



Markt Mallersdorf-Pfaffenberg

1. Änderungssatzung zur EINBEZIEHUNGSSATZUNG

nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3. BauGB

MITTERHASELBACH

Vorentwurf vom 27.05.2020

Verfahrensträger: Markt Mallersdorf-Pfaffenberg

Steinrainer Straße 8
84066 Mallersdorf-Pfaffenberg
Tel.: 0 87 72 / 8 07 - 0
Fax: 0 87 72 / 66 10

.....
Christian Dobmeier, 1. Bürgermeister

Planung: MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 9421-0
Fax: 09961 / 9421-29

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Satzung

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan Satzung M 1 : 1.000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan 1. Änderungssatzung zur Einbeziehungssatzung Mitterhaselbach -
Plankarte 1 Satzung - im Maßstab 1:1.000
sowie
Lageplan 1. Änderungssatzung zur Einbeziehungssatzung Mitterhaselbach -
Punkt I. Planliche Festsetzungen.

§ 4 Textliche Festsetzungen

Siehe 1. Änderungssatzung zur Einbeziehungssatzung Mitterhaselbach -
Punkt III. Textliche Festsetzungen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mallersdorf-Pfaffenberg, den

.....
Christian Dobmeier, 1. Bürgermeister

Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg hat für den nördlichen Ortsbereich von Mitterhaselbach eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erstellt, die am 15.12.2015 als Satzung beschlossen wurde.

Die Satzung ist seit 13.06.2016 rechtskräftig.

Aufgrund der erheblichen Baulandnachfrage im Marktgebiet sollen Möglichkeiten einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung zur Schaffung von Bauland genutzt werden. Hierfür sollen auch Bauflächen in den Ortsteilen ermöglicht werden.

Der bebaute Bereich des dörflich strukturierten Ortes Mitterhaselbach ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Das Dorfgebiet erstreckt sich nördlich und südlich der Kreisstraße SR 58. Der Talraum des Haselbaches quert von Nordwest nach Südost den Ort und ist von Bebauung freizuhalten.

Am nördlichen Ortsrand wurde mit der Satzung 2015 in der dortigen südexponierten Mittelhanglage eine Teilfläche des bisherigen Außenbereichs in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen. Die westlich der Erschließungsstraße gelegenen Bauflächen umfassen den Südtel der Flurnummer 771/3, auf der zwei vergleichsweise große Baugrundstücke sowie private Grünflächen festgelegt sind.

Mit der 1. Änderungssatzung soll die gesamte Flurnummer 771/3 bebaubar werden, und durch eine Neustrukturierung der Parzellierung mit kleinen Grundstücken und wirtschaftlichen Zuschnitten eine Flächen sparende Bebauung unterstützt werden. Insgesamt sollen vier Bauparzellen mit Größen zwischen rund 630 m² – 780 m² entstehen. Da die notwendigen Infrastruktureinrichtungen zur Erschließung vorhanden sind, ist ein weiterer Ausbau nicht erforderlich.

Für die Erweiterung der Bauflächen ist eine Verschiebung des bisherigen Geltungsbereiches an der Ostseite um ca. 16 m und an der Westseite um ca. 30 m nach Norden erforderlich. Die Flächen östlich der Erschließungsstraße bleiben von der Planänderung unberührt. Die bauliche Entwicklung schließt an die bestehende Siedlung an und ist mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsstruktur vereinbart. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass eine Flächen sparende bauliche Entwicklung möglich ist.

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung im Bereich Mitterhaselbach die Schaffung von angemessenen Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung.

2. Größe und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderungssatzung umfasst die Flurnummer 771/3 der Gemarkung Oberhaselbach mit einer Gesamtfläche von ca. 3.045 m².

Die geplante Erweiterung nach Norden gegenüber der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung „Mitterhaselbach“ vom 15.12.2015 umfasst eine anteilige

Fläche der Flurnummer 771/3 der Gemarkung Oberhaselbach mit einer Fläche von ca. 1.110 m².

3. Bestandsbeschreibung

Der im Rahmen der 1. Änderungssatzung geplante Erweiterungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Mitterhaselbach und umfasst ausschließlich Ackerflächen. Der Ostteil der Flurnummer 771/3 wird durch eine bestehende öffentliche Ortsstraße erschlossen, der Westteil durch einen öffentlichen Feldweg.



Blick von Osten
auf den Erwei-
terungsbereich
der Flurnummer
771/3.

Quelle:
MKS AI GmbH

Der Acker reicht bis an den bestehenden bebauten Ortsrand im Süden. Entlang der westlichen Grenze verläuft in Talgrund ein Graben an einem Feldweg. Im südwestlichen Grundstücksteil befindet sich eine schmale Fichtenpflanzung mittleren Alters mit einzelnen Birken. Das Grundstück wird über eine verrohrte Zufahrt erschlossen.



Blick von Südwesten nach Norden auf den Erweiterungsbereich Flurnummer 771/3.

4. Geplante Entwicklung

Der zu erweiternde Bereich wird als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt. Gegenüber dem bestehenden Dorfgebiet wird die unterschiedliche Art der Nutzung abgegrenzt. Ziel ist es eine der städtebaulichen Umgebung angepasste Wohnbauentwicklung zu entwickeln.

Im Zuge der Neuparzellierung werden auf der Flurnummer 771/3 vier Bauparzellen in Grundstücksgrößen von rund 630 m² bis 780 m² ermöglicht. Eine Teilfläche mit ca. 270 m² wird dem Dorfgebiet zugeschlagen. Dadurch soll ein angemessener Abstand zur bestehenden Wohnbebauung sichergestellt werden.

Die Festsetzungen zu Baugestaltung, zulässigen Wandhöhen und Dachform bleiben unverändert und orientieren sich an den bestehenden Umgebungsverhältnissen.

Zur landschaftlichen Einbindung werden entlang der Westseite und Nordseite zur freien Landschaft hin private Grünflächen mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Pflanzgebote für heimische Bäume und Sträucher sichern eine angemessene landschaftliche Einbindung.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen, Flächenbefestigungen und Geländemodellierung bleiben unverändert und sollen eine ortstypische Bauweise ermöglichen und die Umweltauswirkungen reduzieren.

5. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt für die zwei östlichen Bauparzellen auf der Flurnummer 771/3 von der bestehenden Erschließungsstraße (Fl.Nr. 778) aus. Die beiden westlichen Bauparzellen auf der Flurnummer 771/3 werden vom öffentlichen Feldweg auf der Flurnummer 772 aus erschlossen. Hierfür ist die Errichtung von zwei Überfahrten über den aus nördlicher Richtung kommenden Graben erforderlich. Eine bestehende Überfahrt wird hierzu ggf. verlegt, eine weitere Überfahrt muss neu errichtet werden. Um den Erschließungsaufwand möglichst gering zu halten, ist die

Zufahrt zur nordwestlichsten Parzelle an deren südlicher Grundstücksgrenze vorgesehen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal. Für die beiden westlichen Parzellen ist ein Kanalanschluss neu zu errichten im Bereich des bestehenden Feldweges auf Fl. Nr. 772. Das Abwasser wird gesammelt und in der Kläranlage Ettersdorf behandelt.

Das Niederschlagswasser wird auf den privaten Flächen nach Möglichkeit gesammelt, als Brauchwasser verwendet oder örtlich versickert. Zur Ableitung des Niederschlagswassers sind Sickerschächte gemäß den Anforderungen der TRENGW einzubauen. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, sind Regenrückhalteschächte mit einem Puffervolumen von 5 l/m² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 3 m³ und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf maximal 0,5 l/s beschränkt, zu errichten. Der Überlauf dieser Schächte ist vorrangig in den vorhandenen Gräben einzuleiten. Sollte dies nachweislich aus technischen Gründen nicht möglich sein, ist dieser Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Mallersdorf.

Die Stromversorgung ist durch einen Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG möglich.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich.

Für die östlichen Parzellen ist ein Anschluss an die in der Erschließungsstraße auf Fl.Nr. 778 bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen möglich. Die beiden westlichen Parzellen können über neu zu verlegende Leitungen im Bereich des öffentlichen Feldweges auf Fl.Nr. 772 versorgt werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Einmündung der Erschließungsstraßen in die Hauptstraße bereitzustellen.

6. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg ist Mitterhaselbach als Dorfgebiet dargestellt. Für den entlang des westlichen Gebietes verlaufenden Graben wird im Landschaftsplan die Anlage von Uferschutzstreifen vorgeschlagen. Das Seitental ist als Abflussraum für Kaltluft dargestellt. Hier sollen keine quer gerichteten Strukturen wie Bebauung, Dämme, dichte Hecken oder Aufforstungen entstehen.

Die privaten Grünflächen können die Aufgaben eines Uferschutzstreifens erfüllen. Stoffeinträge durch eine unmittelbar an den Graben grenzende Ackernutzung entfallen. Die Gebäude weisen einen ausreichenden Abstand zum Talgrund auf, so dass nachteilige Auswirkungen auf den Kaltluftabfluss nicht bestehen.

7. Schutzgebiete / Schutzobjekte

Innerhalb der des Geltungsbereiches der 1. Änderungssatzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsbewertung erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, BayStMLU 2003. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das sogenannte vereinfachte Vorgehen gemäß o. g. Leitfaden angewendet.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	(Ja). Die Einbeziehungssatzung ist hinsichtlich der zulässigen festgesetzten Nutzungen mit den Festlegungen eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vergleichbar.
1. Vorhabenstyp 1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). 1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	Ja. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet. Ja, GRZ 0,3 festgesetzt
2. Schutzgut Arten und Lebensräume 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none">• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),• Schutzgebiete im Sinne des Teils III BayNatSchG,• Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	Ja. Ackerflächen. Nicht standortgemäßer Fichtenbestand am Graben Ja, 5m breite private Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen im Westen und Norden .
3. Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	Ja, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenflächen festgesetzt.
4. Schutzgut Wasser 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	Ja Ja

<p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p>Ja, wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, Versickerung auf privaten Grundstücksflächen, Brauchwassernutzung</p>
<p>5. Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p>Ja, Entlang des westlichen Grabens ist private Grünfläche festgesetzt. Fläche bleibt von Bebauung frei.</p>
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja. 5m private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher an der West- und Nordseite.</p>

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, ist ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

8. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil der 1. Änderungssatzung zur Einbeziehungssatzung „Mitterhaselbach“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3. BauGB sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan 1. Änderungssatzung zur Einbeziehungssatzung / Planliche und textliche Festsetzungen, M 1: 1.000
- Textteil zur 1. Änderungssatzung zur Einbeziehungssatzung n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3. BauGB „Mitterhaselbach“, Satzung und Begründung, Seite 1-9.