



O. Nr. 03.02

Bestandskraft: 11.03.2016

Sg. 50

## Ortsabrundungssatzung „Kolmberg“

### Satzung

#### zum Erlass einer Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Kolmberg

#### (Gestaltungs- und Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4, Nr. 1, 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) hat der Gemeinderat der Gemeinde Blaibach am 10.03.2016 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

#### Gegenstand

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortschaft „Kolmberg“ der Gemeinde Blaibach werden festgelegt.

#### § 1

#### Abrundung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nr. 900/1, 903, 904, 905/2, 905/4, 907, 907/2, 907/3, 907/5, 907/6, 907/12, 908, 947/24, 947/25, 999, 1010/1, 1010/2, 1011

und Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 900, 905/3, 909, 912, 914, 947, 994/2, 1003, 1003/3, 1007/2, 1009, 1010, 1020, alle Gemarkung Blaibach

#### § 2

#### Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortschaft sind im Lageplan (M 1 : 2.000) dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

#### § 3

#### In-Kraft-Treten

Die Änderungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Blaibach, den 10.03.2016  
Gemeinde Blaibach

  
Wolfgang Eckl  
Erster Bürgermeister



## Begründung zur Ortsabrundungssatzung Kolmberg

### **Bedarf:**

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in der Ortschaft Kolmberg ist gegeben. Dies zeigen die in letzter Zeit bei der Gemeinde Blaibach eingegangenen Bauvoranfragen. Durch die Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen und die Ortschaft Kolmberg wohnbaulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in der Ortschaft Kolmberg festgelegt werden. Dadurch wird eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke und Grundstücksteilflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes. Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als MD-Gebiet dargestellt, die Fl.Nrn. 1003, 1010, 1010/1 und 1010/2 sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

### **Erschließung:**

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke ist gesichert. Die Grundstücke grenzen an öffentliche Verkehrsflächen an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Ortschaft Kolmberg ist an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Bei der Bebauung bisher unbebauter Grundstücke werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden bei den bereits bebauten Flächen im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt.

An der Flurnummer 1010 im Osten von Kolmberg weist die überplante Teilfläche eine Größe von 880 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,30 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 264 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 1010 im Osten entlang des Biotops 6842-0120 eine Streuobstwiese in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von ca. 18 m und einer Breite von ca. 16 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 288 m<sup>2</sup>.

Im Südosten bei Flurnummer 1003 weist die überplante Teilfläche eine Größe von 3.800 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 760 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 1003 im Osten ein Pflanzstreifen und eine 3-reihige Hecke im Süden in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge des Pflanzstreifens von ca. 33 m und einer Breite von ca. 13 m, sowie einer 70 m langen und 5 m breiten 3-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 779 m<sup>2</sup>.

Bei den angrenzenden Flurnummern 999 und 1002 im Westen von Kolmberg weist die überplante Teilfläche eine Größe von 700 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 140 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 1002 im Westen eine 3-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der 3-reihigen Hecke von ca. 30 m und einer Breite von ca. 5 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>.

Im Südwesten bei Flurnummer 912 weist die überplante Teilfläche eine Größe von 1.370 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche

che von 274 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 912 eine 3-reihige Hecke im Süden in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer 55 m langen und 5 m breiten 3-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 275 m<sup>2</sup>.

An der Flurnummer 1000 im Südwesten von Kolmberg weist die überplante Teilfläche eine Größe von 1.025 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 205 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 1000 im Süden eine Streuobstwiese in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von ca. 24 m und einer Breite von ca. 10 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 240 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 1010:	Streuobstwiese im Osten:	18 m × 16 m	=	288 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 1003:	13 m breiter Pflanzstreifen im Osten	33 m × 13 m	=	429 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 1003:	3-reihige Hecke im Südosten	70 m × 5 m	=	350 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 1002:	3-reihige Hecke im Süden	30 m × 5 m	=	150 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 912:	3-reihige Hecke im Südwesten	55 m × 5 m	=	275 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 1000:	Streuobstwiese im Süden:	24 m × 10 m	=	240 m <sup>2</sup>

Gesamtausgleichsfläche: 1.492 m<sup>2</sup>

Die Ausgleichsmaßnahme dient gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind grundbuchmäßig abzusichern.

#### **Auswirkungen auf die Umwelt:**

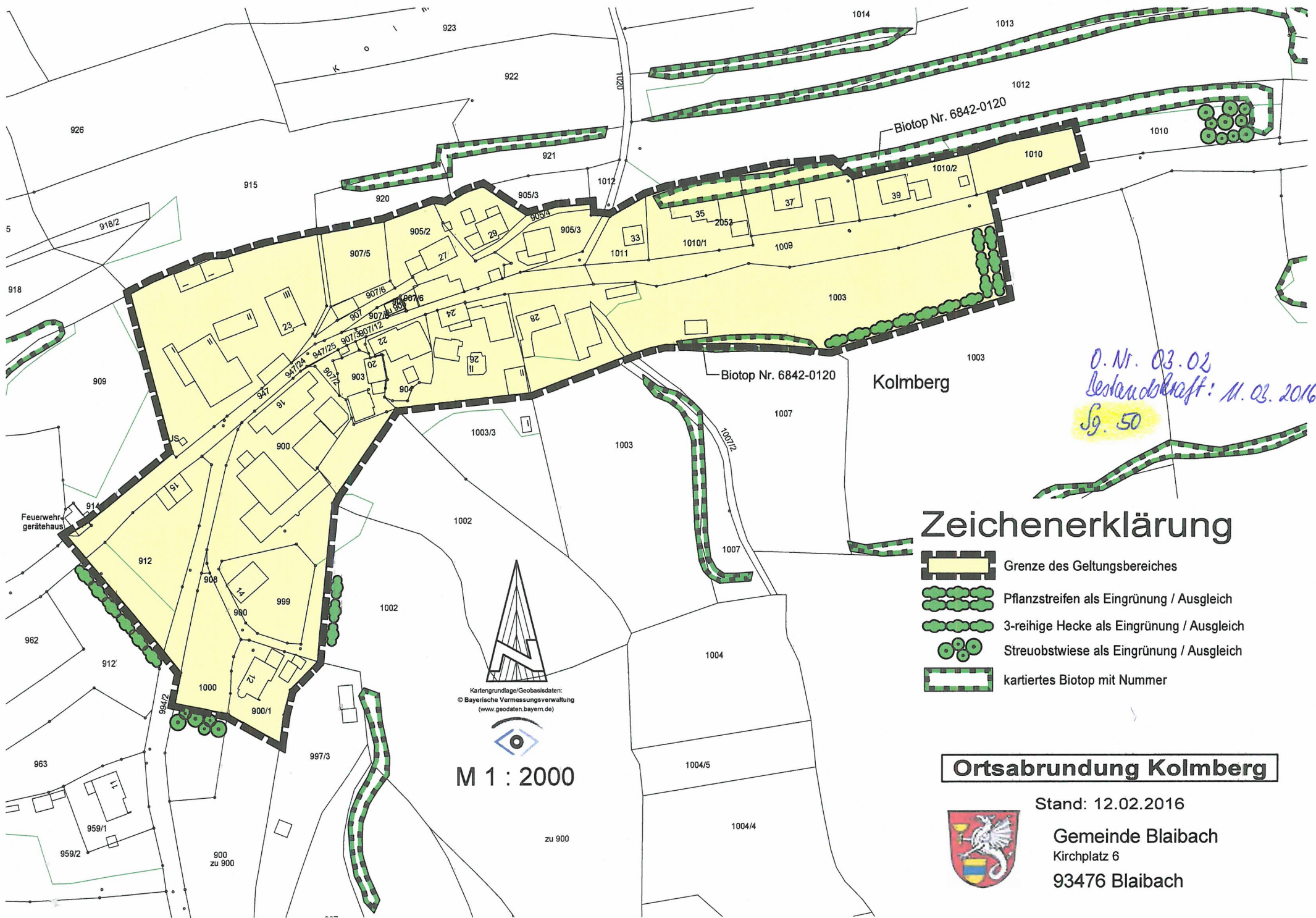
Die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Wasserbedarf auslösen, sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen im Trennsystem.

In der Ortschaft Kolmberg sind gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Durch die Erweiterung der bestehenden Betriebe und Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Blaibach, den 10.03.2016  
Gemeinde Blaibach






  
Wolfgang Eckl  
Erster Bürgermeister





*D. Nr. 03.02  
Bestandsaufnahme: 11.03.2016  
Sg. 50*

## Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Pflanzstreifen als Eingrünung / Ausgleich
-  3-reihige Hecke als Eingrünung / Ausgleich
-  Streuobstwiese als Eingrünung / Ausgleich
-  kartiertes Biotop mit Nummer

Kartengrundlage/Geobasisdaten:  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
(www.geodaten.bayern.de)




**M 1 : 2000**

## Ortsabrundung Kolmberg

Stand: 12.02.2016



Gemeinde Blaibach  
Kirchplatz 6  
93476 Blaibach

zu 900