

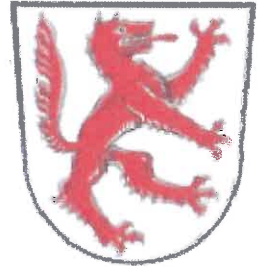
SATZUNG

über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten

Ortsteiles KROTTENTHAL

1. Erweiterung

Endausfertigung vom 07.04.2011



Geltungsbereich der Satzung:

Lageplan:

Maßstab 1:5000

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:

Maßstab 1:5000

Lageplan:

Maßstab 1:2000

Aufgrund des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 2, 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I, S.2412), geändert durch Gesetz durch Art. 4 vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt der Markt Untergriesbach folgende

SATZUNG

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Krottenthal, Markt Untergriesbach, werden gemäß den im angeführten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan, vom 07.04.2011, und die anhängenden textlichen Festsetzungen zur Regelung der naturschutzrechtlichen Eingriffe sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Untergriesbach, den 13.04.2011

MARKT UNTERGRIESBACH

H. Duschl
Duschl Hermann, 1. Bürgermeister



Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung am 07.04.2011 die Aufstellung vorstehender Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde mit Aushang an der Amtstafel am 08.04.2011 öffentlich bekannt gemacht.

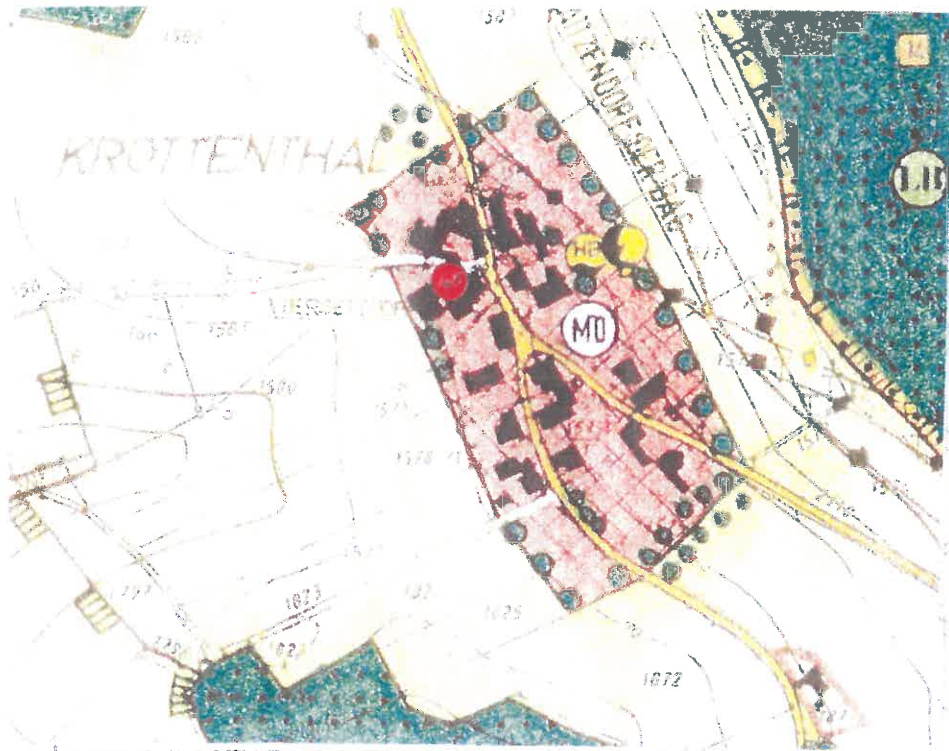
Die Satzung tritt demnach am 08.04.2011 in Kraft.

Untergriesbach, den 13.04.2011

MARKT UNTERGRIESBACH

H. Duschl
Duschl Hermann, 1. Bürgermeister





AUSZUG AUS DEM FLACHENNUTZUNGSPLAN
1:5000

1. ERWEITERUNG

ORTSABRUNDUNG KROTTENTHAL 1. ERWEITERUNG VOM 07.04.2011

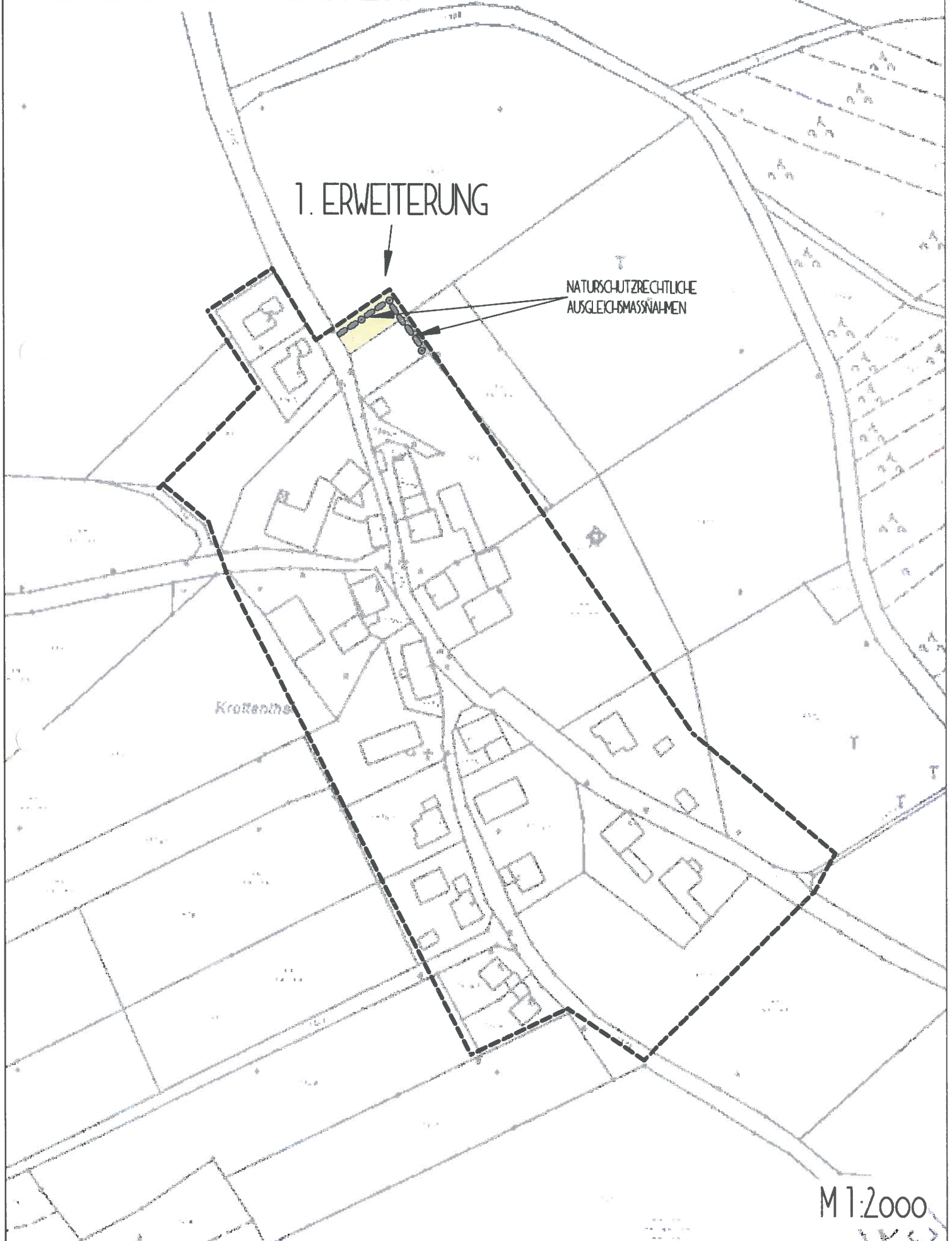
Seitdruck wie F&M auf PCFFSLM an Kasse am 03.11.2010 um 11:29
(amk/ajg/jen) Cammerdorf (6330), Gottsard (6337)
mgkt default Layout STANDARD DIN A4 HOCHFORMAT

W&EGportal

M 1:5000



ORTSABRUNDUNG KROTTENTHAL
1. ERWEITERUNG VOM 07.04.2011





MARKT UNTERGRIESBACH

SATZUNG

über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten

Ortsteiles K R O T T E N T H A L

1. Erweiterung

Endausfertigung vom 07.04.2011

BEGRÜNDUNG

01 Feststellung der vorhandenen Situation

Durch den Markt Untergriesbach wurden mit Datum vom 18.09.2000 durch die Aufstellung einer Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Krottenthal der Umgriff für eine mögliche Bebauung festgesetzt. Das Gebiet dieser Flächen ist im Flächennutzungsplan und in dieser geltenden Satzung als Dorfgebiet (MD) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNV) dargestellt.

02 Anlass und Erläuterung zur Änderung der Satzung vom 01.03.1999

Auf Antrag eines Bauwerbers, der auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1586/1 und einer Teilfläche aus der Fl.-Nr. 1587 ein Wohngebäude errichten möchte, hat der Marktgemeinderat Untergriesbach beschlossen, das Verfahren zum Erlass einer Änderung der Ortsabrundungssatzung einzuleiten.

Mit dieser Änderung wird die Grenze der möglichen Bebauung im Westen nördlich der Gemeindestraße um etwa 13 m in die Fl.-Nr. 1587 verschoben.

Dadurch wird erreicht, dass sich die Abgrenzung der möglichen Bebauung im Westen nunmehr räumlich an die bestehende Abgrenzung südlich der Gemeindestraße angleicht.

03 Festsetzungen

03.1 Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Krottenthal werden gemäß der Darstellung im Lageplan festgesetzt.

Auf die empfohlene Erweiterung des Plangebietes im Nord-Westen zur Abrundung wird verzichtet, da diese Erweiterung vom Grundstückseigentümer abgelehnt wird.

03.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem durchzuführen.

Die Kanalleitung für das Abwasser ist in das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

03.3 Wasserversorgung

Die ordentliche Trinkwasserversorgung ist durch die Anschlussmöglichkeit an das gemeindliche Wasserversorgungssystem gesichert.

03.4 Stromversorgung/Telekommunikation

Die Versorgung durch das elektrische Versorgungsnetz ist durch den EVU zugesichert.

Für den Anschluss an das überregional Telekommunikationsnetz sind die erforderlichen Voraussetzungen gegeben und von der Telecom die Anschlussmöglichkeit garantiert.

03.5 Löschwasserversorgung

Der Brandschutz ist durch die vorhandene Löcherwasserversorgung im Ortsteil sichergestellt.

- 03.6 Zufahrten und Stellplätze
Die Bodenversiegelung ist auf das notwendigste zu beschränken.
Alle Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit möglich, herzustellen.
Als Beläge sind hier entsprechende Pflasterausbildungen, wassergebundene Decken u. ä. Ausführungsarten anzuwenden.

04 Naturschutzrechtlicher Eingriff

04.1 Anlass

Der Markt Untergriesbach beabsichtigt durch diese 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung eine Baumöglichkeit für die Bebauung mit einem Wohnhaus am westlichen Ortsrand in Krottenthal ermöglichen.
Die Gesamtfläche der Plangebiets-Erweiterung beträgt ca.350 m².

04.1.1 Vorhabenstyp

Art der baulichen Nutzung:

Nach den textlichen Festsetzungen und den Plandarstellungen richtet sich die Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §§ 29 und 34 BauGB.

Maß der baulichen Nutzung:

Für neue Gebäude innerhalb des Plangebietes ist die Einfügung in die Eigenart der umgebenden Bebauung maßgebend.

04.1.2 Vorgehensweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden auf der Grundlage des "Leitfadens" zur "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", Hrsg.: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003, untersucht und bewertet.

Die Überprüfung der Planungsgrundlagen fordert für die Bearbeitung das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren), da ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nicht vorhanden ist.

04.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die erweiterte Planfläche ist bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Es sind keine Flächen vorhanden, die besonders schutzwürdig sind und deshalb zu sichern wären.

Entsprechend der Typisierung für die Bedeutung der Schutzgüter an Hand dem Vergleich der Listen 1a bis 1c kann eine Einordnung des Ist-Zustandes erfolgen nach

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch den sehr niedrigen zu erwartenden Versiegelungsgrad und das Fehlen von Kleinstrukturen und die derzeitige fast vollständige Versiegelung der zu betrachtenden Flächen lassen auf eine geringe Bedeutung der Schutzgüter schließen, hier mit dem unteren Wert von 0,2 aus Liste 1a.

04.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen

- 04.3.1 Ein wesentlicher Eingriff durch die geringfügige Erweiterung der Flächen des Plangebietes in Bezug auf umweltbezogene Belange wird nicht erfolgen.
In der Differenzierung nach der Eingriffsschwere trifft Typ B I, d.h. geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu, da sich die Nutzung und dadurch auch

die möglichen Versiegelungen nach der umgebenden Bebauung zu richten hat.

04.3.2 Vermeidungs- / Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Vor der Wahl von Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Auftrag des Naturschutzgesetzes alle Maßnahmen durchzuführen, die den Eingriff in Natur und Landschaft vermeiden oder vermindern können.

In der Erweiterung des Bereiches der Satzung wird deshalb eine Forderung von grünordnerischen Maßnahmen durch Darstellung von Eingrünungsflächen in die Planung eingearbeitet und festgesetzt.

Durch die geplante geringfügige Erweiterung des Satzungsbereiches ist das Landschafts- bzw. Siedlungsbild nicht betroffen.

04.4 Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 350 m².

Im Hinblick auf die Zuordnung der Eingriffsschwere und der geringen Bedeutung der Schutzgüter lässt sich dem Plangebiet insgesamt eine Beeinträchtigungsintensität nach der Abb. 7 – Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren – mit einer Spanne des Kompensationsfaktors von 0,2 – 0,5 zuordnen.

Es ist vorgesehen und in der Satzung festgesetzt, dass die Stellplatz- und Zufahrtsflächen aus versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden. Aus diesen Erkenntnissen kann – unter Berücksichtigung der Wertung des Gebietes in Bezug auf die Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild – der untere Wert für Gebiete des Typ B I aus Faktor 0,2 bis 0,5, also Faktor 0,2 angesetzt werden.

04.5 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen - Auswahl geeigneter Flächen

Für die Erweiterungsfläche wird durch den Antragsteller entsprechend den Vorschriften aus dieser Satzung für den nördlichen und westlichen Grenzbereich eine artengerechte Pflanzung vorgesehen und dadurch die Ausbildung eines abgerundeten Ortsrandes verbessert.

04.6 Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahme

Eine Sicherstellung der Durchführung der vor beschriebenen Maßnahmen erscheint nicht erforderlich; die Einhaltung wird durch die Festsetzungen in der Satzung verbindlich.

05. Umweltbericht

05.1 Einleitung

05.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Durch die Aufstellung der Satzung soll auf den flächen mit der Erweiterung der bereits durch die Satzung erfassten Flächen die sinnvolle Möglichkeit einer Wohnbebauung mit einer sinnvollen Eingrünung des Ortsrandes geschaffen werden.

05.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung
Besondere gesetzlichen Grundlagen neben dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dergl. sind hier durch die Erweiterung der Grenze des Satzungsbereiches nicht zu beachten.

05.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im vorhandenen Bestand werden nachfolgend, auf das jeweils zu betrachtende Schutzgut bezogen dargestellt und eine daraus entstehende Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, um daraus eventuell erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

05.2.1 Schutzgut Mensch

Im Umfeld des Erweiterungsbereiches ist eine gemischte Nutzung im Sinne eines Dorfgebietes vorgegeben.

Durch die Erweiterung sind Auswirkungen auf das Umfeld (Lärm und Immissionen), sowie visuelle Beeinträchtigungen auf die Erholungsfunktion (Lärm, Barrierewirkung) gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht zu erwarten. Die Immissionsbelastungen aus den an die Erweiterung der Wohnbauflächen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen haben auf das Plangrundstück mit der geplanten Nutzung wie bisher im Bestand keinen wesentlichen Einfluss.

05.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Erweiterungsgebiet weist aufgrund der bisherigen Nutzung kaum Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf, was auf die bisherige landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen ist.

Durch die bisherige Nutzung mit Vorbelastungen aus der landwirtschaftlichen intensiven Nutzung sind hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen zusätzliche oder neue Belastungen nicht erkennbar.

Biotope lt. der amtlichen Kartierung sind in der Erweiterungsfläche nicht vorhanden.

Eine detaillierte Aufnahme von Fauna und Flora hat nicht stattgefunden und erscheint auch nicht erforderlich.

05.2.3 Schutzgut Boden

Der in der Erweiterungsfläche anzutreffende Boden ist auf Grund der bisherigen Nutzung sehr verdichtet und dadurch jeder Funktion in Bezug als Schutzgut entzogen.

Eine Bodenuntersuchung in Bezug auf den Aufbau der Bodenstruktur wurde nicht durchgeführt.

05.2.4 Schutzgut Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser ist zwischen Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser steht aus den Erfahrungswerten aus Arbeiten an benachbarten Grundstücken nicht an und es sind deshalb aus den durch die Erweiterung geplanten Maßnahmen heraus keine Auswirkungen auf Grundwasser zu erwarten.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die vorhandene Oberflächenentwässerung des Ortsteiles Krottenthal eingeleitet und somit insgesamt dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Eine grundsätzliche Veränderung des Wasserhaushalts wird durch die beabsichtigte Gebietserweiterung nicht geschaffen.

Die rechtlichen Voraussetzungen für diese vorhandenen Ableitungen sind gegeben.

05.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangrundstück ist ohne wesentliche Abstufungen in die Oberflächenstruktur der angrenzenden Flächen eingebunden und es sind keinerlei besonders zu wertende Auswirkungen auf Luft und Klima aus dem Bestand erkennbar.

Auch auf Grund der Planung mit unwesentlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf Grund der begrenzten Größe des Plangebiets keine Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

05.2.6 Schutzgut Landschaft

Derzeit sind die Flächen, an die die Erweiterungsfläche anschließen, in sich offen und ohne nennenswerte Eingrünung.

05.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze kommen im Bereich der Erweiterung nicht vor und es sind daher keinerlei negativen Auswirkungen für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

05.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig – von Fall zu Fall in unterschiedlichem Maße. Durch diese geringfügige Erweiterung des Umgriffs der Satzung sind keinerlei Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander zu erwarten.

05.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die geplante Erweiterung der Ortsabrundungssatzung bringt die Möglichkeit, im gewohnten sozialen Umfeld des Bauwerbers seinen Lebensinhalt zu finden, ohne dass daraus negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten und auch nicht erkennbar sind.

05.2.10 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend den vorangestellten Untersuchungen des Bestandes und der Bewertung der Umweltauswirkungen sind keine grundsätzlichen Veränderungen aus der geplanten Erweiterung des Satzungsbereiches zu erwarten.

Die Schaffung einer eingegrüneten Baufläche an den Grundstücksgrenzen des erweiterten Satzungsgebietes kann sich für eine positive Entwicklung und Darstellung des Ortsbildes bzw. des vorhandenen Standortes entwickeln.

05.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bebauten Flächen würden bei Nichtdurchführung der vorgesehenen Planungen weiterhin als landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Flächen genutzt werden.

05.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

05.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Schutzgut Tiere und Pflanzen
In der Erweiterungsfläche liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Vorhandene Baumbestände und Hecken sind durch die Planung nicht betroffen.
Zur Abschirmung der Satzungsgrenze gegenüber der freien Flur ist im Erweiterungsbereich dieser Satzung ein Grünstreifen mit Pflanzgeboten vorgesehen.
- Schutzgut Boden und Wasser
Mit der geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden eine Rückführung und damit der Grundwassereintrag in den Boden unterstützt.
- Schutzgut Landschaft
Eine Randeingrünung im Bereich der Erweiterung trägt zur landschaftlichen Einbindung positiv bei.

05.4.2 Ausgleich

Der vorliegende Bebauungsplan wurde entsprechend den Vorschriften über die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung über ein Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) geprüft und bearbeitet (entsprechend dem Bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"). Auf Grund dieser Untersuchung sind über die festgesetzten Maßnahmen weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

05.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

In der Untersuchung für die Erweiterung der Baufläche wurden alternative Möglichkeiten nicht untersucht.

05.6 Beschreibung der Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten, sowie auf Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden (siehe Pkt. 05.4.2) verwendet.

Ergänzende Gutachten für die Bearbeitung der Erweiterungsbereiche wurden nicht eingeholt.

Die grundsätzliche Abarbeitung des geplanten Vorhabens wurde mit der Verwaltung des Marktes Untergriesbach abgestimmt.

Die Einschätzung zu Boden und Versickerungsfähigkeit, sowie zu Feststellungen zum Grundwasserstand basieren auf Angaben des Grundstückeigentümers und der Anlieger.

05.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Eine grundsätzliche Überwachung der Auswirkungen dieser Erweiterung kann entfallen.

Im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht wird der Markt Untergriesbach evtl. notwendige Eingriffe bei Bedarf durchführen.

05.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die geplante äußerst Erweiterung der Bauflächen in diesem Bereich ist mit keinerlei Beeinträchtigungen zu rechnen und es sind keine Auswirkungen negativer Art auf Mensch und Umwelt zu erwarten.

AUFGESTELLT: UNTERGRIESBACH, den 07. APRIL 2011

ARCHITEKT DIPL.-ING. (FH)
GEORG RISCHKA
DR.-SCHINDLER-STR. 9
94107 UNTERGRIESBACH
TEL. 0 85 93 / 93 86 21
FAX 0 85 93 / 93 86 22
info@architekt-rischka.de