Deckblatt

O.Nr. % '\$('5``a UbbgXcfZ

Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Allmannsdorf

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBI. I S. 137) in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBI. 5. 65) beschließt der Gemeinderat Miltach folgende

Satzung

§1

Die Grenzen des Geltungsbereichs im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Allmannsdorf der Gemeinde Miltach sind in dem auf der Rückseite dieser Satzung dargestellten Lageplan M 1:5000 strichliert gekennzeichnet.

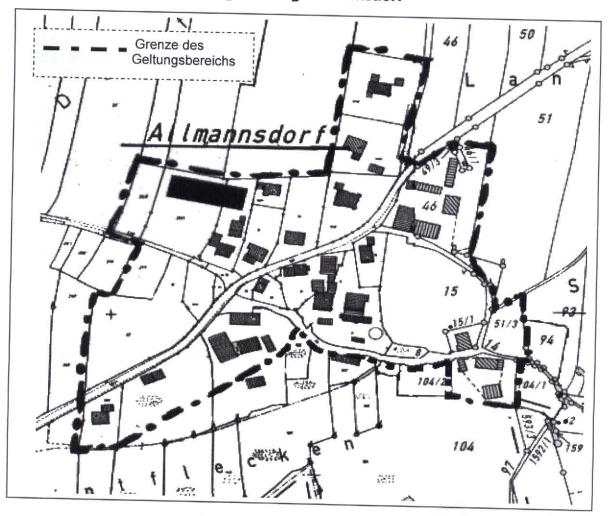
§2

Der Gemeinderat hat die Maßgaben im Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Cham vom 19.04.2002 Az: 50-610/O-Nr. 16 i.V.m. mit dem Genehmigungsschreiben vom 22.08.2002 Az: 50-610/O-Nr. 16 angenommen. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Miltach, 04.10.2002 Gemeinde Miltach

(HeigT) ↓ 1. Bürgermeister Bayern . L'S

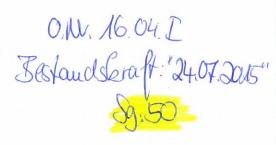
Lageplan für Ortsabrundungssatzung Allmannsdorf



Deckblatt

O.Nr. % '\$('\=5``a UbbgXcfZ%'s bXYfi b[





Ortsabrundungssatzung "Allmannsdorf"

(Erweiterung)

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-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) hat der Gemeinderat der Gemeinde Miltach am 25.06.2015 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Abrundung

Der Geltungsbereich der Satzung vom 04.10.2002 mit einer Fläche von 66.126 m² wird um folgende Flurnummern der Gemarkung Allmannsdorf erweitert:

33 (Teilfl.), 35/2, 37/2, 38/2, 38/3, 38/4, 41/4 (Teilfl.), 45 (Teilfl.), 46 (Teilfl.), 46/2, 49/3 (Teilfl.), 49/4, 51 (Teilfl.), 59/1 (Teilfl.) mit einer Gesamtfläche 18.215 m² (Erweiterung).

§ 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.

Miltach, den 24.07.2015 Gemeinde Miltach

Comorido Miladon

Johann Aumeier / Erster Bürgermeister

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

Miltach, den 24.07.2015

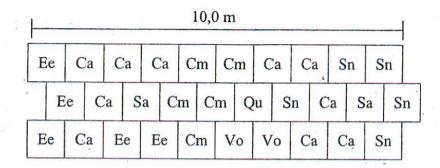
Gemeinde Miltach

Johann Aumeier

Erster Bürgermeister

Pflanzschema

einer freiwachsenden, dreireihigen Feldhecke im Maßstab 1:100

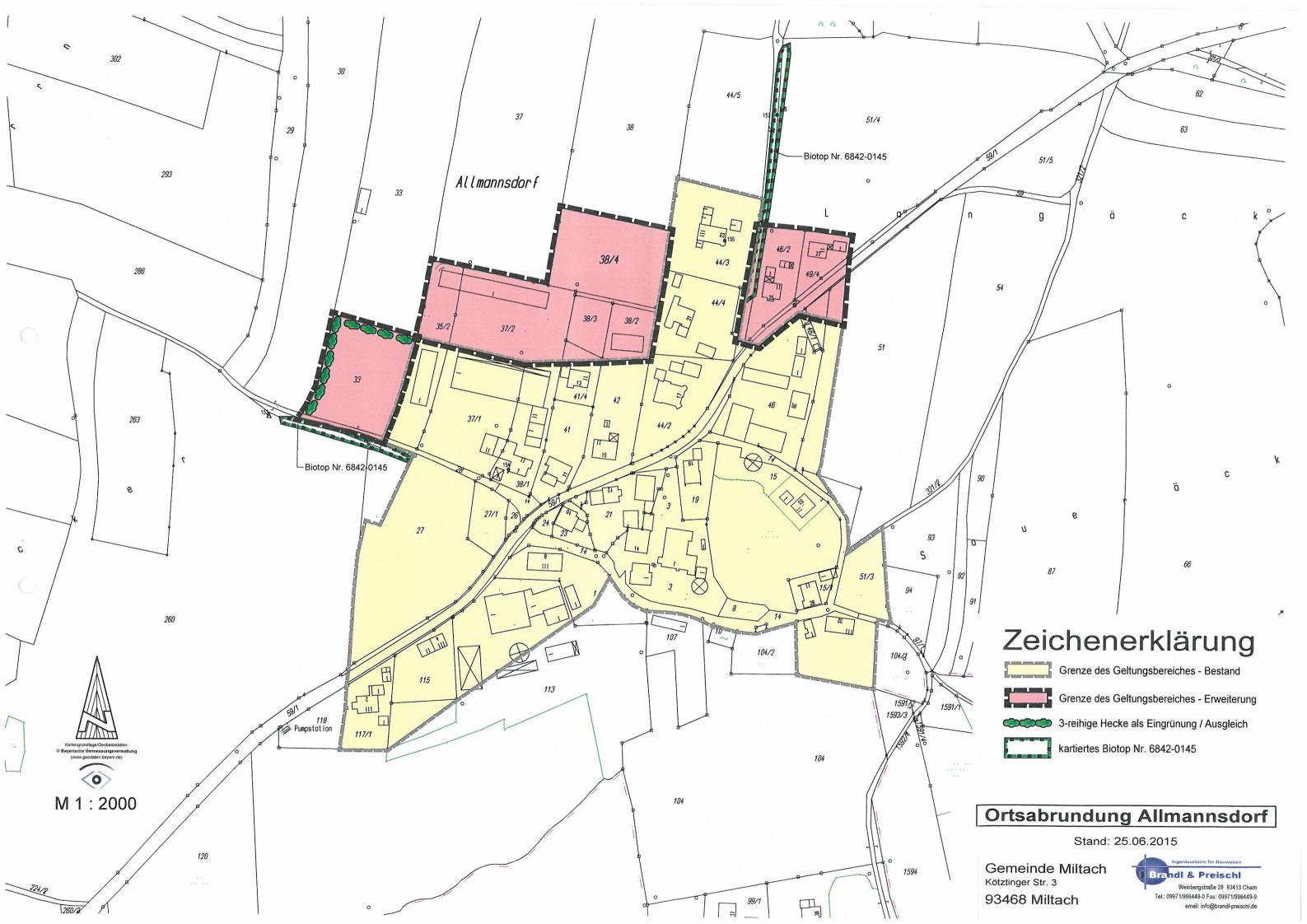


- Pflanzliste:

St.	Abk	. Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität	Höhe
10	Ca ·	Corylus avellana	Haselnuss	Str. 2xv	60-100
5	Ee	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str. 2xv	60-100
5	Ps	Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2xv	60-100
1	Qu	Quercus robur	Stiel-Eiche	Hei. 2xv o.B.	100-125
2	Sa	Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche	Hei. 2xv o.B.	100-125
5	Sn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 2xv	60-100
2	Vo	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	Str. 2xv	60-100

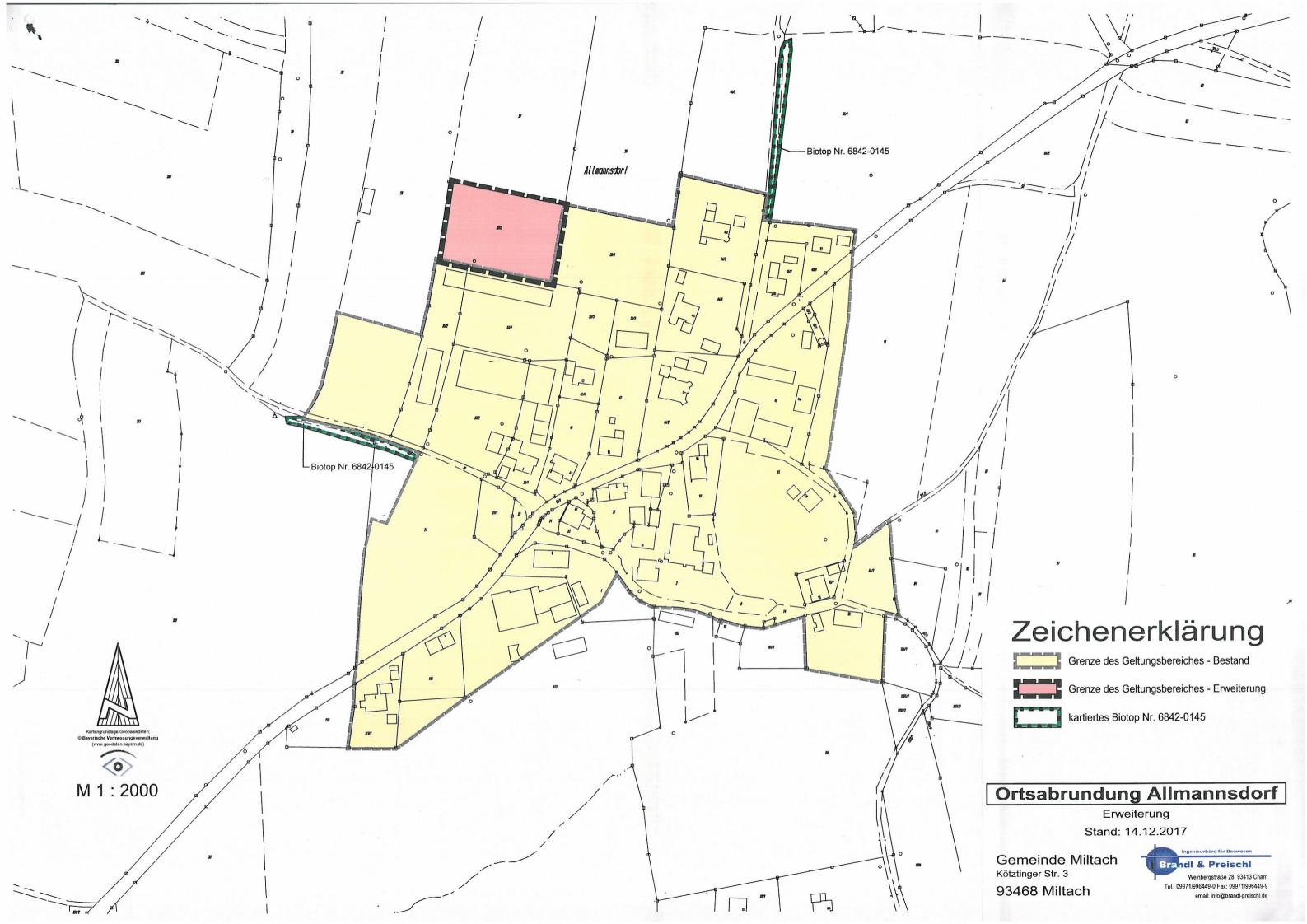
Verwendete Abkürzungen und Begriffe der Baumschulpflanzen:

Str.	Strauch		
Hei.	Heister		
2xv	zweimal verpflanzt		
o.B.	ohne Ballen		
60-100	Größenangabe der Gehölze, hier von 60 bis 100 Zentimeter Pflanzenhöhe		
100-125	Größenangabe der Gehölze, hier von 100 bis 125 Zentimeter Pflanzenhöh		

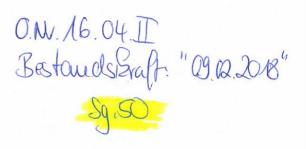


Deckblatt

O.Nr. 16.04.II Allmannsdorf 2. Änderung







Ortsabrundungssatzung "Allmannsdorf"

(Erweiterung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBI. I S. 2808) geändert worden ist, i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17 a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBI. S. 335) hat der Gemeinderat der Gemeinde Miltach am 14.12.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Abrundung

Der Geltungsbereich der Satzung vom 04.10.2002 mit einer Fläche von 84.337 m² wird um folgende Flurnummer der Gemarkung Allmannsdorf erweitert:

37/3 mit einer Gesamtfläche 3.707 m² (Erweiterung).

§ 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.

Miltach, den 09.02.2018

Gemeinde Miltach

Erster Bürgermeister

Begründung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung Allmannsdorf

Bedarf:

In der Ortschaft Allmannsdorf ist der Bedarf an Bauflächen vorhanden. Durch die Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 24.07.2015 soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen und die Ortschaft Allmannsdorf baulich weiterentwickelt werden.

Durch die Änderungssatzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Allmannsdorf festgelegt, bzw. erweitert werden. Dadurch wird innerhalb dieser Grenzen eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Das vom erweiterten Geltungsbereich der Satzung erfasste Grundstück bzw. Grundstücksteilfläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Diese ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Erschließung:

Die Erschließung des in der Erweiterung der Satzung einbezogenen Grundstücks ist gesichert. Das Grundstück grenzt entweder an öffentliche Verkehrsflächen, oder an bereits bebaute Flächen an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Ortschaft Allmannsdorf ist an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Bei der Bebauung eines bisher unbebauten Grundstücks werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens festgelegt. Vom Grundstückseigentümer bzw. Bauantragssteller sind die hierfür erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen und die Maßnahmen durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind grundbuchmäßig abzusichern.

Auswirkungen auf die Umwelt:

Das neu zu errichtende Gebäude, das einen Wasserbedarf auslöst, ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen im Trennsystem.

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

Miltach, den 09.02.2018 Gemeinde Miltach

Johann Aumeier Erster Bürgermeister

Deckblatt

O.Nr. 16.04.III Allmannsdorf 3. Änderung

GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK MILTACH CHAM OBERPFALZ



3. Änderung (Erweiterung) der Ortsabrundungssatzung Allmannsdorf (O.Nr. 16.04.III)

Planverfasser:



Plan- Deckblatt

O.Nr. 16.04.III Allmannsdorf 3. Änderung (Erweiterung)

Satzung

zur 3. Änderung (Erweiterung) des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Allmannsdorf, Gemeinde Miltach

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Miltach per Satzungsbeschluss vom 15.04.2021 die folgende Satzung zur 3. Änderung (Erweiterung) des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Allmannsdorf der Gemeinde Miltach in der Fassung vom 15.04.2021.

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten **Ortsteils Allmannsdorf** im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1:1.000 durch beige hinterlegte Flächen gekennzeichnet, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erweitert.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 27/2 (TF) sowie Fl. Nr. 33 (TF) der Gemarkung Allmannsdorf, Gemeinde Miltach.

Der Geltungsbereich der bisher bestehenden Satzung ist grau hinterlegt umrandet.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für die Flurstücke Nr. 27/2 (TF) und Fl. Nr. 33 (TF) der Gemarkung Allmannsdorf ist auf der im Lageplan M 1:1000, Fassung vom 15.04.2021, festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück Nr. 27/2 (TF) mit standortheimischen Gehölzen, gemäß den Beschreibungen in der Begründung, zu erbringen.

§ 3

Die Satzung tritt gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

(Siegel

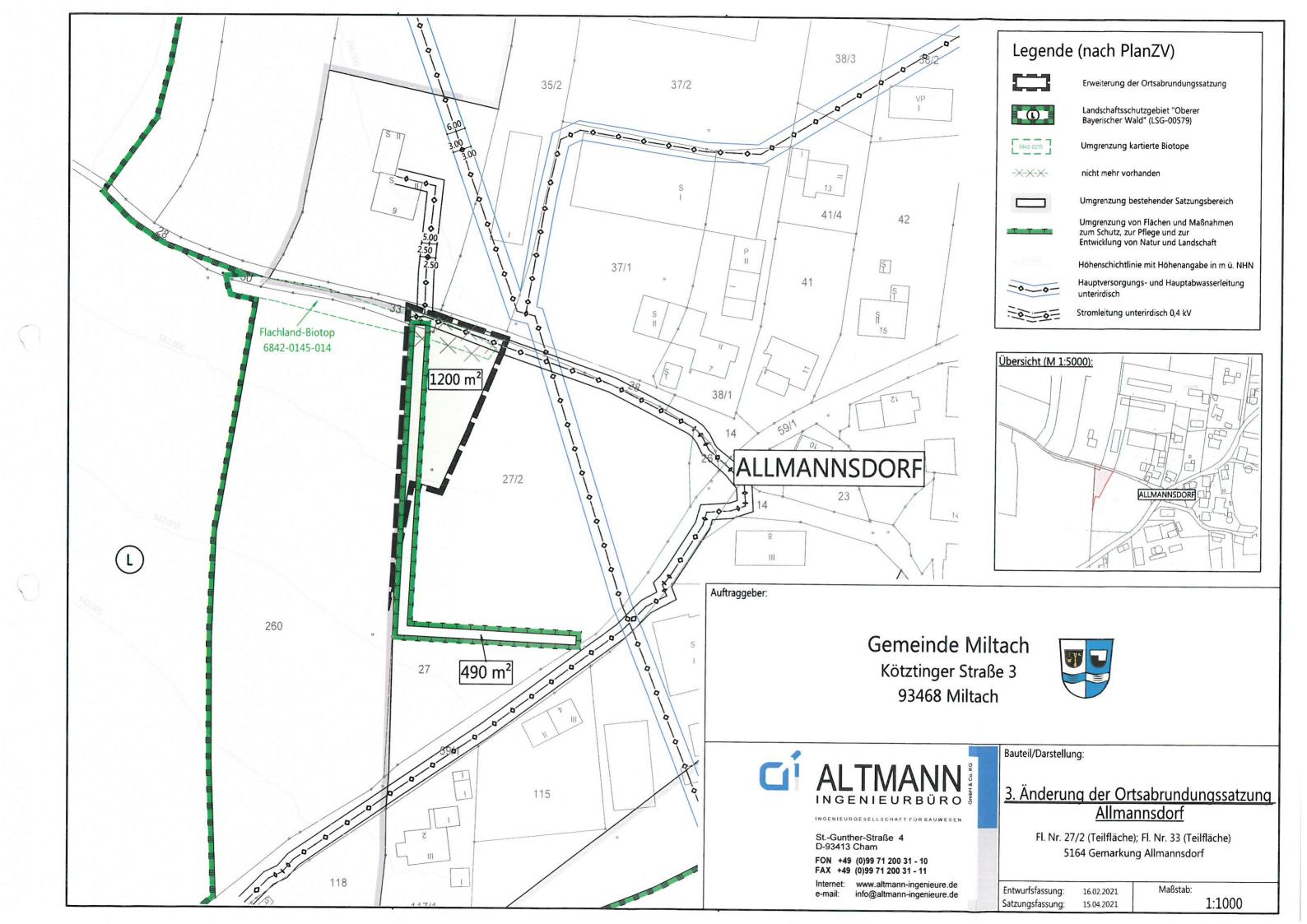
Miltach, den 49.04.2021

Gemeinde Miltaef

Aumeier Johann, 1. Bürgermeister

Satzungsfassung vom 15.04.2021

O.Nr. 16.04.III



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Miltach hat in seiner Sitzung vom 17.12.2020 die 3. Änderung (Erweiterung) der Ortsabrundungssatzung Allmannsdorf (O.Nr.16.04.III) beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 3. Änderung (Erweiterung) der Ortsabrundungssatzung Allmannsdorf in der Fassung vom 16.02.2021 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2021 bis 29.03.2021 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 18.02.2021.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung (Erweiterung) der Ortsabrundungssatzung Allmannsdorf in der Fassung vom 16.02.2021 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.02.2021 bis zum 22.03.2021.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Miltach hat in der Sitzung vom 15.04.2021 die 3. Änderung (Erweiterung) der Ortsabrundungssatzung Allmannsdorf in der Fassung vom 15.04.2021 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

Die 3. Änderung (Erweiterung) der Ortsabrundungssatzung Allmannsdorf (O.Nr.16.04.III) in der Fassung vom 15.04.2021 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am 19.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die 3. Änderung (Erweiterung) gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die 3. Änderung (Erweiterung) der Ortsabrundungssatzung Allmannsdorf (O.Nr.16.04.III) wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Miltach, Kötztinger Straße 3, 93468 Miltach, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Miltach, den 19.04. 2021

Gemeinde Miltagh

Aumeier Johann, 1. Bürgermeister

Begründung

1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Ortsteil Allmannsdorf befindet sich rund 4,3 km südöstlich vom Hauptort Miltach entfernt gelegen an der südöstlichen Gemeindegrenze.

Der Ortsteil Allmannsdorf ist durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aus dem Jahr 2002 definiert, die die äußeren Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festsetzt.

Der Ortsteil Allmannsdorf liegt umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald ID LSG-00579.

Die geplante Erweiterungsfläche der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Allmannsdorf umfasst jeweils eine Teilfläche der Grundstücke mit der Fl. Nr.27/2 sowie Fl. Nr. 33 der Gemarkung Allmannsdorf, Gemeinde Miltach. Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst 1.200 m².

Im Nordwesten der überplanten Fläche, liegt das nächstgelegene Flachland-Biotop Nr. 6842-0145-014. Das ost-west verlaufende, linienförmige Biotop (Feldgehölz, naturnah) ist nicht mehr in der im Jahr 1985 kartierten Ausdehnung vorhanden. Es existiert lediglich eine Gehölzinsel als Rest am westlichen Ende des ursprünglichen Biotops, außerhalb der geplanten Erweiterungsfläche.

Die Fläche wird im Norden von einer Ortsnebenstraße sowie bereits bestehender Bebauung mit gewerblicher Nutzung flankiert.

In 10 m bis 50 m Entfernung verläuft östlich des Änderungsbereichs eine unterirdische Fernwasserleitung.

Im Übrigen setzen sich in Richtung Süden, Osten und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen fort.

Mit einem Abstand von ca. 50 m Entfernung verläuft im Westen die Grenze des Landschaftsschutzgebiets Oberer Bayer. Wald, LSG-00579.

Die Teilflächen der Fl. Nr. 33 und Fl. Nr. 27/2 sind von Norden nach Süden geneigt. Im Norden ist das Gefälle auf Grund einer Straßenböschung erhöht.

Der Erweiterungsbereich ist derzeit unbebaut.

2. Ziel und Zweck

Ziel der 3. Änderung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Allmannsdorf an städtebaulich sinnvoller Stelle um der gestiegenen Nachfrage nach Gewerbeflächen zu begegnen. Insbesondere ortsansässigen Gewerbetreibenden soll die Möglichkeit geboten werden, sich in erschließungstechnisch gut angebundener Lage baulich zu entwickeln. Damit möchte die Gemeinde der wirtschaftlichen Abwanderung sowie dem Bevölkerungsgruppenrückgang entgegenwirken. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortsteils Allmannsdorf soll somit gesichert werden.

Die Flächen der Fl. Nr. 27/2 (TF) sowie Fl. Nr. 33 (TF), Gemarkung Allmannsdorf, liegen angrenzend an eine bestehende gewerbliche Nutzfläche und wurden bislang als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Gemäß dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, neue Flächen an vorhandene Strukturen anzubinden, knüpfen die Planungsflächen im Süden an die bestehenden Gewerbeflächen an.

Die hier neu geplante Abrundung der Bebauung fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung `Allmannsdorf` ein. Da im Umfeld des Erweiterungsbereiches bereits gewerblich genutzte Gebäude sowie Nebengebäude vorhanden sind, liegt eine städtebauliche Vertretbarkeit zweifelsfrei vor.

3. Art und Maß der Baulichen Nutzung und der Bauweise

Hinsichtlich der baulichen Nutzung handelt es sich bei dem im Geltungsbereich befindlichen Grundstücksteil um eine landwirtschaftliche Nutzfläche ohne bestehende Bebauung.

Hier ist der Neubau einer gewerblich genutzten Unterstellhalle für Fahrzeuge geplant.

4. Begründung zur 3. Änderung (Erweiterung) der Ortsabrundungssatzung Allmannsdorf

Anlass der vorliegenden 3. Änderung ist der auf den Flurstücken Nr. 35/2, 37/1, 37/2, 38/1 u.a., ansässige Gewerbebetrieb, der sich im unmittelbaren Umfeld seines Betriebes gewerblich und baulich entwickeln möchte.

Für die Fl.Nr. 27/2, Gemarkung Allmannsdorf, wurde bereits eine konkrete Bauplanung eingereicht.

Eine Bebauung ist nach aktueller Rechtslage nicht möglich, da sich das Flurstück teilweise im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsfläche ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser ist von dem Grundstücksbesitzer bzw. dem Vorhabenträger zu tragen und abzugelten.

Der § 34 Abs. 5 BauGB nennt Voraussetzungen, nach denen einzelne Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können:

Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 BauGB	Anwendung auf die Planungsfläche
Nr. 1: Das Vorhaben muss mit einer geordneten städte- baulichen Entwicklung vereinbar sein.	Der Änderungsbereich stellt eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsteils Allmannsdorf dar. Die Fläche befindet sich in städtebaulich sinnvoller Lage, im Anschluss an bestehende Bebauung und gewerbliche Nutzung, im Westen des Ortsteils. Die vorliegende 3. Änderung sieht die Einbeziehung einer Fläche von ca.1.200 m² für den Neubau einer Fahrzeughalle vor. Die Planungsfläche rundet den Ort Allmannsdorf zur freien Landschaft hin bzw. am westlichen Ortsrand neu ab. Der Gemeinderat sieht das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ortsteil Allmannsdorf als vereinbar an.
Nr. 2: Das Vorhaben darf nicht die Pflicht zur Umwelt- verträglichkeitsprüfung erfüllen.	zutreffend

Nr. 3: Das Vorhaben darf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigen.

- gewerbliche Nutzung → fügt sich in Art, Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die bestehende gewerbliche Bebauung im unmittelbaren Umfeld ein. Mit einem Anstieg des gewerblichen Verkehrs im Umfeld der betrieblichen Erweiterung ist zu rechnen.
- Planungsfläche ist nur im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung und deren Gebäudebestand erkennbar und fügt sich in diesen ein. Ein Großteil der für die betriebliche Erweiterung vorgesehen Fläche liegt bereits innerhalb der bestehenden Ortsabrundungssatzung. Die bauliche Entwicklung entspricht einer kompakten Siedlungsentwicklung und Ortsarrondierung im Westen
 - → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.
- Erschließung der Fläche → Ver- und Entsorgung gesichert.
- nächstgelegene Flachland-Biotop: nordwestlich gelegenes Flachland-Biotop Nr. 6842-0145-014
 - → innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine kartierte Teilfläche des Flachland-Biotops Nr. 6842-0145-014
- Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579, die überplante Fläche liegt außerhalb des LSG
 - → keine negative Beeinträchtigung der Schutzziele.
- Lage im Naturpark Oberer Bayer. Wald NP-00007
 → geltende Schutzziele sind zu beachten.
- Schaffung von neuen Eingrünungen / Bepflanzungen durch Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, die neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten.
- Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten.
- negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.
- Keine Boden- und Baudenkmäler im Umfeld vorhanden
 - → keine negative Auswirkung

Die Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB, eine Außenbereichsfläche in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, erfüllt sind.

5. Bedarf

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in der Ortschaft Allmannsdorf ist nachweislich durch den Antrag des bauwilligen Gewerbetreibenden gegeben.

Durch die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung soll eine bereits durch Ortsabrundungssatzung festgelegte Baufläche sinnvoll und bedarfsgerecht erweitert werden.

Durch die Satzungserweiterung sollen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Allmannsdorf im Westen erweitert werden. Dadurch wird eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Innerhalb der geltenden Ortsgrenzen von Allmannsdorf stehen derzeit keine geeigneten freien Flächen für eine gewerbliche Bebauung zur Verfügung. Die aktuell unbebauten Flächen liegen in Privateigentum, deren Grundeigentümer nicht abgabebereit sind.

Betriebsinterne Flächen sind entweder bereits bebaut oder aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für eine bauliche Erweiterung ungeeignet da im Umfeld Wohnnutzung vorhanden ist. Deshalb sollen die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickelt werden, um neue Betriebsflächen im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Betriebes zu konzentrieren.

Der gegenständlich überplante Bereich ist von Norden her erschlossen.

Eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung, die u.a. eine Nachverdichtung von bereits bebauten Grundstücken vorsieht, ist ebenfalls nicht möglich. Die bereits bebauten Grundstücke sind soweit verdichtet, dass eine weitere Verdichtung auszuschließen ist.

Die Flächen der 3. Änderung der Ortsabrundung sollen der bestehenden Bebauung als Erweiterungsfläche angefügt werden.

Somit besteht Planerfordernis zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Hierfür hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 17.12.2020 den notwendigen Aufstellungsbeschluss gefasst.

6. Erschließungs- und Auswirkungssituation

Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist über eine an die Hauptstraße von Allmannsdorf anknüpfende Ortsnebenstraße gegeben.

Die Erschließung mit einer Wasserversorgungsleitung sowie Schmutzwasserkanal ist gesichert. Die Ortschaft Allmannsdorf ist an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

Hinsichtlich der außerhalb des Änderungsbereichs, östlich verlaufenden Fernwasserleitung des Zweckverbands "Wasserversorgung Bayerischer Wald" ergeht der Hinweis, dass Bauwerke und Bäume nicht auf der Leitung und beiderseits nur mit 3 m Abstand zur Rohrgrabenmitte, errichtet bzw. angepflanzt werden dürfen. Alle Bau- und Erdarbeiten im Bereich des Schutzstreifens sind zum Schutz der Leitungstrasse frühzeitig mit dem Zweckverband abzustimmen.

Das auf der Erweiterungsfläche anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu verdunsten und (wenn möglich) zu versickern. Die Bodenbeschaffenheit sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens sind vorab zu untersuchen. Die Vorschriften hinsichtlich Gewässerschutz, insbesondere Gewässerveränderungen und Gewässerbenutzungen, sind auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beachten.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Das Gelände weist von Norden nach Süden ein deutliches Gefälle auf. Bei (Stark-)Regenereignissen ist mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen zur Strom- und Telekommunikationsanbindung ist im Umfeld möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Zur elektrischen Versorgung der Erweiterungsfläche ist die Verlegung von Niederspannungskabel erforderlich. Für den Ausbau des Versorgungsnetzes sind die notwendigen Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit dem Energieversorger (Bayernwerk Netz GmbH) abzustimmen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Die entsprechenden Prüfnachweise sind beim Energieversorger vorzulegen.

Des Weiteren verläuft eine bestehende Niederspannungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH entlang der nördlichen Ortsstraße und quert dort den Geltungsbereich entsprechend der nachrichtlichen Darstellung in der Planzeichnung. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen

sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung, sind dem Leitungsbetreiber Pläne für Bau und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten notwendig macht.

Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowohl für die bestehenden Nutzungen im Umfeld als auch für das geplante Vorhaben ist nicht zu erwarten, da eine bedarfsgerechte Erweiterung erfolgt. Durch die betriebsnah erfolgende Entwicklung weiterer Bauflächen ist kein erheblicher Anstieg von Verkehrslärm zu erwarten. Im Baugenehmigungsverfahren sind detaillierte Betriebsangaben (Nutzung, Verkehr etc.) zu prüfen.

Das Ortsbild wird durch die Bebauung verändert. Die Erweiterungsfläche dient einer sinnvollen Bebauung südlich des vorhandenen Betriebes. Die bauliche Entwicklung findet im kompakten Siedlungszusammenhang statt.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in die 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" (BaySt-MLU 2003).

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Kompensationsfaktor:

Für die überplante Fläche des Geltungsbereiches wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt. Für den Ausgleich des kartierten Flachland-Biotops Nr. 6842-0145-014 auf der überplanten Fläche kommt ein Kompensationsfaktor von 1,0 zur Anwendung.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsfläche ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Gemäß Leitfaden ist die Erweiterungsfläche zum überwiegenden Teil der Kategorie I (Ackerfläche, intensiv genutztes Grünland) und dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen. Damit ist ein Kompensationsfaktor von 0.2 – 0.5 anzusetzen.

Der Bereich der Erweiterungsfläche ist intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland, so dass hier insgesamt ein Kompensationsfaktor im unteren Wertebereich angesetzt wird:

→ gewählter Faktor 0,3.

Die ehemalige Biotopfläche ist gemäß Leitfaden der Kategorie III (Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) und dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen. Damit ist ein Kompensationsfaktor von 1,0 – 3,0 anzusetzen.

Auf diesem Teilbereich der Planungsfläche sind bereits Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Das kartierte Biotop in diesem Bereich der Erweiterungsfläche ist nicht mehr in der ursprünglichen Form vorhanden. Des Weiteren handelt es sich um einen lineares Feldgehölz auf einer Böschung ohne bedeutende Strukturen oder wertvollen Gehölzbestand, sodass ein Kompensationsfaktor im unteren Wertebereich angesetzt wird:

→ gewählter Faktor 1,0.

Der erforderliche Ausgleich ist jeweils vom betroffenen Grundstückseigentümer zu erbringen. Die Kosten, die durch die Ausgleichsverpflichtung entstehen, trägt der Eigentümer. Die Flächen und Maßnahmen werden durch Grundbucheintrag zu Gunsten der Gemeinde Miltach und des Freistaat Bayern gesichert.

Bei den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächenplan mit einzureichen.

Ausgleichsermittlung, Vermeidungsmaßnahmen und festgesetzte Maßnahmen:

Eingriff Fl.Nr.27/2 (TF), Gemarkung Allmannsdorf

- Eingriffsfläche: 1.030 m²
- erforderlicher Ausgleich: 310 m²
- Ausgleich auf Fl. Nr. 27/2 (TF), Gemarkung Allmannsdorf 310 m² (siehe Plandarstellung)

Eingriff Flachland-Biotop ID 6842-0145-014, Fl. Nr. 33 (TF) und Fl. Nr. 27/2 (TF), Gemarkung Allmannsdorf

- Eingriffsfläche: 170 m²
- erforderlicher Ausgleich: 170 m²
- Ausgleich auf Fl. Nr. 27/2 (TF), Gemarkung Allmannsdorf 170 m² (siehe Plandarstellung)

Maßnahmen:

Randeingrünung als kombinierte Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahme.

Pflanzung einer Randeingrünung an der West- sowie Südgrenze des Flurstücks Nr. 27/2 der Gemarkung Allmannsdorf, in einem Umfang von mind. 480 m². Ziel ist die Ortsrandgestaltung sowie die Arrondierung der neuen Bauflächen hin zur freien Landschaft. Die westliche Eingrünung erfolgt in Form einer 2-reihigen Hecke unter Verwendung autochthoner Straucharten der Artenliste des Naturraums 404 'Regensenke'. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 27/2 erfolgt die Pflanzung einer 3-reihigen Hecke. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial der genannten Artenliste zulässig. Der Abstand zwischen den Reihen darf max. 1,50 m betragen, der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander beträgt mind. 1,00 m.

Als Ersatzpflanzung für den Eingriff in das kartierte Flachland-Biotop ist die 3-reihige Heckenpflanzung entlang der Südgrenze der Fl. Nr. 27/2, zusätzlich mit Bäumen zu überstellen. Es sind mindestens fünf heimische Laubbäume (Abstand ca. 10 m) der Artenliste des Naturraums 404 ,Regensenke' in den Pflanzverband der Hecke zu integrieren.

Die Anpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten in Form von extensiven Pflegemaßnahmen mit Verzicht auf Düngereintrag und Planenzschutzmittel. Insbesondere entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind überhängende Äste regelmäßig zurückzuschneiden. Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Kompensationsflächen sind mit in Kraft treten der Satzung von der Gemeinde Miltach an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.