

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Erlass der Ergänzungssatzung – „Am Steinbruch“

Bekanntmachung

Der Gemeinderat Gleiritsch hat am 23.07.2020 beschlossen, das Verfahren zum Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzuleiten. Die Planung umfasst den Bereich der Flurstücke 605/16 und 605/17 der Gemarkung Gleiritsch (s. u. dargestelltes Bild). Dieser beträgt ca. 0,6 ha.

Die Entwürfe zum Planteil sowie zur Begründung der Satzung wurden durch das Landschaftsarchitekturbüro Lösch, Amberg, ausgearbeitet. Diese wurden in der Fassung vom 22.10.2020 in der Sitzung des Gemeinderates vom 29.10.2020 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Entwürfe können demnach

in der Zeit vom 16.11. bis 16.12.2020

auf der Internetseite der Gemeinde Gleiritsch unter www.gleiritsch.de/Aktuelles/Bekanntmachungen eingesehen werden. Bestandteil der Unterlagen sind auch ggf. vorliegende, umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen.

Bei Bedarf können die Unterlagen auch während der allgemeinen Parteiverkehrszeiten

Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag zusätzlich 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr

in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach, Zimmer-Nr. 28, 1. Stock, Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberviechtach, eingesehen werden. Auf Wunsch werden die Planungen erläutert. **Wir bitten hierbei um Beachtung der Vorgaben aufgrund der Corona-Pandemie. Termine sind nur bei vorheriger telefonischer Anmeldung möglich.** Die Verwaltung ist unter der Rufnummer 09671/9200-14 (Bauamt) erreichbar.

Im Rahmen der Auslegung besteht Gelegenheit zur Stellungnahme. Nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.

Oberviechtach, 06.11.2020
Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach
Gemeinde Gleiritsch

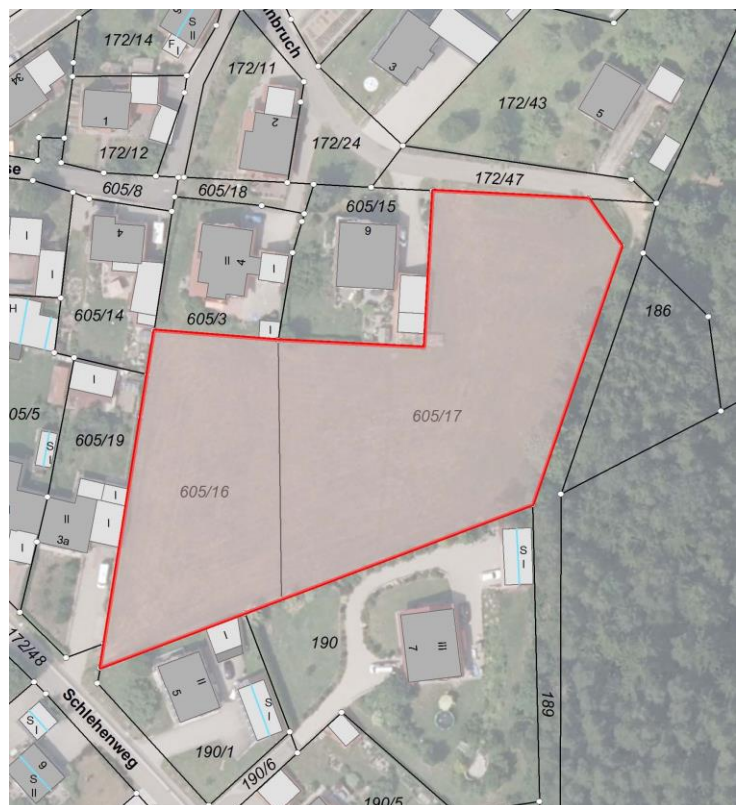
gez.

Pretzl
Erster Bürgermeister



Verteiler:
Amtstafel Gleiritsch
Amtstafel Lampenricht
Amtstafel Bernhof
Amtstafel VG
Presse / iKISS / z. A.

angeschlagen am: 09.11.2020
abgenommen am: 17.12.2020



ERGÄNZUNGSSATZUNG "AM STEINBRUCH"



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einziehungssatzung
- Baugrenze gem. §23 der Baunutzungsverordnung
- neue Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- private Grünfläche

SATZUNG

über die Einziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Ergänzungssatzung) „Am Steinbruch“

§ 1 Gegenstand

Im Hauptort Gleiritsch sollen einzelne Außenbereichsflächen als bebaubare Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Dies wird durch Erlass dieser Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Art. 23 ff. der Gemeindeordnung geregelt. Die Fläche ist bereits südlich und nördlich durch Wohnbebauung eingegrenzt. Östlich grenzt ein Waldgebiet an, welches eine natürliche Ortsabrandung darstellt.

§ 2 Planungsgebiet

Die Außenbereichsflächen, welche in den Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, umfassen die Flurstücke 605/16 und 605/17 der Gemarkung Gleiritsch. Die gesamte Fläche umfasst 0,6 ha. Das Planungsgebiet ist in der beigefügten Planung dargestellt.

§ 3 Festsetzungen

Die Zulässigkeit von künftigen Bauvorhaben im Bereich des Planungsgebietes nach § 2 richtet sich nach § 34 BauGB, den planerischen Darstellungen, sowie den im Folgenden aufgeführten Regelungen:

- > Das Gebiet unterliegt den Vorgaben für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- > Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.
- > Offene Schotter- und Kiesflächen sind nicht zugelassen.
- > Bei Belagsflächen sind sickerfähige Beläge zu verwenden.
- > Pro Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaum II. Wuchsordnung zu pflanzen.
- > Während der Bauphase ist der Gehölzbestand durch einen verschiebesicheren Bauzaun zu sichern.
- > Nächtliche Bauarbeiten sind nicht erlaubt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Oberviechtach, den 22.10.2020

Gemeinde Gleiritsch
Josef P r e t z l
Erster Bürgermeister

Anlagen:
Begründung

VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.07.2020 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Am Steinbruch“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Am Steinbruch“ in der Fassung vom 22.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung „Am Steinbruch“ in der Fassung vom 22.10.2020 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Die Gemeinde Gleiritsch hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Ergänzungssatzung „Am Steinbruch“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt
Oberviechtach, den
Gemeinde Gleiritsch
Josef P r e t z l
Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zu der Ergänzungssatzung „Am Steinbruch“ wurde am gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht Die Ergänzungssatzung „Am Steinbruch“ ist damit gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Oberviechtach, den

Gemeinde Gleiritsch
Josef P r e t z l
Erster Bürgermeister

AUFTRAGGEBER /
BAUHERR: Gemeinde Gleiritsch in der VG Oberviechtach
Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberviechtach

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

FUGGERSTRASSE 9A 92224 AMBERG
TEL.: 09621 / 6000 57 FAX: 6000 58 MAIL: sl@loesch-landschaft.de

PLAN: ENTWURF BEARBEITER: Lösch, Brunnermeier

PROJEKT: ERGÄNZUNSSATZUNG "AM STEINBRUCH"	PLAN-NR.: 006 / 228-20	MAßSTAB: 1 : 1000
	22.10.2020	UNTERSCHRIFT:

ERGÄNZUNGSSATZUNG „AM STEINBRUCH“

Gemeinde Gleiritsch, Landkreis Schwandorf



Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)
Entwurf – 22.10.2020

Allgemeine Planungsvorgaben

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung aus Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Die Bereiche südlich, westlich und nördlich des Geltungsbereichs sind bereits geschlossen bebaut, im Osten wird der Geltungsbereich durch eine Waldfläche abgegrenzt.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die neue Ergänzungssatzung soll die bestehende städtebauliche Lücke geschlossen werden.

Erschließung

Das Gebiet wird über die bestehende Straße „Am Steinbruch“ erschlossen, die bereits an die einzubeziehenden Flächen heranführt und durch die das Gebiet an die schon gegebene Vorderschließung durch die umgrenzende Bebauung angebunden werden kann. Intern werden die einzelnen Grundstücke über eine neue Erschließungsstraße mit Wendeanlage erschlossen. Zwischen der Wendeanlage und dem südwestlich an das Gebiet anschließenden Schlehenweg ist eine öffentliche Fußwegeverbindung vorgesehen.

Natur und Landschaft

Artenschutz

Das Gebiet wird derzeit als artenarmes Intensivgrünland genutzt, welches nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft hat, auch da es an drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten sind innerhalb des Gebiets nicht vorhanden. Es existieren auf dem Gebiet keine potentiellen Habitate für geschützte Arten.

Natura-2000-Gebiete sind weder mittelbar noch unmittelbar betroffen. Bei einer Begehung im Frühjahr und Sommer 2020 konnten keine wiesenbrütenden Arten festgestellt werden. Ebenso konnten bei den Begehungen keine Ameisenbestände festgestellt werden.

Der Gehölzbestand entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs wird als Übergang zur angrenzenden Waldfläche erhalten (Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG). Dadurch bleiben auch Lebensräume für potentiell vorkommende waldbewohnende Arten bestehen.

Durch die Bebauung entsteht eine Bodenversiegelung, die durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen auf ein notwendiges Minimum begrenzt wird.

Eine nennenswerte Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Wasser, Klima /Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter) ist aufgrund der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung auf drei Seiten nicht erkennbar.

Eingriff / Ausgleich

Bezüglich des geplanten Gebietes können im Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ (vgl. Kap. 3, Abb. 2 des Leitfadens) alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden, weshalb gemäß dem Leitfaden kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.

Die dargestellten Maßnahmen und Festsetzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (H. Paul).

Umweltbericht

Da durch die Ergänzungssatzung ein Gebiet nach § 34 BauGB entsteht, bei dem sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Gemäß §13 Abs. 3 BauGB entfällt damit die Notwendigkeit von Umweltbericht und Umweltprüfung.

Sonstige Belange

Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungs- oder Überflutungsgebietes sowie eines wassersensiblen Bereichs.

Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Bei künftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich sind Belange des Immissionsschutzes ggf. im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Altlasten

Nach der Altlastenkartierung sind keine Eintragungen im Geltungsbereich vorhanden.

Denkmalpflege

Baudenkmale sind im Geltungsbereich nach der Denkmalliste nicht enthalten. Bodendenkmalpflegerische Belange werden ebenfalls nicht berührt. Es wird hierzu auf folgendes hingewiesen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler zu Tage treten. Gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz ist ein Fund von Bodendenkmälern meldepflichtig. Diese Meldung hat unverzüglich gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Schwandorf) oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu erfolgen. Zur Anzeige sind auch die Eigentümer und die Besitzer der Grundstücke sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben, verpflichtet.

Oberviechtach, den 22.10.2020

Josef P r e t z l
Erster Bürgermeister