

Erweiterung Ortsabrundungssatzung Hanzing, Markt Untergriesbach



Gemeinde : Markt Untergriesbach
Landkreis : Landkreis Passau
Regierungsbezirk : Niederbayern



Planung:

Ingenieurbüro Arndörfer
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 18
94136 Thyrnau
Tel.: 08501/ 915 3004
Fax: 08501/ 915 3005

Thyrnau, 06.10.2014

I. Satzung

Mit Beschluss vom 24.02.2014 hat der Gemeinderat die

„Erweiterung Ortsabrundungssatzung „Hanzing“
beschlossen.

Der Antragsteller, die Fa. Kaiser GmbH, Hanzing 1, 94107 Untergriesbach hat mit der Planung das Ingenieurbüro Arndörfer, Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 18, 94136 Thyrnau beauftragt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der bestehenden Satzung wird an der nördlichen Grenze begradigt, so dass die Gewerbefläche nach Bedarf durch den Eigentümer erweitert werden kann. Die Erweiterung betrifft eine Teilfläche der Fl.-Nr. 2894, Gmk. Lämmersdorf

Die genaue Lage ist im beiliegendem Planungsentwurf genau ersichtlich.
Die Planung ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Zulässigkeit des Vorhabens

Die Zulässigkeit des Vorhabens im vor genannten Planungsbereich wird nach § 34 BauGB geregelt.

Für den Fall der Aufstellung eines Bebauungsplanes für Innenbereich des Ortsteils Hanzing nach Inkrafttreten dieser Satzung, ist dieser Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB maßgebend.

3. Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Satzung werden folgende textliche Festsetzungen aufgestellt:

- a) Die Eingrünung erfolgt mittels den im Plan dargestellten, zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern an der Nordgrenze im Anschluss an die Ortsabrundungssatzung.

b) Für die Bepflanzung werden folgende Pflanzlisten festgesetzt:

Artenliste 1

Bäume für Privatgärten, die durch Planzeichen festgesetzt sind
Hochstamm, 3xv. mDb, STU 18-20 cm

Acer campestre – Feldahorn
Amelanchier lamarckii – Felsenbirne
Crataegus carrierei – Apfeldorn
Prunus avium 'Plena' – Gefüllte Vogelkirsche
Caprinus Betulus – Hainbuche
Tilia Cordata – Winderlinde
Obstbäume i. S.

Artenliste 2

freiwachsende Hecken

Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation des Hainsimsen-
Buchenwaldes (Ostbayern-Rasse)

Bäume:

Heister 1xv.oB, 80-100 cm, Heister 2xv.oB., 100-125 cm
Heister 3xv.mB., 175-200 cm

Acer platanoides – Spitzahorn
Fagus silvatica – Buche
Quercus petraea – Traibeneiche

Sträucher:

2xv.oB, 60-100 cm

Amelanchier ovalis – gewöhnliche Felsenbirne
Corylus avellana Haselnuss
Cornus mas – Kornelkirsche
Rubus idaeus – Himbeere
Rubus fruticosus – Brombeere
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – wolliger Schneeball

4. Inkrafttreten der Satzung

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Untergriesbach, den _____

II. Begründung zur Satzung

1. Planungsanlass und Planungsziel

Der Markt Untergriesbach hat nach § 34, Absatz 4, Satz 1 und 3 die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in im Zusammenhang bebaute Ortsteile einzubeziehen, wenn die betroffene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist.

Die Prägung kann bei dem vorliegenden Planungsgebiet angenommen werden, da die Fläche unmittelbar an den Ortsteil Hanzing anschließt und die Einbeziehung eine Begradigung der vorhandenen Ortsabrundung erreicht wird.

Die im Planungsgebiet erfasste Teilfläche der Fl.-Nr. 2894, Gmk. Lämmersdorf ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und wird derzeit auch als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Im Süden grenzt unmittelbar das Gewerbegebiet Hanzing an, daran ist das Dorfgebiet Hanzing angeschlossen. Im Osten, Westen und Norden schließt sich eine landwirtschaftliche Nutzung an.

Grund für den Erlass dieser Satzung ist, die vorhandene Ortsabrundung zu begradigen und so die Erweiterung des Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Die bereits vorhandene Bebauung und das Planungsgebiet bilden eine städtebaulich vertretbare Ortsabrundung.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im beiliegendem Planungsentwurf dargestellt und Bestandteil dieser Satzung.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Markt Untergriesbach hat gem. § 34, Absatz 5, Satz 2 die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gem. dem Baugesetzbuch festzulegen.

Diese Möglichkeit wurde im vorliegenden Fall durch die Festlegung des Geltungsbereiches, der Grundflächenzahl von max. 0,35 und der Geschossflächenzahl von max. 0,7 entsprechend der Bau-nutzungsverordnung genutzt.

4. Erschließung

a) Straße:

Die straßenmäßige Erschließung wird über die im Süd-Westen vorhandene Hofzufahrt mit der Fl.-Nr. 2894/1, Gemk. Lämmersdorf gewährleistet.

b) Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung kann über den südlich gelegenen kommunalen Kanal erfolgen. Der Anschluss ist höhenmäßig ohne Probleme möglich.

c) Wasserversorgung:

Das Planungsgebiet kann an die kommunale Wasserversorgung, südlich des Planungsgebietes gelegen, angeschlossen werden.

Die notwendige Erschließung ist somit gewährleistet.

5. Naturschutzrechtliche Belange

Die Fläche der Erweiterung der Ortsabrundung wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet und ist daher als Fläche ohne große Bedeutung für Mensch und Natur einzustufen. Die vorhandenen Obstbäume an der nördlichen Grenze der Erweiterung werden in die anzulegende Ausgleichsfläche umgepflanzt und somit erhalten. Auf Grund der möglichen Erweiterung des Gewerbebetriebes ist die Checkliste des vereinfachten Verfahrens des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft nicht anwendbar.

Die vorhandene Fläche hat auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Wegen der festgesetzten GRZ von 0,35 ist der Versiegelungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen. Daraus ergibt sich für den Ausgleichsfaktor die Kategorie BI und somit ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Die Eingriffsfläche hat eine Größe von ca. 750 m² und wird mit einer Fläche von ca. 750 m² ausgeglichen, damit über die gesamte Länge eine vernünftige Eingrünung errichtet werden kann. Diese Eingrünung soll als Gehölzsaum gem. Pflanzliste ausgeführt werden. Die an der Grenze vorhandenen Obstbäume sollen hierin integriert werden.

Somit ist auch den naturschutzrechtlichen Aspekten für die Erweiterung ausreichend Rechnung getragen.

6. Immissionschutzrechtliche Aspekte

Ortübliche Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen und der Flächen um das Dorfgebiet, sowie aus dem Betrieb der vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesen, sowie dem Gewerbegebiet sind zu dulden, wenn diese die zulässigen Werte für ein Dorfgebiet bzw. Gewerbegebiet nicht übersteigen.

Die Immissionsbelastung kann im vorliegenden Fall sein:

- Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichem Betrieb
- Staubmissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Lärmmission durch die notwendigen landwirtschaftlichen Geräte
- Lärm durch das Gewerbegebiet (Lkw's, Maschinen etc.)

Eine Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr ist hier nicht gegeben.

III. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom 24.02.2014 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Hanzing beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde gem. § 3, Abs. 2 BauGB im Rathaus vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein könnten, wurden gem § 4, Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten. Hierfür wurde ein Zeitraum vom _____ bis _____ festgelegt.

3. Satzung

Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Entwurf zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Hanzing gem. §34 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Inkrafttreten

Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Hanzing“ wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Untergriesbach, den _____

Markt Untergriesbach

_____ (Siegel)

Duschl, 1. Bürgermeister

