

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG SCHWÄRZHÖRING

3. ÄNDERUNG

RECHTSGRUNDLAGE: § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

SATZUNGSFASSUNG VOM: 23.06.2020

VORHABENSTRÄGER: Markt Windorf
Marktplatz 23
94575 Windorf

Windorf, den

Franz Langer
1.Bürgermeister

1. Ziel und Anlass

Der Markt Windorf ist bestrebt, die für die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung erforderliche Fläche mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen angestrebt.

Die stete Nachfrage einiger Grundstückseigentümer, auf den Flächen Wohnzwecken dienende Vorhaben zu realisieren, belegt, dass nach wie vor zusätzlicher Wohnraumbedarf gegeben ist. Mit Hilfe der Satzung soll innerhalb des hochwertigen Landschaftsraumes die städtebauliche Ordnung des Gesamtbereiches hergestellt werden sowie zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Schwarzhöring erfolgt aufgrund von konkreten Bauanfragen im festgesetzten Ergänzungsbereich (Fl.Nr. 2122 und Fl.Nr. 2122/3 der Gemarkung Albersdorf).

Mit der Änderung der Ortsabrundungssatzung soll eine bisherige Außenbereichsfläche konstitutiv als „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ festgelegt und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dem Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB unterworfen werden.

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll somit einen im Außenbereich vorhandenen Siedlungsansatz zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickeln.

Für die genannten Außenbereichsflächen soll hierdurch Baurecht für vier Parzellen geschaffen werden.

Die Voraussetzungen für die Änderung der Ortsabrundungssatzung sind für den Ergänzungsbereich gegeben:

- Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils,
- der Ergänzungsbereich ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt,
- die Änderung der Ortsabrundungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- zudem werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) gegeben.
- Die öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander abgewogen.
- Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird abgehandelt.

2. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Marktes Windorf stellt den bebaubaren Bereich der Ergänzungssatzung Schwarzhöring zum Teil als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.



Abbildung 1: Ausschnitt FNP Bereich Schwarzhöring, rot umrandet = Ergänzungsbereich

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die straßenmäßige Erschließung der einbezogenen Flächen (Parzelle 1 bis 4) erfolgt über eine bereits vorhandene Zufahrt von Norden aus. Hier entsteht eine knapp 80 m lange Stichstraße bis zur Parzelle 4.

Im Ortsteil Schwarzhöring ist eine zentrale Wasserversorgung und eine gemeindliche Schmutzwasserkanalisation vorhanden. Die bestehenden Leitungen sind an den Ergänzungsbereich heranzuführen, so dass die geplanten Bauvorhaben angeschlossen werden können.

Die Löschwasserversorgung im OT Schwarzhöring ist durch ein entsprechendes Hydrantensystem gesichert.

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten privaten Flächen (Dächer, Zufahrten) ist möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern. Niederschlagswasser darf nur dann in oberirdische Gewässer eingeleitet werden, wenn eine Versickerung nach den Umständen des Einzelfalles nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Eine Einleitung in die Straßenentwässerung ist nicht zugelassen.

Die Versorgung mit Telekommunikation und Elektrizität erfolgt durch bestehende Versorgungsträger.

4. Immissionen

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die landwirtschaftliche Nutzung unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, ja nach Saison und Witterung.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese Immissionen nicht beeinträchtigend auf das Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches aus.

5. Bodendenkmäler

Im Denkmalviewer Bayern sind keine Hinweise im näheren Umgriff des Änderungsbereiches auf Bodendenkmäler vorhanden.



Abbildung 2: Ausschnitt Denkmal-Viewer Bayern

6. Umweltbericht

Eine Umweltprüfung ist für die vorliegende Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 nicht durchzuführen.

7. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden. Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregeneignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

8. Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung wurde für den Ergänzungsbe- reich durchgeführt, da sich die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben innerhalb der in der Satzung festgelegten Grenzen nach § 34 BauGB richtet.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung des Architekturbüros Seidl & Ortner ist Bestandteil dieser Sat- zung.

Die Ausgleichsfläche wird zum Teil unmittelbar an das Vorhaben angeordnet und entspricht dem sparsamen Umgang mit Natur und Landschaft.

Die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht beeinträchtigt.