

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WALD
CHAM
OBERPFALZ



3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Siegenstein (O.Nr. 34.06.III)

Planverfasser:

 **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

Entwurf vom 28.06.2021
Satzungsfassung vom ____.

Deckblatt

O.Nr. 34.06.III Siegenstein 3. Änderung

Satzung

zur 3. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Siegenstein (Erweiterung), Gemeinde Wald

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 Wald per Satzungsbeschluss vom _____. die folgende Satzung zur 3. Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Wald für den Ortsteil Siegenstein in der Fassung vom _____.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des Erweiterungsbereichs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB für den im Zusammenhang bebauten **Ortsteil Siegenstein**, Gemeinde Wald, werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1:2000 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 Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist auf der im Lageplan M 1:2000, Fassung vom _____. festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit standortheimischen Gehölzen gemäß der in der Begründung beschriebenen Maßnahmen zu erbringen.

§ 3 Inkrafttreten

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

Wald, den _____.

Gemeinde Wald

(Siegel)

Haimerl Barbara, 1. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in seiner Sitzung vom __.__.2021 die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Siegenstein (O.Nr.34.06.III) beschlossen. Der Beschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Siegenstein in der Fassung vom __.__.____ wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am __.__.____.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Siegenstein in der Fassung vom __.__.____ erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ bis zum __.__.____.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom __.__.____ die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Siegenstein in der Fassung vom __.__.____ 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 der Ortsabrundungssatzung Siegenstein (Erweiterung) (O.Nr.34.06.III) in der Fassung vom __.__.____ wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Siegenstein (O.Nr.34.06.III) wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Wald, Hauptstraße 14, 93468 Wald, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Wald, den __.__.____

Gemeinde Wald

(Siegel)

Haimerl Barbara, 1. Bürgermeisterin

Begründung

1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Ortsteil Siegenstein befindet sich rund 6 km südlich vom Hauptort Wald entfernt gelegen.

Der Ortsteil Siegenstein ist durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aus dem Jahr 1979 definiert, die die äußeren Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festsetzt.

Im Rahmen zweier Deckblattänderungen (03.09.2015 und 17.09.2020) wurden Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Der Ortsteil Siegenstein ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt, der sich vorrangig aus landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen in offener Bauweise auszeichnet.

Er ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579.

In der Umgebung zur überplanten Fläche, liegen mehrere Flachland-Biotope mit der Nummer 6940-0017. Jedoch befindet sich kein Biotop in der direkten Nachbarschaft.

Die geplante Erweiterungsfläche der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Siegenstein umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr.27 (TF), Gemarkung 5129 Siegenstein, Gemeinde Wald. Auf dieser Teilfläche befindet sich aktuell ein Spielplatz mit Grünfläche. Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst ca. 1.039 m². Die Fläche ist von Südwesten nach Nordosten geneigt.

An die überplante Fläche setzt sich in allen Richtungen, außer in Richtung Südwesten landwirtschaftlich genutzte Flächen fort.

Im Abstand von ca. 45 m verläuft im Norden eine Freileitung (Mittelspannung) der Bayernwerk Netz GmbH.

Die nächstgelegene Staatsstraße St 2145 `Siegensteiner Straße` befindet sich ca. 100 m westlich des Geltungsbereichs.

2. Ziel und Zweck

Ziel der 3. Änderung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Siegenstein an städtebaulich sinnvoller Stelle. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortsteils Siegenstein soll somit gesichert und eine Bebauung ermöglicht werden.

Die Fläche der Fl.Nr.27 (TF), Gemarkung 5129 Siegenstein, liegt angrenzend an die bereits über Jahre bestehende Bebauung und wurde bislang als Grünfläche mit Spielplatz und zum Teil als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Bislang ist diese dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet und soll durch die vorliegende Änderung die bebauten Grundstücke sichern und die Ortsgrenzen sinnvoll erweitern.

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 `Siegenstein` ein. Da im Umfeld des Erweiterungsgebietes 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 den im Geltungsbereich befindlichen Grundstück um eine Fläche, die der angrenzenden Wohnbebauung zugeordnet ist und landwirtschaftlich intensiv und als Spielplatz genutzt wurden.

Hier ist der Neubau eines Wohngebäudes in offener Bauweise geplant.

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

Anlass der vorliegenden 3. Änderung liegt in der Antragsstellung des Grundstückseigentümers auf Erweiterung der Ortsabrundung Fl.Nr.27 (TF), Gemarkung 5129 Siegenstein. Der Antragsteller plant den Neubau eines Wohngebäudes.

Dies 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 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
<p>Nr. 1: Das Vorhaben muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.</p>	<p>Die Planungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsteils Siegenstein dar. Die Fläche befindet sich in städtebaulich sinnvoller Lage im direkten Anschluss an bestehende Bebauung im Südwesten.</p> <p>Die 3. Änderung sieht die Einbeziehung einer Fläche von ca. 1.039 m² für den Neubau von Gebäuden vor.</p> <p>Die Planungsfläche rundet den Ort Siegenstein zur freien Landschaft hin bzw. am nordwestlichen Ortsrand neu ab. Der Gemeinderat sieht das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ortsteil Siegenstein als vereinbar an.</p>
<p>Nr. 2: Das Vorhaben darf nicht die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erfüllen.</p>	<p>zutreffend</p>

<p>Nr. 3: Das Vorhaben darf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 über Nachbargrundstücke Fl. Nr. 26, 25 und Fl. Nr. 27 ▪ nächstgelegene Biotop: es befinden sich keine Biotop in direkter Umgebung ▪ Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayer. Wald ID LSG-00579, die Ortschaft Siegenstein liegt umgeben vom Landschaftsschutzgebiet. → keine negative Beeinträchtigung der Schutzziele. ▪ Lage im Naturpark Oberer Bayer. Wald NP-00007 → geltende Schutzziele sind zu beachten. ▪ Der Otterbach (Süssenbach) befindet sich ca. 160 m westlich des überplanten Gebiet. Das Gebiet befindet sich nicht im wassersensiblen Bereich. → keine negative Beeinträchtigung für das vorhandene Gewässer im Umfeld zu erwarten. ▪ 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
--	---

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 Siegenstein ist nachweislich durch den Antrag des Bauwilligen gegeben.

Durch die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen des bauwilligen Grundstückseigentümers Rechnung getragen und die Ortschaft Siegenstein sinnvoll weiterentwickelt und abgerundet werden.

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

Innerhalb der geltenden Ortsgrenzen von Siegenstein 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 kann über das Flurstück Nr. 26, 25 erschlossen werden.

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 mögliche Erweiterungsfläche angefügt werden.

Außerdem wird festgestellt, dass aktuell keine anderen freien Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs von Siegenstein zur Verfügung stehen. Es entsteht somit ein Planungserfordernis zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung, die der Gemeinderat am _____.____.____ einstimmig beschlossen hat.

6. Erschließungs- und Auswirkungssituation

Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist über eine Zufahrt auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 26 und Fl. Nr. 25 zur „Schönfelder Straße“ gegeben. Die Anbindung über benachbarte Grundstücke ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger privatrechtlich, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, zu sichern. In der Dienstbarkeit ist zu vereinbaren, dass eine Löschung nur mit Zustimmung der Gemeinde Wald zulässig ist.

Der Anschluss an die Erschließung mit einer Wasserversorgungs- und Stromleitung in der Schönfelder Straße ist über das Nachbargrundstücken Fl. Nr. 26 und Fl. Nr. 25 gegeben. Der Anschluss für den Kanal erfolgt über das Flurstück mit der Nummer 27 am bestehenden Kanal. Der Leitungsanschluss über benachbarte Grundstücke ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger privatrechtlich, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, zu sichern. In der Dienstbarkeit ist zu vereinbaren, dass eine Löschung nur mit Zustimmung der Gemeinde Wald zulässig ist.

Die Ortschaft Siegenstein 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. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann als Grauwasser genutzt werden.

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

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

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

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.

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

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

Bei den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächenplan mit einzureichen.

Ausgleichsermittlung, Vermeidungsmaßnahmen und festgesetzte Maßnahmen:

- Eingriff Fl.Nr.27 (TF), Gemarkung 5129 Siegenstein
- Fläche: 1.039 m²
- erforderlicher Ausgleich: 311 m²
- Ausgleich auf Fl. Nr. 135 (TF) Gemarkung 5129 Siegenstein; 311 m² (siehe Plandarstellung)

Maßnahmen:

Erweiterung des bestehenden Biotops mit der Nummer 6940-0017-032.

Maßnahmentyp: Anpflanzen von Einzelbäumen, Baumreihen, Baumgruppen und Alleeen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch, Feldgehölze und Waldmänteln, junge Obstwiesen.

Teilfläche: Nördlich und nordöstlich Erweiterung des Biotops 6940-0017-032 auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 135.

Ziel der Maßnahme: Ausdehnung und Ergänzung des bereits bestehenden hochwertigen Lebensraumtypen.

Begründung: Als Vermeidungsmaßnahme für die Bebauung auf dem genannten Flurstück ist ein Ausgleich notwendig, der als Erweiterung an das bestehende Biotop verwirklicht wird. Vorteil hiervon ist, dass die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege durch die räumliche Konzentration für Naturhaushalt und Landschaftsbild wirksamer verwirklicht werden kann.

Beschreibung der Maßnahme: Als Vermeidungsmaßnahme erfolgt unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände die Erweiterung des Biotops durch pflanzen von Einzelbäumen, Baumreihen, Baumgruppen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen und Waldmänteln. Bei der Auswahl des Pflanzguts ist die Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge (gem. Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz zu autochthonem Pflanzgut) zu beachten.

Zeitlicher Ablauf: in der dem Beginn der Gebäudenutzung auf den jeweiligen Flurstücken folgenden Pflanzperiode

Ausführung Herstellung: Grundstückseigentümer bzw. Vorhabensträger

Träger der Umsetzung: Grundstückseigentümer bzw. Vorhabensträger

Dauerhafte Erhaltung und Pflege: Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen. Ausgefallene Sträucher und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Ausführung Pflege: Grundstückseigentümer bzw. Vorhabensträger

Träger der Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer

Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Die Maßnahme ist vom Vorhabensträger dinglich zu sichern.