



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung vom 20. Juni 2023

Vorhaben

Projekt-Nr. **1.05.00**
Projekt: **Erweiterung der Entwicklungssatzung für den Ortsteil Burgstall
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch**

Gemeinde:

Markt Mitwitz

Landkreis:

Kronach

Vorhabensträger:

Markt Mitwitz

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

| | |
|--|----------|
| 1. ANLASS FÜR DIE ERWEITERUNG DER SATZUNG..... | 2 |
| 2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS..... | 3 |
| 2.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH..... | 3 |
| 2.2. BESCHREIBUNG DES GEBIETES..... | 3 |
| 3. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN | 4 |
| 3.1. BEBAUUNG..... | 4 |
| 3.2. VERKEHRSERSCHLIEßUNG | 4 |
| 3.3. VER- UND ENTSORGUNG | 4 |
| 3.4. UMWELTPRÜFUNG..... | 4 |
| 3.5. IMMISSIONSSCHUTZ..... | 4 |
| 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN | 5 |
| 5. ENTWURFSVERFASSER..... | 5 |

1. Anlass für die Erweiterung der Satzung

Rechtliche Grundlagen:

Durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde, auch ohne einen Bebauungsplan aufzustellen

- die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (sog. Klarstellungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB),
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn diese im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (sog. **Entwicklungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB**);
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen (sog. Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB);

Die Satzungen können gemäß § 34 Abs. 4 S. 2 BauGB miteinander verbunden werden.

Gegenwärtige Situation und Anlass der Erweiterung:

Der Markt Mitwitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Ortsteil Burgstall ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO darstellt.

Die Marktgemeinde hat für den Norden des Ortsteils eine Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erlassen, die am 12.05.2023 in Kraft trat.

Seitens der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 159/1 der Gemarkung Burgstall wurde die Anfrage an die Marktgemeinde gestellt, den Geltungsbereich in Form einer Tektur nochmals leicht zu verändern.

Die Möglichkeit ist auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes prinzipiell noch gegeben:



Es handelt sich um eine Fläche von 195 m².

Da der Flächennutzungsplan nicht als parzellenscharf aufzufassen ist, wurde bei der ursprünglichen Planung die Abgrenzung so gewählt, dass die Planung in jedem Fall auf der sicheren Seite liegt. Die Abgrenzung erfolgt hier nämlich nicht entlang einer eindeutigen Grundstücksgrenze.

Die Tektur ist allerdings städtebaulich und planungsrechtlich vertretbar.

Auswirkungen:

Es ist beabsichtigt i.S.d. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB eine entsprechende Zuordnung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich zu bewirken.

Mit der Erweiterung wird der Geltungsbereich konstitutiv als zum Innenbereich gehörig erklärt. Für Vorhaben (§ 29 BauGB) im Geltungsbereich der Satzung besteht ein Anspruch auf eine Baugenehmigung nach § 34 Abs. 1, 2 und 3a BauGB. § 35 BauGB soll für das Plangebiet nicht länger Anwendung finden.

Die rechtskräftige Satzung wird erweitert.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Erweiterung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 159/1 (Teilfläche) der Gemarkung Burgstall.

Es werden weitere Flächen im Umfang von 195 m² konstitutiv als zum Innenbereich gehörig erklärt.

2.2. Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Süden und Osten durch die im Zusammenhang bebaute Ortslage (Geltungsbereich rechtskräftiger Satzung)
- im Norden durch Grünland
- im Westen durch eine private Gartenfläche

Der Erweiterungsbereich ist Teil eines Gartens.

Hinsichtlich der Höhenlage weist das Gelände Unterschiede auf, es liegt auf 335 Meter über NN.

Das Plangebiet liegt im Obermainischen Hügelland. Geologisch liegt das Gebiet im Bereich des Trias; konkret im Mittleren Buntsandstein.

Die Böden charakterisieren sich vorherrschend als Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen keine Unterlagen vor.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bekannter Altlastenflächen.

Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

Bei Hinweisen auf historischen Bergbau ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung und außerhalb wasserwirtschaftlicher Vorranggebiete oder Vorrangflächen.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1. Bebauung

Die Bebauung hat sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

3.2. Verkehrserschließung

Der Erweiterungsbereich ist Teil eines erschlossenen Grundstücks. Ein Anspruch auf Erschließung aus dieser Satzung besteht nicht.

3.3. Ver- und Entsorgung

Auf die Aussagen aus der Begründung zu der rechtskräftigen Satzung wird verwiesen. Es ist kein Bestand an Versorgungsleitungen im Erweiterungsgebiet vorhanden. Ein Anspruch auf Erschließung aus dieser Satzung besteht nicht.

3.4. Umweltprüfung

Gemäß Art. 9 BayNatSchG gemeldete Flächen im Kompensationsverzeichnis wurden nachrichtlich übernommen. Diese werden nicht beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist im vorliegenden Verfahren nicht zu berücksichtigen, da die Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB gilt nicht im Fall von § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird zudem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

3.5. Immissionsschutz

Bei der ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist in gewissem Umfang mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen, die von den

Anwohnern hinzunehmen sind. Gleiches gilt sinngemäß für Lärm- und Abgasimmissionen durch den Verkehr in den angrenzenden Gebieten. Aufgrund der relativ geringen Verkehrsdichte sowie der geplanten Nutzung des Gebietes dürften diese jedoch unproblematisch sein.

Unzulässige Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Handelsbetriebe, die von außen auf das Gebiet einwirken könnten, sind nicht ersichtlich, da es sich bei der Beurteilung der angrenzenden Flächen gem. Flächennutzungsplan sowie auch hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung um ein Mischgebiet/Dorfgebiet/Mischgebiet Dörfliches Wohnen handelt.

Es wird von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – darauf hingewiesen, dass bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorrangfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm etc.) nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Immissionen aus dem Rohstoffabbau sind zu dulden.

4. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Planzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, udglm.), sowie einer konfliktfreien Umsetzung von Vorhaben.

Denkmalrechtlicher Hinweis:

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Hinweise nach Naturschutzrecht:

Nachrichtlich übernommen wurden gemäß Art. 9 BayNatSchG gemeldete Flächen im Kompensationsverzeichnis.

5. Entwurfsverfasser

Mit der Erweiterung der Entwicklungssatzung wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60

B.Sc. Tobias Semmler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 20. Juni 2023
Aufgestellt: Kronach, im Juni 2023