Deckblatt

O.Nr. 16.08 Eismannsberg

Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Eismannsberg

0.W. 16.08 Bostandsbraft: "18.04,2011"

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.Juni 2005 (BGBI. I S. 1818) in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeverordnung 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 Geltungsbereiches im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eismannsberg der Gemeinde Miltach sind in dem auf der Rückseite dieser Satzung dargestellten Lageplan M 1:2500 i.d.F. vom 17.02.2011strichliert gekennzeichnet.

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist in der beliegenden Begründung vom 14.04.2011 dargestellt.

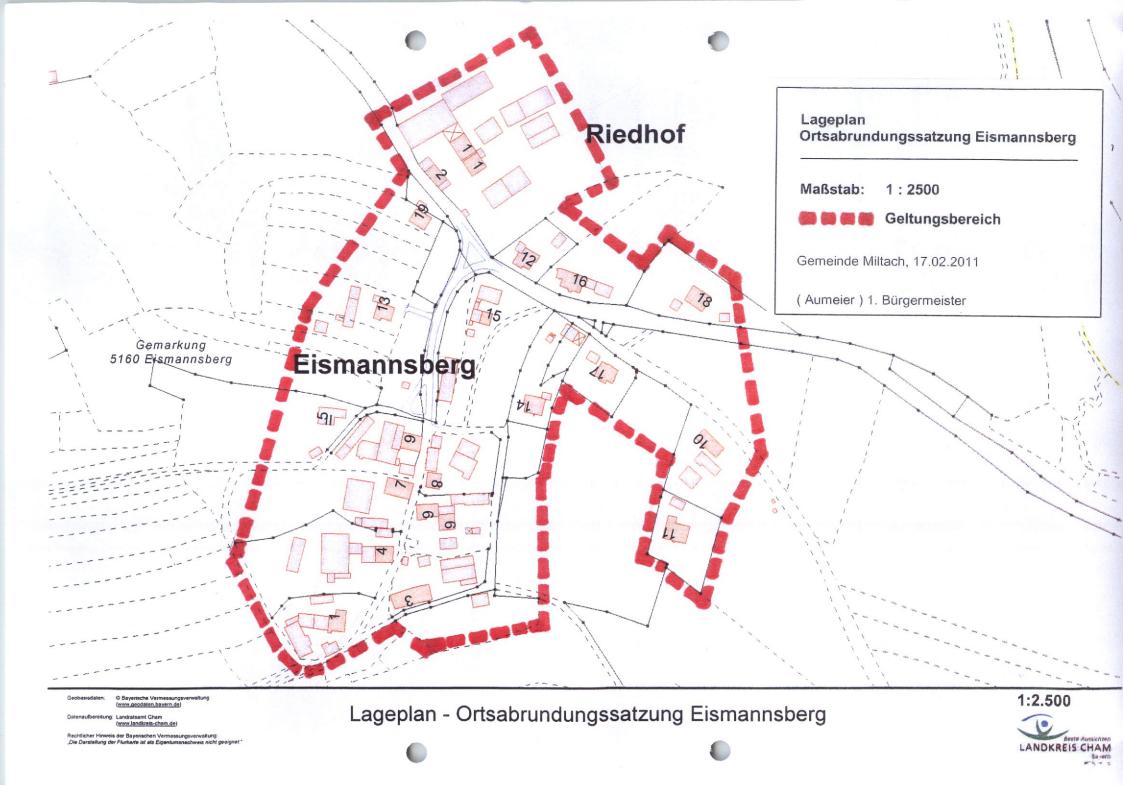
Die Begründung ist dieser Satzung als Anlage 1 beigefügt und ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Satzung tritt gemäß § 34/5 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Miltach, 15.04.2011 Gemeinde Miltach

(Å u m e i e r) 1. Bürgermeister Gemeinde With



Deckblatt

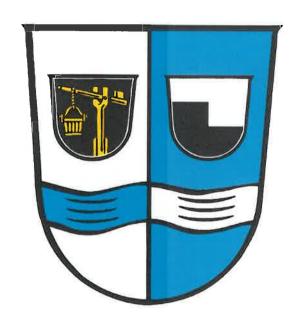
O.Nr. 16.08.I Eismannsberg 1. Änderung

GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK

O.W. 16.08.I. Joshands Eraft: "10.05.2021"

MILTACH CHAM

Sq.50/ABSOS-Sin OBERPFALZ



1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Eismannsberg (O.Nr. 16.08.I)

Planverfasser:



ALTMANN STATE OF THE STATE OF T

St.-Gunther -Straße 4 D-93413 Cham

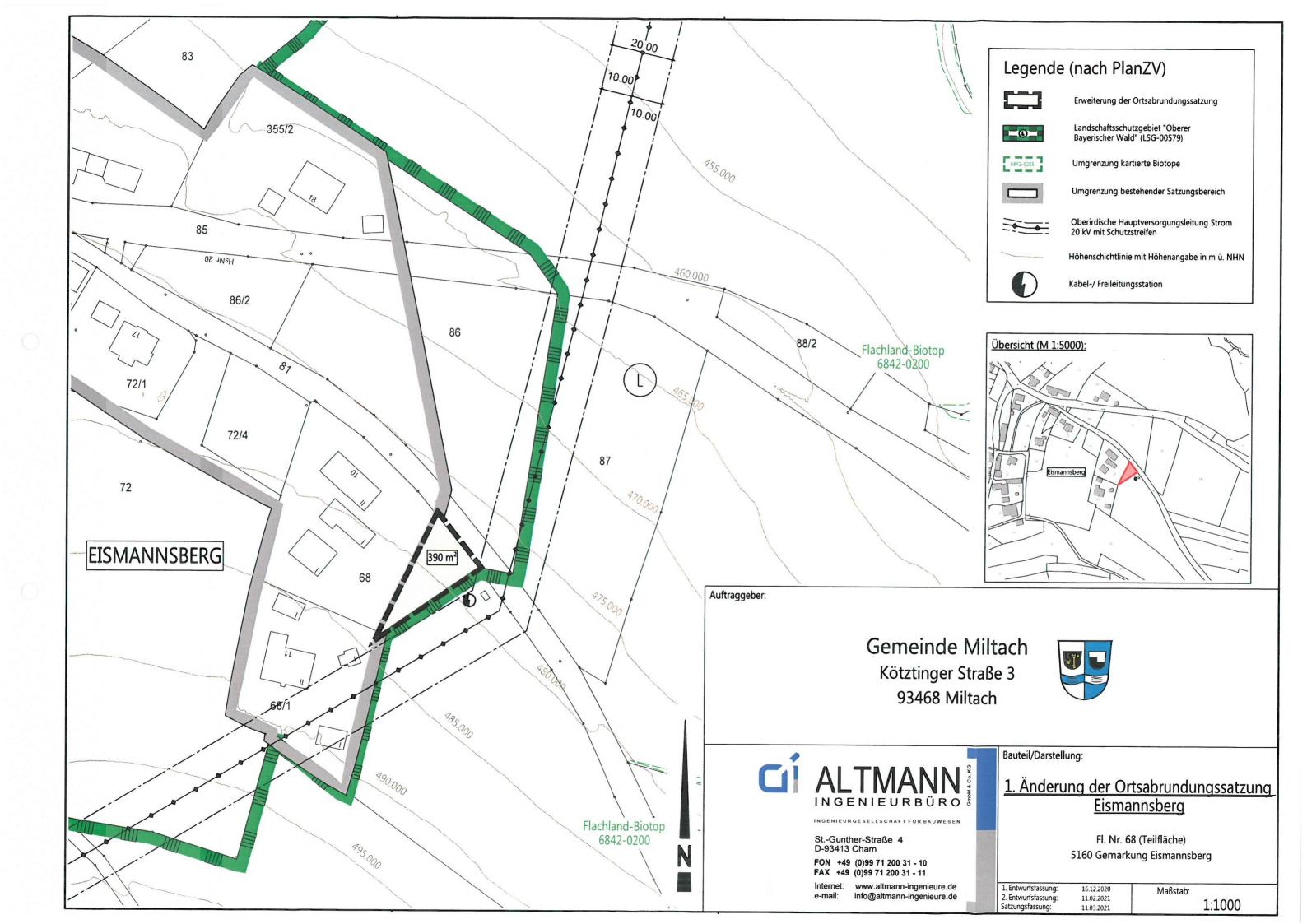
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10 FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de info@altmann-ingenieure.de

1. Entwurf vom 16.12.2020

2. Entwurf vom 11.02.2021

Satzungsfassung vom 11.03.2021



Satzung

zur 1. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Eismannsberg (Erweiterung), Gemeinde Miltach

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBI. I S. 1728), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057) und Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBI. S. 74), erlässt die Gemeinde Miltach per Satzungsbeschluss vom 11.03.2021 die folgende Satzung zur 1. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Miltach für den Ortsteil Eismannsberg in der Fassung vom 11.03.2021.

§ 1

Die Grenzen des Erweiterungsbereichs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB für den im Zusammenhang bebauten **Ortsteil Eismannsberg**, Gemeinde Miltach, 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 der bisher bestehenden Satzung ist grau hinterlegt umrandet. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für das Flurstück Nr. 68 (TF), Gemarkung Eismannsberg, erfolgt auf dem genannten Flurstück in Form einer Baumpflanzung als Ortsrandeingrünung. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß den Beschreibungen in der Begründung an der südöstlichen Grenze des Erweiterungsbereichs 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.

Miltach, den 10.05.2021

Gemeinde Miltach

Aumeier Johann, 1. Bürgermeister

(Siegel)

^{1.} Entwurf vom 16.12.2020

^{2.} Entwurf vom 11.02.2021

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Miltach hat in seiner Sitzung vom 15.09.2020 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Eismannsberg (O.Nr.16.08.I) beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Eismannsberg in der Fassung vom 16.12.2020 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2020 bis 01.02.2021 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 21.12.2020.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Eismannsberg in der Fassung vom 16.12.2020 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2020 bis zum 25.01.2021.

4. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Eismannsberg in der Fassung vom 11.02.2021 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2021 bis 10.03.2021 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 16.02.2021.

5. Erneute Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Eismannsberg in der Fassung vom 11.02.2021 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2021 bis zum 05.03.2021 erneut.

6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Miltach hat in der Sitzung vom 11.03.2021 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Eismannsberg in der Fassung vom 11.03.2021 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Eismannsberg (Erweiterung) (O.Nr.16.08.I) in der Fassung vom 11.03.2021 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am 10.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Eismannsberg (O.Nr.16.08.I) 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 10.05.2021

Gemeinde Miltach

Aumeier Johann, 1. Bürgermeister

1. Entwurf vom 16.12.2020

2. Entwurf vom 11.02.2021

Seite 5 von 10

O.Nr. 16.08.I

Begründung

1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Ortsteil Eismannsberg befindet sich rund 2,1 km südlich vom Hauptort Miltach entfernt gelegen.

Der Ortsteil Eismannsberg ist durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aus dem Jahr 2011 definiert, die die äußeren Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festsetzt.

Der Ortsteil Eismannsberg liegt umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579.

Südöstlich, in ca. 100 m Entfernung zur überplanten Fläche, liegt das nächstgelegene Flachland-Biotop Nr. 6842-0200.

Die geplante Erweiterungsfläche der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Eismannsberg umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 68 (TF), Gemarkung Eismannsberg, Gemeinde Miltach. Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst ca. 390 m².

Die Fläche wird im Westen von bereits bestehender Wohnbebauung flankiert.

In Richtung Osten setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald fort.

Im Süden und Osten verläuft eine Freileitung (Mittelspannung) der Bayernwerk Netz GmbH sowie eine zugehörige Kabel-/Freileitungsstation am Mastfuß östlich des Geltungsbereichs.

In ca. 400 m östlicher Richtung verläuft die Bundesstraße B 85.

Der Erweiterungsbereich ist derzeit unbebaut.

2. Ziel und Zweck

Ziel der 1. Änderung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Eismannsberg an städtebaulich sinnvoller Stelle. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortsteils Eismannsberg soll somit gesichert werden.

Die Fläche der Fl.Nr. 68 (TF), Gemarkung Eismannsberg, liegt angrenzend an die bereits über Jahre bestehende Bebauung und wurde bislang als Freifläche in Verbindung mit der umgebenden Bebauung genutzt. Somit soll mit dieser Fläche die bereits bebauten Grundstücke gesichert und sinnvoll erweitert werden.

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 `Eismannsberg` ein. Da im Umfeld des Erweiterungsbereiches bereits 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 befindlichem Grundstück um eine teilweise mit Wohnbebauung versehene Fläche, die jedoch zum überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Hier ist der Neubau von Gebäuden in offener Bauweise geplant.

4. Begründung zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Eismannsberg (Erweiterung)

Anlass der vorliegenden 1. Änderung liegt in der Antragsstellung des Grundstückseigentümers auf Erweiterung der Ortsabrundung Fl.Nr.68 (TF), Gemarkung Eismannsberg.

Für die Fl.Nr. 68, Gemarkung Eismannsberg, wurde bereits eine konkrete Voranfrage eingereicht.

Von dem Bauwilligen wurde die 1. Änderung der Ortsabrundung Eismannsberg bei der Gemeinde Miltach beantragt.

Eine Bebauung ist nach aktueller Rechtslage nicht möglich, da sich die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befindet.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsfläche ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Diese Maßnahmen sind 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.	Die Planungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsteils Eismannsberg dar. Die Fläche befindet sich in städtebaulich sinnvoller Lage im Anschluss an bestehende Bebauung im Westen. Die 1. Änderung sieht die Einbeziehung einer Fläche von ca.390 m² für den Neubau von Gebäuden vor.
	Die Planungsfläche rundet den Ort Eismannsberg zur freien Landschaft hin bzw. am östlichen Ortsrand neu ab. Der Gemeinderat sieht das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ortsteil Eismannsberg 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 beein-
trächtigen.

- geplante Nutzung in offener Bauweise → fügt sich in Art, Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die bestehende Bebauung ein. Es sind keine negative Beeinträchtigung gesunder Wohnund Arbeitsverhältnisse und keine negativen Emissionen zu erwarten.
- Planungsfläche ist nur im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung und deren Gebäudebestand erkennbar und fügt sich in diesen ein → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.
- Erschließung der Fläche → Ver- und Entsorgung gesichert.
- nächstgelegene Flachland-Biotope: südöstlich gelegenes Flachland-Biotop Nr. 6842-0200
- Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579: die Ortschaft Eismannsberg liegt umgeben vom Landschaftsschutzgebiet, 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
- Landwirtschaftliche Betriebe und angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen → zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsemmissionen sind zu erwarten.

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 Eismannsberg ist nachweislich durch den Antrag des Bauwilligen gegeben.

Dies zeigen auch die bei der Gemeinde Miltach eingegangenen Bauvoranfragen.

Durch die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückeigentümer Rechnung getragen und die Ortschaft Eismannsberg sinnvoll weiterentwickelt und abgerundet werden.

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

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

Der gegenständlich überplante Bereich ist 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 1. Änderung der Ortsabrundung sollen der bestehenden Bebauung als mögliche Erweiterungsfläche angefügt werden.

^{1.} Entwurf vom 16.12.2020

^{2.} Entwurf vom 11.02.2021

Außerdem wird festgestellt, dass aktuell keine anderen freien Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs von Eismannsberg zur Verfügung stehen, es entsteht somit ein Planungserfordernis zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung, die der Gemeinderat am 15.09.2020 einstimmig beschlossen hat.

6. Erschließungs- und Auswirkungssituation

Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist über die bestehende, ausreichend dimensionierte Zufahrt zur angrenzenden Ortsverbindungsstraße gegeben.

Die Erschließung mit einer Wasserversorgungsleitung und Kanal ist gesichert (Bestandsgebäude Nr. 10).

Die Ortschaft Eismannsberg ist an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

Von den angrenzenden iandwirtschaftlichen 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 Wohnverhältnissen sowohl für die bestehenden Nutzungen im Umfeld als auch für das geplante Vorhaben ist nicht zu erwarten, da eine bedarfsgerechte Entwicklung erfolgt.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Das Vorhaben dient der Abrundung des Ortsrandes und dessen Arrondierung hin zur freien Landschaft.

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" (BayStMLU 2003).

8. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Kompensationsfaktor:

Für die überplante Fläche des Geltungsbereiches wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt.

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

Laut dem Leitfaden ist die Erweiterungsfläche 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.

^{1.} Entwurf vom 16.12.2020

Der Bereich der Erweiterungsfläche ist intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland, so dass hier insgesamt ein Kompensationsfaktor im unteren Wertebereich angesetzt wird → gewählt Faktor 0,3.

Der erforderliche Ausgleich ist 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 und die Standorte der heimischen Laubbäume (Ausgleichsmaßnahme) in einem Lageplan darzustellen.

Ausgleichsermittlung, Vermeidungsmaßnahmen und festgesetzte Maßnahmen:

- Eingriff Fl.Nr.68 (TF), Gemarkung Eismannsberg
- Fläche: 390 m²
- erforderlicher Ausgleich: 120 m²
- Ausgleich auf Fl.Nr. 68 (TF) Gemarkung Eismannsberg;
 120 m² (siehe Plandarstellung)

Maßnahmen:

Baumpflanzung als Ortsrandeingrünung und Ausgleich (multifunktional).

Es sind mindestens drei heimische Laubbäume (Hochstamm-Obstbäume, Vogelbeere, Hainbuche...) als Eingrünung des Ortsrandes hin zur offenen Landschaft zu pflanzen. Die Pflanzung ist innerhalb des Geltungsbereichs, entlang der Südostgrenze, mit einem Pflanzabstand von ca. 10 m, umzusetzen. Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenz- sowie Sicherheitsabstände zur südöstlich verlaufenden Überlandleitung.

Der Standraum der Bäume ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten in Form von extensiven Pflegemaßnahmen, unter Verzicht auf Düngereintrag und Planenzschutzmitteln. Insbesondere entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind überhängende Äste regelmäßig zurückzuschneiden. Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen. Zu verwenden ist autochthones Pflanzgut der Artenliste 404 "Regensenke".

Die Eingrünung dient auf Grund der geringen Fläche des Kompensationsbedarfes auch multifunktional als Ausgleichsfläche.

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