

Teil B Satzungstext

Präambel

Die Gemeinde Todtenweis erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBL I. S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBL I. S.3316), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) und des Art.3 des Bayer. Naturschutzgesetzes – Bay-NatSchG – (BayRS 791-1-U) folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Badeseen in Sand“ der Gemeinde Todtenweis

als Satzung.

1 Inhalt des einfachen Bebauungsplanes

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Badeseen in Sand“, der Gemeinde Todtenweis,

Flurstücke 3394, 3397, 3398, 3399, 3429, 3391(TF), 3392(TF), 3393(TF), 2005(TF), 2006(TF), 3425(TF), 3436(TF) der Gemarkung Todtenweis

gilt die von

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner Dipl. Ing. Hans Brugger

Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach

Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88, E-mail H.Brugger@t-online.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 05.03.2009, die zusammen mit der Planzeichnung, den aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Die Änderung dient vorrangig der Lenkung des Zustroms der Erholungssuchenden und trägt so vor allem den Belangen und Bedürfnissen der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Rechnung, welche unter anderem aus dem ABSP erwächst. Alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.04.1995 bleiben außerhalb des Änderungsbereiches unberührt.

Der gesamte Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rund 330 ha. Auf diese 1.Änderung entfallen ca. 12,5 ha.

2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Die im Geltungsbereich von Nord nach Süd verlaufende Erschließungsstraße, sowie die Zufahrten zum Parkplatz werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt.

Die im nördlichen Teil und an der Erschließungsstraße liegenden Flächen für den ruhenden Verkehr werden als **Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche** festgesetzt. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen (Schotterrasen oder wassergebundene Decke). Die Befestigung der Zufahrt kann mit Asphalt erfolgen. Die Parkplätze sind durch standortgerechte Eingrünung in die Landschaft zu integrieren.

3 ENTWÄSSERUNG

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist flächenhaft über geeignete bewachsene Oberbodenschichten zu versickern.

Die Herstellung von Mulden zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft bzw. in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

4 FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

4.1 A 3: Kiesabbau trocken, ohne Auffüllung

Die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes vom 13.04.1995 gelten hier unverändert.

5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Von den festgesetzten Flächen sind jeweils 50% mit Gehölzen gemäß Pflanzliste B 1.1 des rechtsgültigen Bebauungsplanes vom 13.04.1995 zu bepflanzen. Der Anteil von Heistern ist dabei auf mindestens 10% anzusetzen. Die Restflächen sind extensiv zu begrünen.

5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

N 3.1 Naturnahe Ufergestaltung mit Flachwasserzonen

Die festgesetzten Flächen sind naturnah zu gestalten. Es ist eine möglichst unregelmäßige Uferlinie aufzubauen.

Die Flächen sind durch Sukzession zu entwickeln.

Auf der Fl.Nr. 3391 sind in Teilbereichen trockene und wechselfeuchte Rohbodenstandorte mit Flachwasserbereichen für Amphibien vorzusehen.

N 4 Trockene und wechselfeuchte Rohbodenstandorte nach Trockenabbau

Abweichend zu den textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes vom 13.04.1995 unter Punkt 5.3 **N.4** können anstelle der dort festgeschriebenen Hochstämme 1. Wuchsklasse auch Heister gem. Pflanzliste verwendet werden. Der Anteil der Heister ist dann auf 10% zu erhöhen. Bestehende, standortgerechte Bepflanzungen werden hierbei angerechnet.

N 5 Naturnahe Gehölzentwicklung; Entfernen nicht standortgerechter Arten

Die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes vom 13.04.1995 gelten hier unverändert.

5.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen. Die Bepflanzung im Bereich von Sichtdreiecken ist so zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen.

Unerwünschte, standortfremde Arten und Neophyten sind rechtzeitig durch Pflege zu entfernen.

5.4 Gehölzarten und Qualitäten

Die festgesetzten Pflanzlisten des rechtsgültigen Bebauungsplanes vom 13.04.1995 gelten hier unverändert.

6 HINWEISE

6.1 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

6.2 Entfernung nicht standortgerechter Gehölze

Eine Entfernung nicht standortgerechter Gehölze wird, neben den unter Punkt 5.2 mit **N5** gekennzeichneten Bereichen, für den gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplanes für erforderlich gehalten.

6.3 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 08271/81570, Fax 08271/815750) anzuzeigen.

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.

6.4 Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen (A3 Kiesabbau trocken, ohne Auffüllung) und Abgrabungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die begrifflich physikalische Bezeichnung im Bebauungsplan nicht mit der Definition des Wasserrechts einhergeht. Nach Wasserrecht sind Abbauteile nur als trocken zu bezeichnen, wenn die untere Abbausohle 2 m über dem maximalen Höchststand des Grundwassers liegt. Im Plangebiet wird dieser Wert nach Kenntnisstand der vorliegenden Messungen unterschritten. Entsprechend ist **im wasserrechtlichen Sinn von einem Naßabbau zu sprechen.**

Demgemäß ist **vor Beginn der Abbauarbeiten ein Antrag** bei den zuständigen Fachbehörden zu stellen.

6.5 Pflicht zur wasserrechtlichen Genehmigung

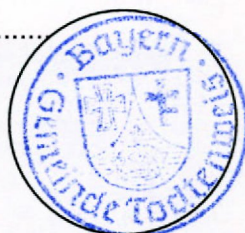
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der bestehenden Grundwasserverhältnisse jeder Bodenabtrag und jede bauliche Anlage der wasserrechtlichen Genehmigungspflicht. Somit sind z.B. auch die Schaffung von Ausgleichsflächen mit entsprechenden Modellierungsmaßnahmen oder das Anlegen von Parkplätzen wasserrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen.

7 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Todtenweis, den 05.03.2009.....

.....
Thomas Riß, Erster Bürgermeister





Vollzug des Baugesetzbuchs – BauGB –;

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Naherholungsgebiet Badeseen in Sand“, Fl-Nr. 3394, 3397, 3398, 3399, 3429, 3391(TF), 3392(TF), 3393(TF), 2005(TF), 2006(TF), 3425(TF), 3436(TF) Gemarkung Todtenweis

der Gemeinde Todtenweis

Hier: Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 4.3.2009 den vom Landschaftsarchitekturbüro Hans Brugger ausgearbeiteten Bebauungsplan „Naherholungsgebiet Badeseen in Sand“ 1. Änderung in der Fassung vom 4.3.2009 als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der **Verwaltungsgemeinschaft Aindling**, Waldweg 1 1/2, 86447 Aindling, Zimmer 5, während der Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 8 Uhr bis 12 Uhr und zusätzlich am Donnerstag von 13.30 Uhr bis 18 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Todtenweis, den 5.3.2009

.....
Thomas Riß, 1. Bürgermeister



zum Aushang am: 5.3.2009
abzunehmen am: 7.4.2009
abgenommen am:

.....
(Unterschrift)



1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Erholungsgebiet Badeseen in Sand“ der Gemarkung Todtenweis

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorbemerkung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Badeseen in Sand“ dient vorrangig der Lenkung des Zustroms der Erholungssuchenden und trägt so auch den Belangen und Bedürfnissen der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Rechnung. Ziel ist folglich eine Neuordnung des Bereiches, um zum einen den Belangen des Naturschutzes gerecht zu werden, als auch den Badegästen in den Sommermonaten Raum zur Naherholung zu bieten. Hierfür werden u.a. bestehende Stellplätze nach Nordwesten verlagert. Diese Maßnahme soll die Lenkung der Erholungssuchenden auf bestimmte Bereiche stützen.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 und 2) und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 und 2)

Von Bürgern gingen weder Anregungen noch Bedenken ein.

Die Hinweise der Regierung von Schwaben und des Regionalen Planungsverbandes zu raumkonkurrierenden Nutzungen sowie dem Umgang mit Vorranggebieten nahm der Gemeinderat zur Kenntnis.

Die Fischereifachberatung Bezirk Schwaben und der Kreisfischereiverein Aichach stellten in der frühzeitigen Beteiligung die Wichtigkeit einer korrekten Bauausführung heraus. Der Gemeinderat verwies hierbei auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht und die nachfolgenden Planungsebenen.

Der Markt Aindling forderte die Möglichkeit ein, die Fl. Nr. 3391 in ihr Ökokonto aufnehmen zu können. Hierfür wurde die Stellungnahme an die Untere Naturschutzbehörde am LRA Aichach- Friedberg weitergeleitet. Von dieser erging am 02.12.2008 ein gesondertes Antwortschreiben, welche Maßnahmen hierfür eingeleitet werden müssen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.

Der Bund Naturschutz wies auf das Vorkommen der Sumpf-Stendelwurz (*Epipactis palustris*) hin. Der Gemeinderat ließ daraufhin wechselfeuchte Lebensraumbedingungen als Entwicklungsziel für den betroffenen Bereich aufnehmen.

Das WWA regte wegen der Nähe zum Grundwasser eine planliche und textliche Anpassung der Kiesabbaufläche A3 an (Naßabbau nach Wasserrecht). Diesbezüglich wurde mit der Unteren Wasserrechtsbehörde am LRA Aichach- Friedberg ein Hinweis vereinbart aus dem klar hervorgeht, dass die Darstellung Trockenabbau gewählt wurde, um die getroffenen Festsetzungen kongruent zum rechtskräftigen Bebauungsplan vom 13.04.1995 (Außerhalb des Änderungsbereiches) festzusetzen. Wasserrechtlich handelt es sich hierbei um einen Nassabbau mit allen Notwendigkeiten des einschlägigen Genehmigungsverfahrens. Der Gemeinderat hielt daher an der Darstellung fest.

Die weiteren Anregungen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange bewegten sich zum Großteil im redaktionellen oder nachrichtlichen Bereich und fanden im Zuge der Abwägungen eine ausgiebige Behandlung und Würdigung. Im Übrigen wurde von den Beteiligten grundsätzliches Einverständnis signalisiert.

Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von naturschutzfachlichen Belangen und Flächen für den ruhenden Verkehr für Erholungssuchende an den bestehenden Baggerseen, mit einem Gesamtumfang von etwa 12,4 ha. Durch die intensive Auseinandersetzung mit den einzelnen Teilbereichen und deren Bedürfnissen war der Gemeinderat von Beginn an bemüht, eine einträgliche Koexistenz der Nutzungen umzusetzen. Der Eingriff durch die neue Stellplatzfläche wird durch entsprechende Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen kompensiert. Beeinträchtigungen anderer Planungen und Belange konnten durch den Rat der Gemeinde nicht festgestellt werden.

Gemeinde Todtenweis, den 05.03.2009

.....
Thomas Reiß, Erster Bürgermeister

