



Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den Bereich „Waldstraße“

Aufgrund der § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist i. V. m. Art. 23 GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Malching folgende Ergänzungssatzung:

Ergänzungssatzung Waldstraße

§ 1

Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.036 m² und betrifft einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 56 der Gemarkung Malching. Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1000) ersichtlich. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich dieser Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Passau zu beantragen ist.

§ 3

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme extern

Den zu erwartenden Eingriffen auf dem Grundstück nach § 1 wird ein Ausgleich aus dem Ökokonto der Gemeinde Malching, Flurnummer 1300 der Gemarkung Malching, im Wert von 622 m² zugeordnet.

§ 4

Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung Waldstraße tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Malching, 21. Dezember 2022

Gemeinde Malching

Hofer

1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss wurde durch Anschlag an den Amtstafeln am 22.12.2022 bekannt gemacht.

Malching, 22. Dezember 2022

Gemeinde Malching

Hofer

1. Bürgermeister





Begründung zur Ergänzungssatzung Waldstraße

1. Bestand bzw. Grund für den Erlass der Ergänzungssatzung

Im Rahmen der Dorferneuerung Malching soll im Bereich der Kirche, bzw. dem Friedhof, des Umfeld neu gestaltet und ein Auffangparkplatz neu errichtet werden. Die Umsetzung des Vorhabens ist nur in Verbindung mit einem Grunderwerb möglich. Der Eigentümer der Grundstücke mit den Flurnummern 88/1, 87 und 55 der Gemarkung Malching ist Hauptbetroffener. Um den Fortbestand, bzw. die Entwicklung des Gewerbebetriebes „Waldstraße 2“ zu gewährleisten, soll die nördlich angrenzende Fläche des Grundstücks mit der Flurnummer 56 der Gemarkung Malching im Tausch erworben werden. Zu diesem Zweck soll das bisherige „Außenbereichsgrundstück“ einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Unmittelbar westlich der gegenständlichen Fläche befinden sich die Wohnbaugebiete „Eichbergring I – III“. Die Erweiterung dieser Wohnbaufläche nach Osten ist durch die zwei Zufahrten im Norden und Süden der Baugebiete bereits vorgezeichnet. Der Bereich Hauptstraße, bzw. Waldstraße, ist aufgrund der vorhandenen Nutzung als Mischgebiet zu qualifizieren. Die für eine Bebauung in Frage kommende Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 56 der Gemarkung Malching wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund von Nachfragen der Grundstückseigentümer nach einer Bebauung der Grundstücke, beabsichtigt die Gemeinde den Erlass einer Ergänzungssatzung.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Die Grenzen der Ergänzungssatzung werden gemäß dem beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1000) festgelegt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Ergänzungssatzung wird der Fortbestand des Gewerbebetriebes „Waldstraße 2“ gesichert. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Im Übrigen sind die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 BauGB gegeben.

4. Inhalt der Ergänzungssatzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgelegt.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Beschreibung des Bestandes (siehe Plan Bestand):

Grünland intensiv/brachgefallen, teilweise als Lagerfläche genutzt, kein Baumbestand oder Gehölze, Lage am Dorfrand in Anschluss an bestehende Bebauung

Bewertung Bestand:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

I, oberer Wert (intensiv genutztes Grünland sowie Lagerfläche brachgefallen, Erdablagerung)

Schutzgut Boden:

I, oberer Wert (anthropogen überprägt, unter Dauerbewuchs)

Schutzgut Wasser:

II, unterer Wert (hoher Grundwasserflurabstand, potenzieller Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln)



Schutzgut Klima/Luft:

nicht relevant

Schutzgut Landschaftsbild:

II, unterer Wert (Lage am Ortsrand)

Gesamtbewertung:

I, oberer Wert, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bewertung des Eingriffs (siehe Plan Eingriff):

Die Ergänzungssatzung schafft Baurecht nach § 34 BauGB auf einer Teilfläche der Flurnummer 56 der Gemarkung Malching. Zur Berechnung des Kompensationsfaktors wird nach Leitfaden vorgegangen. Es handelt sich bei dem geplanten Eingriff auf der Teilfläche der Flurnummer 56 der Gemarkung Malching mit 1.036 m² um einen hohen Versiegelungsgrad (Kategorie A) in einem Gebiet mit geringer Bedeutung. Als Kompensationsfaktor wird deshalb der Wert 0,6 festgesetzt. Bei einer Fläche von 1.036 m² ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 622 m².

Ausgleichsmaßnahme:

Der Ausgleichsbedarf von 622 m² kann über das Ökokonto der Gemeinde abgebucht werden (Flurnummer 1300 der Gemarkung Malching)

6. Denkmalschutz

Nachdem sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches dieser Satzung kartierte Bodendenkmäler befinden, ist zu vermuten, dass auch im Geltungsbereich selbst, Bodendenkmäler vorzufinden sind. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Malching, 18. Oktober 2022

Gemeinde Malching

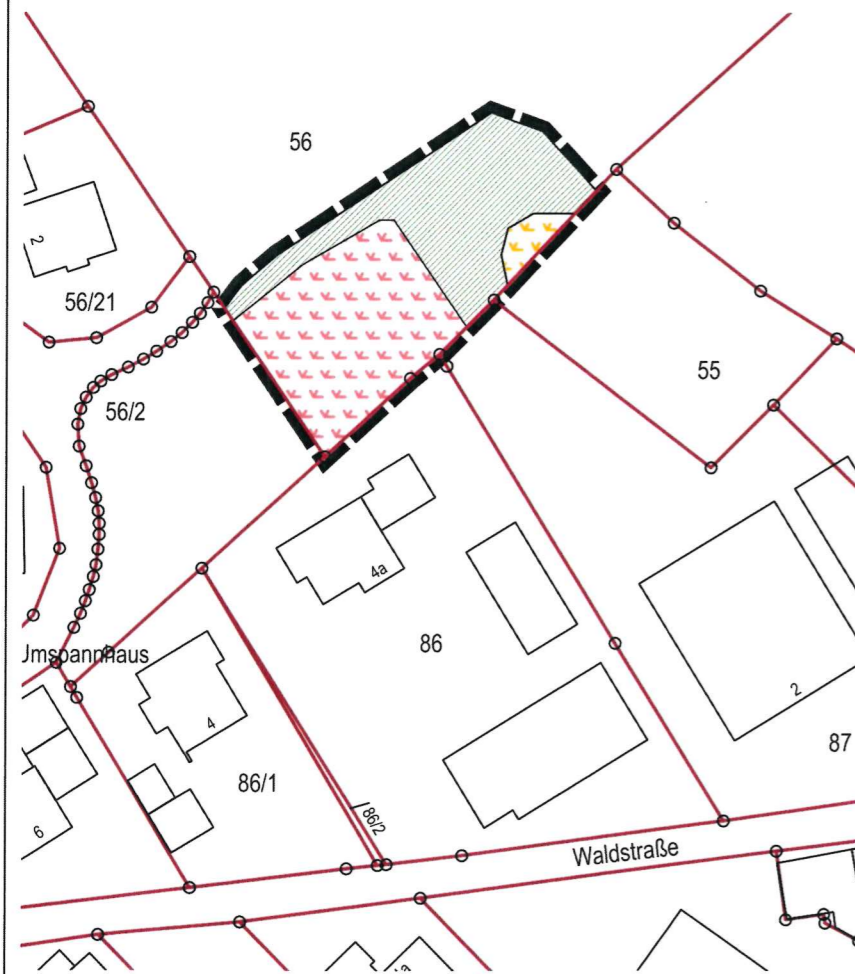
Hofer

1. Bürgermeister

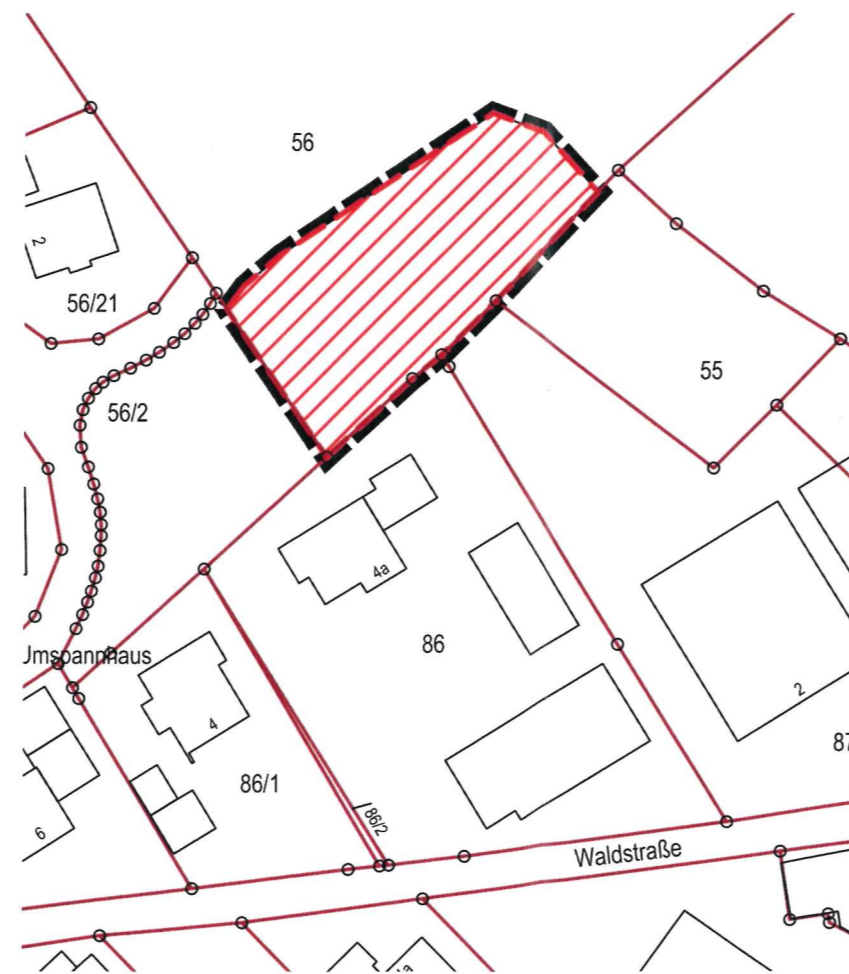




Lageplan M 1:1.000



Bestand M 1:1.000



Eingriff M 1:1.000

Erläuterung der Planzeichen

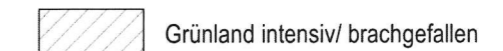
Festsetzungen im Sinne § 9 Abs. 1 BauGB



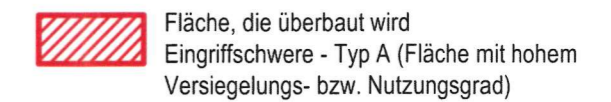
Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen



Zustand von Natur und Landschaft



Wirkfaktor/ Schwere der Einwirkung



PROJEKT / VORHABEN

Ergänzungssatzung "Waldstraße"

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR

Gemeinde Malching

PLANINHALT

Lageplan, Bestand, Eingriff

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBERT + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
Büro Passau 94032 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

MASSSTAB

1:1.000

DATEINAME

3309.vwx

DATUM

24.06.2022

PLAN-NR:

LBE