche nach den Vorgaben des § 34 BauGB richten:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Unter diesen Maßgaben können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Eine negative Beeinträchtigung durch die Erweiterung ist somit nicht zu erwarten.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsfläche ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser ist vom jeweiligen Grundstücksbesitzer zu tragen und abzugelten.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in die 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 Wohnen, Bau und Verkehrs „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021).

6.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Gesamtfläche der Erweiterung beträgt 9.435 m². Davon werden 4.049 m² der Flurnummer 244, Gemarkung Willmering zugeschrieben. 195 m² gehören der Fl.Nr. 242/4 an und die Flurnummer 243 umfasst die verbleibenden 5.191 m².

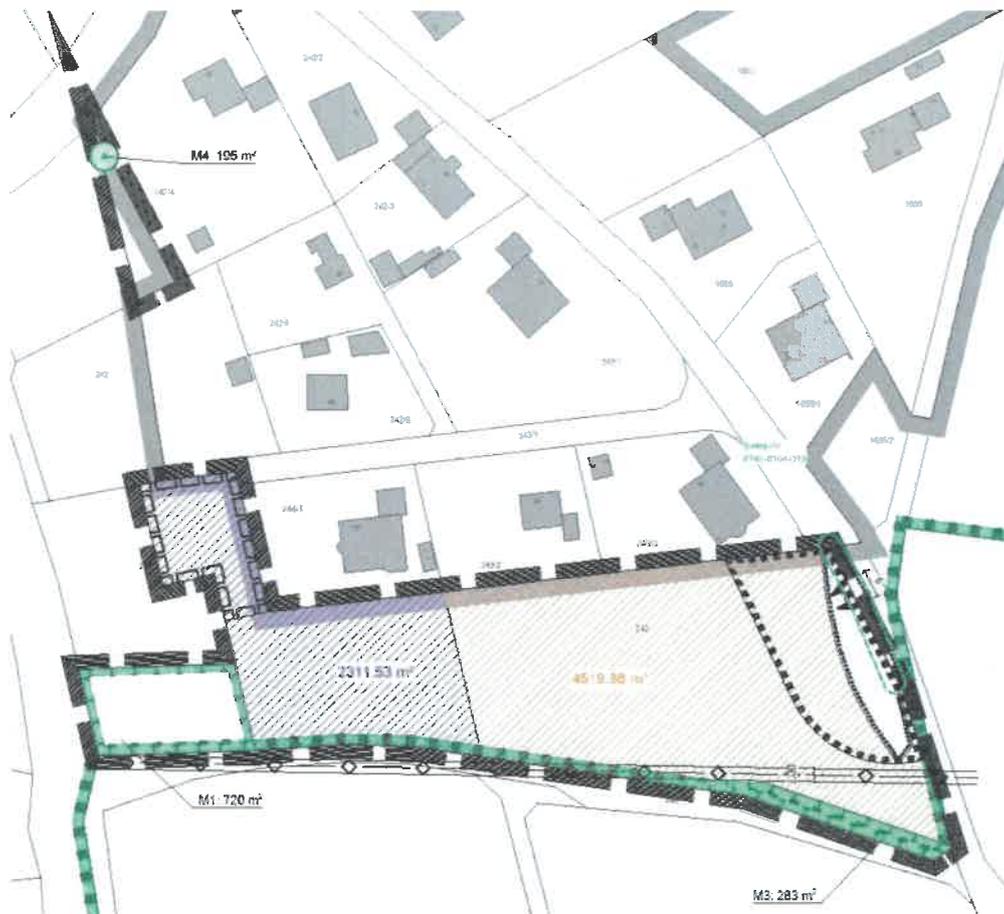


Abb. 4: Flächenübersicht Ausgleichsbedarf, o.M.

6.1.1 Flurnummer 244, Gemarkung Willmering:

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Extensivgrünland	2.312	6	0,30	4.162
Summe	2.312			4.162
<i>Planungsfaktor</i>	<i>Begründung</i>	<i>Sicherung</i>		
Summe (max 20%)				0 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				4.162

6.1.2 Flurnummer 243, Gemarkung Willmering:

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Extensivgrünland	4.519	6	0,30	8.134
Einzelbaum (Apfelbaum)	60	9	1,0	540
Summe	4.579			8.674
<i>Planungsfaktor</i>	<i>Begründung</i>			<i>Sicherung</i>
Summe (max 20%)				0 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				8 674

Im Bereich der Zufahrt (Breite 6 m) des Flurstücks 243, Gemarkung Willmering befindet sich ein Apfelbaum, dieser muss weichen (siehe nachfolgende Abbildung). Aus diesem Grund wurde in der Eingriffsbilanzierung noch zusätzlich ein Einzelbaum aufgeführt.

Hinweis: Wie bereits auf den vorliegenden Luftbildern in Verbindung mit der amtlichen Biotopkartierung erkennbar, ist die Lage des Biotops gegenüber der Wirklichkeit zu weit nach Norden verschoben. Für eine reale Darstellung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde vereinbart, das Biotop zu vermessen und wirklichkeitsgetreu darzustellen. Auf diesen Vermessungen basiert auch die Anordnung des Zu- und Ausfahrtsbereich, damit auch lediglich nur dieser zuvor beschriebene Apfelbaum weichen muss.



Abb. 5: Bestehender Apfelbaum, welcher aufgrund der Zufahrt gerodet werden muss.

6.1.3 Flurnummer 242/4, Gemarkung Willmering:

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm	195	5	0,30	293
Summe	195			293
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Summe (max 20%)				0 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				293

6.2 Ausgleichsermittlung und festgesetzte Maßnahmen**6.2.1 Flurnummer 244, Gemarkung Willmering:**

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B44	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12	720 (12 Bäume a 60 m ²)	6	0	4320
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										4.320
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										4.320
Summe Ausgleichsbedarf										4.162
Differenz										158

Ausgleich auf Fl. Nr. 244 (TF), Gemarkung Willmering (siehe Plandarstellung 1)

Maßnahme 1: Pflanzung einer Streuobstwiese

Festgesetzte Maßnahmen: Anpflanzung einer Streuobstwiese mit punktueller Anpflanzung von 12 Obstbäumen in herzustellenden Pflanzgruben. Pflanzabstand von etwa 8-10 m. Verwendung von streuobsttypischen Arten. Nutzung des Unterwuchses als extensives Grünland (1-2- schürige Mahd) mit Entfernung des Mahdgutes mit Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln.

Entwicklungsziel: Schaffung einer Eingrünung und eines neuen Lebensraums

Ausführung Herstellung: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 244, Gemarkung Willmering

Träger der Umsetzung: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 244, Gemarkung Willmering

Dauerhafte Erhaltung und Pflege: Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Ausführende Pflege: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 244, Gemarkung Willmering

Träger der Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 244, Gemarkung Willmering

Zeitlicher Ablauf: Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Gebäude herzustellen.

6.2.2 Flurnummern 243 und 1877, Gemarkung Willmering:

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B44	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12	960 (16 Obstbäume je 60 m ²)	6	0	5.760
3.1	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B112	Mesophile Gebüsche/ mesophile Hecken (Breite 4,50m)	10	280	4	0	1.120
3.2	G211	Mäßig extensiv genutz-	6	B313	Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	12	360 (4 Laubbäume 90 m ²)	6	0	2.160

Vorentwurf vom 09.03.2023
 Entwurf vom 27.07.2023
 2.Entwurf vom 19.10.2023
 3.Entwurf vom 10.10.2024
 Satzungsfassung vom 12.12.2024

		tes, ar- tenarmes Grünland							
<i>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</i>									9.040
Bilanzierung									
<i>Summe Ausgleichsumfang</i>									8.980
<i>Summe Ausgleichsbedarf</i>									8.674
<i>Differenz</i>									366

Ausgleich auf Fl. Nr. 243 (Maßnahme 3.1 und 3.2) und 1877 (Maßnahme 2), jeweils der Gemarkung Willmering (siehe Plandarstellungen 1 und 2)

Maßnahme 2: Pflanzung einer Streuobstwiese

auf Fl.Nr. 1877, Gemarkung Willmering

Festgesetzte Maßnahmen: Anpflanzung einer Streuobstwiese mit punktueller Anpflanzung von 16 Obstbäumen in herzustellenden Pflanzgruben. Pflanzabstand von etwa 8-10 m. Verwendung von streuobsttypischen Arten. Nutzung des Unterwuchses als extensives Grünland (1-2- schürige Mahd) mit Entfernung des Mahdgutes mit Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Zudem müssen noch 5 Insektenhotels auf der Streuobstwiese integriert werden, welche als zusätzlicher Lebensraum dienen.

Entwicklungsziel: Schaffung einer Eingrünung und neuen Lebensraum

Ausführung Herstellung: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 243, Gemarkung Willmering

Träger der Umsetzung: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 243, Gemarkung Willmering

Dauerhafte Erhaltung und Pflege: Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Ausführende Pflege: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 243, Gemarkung Willmering

Träger der Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 243, Gemarkung Willmering

Zeitlicher Ablauf: Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Gebäude herzustellen.

Maßnahme 3.1 und 3.2: Anpflanzung einer 4,50 m breiten Hecke (Ortsrandeingrünung) und von vier Laubbäumen auf Fl.Nr. 243 der Gemarkung Willmering

Festgesetzte Maßnahmen: Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist im Süden eine 2-reihige, durchgängige Hecke (Breite mind. 4,5 m) aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen. Zusätzlich sind für einen vollwertigen Ausgleich noch zusätzlich vier standortheimische Laubbaumpflanzungen notwendig. Diese werden der Hecke rd. alle 10 m vorgepflanzt.

Vorentwurf vom 09.03.2023

Entwurf vom 27.07.2023

2.Entwurf vom 19.10.2023

3.Entwurf vom 10.10.2024

Satzungsfassung vom 12.12.2024

Qualität: Bäume als Hochstamm 2x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm, Sträucher: 2xv, 60-100 cm (Artenauswahl siehe Anlage 1).

Entwicklungsziel: Schaffung einer qualitativen Ortsrandeingrünung in Richtung Norden hin zur freien Landschaft.

Ausführung Herstellung: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 243, Gemarkung Willmering

Träger der Umsetzung: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 243, Gemarkung Willmering

Dauerhafte Erhaltung und Pflege: Die Randeingrünung sowie die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen. Ausgefallene Sträucher und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Ausführende Pflege: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 243, Gemarkung Willmering

Träger der Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 243, Gemarkung Willmering

Zeitlicher Ablauf: Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Gebäude herzustellen.

6.2.3 Flurnummer 242/4, Gemarkung Willmering:

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
4	P21	Privatgärten und Kleingartenanlagen	5	B313	Einzelbaum mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alten Ausprägung	12	60 (1 Obstbäume je 60 m ²)	7	0	420
<i>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</i>										420
Bilanzierung										
<i>Summe Ausgleichsumfang</i>										420
<i>Summe Ausgleichsbedarf</i>										293
<i>Differenz</i>										127

Ausgleich auf Fl. Nr. 242/4, Gemarkung Willmering (siehe Plandarstellung 1)

Maßnahme 4: Anpflanzung eines Obstbaumes

Festgesetzte Maßnahmen: Punktuelle Anpflanzung eines Obstbaumes in herzustellenden Pflanzgruben.

Entwicklungsziel: Schaffung von neuem Lebensraum

Ausführung Herstellung: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 242/4, Gemarkung Willmering

Träger der Umsetzung: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 242/4, Gemarkung Willmering

Dauerhafte Erhaltung und Pflege: Der Obstbaum ist dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen. Bei Ausfall ist dieser in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Ausführende Pflege: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 242/4, Gemarkung Willmering

Träger der Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 242/4, Gemarkung Willmering

Zeitlicher Ablauf: Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Gebäude herzustellen.

Anlage 1: Pflanzliste „Naturraum 402 – Cham-Further-Senke“

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crateagus leavigata</i> agg.	Zweiggriffeliger Weißdorn (Artengruppe)
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffeliger Weißdorn (Artengruppe)
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe, Aspe
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Gewöhnlicher Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum, Pulverholz
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Rose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide, Pfingst-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder, Holler
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder, Roter Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball