

Enthält Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Geobasisdaten) 2019; Katastrerauszug aus 2019

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 Erlenchbachstraße 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 Katastrerauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

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

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

.....
1. Bürgermeister, Thomas Scheuerer

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Hagelstadt, den

.....
1. Bürgermeister, Thomas Scheuerer

(Siegel)

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.

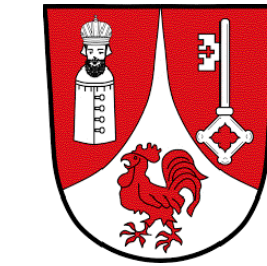
Hagelstadt, den

.....
1. Bürgermeister, Thomas Scheuerer

(Siegel)

Ergänzungssatzung

"Langenerling I"



Gemeinde Hagelstadt
Landkreis Regensburg



Fassung vom 14.11.2019,
redaktionell ergänzt am 12.03.2020

Planfertiger:

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

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

„Langenerling I“

Gemeinde Hagelstadt
Landkreis Regensburg



Begründung

Fassung vom 14.11.2019
redaktionell ergänzt am 12.03.2020

Planverfasser:
Regensburg, den 01.07.2020

Auftraggeber:
Hagelstadt, den _____

Andreas Eder

EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Thomas Scheuerer,
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.