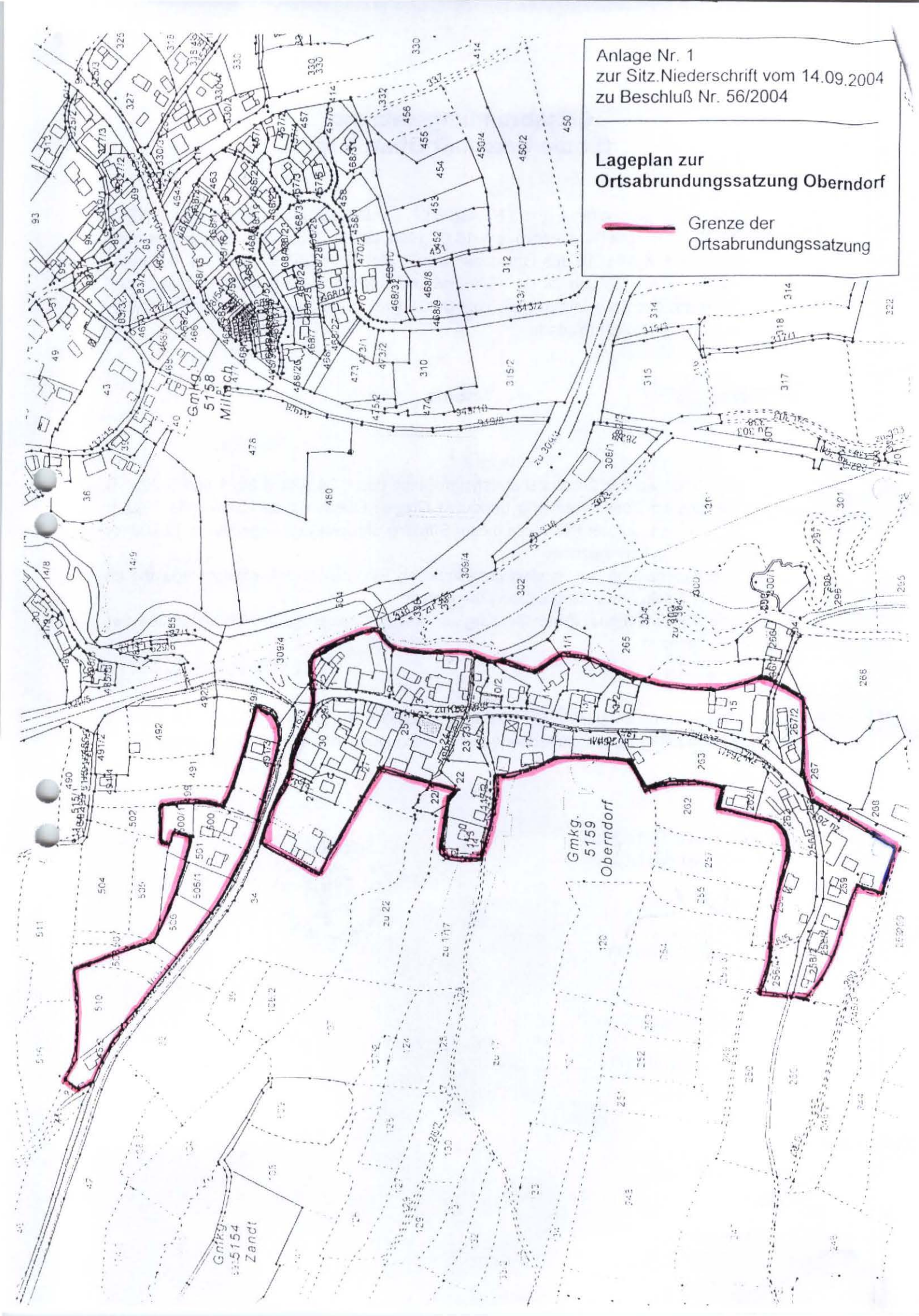
Deckblatt

O.Nr. 16.05 Oberndorf


Anlage Nr. 1
zur Sitz.Niederschrift vom 14.09.2004
zu Beschluß Nr. 56/2004
Lageplan zur
Ortsabrundungssatzung Oberndorf
Grenze der
Ortsabrundungssatzung
Gmkg.
5158
Milbach
Gmkg.
5159
Oberndorf
Gmkg.
5154
Zandt

Ortsabrundungssatzung
für die Ortschaft Oberndorf

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. 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 Oberndorf der Gemeinde Miltach sind in dem auf der Rückseite dieser Satzung dargestellten Lageplan M 1:5000 rot markiert gekennzeichnet.
Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist in der beiliegenden Begründung dargestellt.
Die Begründung ist dieser Satzung als Anlage 1 beigefügt und ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Satzung tritt gemäß § 34/5 BauGB nach Genehmigung durch das Landratsamt Cham mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Miltach, 16.12.2004
Gemeinde Miltach

(H e i g l)
1. Bürgermeister

Bayern · Gemeinde Miltach ·

Deckblatt

O.Nr. 16.05.I Oberndorf 1. Änderung

O. Nr. 16.05. I
Bestandskraft: 17.03.2017
Sg. 50

Ortsabrundungssatzung „Oberndorf - Erweiterung“

Satzung

zum Erlass einer Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Oberndorf

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 06.10.2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortschaft „Oberndorf“ der Gemeinde Miltach werden festgelegt.

§ 2
Abrundung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Grundstücke:
Fl.Nr. 504, 505 und Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 501, 502, 506, 507, 508 alle Gemarkung Miltach.

§ 3
Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortschaft sind im Lageplan (M 1 : 1.000) dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4
In-Kraft-Treten

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

Miltach, den 17.03.2017
Gemeinde Miltach

Johann Aumeier
Erster Bürgermeister

Begründung zur Ortsabrundungssatzung Oberndorf - Erweiterung

Bedarf:

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

Durch die Satzungserweiterung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in der Ortschaft Oberndorf 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 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 Oberndorf ist an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen 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.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Kompensationsfaktor

Für die überplanten Flächen bzw. Teilflächen wird ein Kompensationsfaktor von **0,25** angesetzt.

Ermittlung der Eingriffsfläche

Fläche Fl.-Nr. 504:	5.142 m²
Fläche Fl.-Nr. 505:	2.900 m²
Eingriffsfläche:	8.042 m²
Kompensationsfaktor:	× 0,25
erforderliche Ausgleichsfläche	**2.011 m²**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vom Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nr. 504 und 505 zu erbringen und grundbuchmäßig abzusichern. Es wird außerhalb des Planungsgebiets in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Fläche zur Verfügung gestellt.

Ermittlung der Eingriffsfläche

Teilfläche Fl.-Nr. 501:	501 m²
Teilfläche Fl.-Nr. 502:	681 m²
Teilfläche Fl.-Nr. 506:	996 m²
Teilfläche Fl.-Nr. 507:	846 m²
Teilfläche Fl.-Nr. 508:	793 m²
Eingriffsfläche:	3.817 m²
Kompensationsfaktor:	× 0,25
erforderliche Ausgleichsfläche	**955 m²**

Die Gemeinde Miltach stellt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde außerhalb des Planungsgebiets Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Fl.Nr. 597 Gem. Zandt) westlich von Oberndorf soll aufgewertet werden.

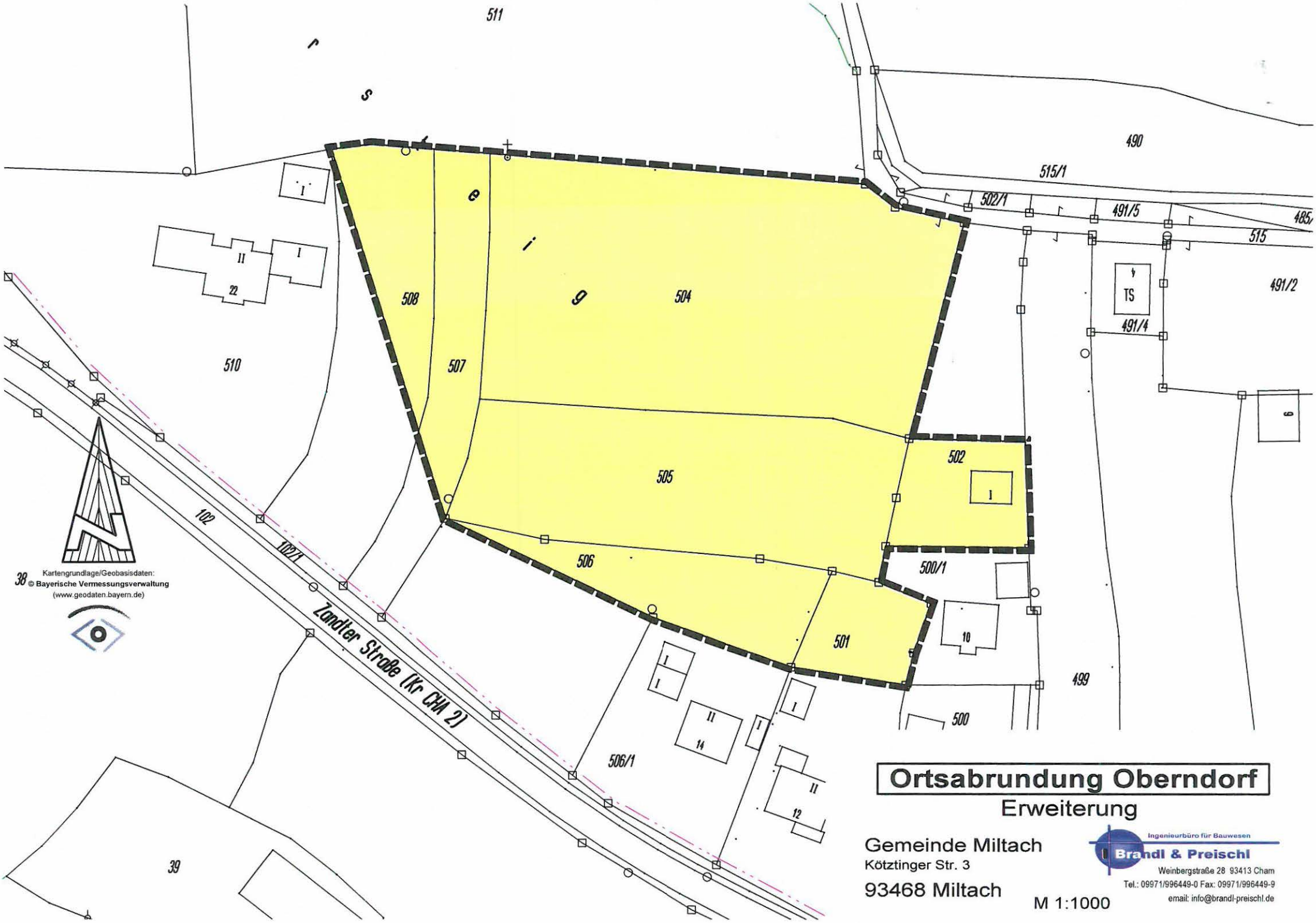
Auswirkungen auf die Umwelt:

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 Oberndorf 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 17.03.2017
Gemeinde Miltach

Johann Aumeier
Erster Bürgermeister



Ortsabrundung Oberndorf

Erweiterung

Gemeinde Miltach
Kötztinger Str. 3
93468 Miltach

M 1:1000

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9
email: info@brandl-preischl.de

Deckblatt

O.Nr. 16.05.II Oberndorf 2. Änderung

Satzung

zur 2. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Oberndorf (Erweiterung), 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 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350), erlässt die Gemeinde Miltach per Satzungsbeschluss vom 11.02.2021 die folgende Satzung zur 2. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Miltach für den Ortsteil Oberndorf in der Fassung vom 11.02.2021.

§ 1

Die Grenzen des Erweiterungsbereichs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB für den im Zusammenhang bebauten **Ortsteil Oberndorf**, 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 naturschutzfachliche Ausgleich ist auf der im Lageplan M 1:1000, Fassung vom 11.02.2021, festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit standortheimischen Gehölzen gemäß des in der Begründung benannten Merkblatts für den Naturraum `Oberpfälzer und Bayerischer Wald` 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 21.06.2021

Gemeinde Miltach

(Siegel)

Aumeier Johann, 1. Bürgermeister

Legende (nach PlanZV)

- Erweiterung der Ortsabrundungssatzung
- Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald" (LSG-00579)
- 6842-0205 — Umgrenzung kartierte Biotope
- Umgrenzung bestehender Satzungsbereich
- Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Wassersensibler Bereich
- 650.000 — Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in m ü. NHN
- Uferabstandslinie 60 m gem. Art. 20 BayWG

OBERNDORF

Flachland-Biotop 6842-0194

Flachland-Biotop 6842-0196

Flachland-Biotop 6842-0205

Flachland-Biotop 6842-0160

510 m²

1700 m²

Sportanlage

B85 Viechtacher Straße

Eichlhofweg

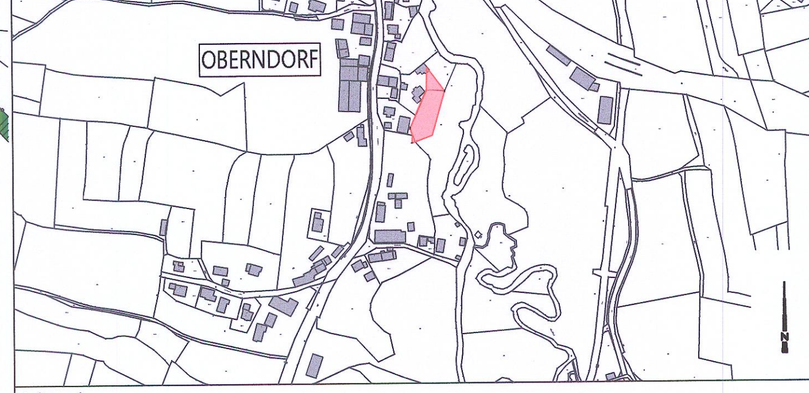
Eismannsberger Straße

Hauptstraße

Bachstraße

St 2140

Übersicht
M 1:5000



Auftraggeber:

Gemeinde Miltach
Kötztinger Straße 3
93468 Miltach

ALTMANN INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
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
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Bauteil/Darstellung:

2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Oberndorf

Fl. Nr. 11/1 (Teilfläche); Fl. Nr. 265 (Teilfläche);
Fl. Nr. 15 (Teilfläche)
5159 Gemarkung Oberndorf

Entwurfsfassung:	16.12.20	Maßstab: 1:1000
Satzungsfassung:	11.02.21	

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Miltach hat in seiner Sitzung vom 15.09.2020 die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Oberndorf (O.Nr.16.05.II) beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Oberndorf 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 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Oberndorf 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. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Miltach hat in der Sitzung vom 11.02.2021 die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Oberndorf in der Fassung vom 11.02.2021 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

Die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Oberndorf (Erweiterung) (O.Nr.16.05.II) in der Fassung vom 11.02.2021 wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am 21.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Oberndorf (O.Nr.16.05.II) 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 21.06.2021

Gemeinde Miltach

(Siegel)

Aumeier Johann, 1. Bürgermeister

Begründung

1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Ortsteil Oberndorf befindet sich rund 650 m südwestlich vom Hauptort Miltach entfernt gelegen.

Der Ortsteil Oberndorf ist durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aus dem Jahr 2004 definiert, die die äußeren Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festsetzt.

Im Rahmen einer Deckblattänderung (17.03.2017) wurden kleinteilige Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden, bereits bestehenden Bereiche entsprechend geprägt wurden.

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

Östlich, in ca. 30m bis 50m Entfernung zur überplanten Fläche, liegt das nächstgelegene Flachland-Biotop Nr. 6842-0205.

Die geplante Erweiterungsfläche der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Oberndorf umfasst die Grundstücke mit der Fl.Nr.265 (TF), Fl.Nr.11/1 (TF) sowie Fl.Nr.15 (TF), Gemarkung Oberndorf, Gemeinde Miltach. Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst ca. 1.700 m2.

Die Fläche wird im Westen von bereits bestehender Wohnbebauung flankiert.

In Richtung Osten setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der oberirdisch verlaufende Klinglbach fort.

In ca. 150 m nordöstlicher Richtung verläuft die Bundesstraße B 85.

Der Erweiterungsbereich ist derzeit unbebaut.

2. Ziel und Zweck

Ziel der 2. Änderung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Oberndorf an städtebaulich sinnvoller Stelle. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortsteils Oberndorf soll somit gesichert werden.

Die Fläche der Fl.Nr.265 (TF), Fl.Nr.11/1 (TF) sowie Fl.Nr.15 (TF), Gemarkung Oberndorf, 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.

Nahe der Erweiterungsfläche befindet sich im Osten ein Flachland-Biotop, dass durch die sich aus der Erweiterungsfläche ergebende Ausgleichsfläche erweitert werden soll.

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 `Oberndorf` 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 Fläche, die der angrenzenden Wohnbebauung zugeordnet ist und als Gartengrundstück genutzt wurde.

Hier ist der Neubau von Gebäuden in offener Bauweise geplant.

4. Begründung zur 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Oberndorf (Erweiterung)

Anlass der vorliegenden 2. Änderung liegt in der Antragsstellung des Grundstückseigentümers auf Erweiterung der Ortsabrundung Fl.Nr.265 (TF), Fl.Nr.11/1 (TF) sowie Fl.Nr.15 (TF), Gemarkung Oberndorf.

Für die Fl.Nr. 265, Gemarkung Oberndorf, wurde bereits eine konkrete Voranfrage eingereicht.

Von dem Bauwilligen wurde die 2. Änderung der Ortsabrundung Oberndorf bei der Gemeinde Miltach beantragt.

Eine Bebauung ist nach aktueller Rechtslage nicht möglich, da sich diese Flächen 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. 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 städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.	Die Planungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsteils Oberndorf dar. Die Fläche befindet sich in städtebaulich sinnvoller Lage im Anschluss an bestehende Bebauung im Westen und Norden. Die 2. Änderung sieht die Einbeziehung einer Fläche von ca.1.700 m² für den Neubau von Gebäuden vor. Die Planungsfläche rundet den Ort Oberndorf zur freien Landschaft hin bzw. am östlichen Ortsrand neu ab. Der Gemeinderat sieht das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ortsteil Oberndorf als vereinbar an.
Nr. 2: Das Vorhaben darf nicht die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erfüllen.	zutreffend

Nr. 3: Das Vorhaben darf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigen.	▪ 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 Wohn- und 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: nördlich und östlich gelegenes Flachland-Biotop Nr. 6842-0205 ▪ Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579, die Ortschaft Oberndorf liegt umgeben vom Landschaftsschutzgebiet, jedoch keine direkte Nachbarschaft der überplanten Flächen → keine negative Beeinträchtigung der Schutzziele. ▪ Lage im Naturpark Oberer Bayer. Wald NP-00007 → geltende Schutzziele sind zu beachten. ▪ Lage innerhalb des wassersensiblen Bereichs des östlich angrenzenden Klinglbachs. → ggf. Schutzmaßnahmen bei der Gebäudeplanung ergreifen. ▪ Lage 30 – 50 m zum Klinglbach, innerhalb des genehmigungspflichtigen Bereichs gem. Art. 20 BayWG → Beachtung der wasserrechtlichen Anlagengenehmigungspflicht (auch für baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) ▪ Weiher inkl. Ufergehölze innerhalb des Änderungsbereichs → Binnengewässer, insbesondere naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer sind gem. § 1 BNatSchG vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Hecken und Ufergehölze in der freien Landschaft sind über den Art. 16 BayNatSchG geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. ▪ Schaffung von neuen Eingrünungen / Bepflanzungen durch Ausgleichsmaßnahmen, 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 Oberndorf ist nachweislich durch den Antrag des Bauwilligen gegeben.

Dies zeigen auch die bei der Gemeinde Miltach eingegangenen Bauvoranfragen.

Durch die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückeigentümer Rechnung getragen und die Ortschaft Oberndorf sinnvoll weiterentwickelt und abgerundet werden.

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

Innerhalb der geltenden Ortsgrenzen von Oberndorf 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 über das Flurstück Nr. 11/1 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 2. Änderung der Ortsabrundung sollen der bestehenden Bebauung als mögliche Erweiterungsfläche angefügt werden.

Außerdem wird festgestellt, dass aktuell keine anderen freien Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs von Oberndorf zur Verfügung stehen, es entsteht somit ein Planungserfordernis zur 2. 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 auf den Grundstücken mit der Fl. Nr.11 und Fl. Nr.11/1 zur ‚Hauptstraße' gegeben. Die Anbindung über benachbarte Grundstücke ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger privatrechtlich, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, zu sichern.

Die Erschließung mit einer Wasserversorgungsleitung und Kanal, sowie der Zugang zu Telekommunikations- und Stromanschluss kann ebenfalls über die Flurstücke Fl. Nr.11 und Fl. Nr.11/1 zur ‚Hauptstraße' erfolgen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits Versorgungsleitungen verlegt. Ein Anschluss an diese ist möglich. Entsprechende Leitungsrechte sind durch den Grundstückseigentümer privatrechtlich, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, zu sichern.

Aus städtebaulicher Sicht wird ausdrücklich empfohlen, alle erforderlichen Anschlüsse auf kürzest möglichem Weg, über die Anrainerflurstücke Fl. Nr. 11 und Fl. Nr. 11/1, an die ‚Hauptstraße' zu realisieren. Es ist dem Grundsatz gem. § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu folgen und damit keine unnötig langen Erschließungswege zu erstellen.

Die Ortschaft Oberndorf ist an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Behandlung und Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger ordnungsgemäß zu gewährleisten. Auf privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück, durch geeignete Rückhaltevorrichtungen, zurückzuhalten, zu verdunsten und, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann als Grauwasser genutzt 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.

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 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 gepflegte Grünflächen] und dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen. Damit ist ein Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5 anzusetzen.

Im Bereich der Erweiterungsfläche sind bereits Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt (Gartenanlage), so dass hier insgesamt ein Kompensationsfaktor im unteren Wertebereich angesetzt wird → gewählt Faktor 0,3.

Der erforderliche Ausgleich ist jeweils von den betroffenen Grundstückseigentümern zu erbringen. Die Kosten, die durch die Ausgleichsverpflichtung entstehen, tragen die 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. 265 (TF), Fl.Nr. 11/1 (TF) sowie Fl.Nr. 15 (TF), Gemarkung Oberndorf
- Fläche: 1.700 m²
- erforderlicher Ausgleich: 510 m²
- Ausgleich auf Fl.Nr. 302 (TF) Gemarkung Oberndorf;
  510 m² (siehe Plandarstellung)

Maßnahmen: Anlegen und Erweiterung des bachbegleitenden Auwalds überwiegend als Erlen-Bruchweiden-Saum sowie durch natürlichen Anflug, entsprechend des angrenzenden Biotoptyps „Gewässer-Begleitgehölze, linear (WN)" sowie „Auwälder (WA)". Extensive bis fehlende Holznutzung, langfristige Entwicklung von Biotopbäumen, Belassen von entstehendem Totholz, Erhöhung des Feuchtigkeitsgrades im Nahbereich des Klinglbaches. Verwendung von autochthonem Pflanzgut (Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge gem. Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz zu autochthonem Pflanzgut).

Die Pflanzung ist durch den Vorhabenträger dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Die Durchführung von Rückschnitten hat regelmäßig, nur während der Vegetationsruhe, zu erfolgen. Insbesondere entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind überhängende Äste regelmäßig zurückzuschneiden und auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zu achten.

Die Kompensationsflächen sind mit in Kraft treten der Satzung an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.