

Ergänzungssatzung Baugrundstück Familie Seliger, Neudorf „Ergänzungssatzung Neudorf Flurstücke 1429 und 1430“ - Begründung

1 Geltungsbereich

Die Ergänzungssatzung des Marktes Wiesenttal für den Bereich Neudorf „Ergänzungssatzung Neudorf Flurstücke 1429 und 1430“ umfasst die Flurstücke 1429 und 1430 Gemarkung Albertshof. Die überplante Fläche hat eine Größe von 1.339 m². Sie bildet ein langgezogenes Rechteck, das in Südwest-Nordost-Richtung liegt. Sie liegt am nordöstlichen Ortsrand von Neudorf, Markt Wiesenttal. Die Fläche schließt nordöstlich an die bestehende Bebauung an. Die Planungsfläche liegt auf intensiv genutztem Grünland. Im Nordosten grenzt der erschließende Feldweg an, im Südosten liegt landwirtschaftliche Fläche, im Südwesten schließt das bestehende Dorfgebiet an. Die nordwestliche Grenze bildet die Ortsstraße.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1: 1.000.

2 Veranlassung und Bedarf

Ziel der Planung ist die Ermöglichung einer baulichen Nutzung auf den Flurstücken 1429 und 1430 Gemarkung Albertshof des Marktes Wiesenttal und die Schaffung für Wohnraum für eine junge ortsansässige Familie.

Der Markt Wiesenttal möchte diese Bauabsichten unterstützen und hat in der Sitzung vom 05.11.2019 beschlossen, sich dem Plan nicht zu verweigern und hat über die Bauvoranfrage ohne Einwände beschlossen. Das Landratsamt Forchheim forderte noch, durch eine Einbeziehungssatzung die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, da der Bereich dem Außenbereich zuzuzählen wäre.

Der Markt Wiesenttal ist sehr um die Haltung die Neuansiedlung von jungen Familien bemüht und unterstützt die Planungen, im privaten Bereich Bauland für die nächste Generation bereitzustellen.

Die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Wiesenttal ist in den vergangenen 6 Jahren annähernd stabil, was auf eine sinnvolle und weitsichtige Siedlungsentwicklung zurückzuführen ist. Die Ausweisung des Flurstückes als Bauland ist eine weitere Maßnahme

zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl. Somit gelingt es, eine junge Familie in der Gemeinde zu halten.

Im Markt Wiesenttal bestehen kaum verfügbare Baulücken. Dies wurde im Zuge des ILE-Konzeptes durch die Untersuchung des Leerstandes evaluiert. Es sind innerorts zwar bebaubare Grundstücke und Häuser vorhanden, es sind jedoch kaum Leerstands- oder Baulückenbesitzer bereit, zu Gunsten von jungen Familien zu verkaufen.

Ein Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist zulässig, da sie

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

3 Flächennutzungsplan

Der Markt Wiesenttal hat in den Jahren 2000 bis 2006 einen Flächennutzungsplan mit Begründung für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.05.2006 wurde dieser Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB festgestellt und mit Bescheid vom 22.6.2006 vom Landratsamt Forchheim gemäß § 6 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Im Zuge des Verfahrens zum Landschaftsplan hat der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 09.02.2010 die Integration des bestehenden Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes sowie die weitere integrierte Bearbeitung beschlossen. Dieser befindet sich in der Genehmigung.

Das Ortsgebiet von Neudorf ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Die überplanten Grundstücke wurde im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. In der derzeitigen Aktualisierung durch die Integration des Landschaftsplans und erneute Auslegung sollten alle geplanten Bauflächen als Bauflächen dargestellt werden. Der Landschaftsplan sieht für die sich im Südosten angrenzende Fläche und die Fläche der Einbeziehungssatzung selbst eine Eingrünung am Nordost- und Südostrand vor.

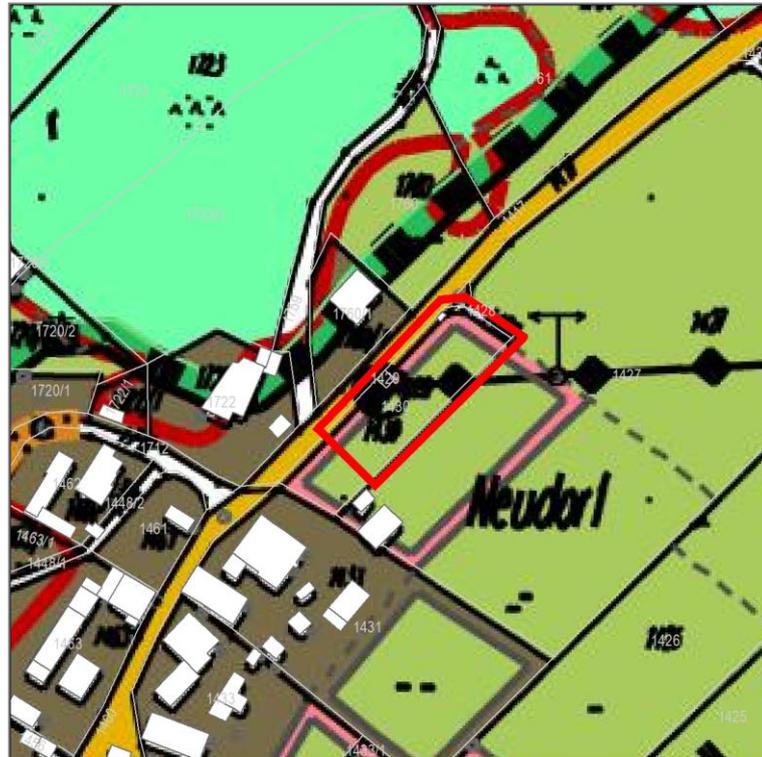


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan M 1:2.500



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan M 1:2.500 (in Genehmigung)

4 Lage und Bestand

Das überplante Gebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortschaft Neudorf. Das Gebiet wird über eine Ortsstraße und einen Feldweg erschlossen.

Die Ortschaft Neudorf weist überwiegend eine gemischte Struktur (Wohnhäuser, Landwirtschaftliche Gebäude) auf, welche ein Mischgebiet auszeichnet. Die Ortsrandbereiche haben Wohngebietcharakter.

Das Planungsgebiet besteht aus intensiv genutztem Grünland, die Fläche ist leicht nach Süden abschüssig.

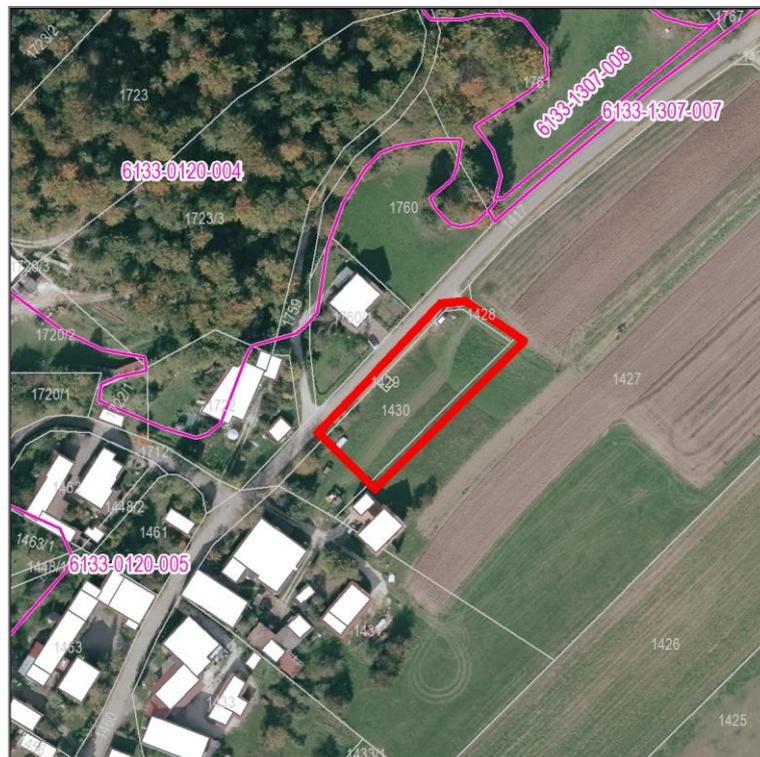


Abbildung 3: Aktuelles Luftbild des Planungsraums Maßstab 1:2.500

5 Schutzgebiete

Das mögliche Wohnbauvorhaben stellt kein Vorhaben dar, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung untersteht, ebenso ist keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben.

5.1 NATURA 2000

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb von FFH-Gebieten oder Vogelenschutzgebieten. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes sind auch keine Auswirkun-

gen auf außerhalb liegende Gebiete des NATURA 2000 – Netzwerkes, insbesondere der nächsten Gebiete „6233-371.29 Wiesent-Tal mit Seitentälern“ (FFH) und „6233-471.17 Felsen- und Hangwälder in der Fränkischen Schweiz“ (SPA) zu erwarten. In diesem Bereich umfassen die Gebiete ausschließlich Waldflächen, keine Offenlandbereiche. Somit können Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung gänzlich ausgeschlossen werden.

5.2 Amtlich kartierte Biotope

Nördlich der Ortsstraße liegen in ca. 30 m Entfernung amtlich kartierte Biotope (in der Reihenfolge der wachsenden Entfernung):

Biotop-Nr. 6133-0120-003 und 004, Mesophiler Wald östlich Oberfellendorf				
<p>Beschreibung: Auf der Hochfläche nördlich des Wiesenttals liegen in der ziemlich ausgeräumten Feldflur fünf mesophile Waldstücke (Ausläufer von größeren Waldstücken). Die Baumschicht der mesophilen Wälder ist ziemlich dicht und besteht aus Hainbuche, Eiche, Linde, Buche und Feldahorn (mit wechselnden Anteilen). Manchmal sind einige Nadelbäume eingestreut. Die Strauchschicht ist im Inneren schwach entwickelt; sie besteht v.a. aus Hasel, Roter Heckenkirsche und dem Jungwuchs der Bäume. In der Krautschicht findet man Arten der natürlichen Waldgesellschaften wie Waldlabkraut, Christophskraut, Wald-Habichtskraut oder Waldzwenke. Aufgrund der dichten Baumschicht ist auch die Krautschicht meist lückenhaft. Am Waldrand ist oft ein dichter Mantel aus Hasel, Weißdorn und Feldahorn ausgebildet. Im Süden und Südwesten ist manchmal ein Kalkmagerrasenstreifen vorgelagert. Teilflächen von Norden nach Süden durchnummeriert, wobei .02 die westlichste der Flächen ist. .03: auf Buckel mit Hangneigung zwischen 5 und 10 Grad; am Nordwestrand Kiefernannteil höher; am Südrand artenreicher Kalkmagerrasen mit Gewöhnlicher Kugelblume vorgelagert.</p>				
Biotoptypen		Schutz	Pot. Schutz	Anteil
Magerrasen, basenreich	GT	x		5
Laubwälder, mesophil	WM			95
Biotop-Nr. 6133-1307-007 und 008, Magerrasen, Wärmeliebende Säume östlich von Neudorf				
<p>Beschreibung: Albhochfläche östlich Neudorf. Einige Gehölzinseln sind neben flurbereinigten großen Ackerschlägen vorhanden. Vor allem an einem Höhenrücken ist abwechslungsreichere und Heckenreichere Landschaft zu finden. An dessen Waldrändern liegen linienförmige Magerrasen. In den Magerrasen kommen immer vor: Karthäusernelke, Ochsenauge, Thymian, Großer Ehrenpreis, Hufeisenklee, Sonnenröschen. TF 4,7: Magerrasen, TF 4 auf offener steinig-felsiger Böschung, mit Breitbl. Laserkraut. TF 7 am Straßenrand, mit Waldanemone. TF 8: Südostexponierter Wiesenhang, pferdebeweidet, artenreich. Von Rotschwengel dominiert, mit Salbei, Hornklee, Kl. Bibernelle.</p>				
Biotoptypen -007		Schutz	Pot. Schutz	Anteil
Magerrasen, basenreich / 6210	GT6210	x		100
Biotoptypen -008		Schutz	Pot. Schutz	Anteil
Artenreiches Extensivgrünland / kein LRT	GE00BK			100

Tabelle 1 Amtlich kartierte Biotop
* nach §30 des BNatSchG und Art. 23 des BayNatSchG

Auf der Fläche gibt es nach Kartierung am 02.05.2020 keine Abschnitte, die nach §30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG unter Schutz stehen.

In der Artenschutzkartierung (Mitteilung vom 16.06.2016) gibt es keine Eintragungen im wirksamen Umfeld. Auf Grund der anstehenden Nutzung ist nicht mit planungsrelevanten Arten auf der Fläche zu rechnen. Die auf der Flächen stehenden Bäume sind nicht als Habitat dauerhaft geeignet (keine Höhlen oder Spalten).

5.3 Weitere Schutzgebiete

Das zu überplanende Flurstück liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet oder einem Geschützten Landschaftsbestandteil. Es gibt keine Naturdenkmale auf der Fläche.

6 Planung

6.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung soll ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage entstehen. Der Erlass der Satzung wird als erforderlich angesehen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Ortschaft Neudorf zu gewährleisten.

Die Ergänzungssatzung zieht das Flurstück in den Innenbereich ein und schafft weiteres Baurecht.

Das Vorhaben verändert durch die vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen das Ortsbild nicht. Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht als Allgemeines Wohngebiet der umgebenden Bebauung bzw. dem übrigen Ortsrand von Neudorf. Die Schutzgüter nach BauGB § 1 Abs. 6 Satz 7 sind nicht betroffen.

Die Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Im Planblatt sind die Baugrenzen eingetragen. Sie ermöglichen eine individuelle und wirtschaftliche Nutzung des Baugrundstückes und zeigen die Außengrenzen der überbaubaren Fläche an. Sie gelten auch für unterirdische Gebäudeteile. Die Baugrenze trifft keine Regelung zu Abstandsflächen. Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind zu beachten.

Die Bebauung des Bereichs muss sich gemäß § 34 (1) BauGB hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Grundflächenzahl ist in der Satzung mit $< 0,30$ bestimmt.

6.2 Grünordnung

Es liegt im Interesse des Grundstückseigentümers und des Marktes Wiesental, dass die Ausgleichsflächen in Form einer Ortsrandeingrünung erfolgt. Daher wird in der Satzung das Verbot von nicht standortgerechten oder nicht einheimischen Pflanzenarten festgesetzt.

Als Ausgleich wird ein Streifen entlang des nördlichen und südlichen Flurstückrandes festgesetzt. Maßnahmen werden unter dem Punkt 9.2 geschildert.

Die Fläche wird im Grundbuch dinglich gesichert und festgeschrieben.

6.3 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung zu versickern. Eine Nutzung des Regenwassers über eine Zisterne ist möglich. Dies dient gleichzeitig als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme im Sinne der Eingriffsregelung.

6.4 Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes ist ausschließlich über den bestehenden Feldweg (FINr. 1428) vorzusehen. Die Zufahrt zur Ortsstraße erfolgt über diesen vorhandenen Feldweg. Die Zuwegung ist nicht Teil der Satzung und wird nicht verändert. Begegnungsverkehr ist auf dem sehr kurzen Feldweg, der lediglich als Zufahrt zu den direkt angrenzenden Feldern und Wiesen dient, kaum, wenn nur durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, zu erwarten. Die Dimensionierung ist daher als ausreichend anzusehen.

Die innere Erschließung sowie das Räumen im Winter sind über private Vereinbarungen sicherzustellen. Durch die bestehende Bebauung sind die Voraussetzungen, das Plangebiet an die Ver- und Entsorgung anzuschließen, gegeben.

Das Abwasser ist ortsüblich über Kleinkläranlagen zu reinigen, die Versickerung des Ablaufwassers ist mit dem Wasserwirtschaftsamt zu regeln. Die Genehmigung zum Betrieb liegt bereits vor.

Die Trinkwasserversorgung und Versorgung mit Löschwasser ist durch die Wasserversorgung des Marktes Wiesenttal gewährleistet, die Wasserleitung verläuft in der Ortsstraße, ein Anschluss wird gelegt.

6.4.1 Telekommunikation

Der Anschluss an die Telekommunikationslinien erfolgt über die Fläche der Ergänzungssatzung.

Die Anträge zum Anschluss des Gebietes an das Leitungsnetz liegen vor.

6.4.2 Elektrizität

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für das Gebiet muss lediglich ein Hausanschluss gelegt werden. Die Anträge liegen vor.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstreifen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
- Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe bestehender Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

- Es wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen.
- Bei Pflanzungen im Bereich des Versorgungskastens im Norden des Gebietes sind Wurzelfliese zu verwenden, die verhindern sollen, dass die Wurzeln die Leitungen beschädigen.

Auf dem Flurstück 1429 lag eine Einrichtung zur Elektrizitätsversorgung. Diese wurde abgebaut und ein Verteilerkasten auf dem Flurstück 1430 installiert. Die Bauwerber erwarben das Grundstück 1429 mit. Auf dem Flurstück 1430 liegt eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk AG. Diese verbleibt auf dem Grundstück, die Bauvorhaben sind mit dem Versorgungsunternehmen bereits vorabgestimmt.

6.4.3 Löschwasser

Die Wasserleitung mit einem Unterflurhydrant liegt in der Straße.

Sollte bei Realisierung des Bauvorhabens keine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein, ist die Versorgung mit Löschwasser auf dem Grundstück nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 i.d.F. vom Februar 2008 vom Bauherrn sicherzustellen. Diese sind bei der Gemeinde einzusehen.

7 Sonstiges

Nach den vorliegenden Erkenntnissen (Abfrage am 01.05.2020) bestehen in dem Gebiet keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Sollten der Gemeinde jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt Erkenntnisse vorliegen, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Forchheim geregelt. Die Mülltonnen werden an der Ortsstraße so aufgestellt, dass Wenden oder Zurücksetzen von Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Oberflächengewässer sind auf der Hochfläche der Frankenalb nicht vorhanden, folglich gibt es keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahr.

Boden- oder Baudenkmale sind lt. Bayern Viewer Denkmal nicht im Planungsgebiet vorhanden. Es gilt Art. 8 DSchG:

„(1) 1Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.2Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.3Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.4Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.“

In Neudorf und Albertshof sind landwirtschaftliche Betriebe ansässig, 6 davon mit Tierhaltung. Daher ist mit für ein Dorfgebiet typischen Geruchsemissionen zu rechnen.

Mit Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Maschinen und Tätigkeiten ist auf Grund der unmittelbaren Nähe zu Landwirtschaftlichen Flächen auch während der Abend- und Nachtstunden und an Wochenenden sowie an Feiertagen zu rechnen. Neben Lärm ist auch mit Gerüchen und Staubemissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Bereich der Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben realisiert, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründen.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Von einer Umweltprüfung kann daher abgesehen werden.

Ein Umweltbericht ist bei einer Satzung gem. § 34 BauGB nicht erforderlich, da dieser gem. § 2 und 2a BauGB ausschließlich bei Bauleitplänen erforderlich ist.

9 Eingriffsregelung

9.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist bei dem Erlass einer Ergänzungssatzung die Einstellung der umweltschützenden Belange in die Abwägung gemäß § 1a BauGB wegen der Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen in den Innenbereich erforderlich.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ebenso entfällt das Monitoring von Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB (Vorschriften zum Umweltschutz, Eingriffsregelung) ist aber anzuwenden.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Naturschutzrecht grundsätzlich zu vermeiden bzw. soweit wie möglich zu vermindern. Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen dienen im vorliegenden Fall folgende Maßnahmen:

- Herstellung einer Ortseingrünung
- Erhalt der Durchlässigkeit des Siedlungsrandes zur freien Landschaft zum Erhalt und Förderung von Wechselbeziehungen durch naturnahe Gartengestaltung
- Rückhaltung oder Nutzung des Niederschlagwassers und Versickerung auf der Fläche
- Die naturnahe Gestaltung privater Grünflächen und Nutzgärten

Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich für Eingriffe durch die Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. In Bayern erfolgt dies wie im vorliegenden Fall mit der Handreichung „Bauen im Einklang mit der Natur – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung)“ (2. Auflage 2003).

Der Geltungsbereich besteht momentan aus Intensivgrünland, dies entspricht Kategorie 1 "Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild" lt. Handreichung.

Es wird von einem geringem Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl kleiner 0,35) ausgegangen. Lt. Leitfaden ist ein Ausgleichsfaktor von 0,2 - 0,5 in der Kategorie 1 mit geringem Versiegelungsgrad erforderlich.

Auf Grund der grünordnerischen Festsetzungen werden das Grundstück und der Ortsrand eingegrünt und in das Landschaftsbild eingebunden. Diese Eingrünung erfolgt lt. Satzung durch einheimische und standortgerechte Gehölze in Form von Obstbaumhalbstämmen und standortgerechten Heckengehölzen. Diese Minderungsmaßnahmen können den Kompensationsfaktor senken.

Wegen der aufgeführten Maßnahmen ist ein Faktor von 0,2 angemessen, also bei einer Grundstücksfläche von 1.339 m² und auszuführendem Ausgleich auf der Fläche ein Ausgleichsbedarf von ca. 223 m².

Hierzu werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

9.2 Maßnahmen für Natur und Landschaft

Um die geplanten Eingriffe bestmöglich auszugleichen, erfolgt der naturschutzfachliche Ausgleich auf dem eigenen Grundstück. Es ist dafür ein Streifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1430 vorgesehen (bis zur Versickerung Kläranlage). Weiterhin ist eine Fläche am südlichen Ende des Grundstücks vorgesehen. Auf eine Eingrünung im Osten wird verzichtet, da das sich anschließende Grundstück ebenfalls bebaut werden könnte und die eigentliche Ortseingrünung auf diesem Grundstück erfolgen soll. Lt. Satzung sollen Obstbaumhalbstämme sowie standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Weiterhin wird auf die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen unter Abschnitt 9.1 verwiesen.

Die Anlage des Gartens erfolgt naturnah, die Gehölze werden gepflegt und bei Anwachsschwierigkeiten ggf. ersetzt. Durch die Maßnahmen wird eine Ortsrandeingrünung erreicht.

9.3 Schutzgüter und Wirkungsfaktoren: Klima, Luft, Boden, Wasser

Für die Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Wasser ergeben sich durch die Flächenausweisung kleinere Eingriffe: Versiegelung von Boden, damit minimale Veränderungen des Grund- und Niederschlagswasser, geringe Einschränkung der Frischluftproduktion. Jedoch sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Minderungsmaßnahmen auf ein Minimum reduziert. Durch die ländliche Umgebung sind die Auswirkungen auf die Frischluftproduktion bzw. Transportbahnen nicht auszumachen.

9.4 Landschaftsbild

Durch die Ergänzungssatzung wird der Ortsrand leicht verändert. Diese Veränderung ist in erster Linie von Norden bei der Ortseinfahrt wahrnehmbar. Hier wird durch die Ausgleichsflächen eine Eingrünung des Ortsrandes erwirkt und gegenüber dem jetzigen Zustand aufgewertet.

9.5 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keine gesetzlich geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Eine Abfrage des Artenschutzkatasters ergibt keine Arten, die für die Fläche wertgebend sind. Eigene ausführliche Kartierungen der Lebensräume fanden nicht statt. Die Fläche wird derzeit intensiv als intensives Grünland genutzt. Daher ist nicht mit Arten von Sonderstandorten zu rechnen. Auf Grund der anstehenden Nutzung sind lediglich in den angrenzenden Gehölzen Vogelarten und ggf. Kleinsäuger sowie auf den umliegenden Feldern bodenbrütende Vogelarten zu erwarten. Die Biotopvernetzung erfährt durch die Ausgleichsmaßnahmen eine Aufwertung. Auf Grund der Ortsnähe, der Biotopverteilung und intensiven umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung ist auf dem Flurstück und durch das Vorhaben nicht mit einer Zerstörung, Schädigung oder Störung von Individuen und deren Habitaten zu rechnen. Das Vorhaben liegt auf einem Gelände, das intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und das in unmittelbarer Ortsnähe liegt.

Nach dieser Abschätzung kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG daher nicht gegeben sind. Eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist ebenfalls nicht erkennbar.

10 Kartengrundlage

Kartengrundlage für die Ergänzungssatzung ist die amtliche Flurkarte.

11 Verfahrensablauf

11.1 Aufstellung

Der Markt Wiesenttal hat am 05.11.2019 die Bauvoranfrage positiv beschieden.

Der Markt Wiesenttal hat am 05.05.2020 beschlossen, für den nordöstlichen Ortsrand von Neudorf eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 zu erlassen.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren.

11.2 Billigung des Entwurfs

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Ergänzungssatzung Neudorf Flurstücke 1429 und 1430“ mit Begründung vom 05.05.2020 wurde vom Marktgemeinderat am 05.05.2020 gebilligt.

11.3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom XX.05.2020 bis XX.06.2020 im Verwaltungsgebäude des Marktes Wiesenttal öffentlich ausgelegt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der gleichen Zeit die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind dem Sitzungsprotokoll vom XX.XX.2020 zu entnehmen.

11.4 Abwägung

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf wurden am XX.XX.2020 in der Sitzung des Marktgemeinderates behandelt.

Die Abwägung erfolgte gemäß Protokoll der Marktgemeinderatssitzung vom XX.XX.2020.

11.5 Satzungsbeschluss

Die vom Planungsbüro regiopol gefertigte Ergänzungssatzung „Ergänzungssatzung Neudorf Flurstücke 1429 und 1430“ i.d.F. vom XX.XX.2020 mit Begründung i.d.F. vom XX.XX.2020 wurde § 10 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2020 als Satzung beschlossen.

11.6 Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses laut § 10 Abs. 3 BauGB am2020 trat die Ergänzungssatzung „Ergänzungssatzung Neudorf Flurstücke 1429 und 1430“ in Kraft.

.....

Trautner,

1.Bürgermeister

Einbeziehungssatzung „Ergänzungssatzung Neudorf Flurstücke 1429 und 1430“
Begründung

Stand: 05.Mai2020

Bearbeiter: Ingrid Saal