

GEMEINDE HAGELSTADT

Landkreis Regensburg

Protokollauszug

Der Gemeinderat ist mit 13 Mitgliedern besetzt.
Die Anzahl der Anwesenden und Stimmberechtigten ergibt sich aus dem Abstimmungsergebnis.

5. Ortsabrundungssatzung Langenerling I; Abwägung / 610-801-2

Sachverhalt:

Auf die vom Planungsbüro vorgeschlagene Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen wird verwiesen.

Die erfolgte Abwägung und die zugehörigen Beschlüsse werden als Anlage dieser Niederschrift beigefügt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hagelstadt beschließt gemäß der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3736), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) folgende Ergänzungssatzung „Langenerling I“ mit Begründung in der Fassung vom 14.11.2019, redaktionell ergänzt am 12.03.2020, als Satzung.

§ 1 Gegenstand und Bestandteile der Satzung

Die Bestandteile der Satzung, sind:

- Ergänzungssatzung mit planlichen und textlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht
- Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Satzung soll erst nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit dem Grundstückseigentümer zur Regelung der Erschließungslasten und der Kosten für die erforderlichen Ausgleichsflächen in Kraft treten. Die Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzung ist bis dahin zurückzustellen. 12:0

Ergänzungssatzung „Langenerling I“

Gemeinde Hagelstadt

Landkreis Regensburg

Regierungsbezirk Oberpfalz

Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Bekanntgabe der eingegangenen Stellungnahmen / Abwägungs- und Beschlussvorschläge

Stand: 12.03.2020

Hinweis:

Die vorliegenden Abwägungs- und Beschlussvorschläge entstanden als Vorschlag des Planverfassers und der Verwaltung ohne juristische Unterstützung und ohne Gewähr auf Standhalten einer juristischen Überprüfung.

Im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Satzung empfehlen wir bei Bedarf die Rücksprache mit einem fachlich geeigneten Juristen.

Stellungnahme nach § 3 (2) BauGB	
Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Ergänzungssatzung „Langenerling I“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.11.2019 bis 30.12.2019 statt.	
Stellungnahme (Hinweis: maßgebend ist nur das Originalschreiben)	Abwägungsvorschlag
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB wurden <u>keine</u> Stellungnahmen abgegeben.	

Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB
Die Beteiligung der TöB fand in der Zeit vom 28.11.2019 bis 30.12.2019 statt (Fristverlängerung für das Landratsamt Regensburg bis Ende Januar). Insgesamt wurden 33 Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben <u>keine</u> Stellungnahme ab
<ul style="list-style-type: none"> • Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg • Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München • Bayerischer Bauernverband-Geschäftsstelle Regensburg • Bund Naturschutz • Deutsche Post Bauen GmbH • Deutsche Telekom Technik GmbH • Evangelisches Pfarramt Neutraubling • Gemeinde Alteglofsheim • Gemeinde Aufhausen • Gemeinde Köfering • Gemeinde Mintraching • Gemeinde Pfakofen • Gemeinde Thalmassing • Immobilien Freistaat Bayern • Kath. Pfarramt – Hl. Dreifaltigkeit Hagelstadt • Kreisbrandrat – Wolfgang Scheuerer • Landesamt für Finanzen • Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. • Staatliches Bauamt Regensburg • Staatliches Gesundheitsamt • Wasserwirtschaftsamt Regensburg • Zweckverband zur Wasserversorgung Lkrs Regensburg Süd

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben Ihre Stellungnahme <u>ohne</u> Hinweise/Einwände ab
<ul style="list-style-type: none"> • Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg • Gemeinde Aufhausen • Landratsamt Regensburg – L18, Denkmalschutz • Landratsamt Regensburg - S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz • Markt Schierling • Regierung der Oberpfalz • Regierung von Oberfranken – Bergamt • Regionaler Planungsverband Regensburg

Abzuwägende Stellungnahmen, die jeweils im Wortlaut bekannt gegeben wurden, kamen von folgenden Trägern öffentlicher Belange:	
Stellungnahme (Hinweis: maßgebend ist nur das Originalschreiben)	Abwägungsvorschlag
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 02.12.2019	
<p>mit E-Mail vom 20.11.2019 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.</p> <p>Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).</p> <p>Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Regensburg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Landratsamt Regensburg; Fachreferent Städtebau und Technik; Schreiben vom 27.01.2020	
<p>hiermit nehmen wir Stellung zum Entwurf der „Ergänzungssatzung“ vom 14. November 2019 für oben genannten Ortsteil. Die nachfolgende Stellungnahme ist gegliedert in ortsplanerische, redaktionelle und technische Anmerkungen.</p> <p>ORTSPLANERISCHE HINWEISE</p> <p>Im Vorfeld muss aus ortsplanerischer Sicht darauf hingewiesen werden, dass die genannte „Ergänzungssatzung“ den Verdacht einer Willkür-/ Gefälligkeitsplanung aufwirft. Das ist dann der Fall, wenn ein oder mehrere Grundstücke offensichtlich gegenüber anderen begünstigt werden sollen, ohne dass ein sachlicher Grund hierfür erkennbar ist.</p> <p>An dieser Stelle muss hinterfragt werden, warum sich der Geltungsbereich der „Ergänzungssatzung“ ausschließlich auf die Flurnummer 173/1 Gemarkung Langenerling beschränkt, obwohl die beabsichtigte Flächennutzung der Gemeinde (vgl. Skizze 01_Flächennutzungsplan) ebenso für die Flurnummer 174 Gemarkung Langenerling und für ein Teilstück der Flurnummer 6 Gemarkung Langenerling ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO vorsieht?</p> <p>Aus den eingangs genannten Gründen empfehlen wir ausdrücklich die nachfolgend genannten Flurstücke in den Geltungsbereich der „Ergänzungssatzung“ einzubeziehen (vgl. Skizze 02_Vorschlag Geltungsbereich):</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Flurnummer 173/1 Gemarkung Langenerling ○ Flurnummer 174 Gemarkung Langenerling ○ Teilstück der Flurnummer 6 Gemarkung Langenerling <p>Die Einbeziehungssatzung der genannten Flurstücke ist ebenso aus verfahrenstechnischer Sicht anzuraten. Warum der Aufwand eines Bauleitplanverfahrens</p>	<p>Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Damit hat die Gemeinde bereits auf Flächennutzungsplanebene die künftigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten für den Ortsteil Langenerling definiert.</p> <p>Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 kann die Gemeinde im Rahmen einer Ergänzungssatzung <u>einzelne Flächen</u> im Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.</p> <p>Die Ergänzungssatzung dient den Gemeinden als Planungsinstrument in einem Gebiet, in dem die Gemeinde rasch Bau-</p>

für ein einzelnes Flurstück, wenn das selbe Bauleitplanverfahren alle Flurstücke abdecken könnte, die künftig einer Wohnnutzung – gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan – zugeführt werden sollen?

recht schaffen will und die städtebauliche Entwicklung keine oder nur in einzelnen Bereichen über die Kriterien des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB hinausgehende Regelungen erfordert.

Dies bedeutet, dass die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil durch Satzung einbezogen werden sollen, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein müssen.

Diese Prägung ist für Flurnummer 173/3 Langenerling entsprechend gegeben. Die vorhandene Bebauung östlich und nördlich des Flurstücks besteht aus einer kleinteiligen, wohnbaulich geprägten Siedlungsstruktur.

Für die westlichen Flurstücke 174 und 6 ist aufgrund der nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäude und Hofstellen sowie des vorhandenen gewerblich genutzten Spenglerei-Betriebs diese Prägung aus Sicht der Gemeinde nicht eindeutig ablesbar.

Zudem dürfen im Rahmen einer Ergänzungssatzung, keine störenden an störende Nutzungen herangeführt werden.

Mit der Erweiterung des Wohngebiets in Richtung der landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Grundstücke im Westen und Norden, kann diese Störung nicht ausgeschlossen werden. Zur Erweiterung der westlichen Grundstücke wäre aus Sicht der Gemeinde somit ein qualifizierter Bebauungsplan notwendig und damit ein aufwändigeres Bauleitplanverfahren.

Bei der vorliegenden Ergänzungssatzung kann somit der

REDAKTIONELLE HINWEISE

Die nachfolgend genannten Darstellungsvorschläge würden die Lesbarkeit der Planzeichnung deutlich verbessern. Außerdem wird auf etwaige Unstimmigkeiten in textlichen Formulierungen hingewiesen.

Planzeichnung I Flurnummer 12/6 Gemarkung Langenerling

Derzeit wird in der „Ergänzungssatzung“ auf die Flurnummer 12/6 Gemarkung Langenerling verwiesen. Diese Flurnummer ist nach momentanen Planungsstand der Planzeichnung nicht entnehmbar. Wir empfehlen die Flurnummer in die Planzeichnung einzufügen, da diese für die geplante Erschließung der Flurnummer 173/1 Gemarkung Langenerling von großer Bedeutung ist. Außerdem empfehlen wir die Beschriftung „Erlenbachstraße“ einzufügen.

Legende I Baugrenzen

In der Legende wird derzeit bei der Festsetzung von Baugrenzen auf die Paragraphen 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 22 sowie 23 BauNVO verwiesen. Die Festsetzung einer „Bauweise“ gemäß § 22 BauNVO ist derzeit nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung — die zulässige „Bauweise“ wird durch den § 34 BauGB geregelt. Wir empfehlen dahingehend den Verweis auf den § 22 BauNVO zu entfernen.

Legende I Flurstücksgrenzen und Flurnummern

Wir empfehlen die Begrifflichkeit „Flurstücksnummer“ in der Legende in „Flurstücksnummern“ (Plural) zu ändern. Außerdem ist eine „Flurstücksnummer“ derzeit nicht Bestandteil der Zeichenerklärung (Plansymbol) in der Legende. Wir empfehlen dies zu korrigieren.

Planzeichnung I Höhenlinien

Gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV sollen sich aus den Planunterlagen Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhen ergeben. Derzeit ist aus den Planunterlagen die tatsächliche Geländehöhe nicht entnehmbar. Wir empfehlen die Höhenlinien einzufügen und zu beschriften.

Textliche Festsetzungen I § 3 weitere Festsetzungen

Derzeit ist festgesetzt, dass „Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind“. Wir empfehlen folgende Formulierung: Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerdem empfehlen wir eine größen- bzw. flächenmäßige Beschränkung für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO festzusetzen.

TECHNISCHE HINWEISE

Die nachfolgend genannten technischen Hinweise sollen aufzeigen, in welchen Bereichen der Ergänzungssatzung von unserer Seite aus Handlungsbedarf

Verdacht einer Willkür-/ Gefälligkeitsplanung ausgeschlossen werden. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs wird deshalb abgelehnt.

Die Flurnummer 12/6 Gemarkung Langenerling sowie die Beschriftung der „Erlenbachstraße“ werden in der Planzeichnung redaktionell ergänzt.

Der Verweis auf den § 22 BauNVO wird aus der Legende der Planzeichnung entfernt.

Die Begrifflichkeit „Flurstücksnummer“ wird in „Flurstücksnummern“ geändert und das Plansymbol korrigiert.

Die Höhenlinien werden in der Planzeichnung ergänzt.

Die Formulierung zu Garagen und Nebenanlagen wird redaktionell ergänzt. Eine flächenmäßige Beschränkung ist aufgrund des Einfügegebots nicht vorgesehen.

hinsichtlich einer eindeutigen Auslegbarkeit gesehen wird oder alternative Lösungswege ratsam wären.

Definieren der Höhenlage baulicher Anlagen

Derzeit wurden keine Festsetzungen zur Höhenlage und zu den maximal zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen in der „Ergänzungssatzung“ getroffen. Wir empfehlen nachfolgende Punkte eindeutig auslegbar festzusetzen (vgl. Skizze 03_Höhen):

- o Festsetzungen zur Höhenlage der Oberkanten der Erdgeschoss-Rohfußböden (m ü. NN.)
- o Festsetzungen zur Höhenlage der Oberkanten der Rohfußböden der Garagen (m ü. NN.)
- o Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen
- o Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen

Bei dem Punkt „Abgrabungen und Aufschüttungen“ empfehlen wir insbesondere festzusetzen, inwieweit das ursprüngliche Gelände entlang des Geltungsbereichs und zwischen Nachbargrundstücken einzuhalten ist. Stützmauern sind aus unserer Sicht ortsplanerisch abzulehnen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass gemäß § 34 BauGB ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass der § 34 BauGB keine „baulich-gestalterische“ Bewertung der Zulässigkeit von Vorhaben abdeckt. Abhängig von der Planungsintention müssten zusätzliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen werden. Ferner empfehlen wir ausdrücklich mindestens die ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern – analog zum angrenzenden Bestand – zur Wahrung des Ortsbildes festzusetzen.

Anlage(n)

- Skizze 01_Flächennutzungsplan
- Skizze 02_Vorschlag Geltungsbereichs
- Skizze 03_Höhen

Die Fläche besitzt eine Neigung von ca. 2,5%. Abgrabungen und Aufschüttungen sind in großem Umfang nicht zu erwarten.

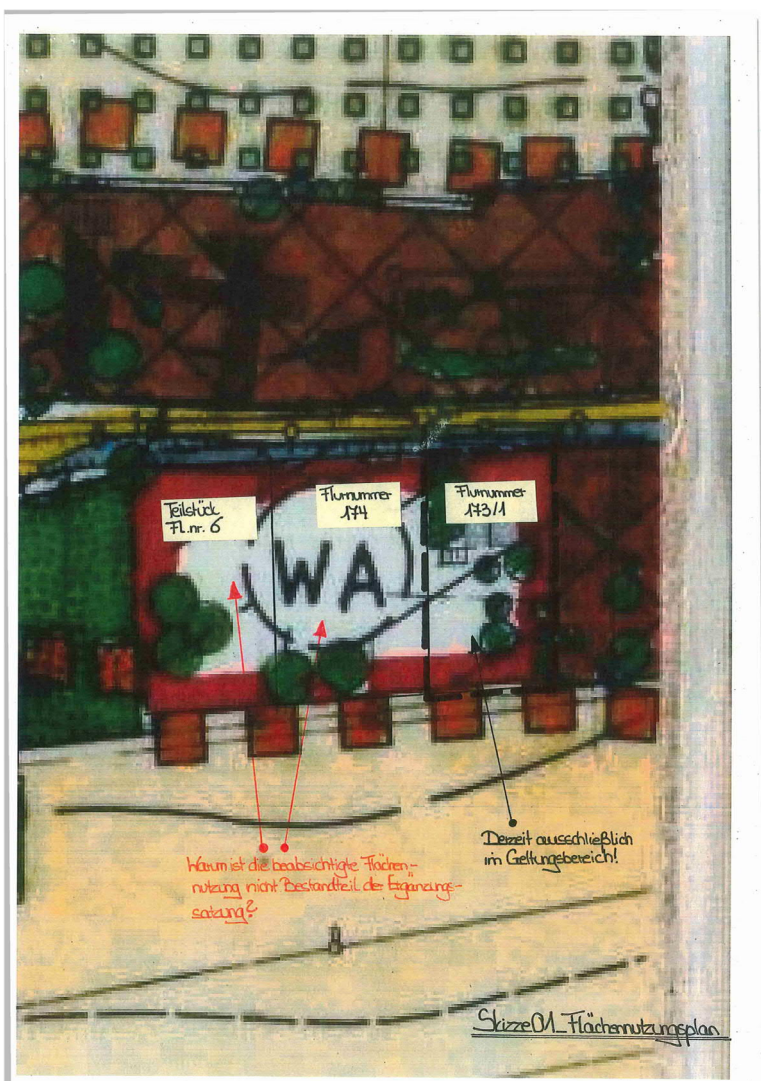
Festsetzungen zur Höhenlage, zur Wand- und Gebäudehöhe, zu Stützmauern sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen richten sich nach dem Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Gesonderte Festsetzungen sind demzufolge nicht notwendig.

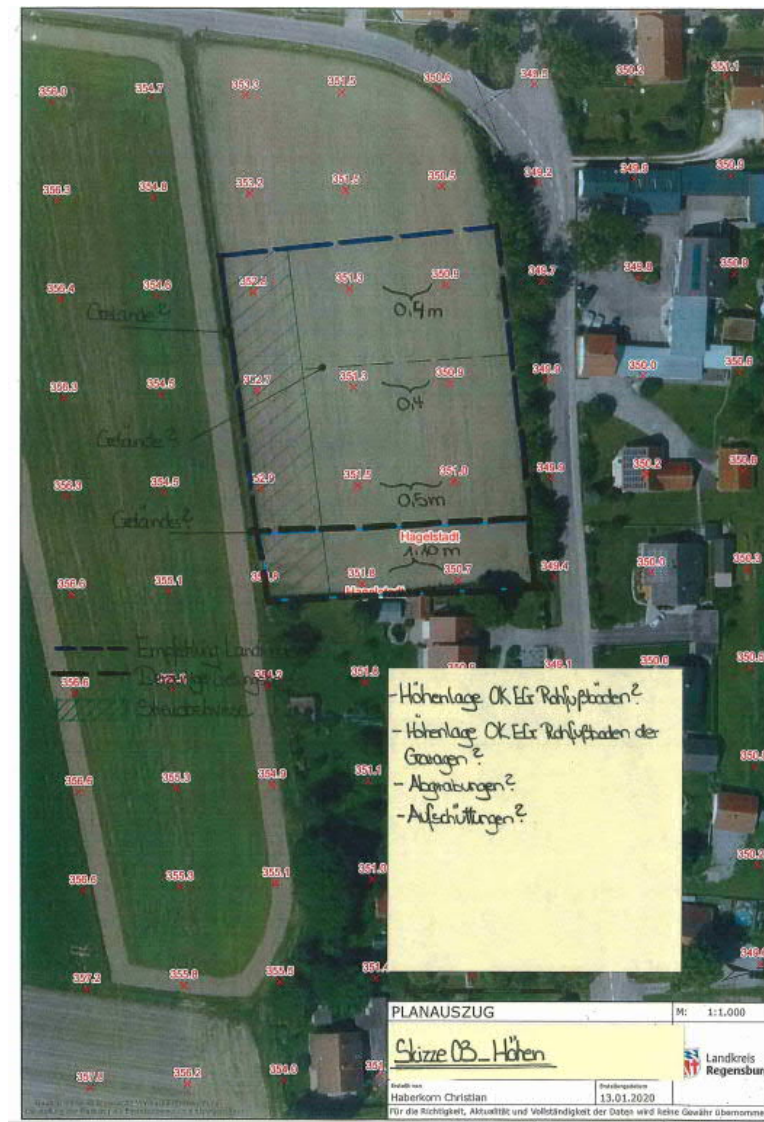
Gemäß Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 27.06.2007 können in einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. „Zulässig sind mithin nur „einzelne Festsetzungen“. Sind mehr als nur „einzelne Festsetzungen“ erforderlich, so sind diese einem aufzustellenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Dies folgt aus der systematischen Stellung der Regelung über den Erlass einer Ergänzungssatzung in § 34 BauGB, einzelne Außenbereichsflächen konstitutiv zum „Innenbereich“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zu machen mit der Folge, dass diese Vorschrift i.V.m. Abs. 2 den Maßstab für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens abgibt. Wie bereits ausgeführt, müssen die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Diesem Bereich müssen die erforderlichen Zulässigkeitskriterien für die einbezogenen Flächen entnommen werden können. Eine zusätzliche Steuerung der baulichen Nutzung lässt § 34 Abs. 5 Satz 2

BauGB nur durch „einzelne Festsetzungen“ und damit nur in begrenztem Maße zu.“

In Langenerling richten sich die innerörtlichen Bauanträge nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. Hier wäre dementsprechend eine andere Dachform zulässig und damit keine Wahrung der bestehenden Dachlandschaft vorhanden. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde für die Ergänzungssatzung von dieser Festsetzung ab.

Anlagen:





Landratsamt Regensburg; S41-1, Bauleitplanung; Schreiben vom 23.01.2020	
<p>Seitens des Sachgebietes S 41-1, Bauleitplanung, bestehen nachfolgende Einwände bzw. Anregungen und möchten wir auf die folgenden Punkte hinweisen:</p> <p>Satzung/Planzeichnung: Wir bitten die Verfahrensvermerke entsprechend den Formulierungen in den Planungshilfen für die Bauleitplanung 2018/19 einzuarbeiten.</p> <p>Aufgrund des geringen Umgriffs geben wir zu Bedenken, dass die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beitragen sollte. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind städtebauliche Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Davon ist u. a. auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen (BVerwG, Beschluss v. 11.5.1999 a. a. O.). Das ist allerdings nicht stets schon dann zu bejahen, wenn der Bauwunsch eines Einzelnen den Anlass für die Planung bietet. Wir empfehlen den Geltungsbereich entsprechend den Ausführungen des Fachreferenten Städtebau und Technik festzusetzen.</p> <p>Für die Festsetzung sollen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 PlanZV die unter Nr. 2 der Anlage zu der PlanZV aufgeführten Zeichen verwendet werden. In der Planzeichnung werden diese Zeichen vielfach in einer sog. Nutzungsschablone zusammengefasst. Die Nutzungsschablone gibt neben der baulichen Nutzung die Anzahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximal zulässigen Traufwand-/ Firsthöhen, die Bauweise, die zulässigen Bautypen mit den jeweiligen Dachformen und -neigungen.</p> <p>§3 Grundflächenzahl: Wir bitten die bisherige Formulierung anzupassen und unmissverständlich zum Ausdruck zu bringen, dass gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen nach §14 BauNVO, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Hinsichtlich der enthaltenen Anrechnung von 50 % der teilversiegelten Flächen bei der Ermittlung der Grundflächen verweisen wir auf</p> <ul style="list-style-type: none"> • §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, welcher Ihnen ermöglicht abweichende Bestimmungen im Bebauungsplan vorzusehen und sollen Überschreitungen in größerem Maße zugelassen werden, gewinnt die Bodenschutzklausel (§1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) in der Abwägung an Gewicht, und es ist zu prüfen, ob die höhere Versiegelung durch zusätzliche Maßnahmen kompensiert werden kann bzw. muss (z.B. durch Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, etwa Dachbegrünungen) • §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, welcher bodenschützende Maßnahmen z.B. Entsiegelungen, Festsetzungen von wasserdurchlässig zu befestigenden Stellplätzen, Zufahrten, oder auch konkrete Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser enthält. <p>Eine dreidimensionale Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfordert neben der Grundflächenzahl auch die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, so dass auf die Ausführungen des Fachreferenten Städtebau und Technik zur Wandhöhe, Höhenlage der EFOK des Hauptgebäudes sowie der Garage und Abgrabungen/ Auffüllungen verwiesen werden darf.</p> <p>Hinweise:</p>	<p>Die Verfahrensvermerke werden entsprechend der Planungshilfen 2018/2019 angepasst.</p> <p>Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme „Landratsamt Regensburg, Fachreferent Städtebau und Technik“</p> <p style="background-color: yellow;">Da lediglich eine GRZ festgesetzt wird und sich die weitere Bauweise nach § 34 BauGB richtet, ist die zusammengefasste Darstellung in einer Nutzungsschablone nicht notwendig.</p> <p>Die Formulierung der Grundflächenzahl wird angepasst.</p> <p>Die dreidimensionale Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich, nicht jedoch für eine Satzung nach § 34 BauGB. Bei einer Satzung nach § 34 BauGB</p>

<p>Die Inhalte der Niederschlagswasserbeseitigung können als Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden müssen, in der Begründung angeführt werden. Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Versickerungsanordnungen, ...) müssen jedoch konkret im Textteil erfolgen. Von wesentlichen Ausführungen in den Hinweisen, Wiederholungen oder Empfehlungen wird abgeraten.</p> <p>In den Hinweisen wird auf die geltenden DIN-Normen verwiesen. Der Bebauungsplan ist für jedermanns Einsicht bereitzuhalten (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen ist nicht allein dadurch genügt, dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt macht. Sie muss vielmehr sicherstellen, dass die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit hält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist. Wir erlauben uns auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG Beschl. v. 18.8.2016 — 4 BN 24.16, BeckRS 2016, 52186) zu verweisen und bitten um Anpassung des Hinweises, dass entweder bei der Gemeinde selbst oder einer anderen benannten Stelle Einsicht genommen werden kann.</p> <p>Begründung: Die planungsrechtliche Ausgangssituation (u. a. derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, die weder im Bereich eines qualifizierten als auch vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan), Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung (u. a. bauliche Prägung — durch Wohnbebauung? Landwirtschaftliche Betriebe?...) sowie Ziel und Zweck der Planung (u. a. Integration der Planungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ort und beidseitige Erschließung der Erlenbachstraße) bitten wir umfangreicher abzuhandeln.</p> <p>Unseres Erachtens genügen die derzeitigen Ausführungen zur Bedarfsbegründung nicht. Um die Konformität der Planung mit den bedeutsamen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes bzw. Regionalplanes zu gewährleisten, bitten wir die in den Planungshilfen 2018/19 niedergelegten statistischen Erhebungen (Bevölkerungsentwicklung gemäß Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (Kenngrößen sind Geburten und Sterbefälle), Zu- und Abwanderungen, ...) zu ergänzen. Interessentenlisten sowie jegliche Arten von Vormerkungen dienen zwar als Anhaltspunkt spiegeln jedoch keinesfalls den tatsächlichen Bedarf wieder.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>ist das Maß der baulichen Nutzung anhand der umgebenden Bebauung abzulesen. Einzelne Festsetzungen dienen einer städtebaulich geordneten Entwicklung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Bebauungsplanurkunde wird darauf hingewiesen, wo die entsprechenden DIN-Normen zur Einsicht bereitgehalten werden.</p> <p>Die Begründung wird redaktionell um die genannten Punkte ergänzt. Aufgrund der Ausweisung von Wohnbauflächen in einem Umfang von lediglich ca. 900 m² und der vorliegenden Bauvoranfrage ist aus Sicht der Gemeinde eine umfangreiche statistische Erhebung zur Bedarfsermittlung unverhältnismäßig.</p>
---	---

Landratsamt Regensburg; L16, Kommunale Abfallentsorgung; Schreiben vom 28.11.2019	
<p>Zum vorgenannten Bauleitplan-Verfahren bzw. zur Befahrbarkeit der im o. g. Bebauungsplan vorgesehenen Straßenzüge durch Entsorgungsfahrzeuge (Restmüll, Altpapier, Sperrmüll usw.) wird nach Rücksprache mit dem derzeit zuständigen Entsorgungsunternehmen wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgassen bzw. Stichstraßen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.</p>

<p>drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 10 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.</p> <p>Beim Befahren von Straßen muss außerdem sichergestellt sein, dass für die am Fahrzeug befindlichen Personen keine Quetschgefahr besteht. Zu diesem Zweck muss beiderseits des Entsorgungsfahrzeuges ein Freiraum von mindestens 0,5 m Breite vorhanden sein.</p> <p>Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fraktionen muss gern. §§ 14 ff. Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.</p> <p>Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 16 Abs. 7 AWS).</p> <p>Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Mit der Planung besteht Einverständnis.</p>	
---	--

Landratsamt Regensburg; L19, Tiefbau, Kreisbauhof; Schreiben vom 23.01.2020	
<p>Mit der Planung besteht Einverständnis bis auf folgende Punkte (siehe Stellungnahme)</p> <p>Stellungnahme: Die Erschließung bzw. Zufahrt zur Kreisstraße R10 ist unter Vorlage einer Planung (Richtdreieck, Ausrundungsradius, etc.) nach den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mit der Tiefbauabteilung abzustimmen und durch diese im Vorfeld freizugeben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.</p>

Landratsamt Regensburg; S 31, Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz; Schreiben vom 27.12.2019	
<p>Mit der Planung besteht Einverständnis, da es sich nur um eine Parzelle handelt, die weder wasserrechtlich noch wasserwirtschaftlich gegen Belange des Wasserrechts verstößt. Auch bodenschutzrechtlich bestehen keine Einwände. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die nördliche Hälfte des Grundstücks im wassersensiblen Bereich liegt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.</p>

Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg Süd; Schreiben vom 17.12.2019	
<p>das betreffende Grundstück; Fl. Nr. 173/1 Gemarkung Langenerling wurde aus dem: Flurstück Fl. Nr. 173 gebildet.</p> <p>Der Zweckverband ist bereit das neu gebildete Flurstück Fl. Nr.173/1 zu erschließen, wenn der Grundstückseigentümer eine Sondervereinbarung mit dem Zweckverband nach § 9 WAS abschließt.</p>	<p>Die Hinweise werden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.</p>

<p>In der Sondervereinbarung ist geregelt, dass der Grundstückseigentümer die Kosten für die Herstellung einer Grundstücksanschlussleitung bis 1 m in das Flurstück Fl. Nr. 173/1 übernimmt.</p>	
--	--

<p>Bayernwerk Netz GmbH, Regensburg, Schreiben vom 06.12.2019</p>	
<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p>	<p>Die Hinweise werden an die Grundstückseigentümer weitergeleitet.</p>

Beschluss

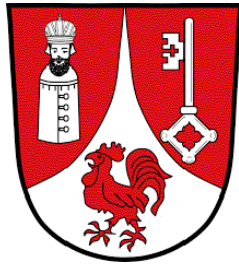
Sofern nicht vorab durch Einzelbeschluss beschlossen, wird den ausgearbeiteten Vorschlägen zu den jeweiligen Einwänden der Öffentlichkeit sowie der Fachstellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, bezüglich der Ergänzungssatzung „Langenerling I“, zugestimmt und diese werden hiermit zum Beschluss erhoben.

Dafür:

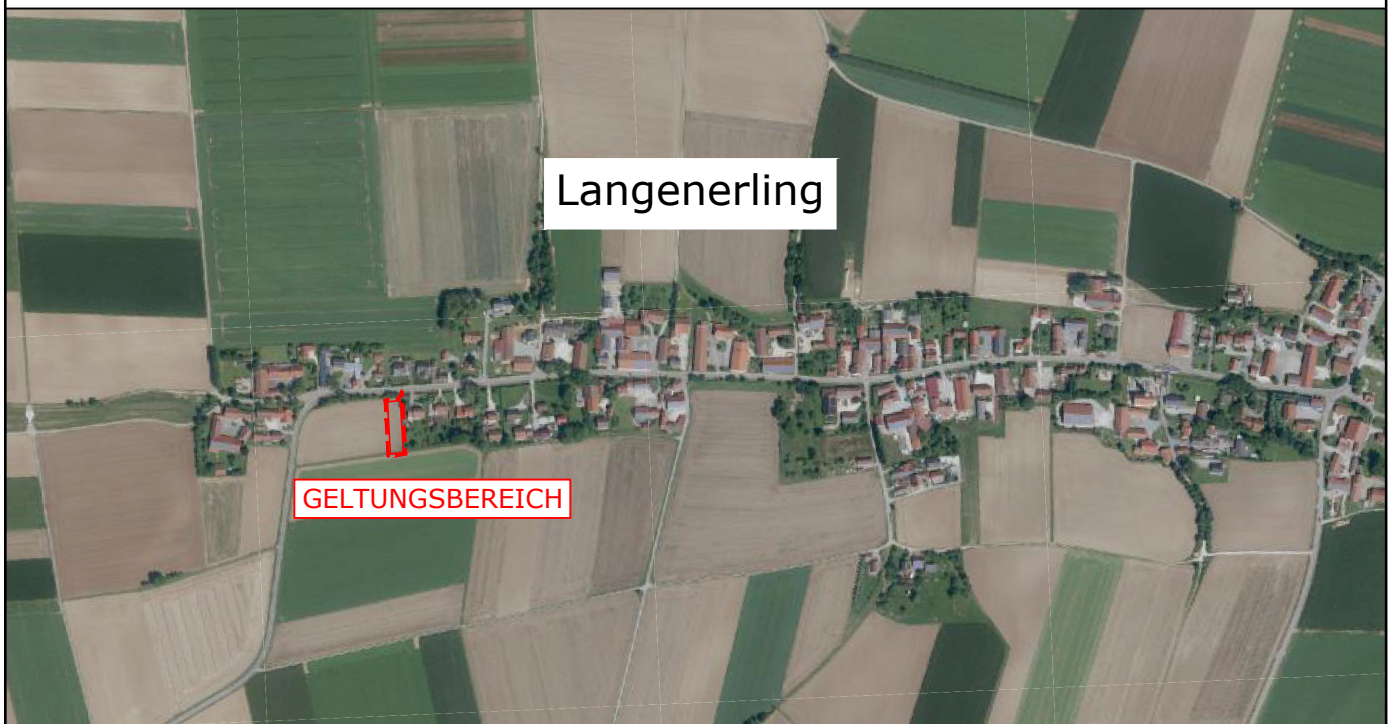
Dagegen:

Ergänzungssatzung

"Langenerling I"



Gemeinde Hagelstadt
Landkreis Regensburg



Entwurf i.d. Fassung vom 14.11.2019,
redaktionell ergänzt am 12.03.2020

Planfertiger:



EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

Verfahrensübersicht

1. Der Gemeinderat Hagelstadt hat in der Sitzung vom 14.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht
2. Zu dem Entwurf der Entwicklungssatzung in der Fassung vom 14.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2019 bis 30.12.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 14.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2019 bis 30.12.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Hagelstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.03.2020 die Ergänzungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.11.2019 als Satzung beschlossen.

Hagelstadt, den

.....

(Siegel)

1. Bürgermeister, Dr. Bernhard Bausenwein

5. Ausgefertigt

Hagelstadt, den

.....

(Siegel)

1. Bürgermeister, Dr. Bernhard Bausenwein

6. Der Satzungsbeschluss zu der Ergänzungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hagelstadt, den

.....

(Siegel)

1. Bürgermeister, Dr. Bernhard Bausenwein

Satzung

Die Gemeinde Hagelstadt erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), des Art. 23 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 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98), des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz v. 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) folgende

Ergänzungssatzung als Satzung.

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung mit dem Flurstück 173/1 Gemarkung Langenerling gilt die vom Ingenieurbüro Eder Ingenieure aus 93047 Regensburg, Gabelsberger Straße 5 ausgearbeitete Planzeichnung mit Legende in der vorliegenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurnummer 173/1 Gemarkung Langenerling mit einer Gesamtfläche von ca. 1.172 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan M 1:1000.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB, bei einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 weitere Festsetzungen

Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,35 festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ebene, befestigte Freiflächen (Terrassen etc.) ohne Überdachung ausnahmsweise zugelassen werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, bis zu 50 v. H. überschritten werden.

§ 4 Erschließung

Die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Vorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung entweder über die Flurnummer 173 oder über die Flurnummer 12/6 Gemarkung Langenerling sichergestellt ist.

§ 5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach Süden ist auf FlurNr. 173/1 Gemarkung Langenerling eine Streuobstwiese in regionalen Sorten oder Wildobstformen auf einer Fläche von 270 m² anzulegen. Die Pflanzung ist aufgelockert mit einem Pflanzabstand von etwa 8 Metern auszuführen, mindestens 4 Obstbäume als Hochstamm. Von den Randbereichen ist ein Abstand von 4 m einzuhalten. Die Bäume sind einzelbaumweise vor Wildverbiss zu schützen. Auf der Fläche ist eine arten- und kräuterreiche Wiese aus Regiosaatgut einzusähen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, kein chem. Pflanzenschutz). Die Fläche ist max. 2-3 Mal pro Jahr zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren. Eine Einzäunung der Fläche ist nicht zulässig. Die von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode durch gleiche Arten zu ersetzen. Ausgleichsflächen sind im Grundbucheintrag dinglich, Unterhaltsverpflichtungen sind vertraglich zu sichern.

§ 6 Grünplanung

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Landwirtschaftliche Flächen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen (Geruch, Staub, Lärm). Dies kann auch vor 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen - während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten - der Fall sein. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Versorgung / Entsorgung

Die Versorgung des Satzungsgebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie die Abfallentsorgung sind über die Erlenbachstraße möglich.

Abwasserbeseitigung / Versickerung und Ableitung von Regenwasser

Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser wird über die Schmutzwasseranschlussleitung und den Schmutzwasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt.

Niederschlagswasser

Gem. Art. 41 der Bayerischen Bauordnung ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Das Merkblatt Nr. 4.4/22 (Stand März 2018) des Bayerischen Landesamt für Umwelt „Anforderungen an die Einleitungen von Schmutz- und Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Auf die Einhaltung der DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Im Sinne des Bodenschutzes sollten Stellplätze und private Hofflächen mit unversiegelten oder teilversiegelten Belägen hergestellt werden. Empfohlen werden Pflasterbeläge mit offenen Fugen (mind. 2 cm), wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasengitterstein. Hiervon ausgenommen sind Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht.

Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Meldepflicht

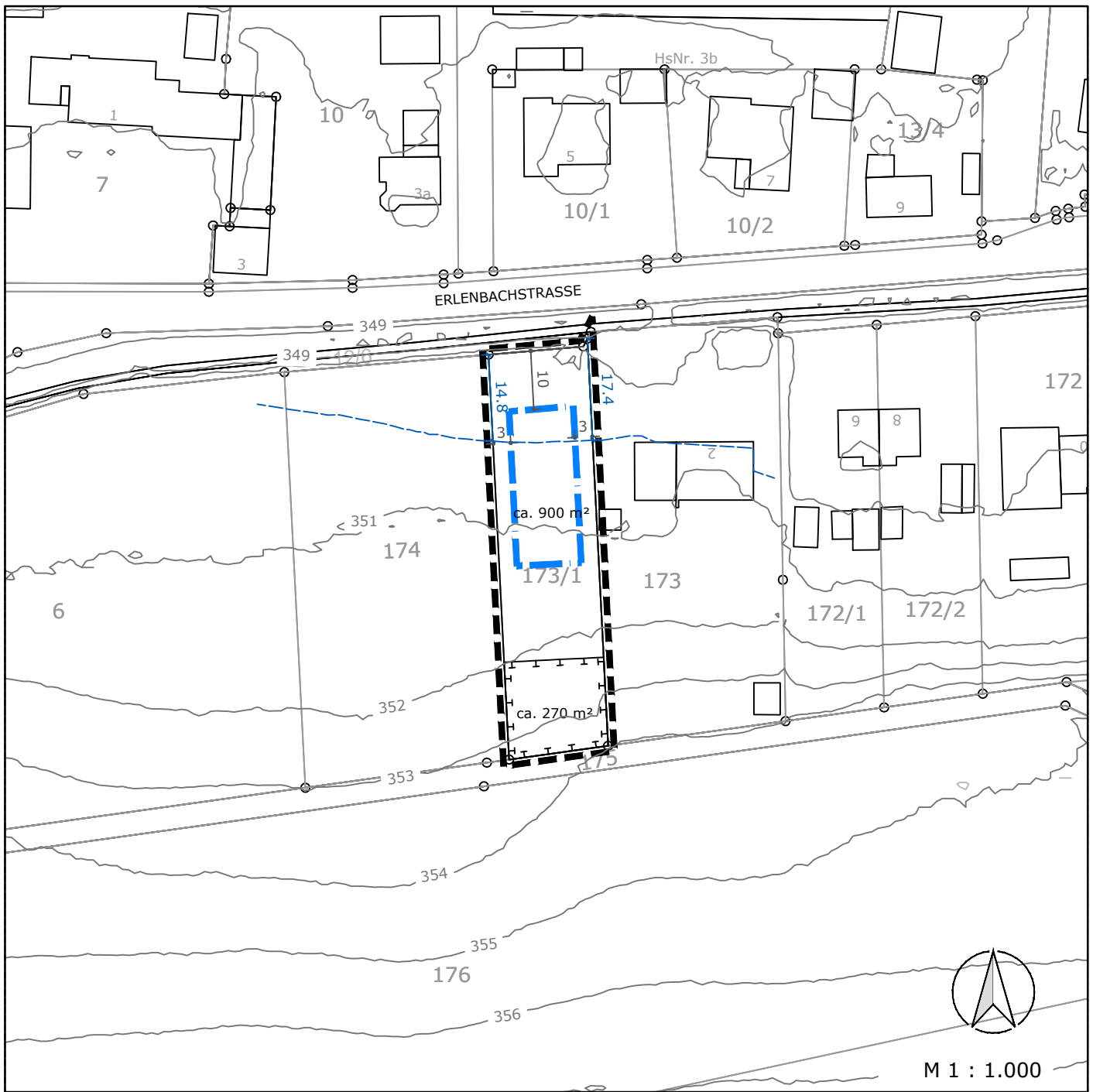
Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

Allgemeine Hinweise

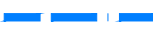
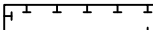



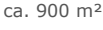


Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte der Gemeinde Hagelstadt, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

Für Abweichungen kann von Seiten der Gemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.



Legende (nach PlanZV)

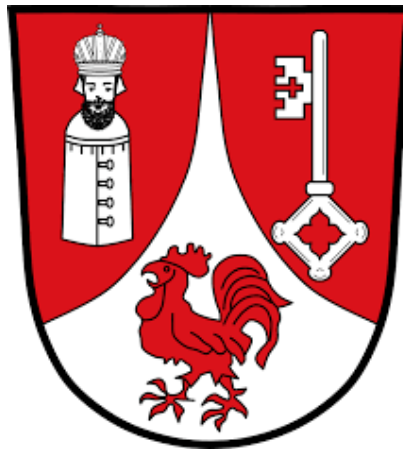
-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
-  Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
-  Maßangaben in Meter
-  Flächenangabe in m²
-  nachrichtliche Darstellung der Hochwasserlinie des Hochwasserschutzkonzeptes für Langenerling und Hagelstadt vom 15.11.2006
-  nachrichtliche Darstellung der Höhenschichtlinien in m ü. NN

Gabelsberger Straße 5 | Tel.: 0941 850 829 30
93047 Regensburg | info@eder-ingenieure.eu

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Langenerling I“

Gemeinde Hagelstadt
Landkreis Regensburg



Begründung

Entwurf vom 14.11.2019
Redaktionell ergänzt am 12.03.2020

Planverfasser:
Regensburg, den _____

Auftraggeber:
Hagelstadt, den _____

EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Dr. Bernhard Bausenwein,
1. Bürgermeister
GEMEINDE HAGELSTADT
Gailsbacher Straße 1
93095 Hagelstadt

Begründung

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Langenerling und wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die vorliegende Ergänzungssatzung entspricht damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage der Änderungsfläche (gelb) (Quelle: Gemeinde Hagelstadt)

2. Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde im Rahmen einer Ergänzungssatzung einzelne Flächen im Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Ergänzungssatzung dient den Gemeinden als Planungsinstrument in einem Gebiet, in dem die Gemeinde rasch Baurecht schaffen will und die städtebauliche Entwicklung keine oder nur in einzelnen Bereichen über die Kriterien des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB hinausgehende Regelungen erfordert.

Der Ortsteil Langenerling stellt einen im Zusammenhang bebauten Ort dar. Die Fläche erstreckt sich entlang der Erlenbachstraße am südwestlichen Ortsrand von Langenerling.

Durch die nördlich und östlich angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen, liegt eine entsprechende bauliche Prägung der Fläche vor. Die vorhandene Bebauung östlich und nördlich des Flurstücks besteht aus einer kleinteiligen, wohnbaulich geprägten Siedlungsstruktur.

Für die westlichen Flurstücke 174 und 6 ist aufgrund der nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäude und Hofstellen sowie des vorhandenen gewerblich genutzten Spenglerei-Betriebs diese Prägung aus Sicht der Gemeinde nicht eindeutig ablesbar.

Die Fläche befindet sich außerhalb eines qualifizierten als auch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind somit gegeben.

Um die Einfügung in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wird die GRZ mit 0,35 festgesetzt.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden Ergänzungssatzung ist es, für die vorliegende Planungsfläche rasch Baurecht zu schaffen. Der Planbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Langenerling in der Gemeinde Hagelstadt. Derzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Nördlich und östlich grenzen wohnbauliche Nutzungen an die Fläche, südlich und westlich werden die Flächen ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der vorliegenden Anfrage der Grundstückseigentümer zur Errichtung eines Einfamilienhauses im direkten Anschluss an den bisherigen Ortsrand, hat sich die Gemeinde entschlossen, Baurecht im Rahmen einer Ergänzungssatzung zu schaffen. Die Ergänzungssatzung umfasst dabei lediglich die Flurnummer 173/1 der Gemarkung Langenerling und stellt eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar. Durch die Ergänzungssatzung erfolgt gleichzeitig eine effizientere Nutzung der vorhandenen, in diesem Bereich einseitig bebauten, Erlenbachstraße.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Damit hat die Gemeinde bereits auf Flächennutzungsplanebene die künftigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten für den Ortsteil Langenerling definiert.

4. Erschließung

Wie bei den bestehenden südlich der Erlenbachstraße gelegenen Grundstücken, ist zur Anbindung an die Erlenbachstraße eine Brücke über den nördlich angrenzenden Langenerlinger Bach notwendig. Die Erschließung erfolgt deshalb über ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht entweder über die nördlich angrenzende Flurnummer 12/6 mit einer Brücke oder über die östlich angrenzende Flurnummer 173 und die dort bestehende Brücke. Erst nachdem die Erschließung grundbuchrechtlich gesichert ist, ist auf dem Flurstück die Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Vorhaben zulässig.

5. Gesamtkonzeption

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,35 sowie die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Fläche innerhalb des Geltungsbereichs städtebaulich definiert. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt in räumlichen Zusammenhang im südlichen Anschluss.

6. Umweltschützende Belange

Die Umsetzung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung ist demzufolge nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die Fläche ist leicht Richtung Norden geneigt, wodurch keine Fernwirksamkeit besteht. Der bisherige südliche Ortsrand ist teilweise lückig. Eine südliche Ortsrandeingrünung im Übergang zu den ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen ist teilweise vorhanden. Durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche im Süden des Flurstücks, ist eine Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

7. Altlasten

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für den Verdacht auf Altlasten innerhalb des Plangebiets.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

8.1 Landschaftsplanerische Standortbeurteilung geplanter Bauflächen

Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet / Bewertung lt. Listen 1a – 1c im Anhang des Leitfadens des StMLU vom September 2003		
Schutzgut	Ausgangszustand	Bewertung
Arten und Lebensräume	Intensiv genutzte Ackerfläche	Kategorie I
Boden	Anthropogen überprägter Boden mit Wechselbewuchs, mittlere Ertragsfähigkeit. Bodentyp 4a: Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) Im Bereich des Langenerlinger Bachs: Bodentyp 71 Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig (Quelle: BayernAtlas Plus)	Kategorie I - II
Wasser	Angrenzendes Oberflächengewässer (Langenerlinger Bach) Vermutlich geringe Versickerungsleistung durch lehmhaltigen, tonigen Boden, vermutlich geringer Grundwasserflurabstand (Wasserspiegel angrenzender Langenerlinger Bach)	Kategorie II
Klima und Luft	Fläche liegt außerhalb bedeutsamer kleinklimatischer Luftaustauschbahnen	Kategorie I
Landschaftsbild	Lückiger Ortsrand, uneinheitliche Strukturen, geringe Fernwirksamkeit aufgrund leichter Tallage; Ausgeräumte Agrarlandschaft	Kategorie I
Zusammenfassung		überwiegend Kategorie I

8.2 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen ergeben sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Vermeidungsmaßnahmen:

Festsetzung der max. überbaubaren Fläche

Limitierung des Baukörpers zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes

8.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Fläche wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Nördlich verläuft der Langenerlinger Bach. Durch die Festsetzung einer Baugrenze und einer GRZ von 0,35 findet lediglich ein Eingriff in geringem Umfang statt.

Eingriffsintensität, Kompensationsfaktor

Gemäß Leitfaden des StMLU ergibt sich durch die festgesetzte GRZ von 0,35 und die Eingriffsschwere (Kategorie I) eine Beeinträchtigungsintensität des Typ BI. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt.

Ausgleichsflächenumfang und Aufwertungsmaßnahmen

Bei einer Eingriffsfläche von ca. 900 m² ergibt sich ein Ausgleichsumfang (900 m² x 0,3) von ca. 270 m². Als Kompensationsmaßnahme ist, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, der südliche Bereich des Flurstücks 173/1 Gemarkung Langenerling als Streuobstwiese anzulegen.