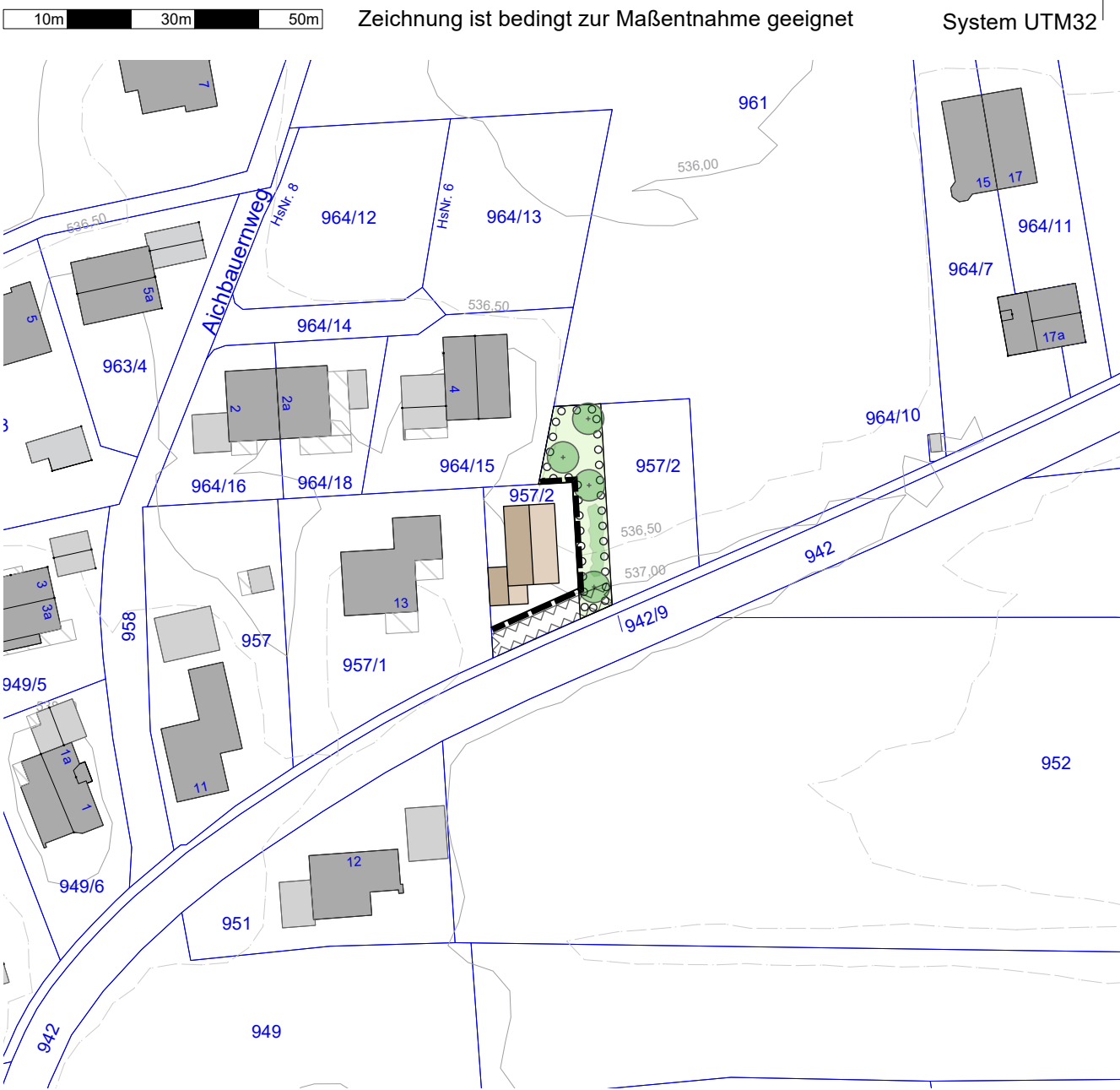


Präambel

Die Marktgemeinde Grassau erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die "Ergänzungssatzung FINr 957/2, Ortsteil Aich" in einem Teilbereich des Grundstückes FINr. 957/2 Gemarkung Grassau.

A) Planzeichnung



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Geltungsbereich

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
- Innerhalb der nach § 1 (1) festgelegten Grenzen wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben der einbezogenen Ergänzungsflächen nach § 1 (1) richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

C.1. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (2)  Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- (3)  Höhenschichtlinie in 0,5 Metern
- (4)  Vorgeschlagener Baukörper mit Nebenanlage
- (5)  Hinweis Einhaltung Sichtdreieck, Bereich von Bebauung freizuhalten
- (6)  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- (7)  Vorgeschlagener Standort für Baumpflanzungen
- (8)  Vorgeschlagener Standort für Hecken

C.2. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Es gelten die Baurechtssatzungen der Gemeinde Grassau incl. aller Änderungen.

D) Begründung

D.1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück FI.Nr. 957/2 an der Aichstraße im Ortsteil Aich der Marktgemeinde Grassau soll eine entsprechende Teilfläche des Flurstücks 957/2 der Gemarkung Grassau durch Erlass einer Ergänzungssatzung in den benachbarten Ortsteil Aich einbezogen werden. Das einzubeziehende Außenbereichsgrundstück grenzt unmittelbar an den bebauten Bereich an und wird im verfahrensgegenständlichen Bereich durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Es handelt sich um eine ortsansässige Bedarfsentwicklung.

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes ist der Bereich zwischen Hauptort und dem Gemeindeteil Aich als markante Grünzäsur vom südlich gelegenen Reifinger Weiher bis zum nördlich gelegenen Sportzentrum dargestellt, welche von baulicher Entwicklung freigehalten werden soll. Ein Zusammenwachsen des Siedlungskörpers soll aus klimatischen und landschaftlichen Gründen nicht erfolgen und die bestehende Grünzäsur erhalten bleiben. Der auf FI.Nr. 957/2 geplante Baukörper befindet sich in der Fluchtlinie der auf dem Grundstück FI. Nr. 964/13 möglichen Bebauung und fügt sich somit noch harmonisch in das städtebauliche Gesamtgefüge ein und die bestehende Grünzäsur bleibt erhalten. Auf dem östlichen Teil der geplanten Einbeziehungsfläche soll eine Randeingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen. Dies unterstützt das gesetzte Ziel einer Grünzäsur.

Das Grundstück FI.Nr. 957/2 liegt an der Kreisstraße TS 45 (FI.Nr. 942) mit begleitendem Fuß- und Radweg (FINr. 942/9) an.

D.2. Umweltbelange

Bei dem in die Ergänzungssatzung einzubeziehenden Bereich handelt es sich überwiegend um Weide-Grünland (Pferdekoppel), randlich befinden sich neben zwei kleinen Einzelbäumen (Obsthalbstämme) einzelne Holzgelege. Innerhalb und auch im Umfeld der Fläche befinden sich keine kartierten Biotope. Im nördlichen Bereich der bestehenden Ergänzungssatzung befindet sich eine festgesetzte Ausgleichsfläche (Ökoflächenkataster-Lfd-Nr. 140005). Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen. Die Böden im Ergänzungsbereich weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit auf (Spanne Bodenschätzung 41-60) und ein hohes Rückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen auf. Hinsichtlich Hochwassergefahren befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem, hier wird eine Überflutungstiefe von 0-0,5 m und von 0,5 bis 1,0 m angegeben. Ebenso befindet sich der Bereich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Ab einer Versiegelung von über 200 m² sind ökologische Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu erbringen und der Eingriff sowie die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung zu ermitteln. Es ist mit keiner Versiegelung über 200 m² zu rechnen.

D.3. Hauptwohnsitzbindung

Um sicherzustellen, dass keine Nebenwohnsitze entstehen, sind für alle Wohneinheiten auf dem Grundstück FI. Nr. 957/2 der Gemarkung Grassau entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Hauptwohnsitznutzung mit Vertragsstrafe zu schließen und dem Markt Grassau vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

E) Verfahrensvermerke

Die Marktgemeinde Grassau hat mit Beschluss des Bauausschusses des Marktgemeinderates vom 11.03.2025 beschlossen, einen Teilbereich des Grundstückes FINr. 957/2 der Gemarkung Grassau nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durch den Erlass einer Ergänzungssatzung in den bestehenden Ortsteil Aich einzubeziehen.

Der Satzungsentwurf, in der Fassung vom wurde am gebilligt. Die Planunterlagen, in der Fassung vom wurden gem. §34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom bis Der Marktgemeinderat hat am den Satzungsbeschluss gefasst.

Ausgefertigt:
Grassau, den

(Siegel)

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Die Satzung wurde am gemäß §34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung tritt damit in Kraft. Die Satzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Grassau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Grassau, den

(Siegel)

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister



Ergänzungssatzung "FINr 957/2, Ortsteil Aich"

ENTWURF in der Fassung vom 25.09.2025

Satzung vom
in der Fassung vom

Planung:	Marktgemeinde:
WÜSTINGER RICKERT	MARKT GRASSAU
Architekten und Stadtplaner PartGmbH Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf t. 08052 9568070 f. 08052 9568079 e. info@wuestinger-rickert.de	Marktplatz 1 83224 Grassau t. 08641 4008-0 f. 08641 4008-31 info@grassau.de
Projektnummer 1471	