

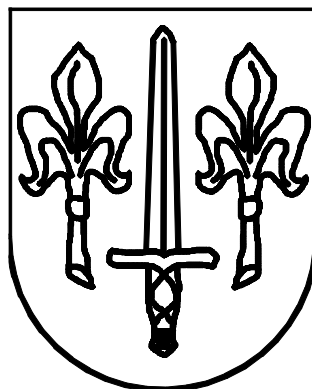
2.Änderung der

# Einbeziehungssatzung Obertürken der Gemeinde Zeilarn

Nach §34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB

Gemeinde: Zeilarn  
Landkreis: Rottal-Inn  
Regierungsbezirk: Niederbayern

## BEGRÜNDUNG



Vorhabensträger:	Entwurf:
GEMEINDE ZEILARN 2.BGM. Gerhard Schmidbauer RUPERTISTRABE 22 84367 ZEILARN  .....	ARCHITEKTURBÜRO DIPL. ING (FH) MANFRED GRAMER Fingerer 45 84367 Zeilarn

# INHALTSVERZEICHNIS

1. Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches
  - 1.1 Allgemeine Lage
  - 1.2 Umgebende Bebauung
  - 1.3 Grundbestand im unbebauten Geltungsbereich
  
2. Rechtsverhältnisse
  
3. Ziele und Zwecke der Planaufstellung
  
4. Bauungs- und Erschließungskonzept
  
5. Grünordnung
  
6. Grundstücke im Geltungsbereich

# BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BauGB

## 1. Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches

### 1.1 Allgemeine Lage

Das bestehende Satzungsgebiet umfasst den gesamten Ortsteil Obertürken der Gemeinde Zeilarn. Dieses Gebiet sollte nun noch um eine nördliche Teilfläche mit ca. 900 qm aus Flurnummer 80/6 der Gemarkung Obertürken erweitert werden.

### 1.2 Umgebende Bebauung

Im Nord-Osten grenzt die beantragte Erweiterung direkt an die Gemeindeverbindungsstraße an. Im nördlichen Eck ist eine Teilfläche ausgespart für die bestehende Trafostation. Am westlichen Grundstücksrand wurde hier die frühere 220 kv Leitung verkabelt. Im Westen mit Flurnummer 80/4 grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Darauf befinden sich eine Güllegrube und ein Fahrsilo. Das Gesamtgrundstück Flurnummer 80/6 reicht im Süden bis zum Türkenbach. Der gesamte südliche Bereich (ca. 1400 qm) soll unberührt bleiben. Die südliche Fläche wird teilweise vom Biotop 7643-0240 eingenommen. Außerdem liegt diese Fläche teilweise im Hochwasserschutzgebiet. Die beantragte nördliche Teilfläche befindet sich weder im Bereich des kartierten Biotopes noch im Überschwemmungsgebiet. Das angrenzende Grundstück nach Südosten mit Flurnummer 80/2 ist unbebaut und wird lediglich im nördlichen Bereich entlang der Straße landwirtschaftlich genutzt.

### 1.3 Der Grundbestand im Geltungsbereich

Das gesamte Satzungsgebiet umfasst den Ortsteil Obertürken. Dieser ist landwirtschaftlich geprägt mit einigen Hofstellen, die heutzutage aber lediglich als Wohnhäuser mit Nebengebäuden genutzt werden. Etwas nördlicher befindet sich eine Wirtschaft, die bis zum Jahr 2020 aktiv genutzt wurde. Entlang der Gemeindestraße reihen sich mehrere Wohnhäuser auf.

## 2. Rechtsverhältnisse

Das dargestellte Gebiet im Geltungsbereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan der Gemeinde Zeilarn als Mischgebiet bzw. der nördlich Teil als Außenbereich gewidmet. Alle Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz. Die beantragte Erweiterung mit der nördlichen Teilfläche aus Flurnummer 80/6 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeilarn als Mischgebiet ausgewiesen.

### 3. Ziele und Zwecke der Satzungsänderung

Aufgrund einer bestehenden 20 KV Freileitung über dem Grundstück FLNR. 80/6 konnte diese Fläche nicht in den ursprünglichen Geltungsbereich aufgenommen werden. Die 20 KV Leitung wurde aber inzwischen vom Stromversorger abgebaut und am westlichen Grundstücksrand verkabelt. Da nun eine konkrete Bauanfrage des Grundbesitzers für das Grundstück 80/6 vorliegt, hat die Gemeinde entschieden, eine Teilfläche dieses Grundstücks in die Satzung aufzunehmen, sodass einer eingeschränkten Baugenehmigung zugestimmt werden könnte. Innerhalb eines Abstandes von 25 m zum westlichen Fahrsilo ist nur ein Lagergebäude (nicht störendes Gewerbe) zulässig.

Eine Wohnbebauung und dauernder Aufenthaltsbereich innerhalb der 25 m Zone werden ausgeschlossen.

### 4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Der Ortsbereich Obertürken ist bereits an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Das Schmutzwasser kann über den bestehenden Gemeindekanal entsorgt werden. Regenwasser kann breitflächig über die eigenen Wiesengrundstücke abgeleitet werden.

Die Verkehrsanbindung erfolgt ausschließlich über die Gemeindeverbindungsstraße von der Nordostseite.

Der Ausbau für den Anschluss an das Glasfasernetz befindet sich im Bau.

### 5. Grünordnung

#### 5.1 Bestand

##### 5.1.1 Lage und Nutzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im Naturraum „Isar-Inn-Hügelland“ und liegt im Talraum des Türkenbachs. Der Türkenbach liegt südlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 40 m zum südlichen Rand der beantragten Baufläche. Die Höhenlage des Plangebietes liegt ca. bei 425 m NN. Der Bachlauf des Türkenbaches, südlich des Plangebietes liegt etwa bei 422 m NN.

##### 5.1.2 Aussagen von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist die beantragte nördliche Teilfläche entlang der Hauptstraße als Mischgebiet ausgewiesen. Die restlichen Flächen nach Süden bis zum Türkenbach sind Feuchtwiesen und durch den Verlauf des Baches geprägt. Die südlichen Flächen sollen unberührt bleiben.

6. Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich

Bruttofläche lt. Geltungsbereich Bestand	ca. 41.282 qm
Erweiterung Teilfläche 80/6	ca. 900 qm

Zeilarn, den .....

\_\_\_\_\_  
2.Bürgermeister Gerhard Schmidbauer