



SATZUNG

über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten

Ortsteiles Ziering 1. Erweiterung

Entwurf vom 31.03.2015

MARKT UNTERGRIESBACH

BEGRÜNDUNG

01 Feststellung der vorhandenen Situation

Durch den Markt Untergriesbach wurden mit Datum vom 17.02.1999 durch die Aufstellung einer Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Ziering 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 31.03.2015

Auf Antrag eines Bauwerbers, der im Bereich der Erweiterung des Plangebietes eine Reithalle mit Nebengebäuden 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 und im Süden verschoben.

03 Festsetzungen

03.1 Geltungsbereich

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

03.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem durchzuführen.
Die Oberflächenentwässerung aus den Dachflächen wird an die vorhandene Oberflächenkanalleitung angeschlossen.
Eine Ableitung von Schmutzwasser ist nicht vorgesehen; es sind keine Schmutzwassereinrichtungen im Bereich der Erweiterungsflächen zulässig.

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

03.5 Löschwasserversorgung

Der Brandschutz ist durch die vorhandene Löscherwasserversorgung im Ortsteil Ziering 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 einer Reithalle und dazugehörigen Nebengebäuden für Maschinen und Geräte am westlichen Ortsrand in Ziering zu ermöglichen.
Die Gesamtfläche der Plangebiets-Erweiterung beträgt ca.3.705 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 vollständige Nutzung als landwirtschaftlich intensiv genutzten 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 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 Festsetzung im Plan eingearbeitet und damit auch festgesetzt.

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

04.4 Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Erweiterungs-Fläche des Plangebietes umfasst ca. 3.705 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 Festsetzungen 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.

Das Erweiterungsgebiet umfasst eine Fläche von 3.705 m².
Daraus errechnet sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,2 eine Ausgleichsfläche von 741,00 m².
Diese Ausgleichsfläche soll, wie im Änderungsplan textlich festgesetzt, durch eine Randbepflanzung im westlichen und südlichen Bereich der neuen Satzungsgränze ausgeglichen werden.

04.5 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen - Auswahl geeigneter Flächen

Für die Erweiterungsfläche wird durch den Antragsteller entsprechend den Vorschriften aus dieser Satzung für den westlichen und südlichen 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 weiteren Bebauung durch eine Reithalle mit Nebengebäuden (Geräteschuppen) 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 zulässigen Bauflächen 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 Ziering 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 Umgriffes 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 Umfeld des Bauwerbers die bisher bereits vorhandenen Strukturen für die Pferdehaltung und Pferdezüchtung zu verfestigen und zu stärken, 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 eingegrünter 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 Biotope.
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 Plan zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung 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.
Als Ausgleichsfläche wird auf der Grundlage der voran gestellten Untersuchungen ein Fläche von $3.705 \text{ m}^2 \times 0,2 = 741,00 \text{ m}^2$ festgestellt; eine Festsetzung durch eine Darstellung im Plan für diese notwendige Ausgleichsfläche ist im Plan eingearbeitet..

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 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.