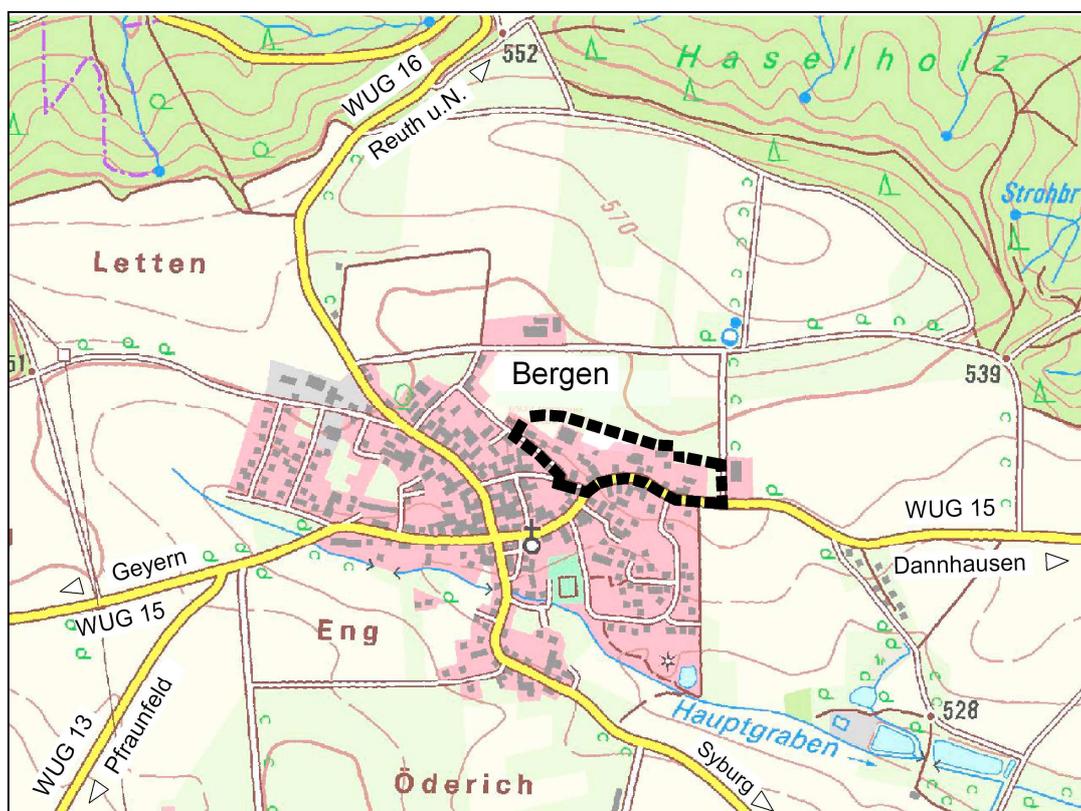




Gemeinde Bergen

Gesamtüberarbeitung der Ergänzungssatzung Nr. 2, Bergen 'Am Bücklich', der Gemeinde Bergen

- 15. 5. 2019 -



Bearbeitung: VG Nennslingen · Planungsbüro Dunz, Weißenburg

Gesamtüberarbeitung der Ergänzungssatzung Nr. 2, Bergen 'Am Bücklich', der Gemeinde Bergen

nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Entwurfsstand: 15. 5. 2019

Die Gemeinde Bergen erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634), die folgende geänderte Ergänzungssatzung:

§ 1 – Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1 : 1 000) enthaltenen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan 1 : 1 000 vom 15. 5. 2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 4 (Teilfläche), 4/1, 4/2 (TF), 5, 6, 7 (TF), 10 (TF), 10/1, 69/3, 69/2, 377/1, 377/2 (TF) und 377 (TF), der Gemarkung Bergen.

§ 2 – Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 3 – Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung werden Art und Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Die bisherige Darstellung nach § 5 BauNVO als zonierte Dorfgebiet (MD + eMD) entfällt.

§ 4 – Weitere Festsetzungen

a) Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Lärmschutz sind für gewerbliche Anlagen die Anforderungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. 8. 1998, geändert 1. 6. 2017 zu beachten.

Immissionen von landwirtschaftlichen Betrieben und Tätigkeiten sind nicht auszuschließen und im dorfüblichen Maße zu dulden.

b) Baugestaltung

Die baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind so zu gestalten, dass sie sich im Sinne einer positiven Pflege der Baukultur in die nähere Umgebung sowie den Ortsrand einfügen. Die Baukörper sind ruhig und geschlossen zu halten.

c) Grünordnung

Zur Eingrünung und Gestaltung der Freifläche sind heimische, standortgerechte Laubholzarten zu verwenden. Im Rahmen des Bauantrages ist auch eine ausreichende Ortsrandbildung und Durchgrünung der bebauten Flächen nachzuweisen.

Befestigt Flächen sind so weit wie möglich, mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

§ 5 – Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Durch die satzungsrechtlichen Regelungen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da für die einbezogene Außenbereichsfläche (Flurstück Nr. 4, TF) Baurecht geschaffen wird. Es ist deshalb bei der Aufstellung der Satzung die Eingriffsregelung anzuwenden.

Auf Grund der Betroffenheit der Funktionen erfolgt ein ökologischer/ naturschutzfachlicher Ausgleich für die festgestellten Eingriffe.

Geplant ist die Einbeziehung der angrenzenden Wiese (Flurstück Nr. 4 (TF), bei der im Randbereich eine qualitative Aufwertung zu Gunsten der Natur und des Orts- und Landschaftsbildes möglich ist.

Die dargestellte Fläche von 690 m² wird künftig extensiv gepflegt und mit Obstbäumen und einer 3-reihigen Hecke bepflanzt. Hinsichtlich des Mähzeitpunktes erfolgt jährlich die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni. Das Mähgut wird entfernt, ein Aufbringen von organischem oder mineralischem Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

Die Gehölze auf der Ausgleichsfläche und zur Durchgrünung des Gebietes, müssen folgende Mindest-Pflanzqualitäten aufweisen:

- Laubbäume: Hochstamm 2 xv, StU 10-12
- Obstbäume: Hochstamm 2 xv, StU 8-10
- Sträucher: v. Str. 3-5 Triebe, Höhe 60-100 cm

Es sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zu verwenden (Listen der UNB und des Landschaftspflegeverbandes).

Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

§ 6 – Inkrafttreten

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

Zeitgleich wird die Ergänzungssatzung Nr. 2 der Gemeinde Bergen für den Gemeindeteil Bergen ‚Am Bücklich‘ vom 25. 9. 2002, rechtskräftig seit 11. 10. 2002, außer Kraft gesetzt.

Gemeinde Bergen, den

.....
Gloßner, Erster Bürgermeister

Begründung

zur Gesamtüberarbeitung der Ergänzungssatzung Nr. 2, Bergen 'Am Bücklich', der Gemeinde Bergen

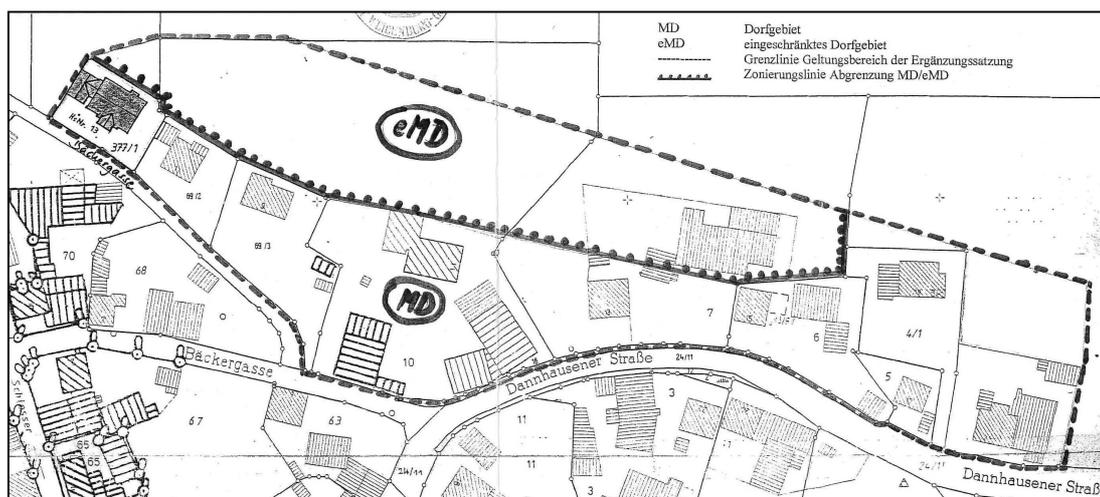
nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

1. Anlass und Zweck der Änderung der Ergänzungssatzung ‚Am Bücklich‘

Die Gemeinde Bergen ändert die Ergänzungssatzung in dem bereits weitgehend bebauten Bereich, um eine Bebauung auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 4 Gemarkung Bergen, zu ermöglichen.

Daneben wird im Norden der Geltungsbereich geringfügig geändert und an den Gebäudebestand angepaßt (Flurstück Nr. 4/2).

Die Außenbereichsfläche am östlichen Ortsrand, die in den Innenbereich einbezogen werden soll, ist bereits durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB schließt sich unmittelbar an und prägt auch den künftigen Satzungsbereich.



Geltungsbereich der bisherigen Ergänzungssatzung, rechtskräftig seit 11.10. 2002.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit Datum vom 15. 5. 2019 abgegrenzt. Er weist mit der Änderung, eine Fläche von rund 2,60 ha auf.

3. Erschließung

Das Areal liegt an der Dannhäusener Straße und der Bäckergasse.

Die Erschließung ist gesichert. Im Versorgungstreifen der Straßen verlaufen Wasserleitung und Stromkabel, als auch der Ortskanal zum Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage.

4. Umweltbelange

4.1 Naturraum

Naturräumlich liegt Bergen auf der Albhochfläche, am oberen Rand des Anlauer-Trichters. Der Dorfgrundriss ist durch die flach ausstreichenden Wiesensenkungen des Hauptgrabens geprägt. Sie gliedern im Süden und Osten das Dorf. Der Siedlungsschwerpunkt befindet sich auf der etwas höher gelegenen Fläche zwischen den Einsenkungen, um 540 m über NN. Die Zeugenberge im Süden und Norden (erhaltene Reste der Malm-Schichten) erreichen Höhen von rund 580 m. Die in den Geltungsbereich einbezogene östliche Fläche hat eine Höhenlage von 542 – 544 m über NN und ist leicht nach Süden geneigt.

4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die einbezogene Außenbereichsfläche, für die Baurecht geschaffen werden soll, ist hinsichtlich der Flora und Fauna von geringer Bedeutung.

Eine Bebauung der Fläche führt daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Arten und Lebensräume‘.

Der einbezogene Teil von Fl.-Nr. 4 umfasst – ohne Ausgleichsfläche – 2 300 m² und ist als Wiese genutzt.

Die am südlichen Rand stehenden Obstbäume werden erhalten.

Bergen liegt im Naturpark Altmühltal. Der geplante Bereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes/ der Schutzzone des Naturparks. Natura 2000 Gebiete (FFH- und SPA-Gebiete) sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

4.3 Schutzgut Boden

Durch Flächenbeanspruchung und Versiegelung wird in das Schutzgut Boden eingegriffen, das mit den anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist. Es handelt sich dabei um unbebaute Flächen mit landschaftstypischen Bodenverhältnissen, die bisher nur in geringem Umfang anthropogen überprägt sind.

4.4 Schutzgut Wasser

Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten und Grundwasser sind nicht betroffen. Als Eingriff in den Wasserhaushalt ist die Verminderung der Versickerungsfähigkeit aufgrund der zu erwartenden Versiegelung zu sehen.

Durch begrünte Flächen, Versickerungsmulden und wasserdurchlässige Beläge, soll dem Schutz des Wassers Rechnung getragen werden.

4.5 Schutzgut Luft/ Immissionsschutz

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 40 m Entfernung zum geplanten Wohngebäude, die Fahrsiloanlage, sowie in ca. 50 m Entfernung die Maschinenhalle eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes. Es ist daher von Störungen der Wohnnutzung durch Emissionen, wie Gerüche und Lärm auszugehen. Bei einer Anordnung des Gebäudes nördlich des Obstgartens, etwa auf Höhe von Hs.-Nr. 19, wären geringere Auswirkungen zu erwarten.

In größerer Entfernung befinden sich im Innen- und Außenbereich landwirtschaftliche Betriebe, die durch Tierhaltung, Nachteile und Belästigungen hervorrufen können.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Im betreffenden Bereich bilden sowohl Gebäude mit landwirtschaftlicher Prägung als auch Wohngebäude am Stockerfeld, den Ortsrand. Mit der geplanten Bebauung, wird nördlich der Kreisstraße, die noch freie Fläche bis zum Flurweg einbezogen.

Durch eine Bebauung der westlichen Teilfläche von Flurstück Nr. 4 entstehen keine Störungen, wenn die Gebäudegestaltung an die umgebende Bebauung angepasst wird. Die nächstliegenden Wohngebäude sind zweigeschossig (Hs.-Nr. 21) und eingeschossig (Hs.-Nr. 26) und weisen Satteldächer auf.

Im Zuge von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, zusätzliche Grünstrukturen am Ortsrand entwickelt werden. Damit ist auch die ungünstige Ortsrandsituation im Bereich der Fahrlos etwas zu verbessern.



Fotos: Der erweiterte Geltungsbereich an der Dannhausener Straße, aus südlicher und östlicher Richtung.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der satzungsrechtlichen Regelungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies ist der Fall, wenn für einzelne einbezogene Außenbereichsflächen Baurechte geschaffen werden.

Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für Innenbereichssatzungen (§ 34 Abs. 4 BauGB) nicht erforderlich.

Gesamtüberarbeitung der Ergänzungssatzung Nr. 2, Bergen 'Am Bücklich', der Gemeinde Bergen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

gemäß Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)

Fl.-Nr.	Vegetationsbestand	Bebauungstyp	Flächenkategorie	Beeinträchtigungsintensität	Kompensationsfaktor	Begründung des Kompensationsfaktors (s. Listen 1a bis 1c des Leitfadens)	Flächengröße m ²	Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen m ²
4 (TF)	Grünland / intensiv gepflegte Grünflächen	Bebauungstyp B: Niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad GRZ ≤ 0,35	Kategorie I: Flächen geringer Bedeutung für den Naturhaushalt	B I	0,3	Liste 1a: Grünland / intensiv gepflegte Grünflächen, z.T. Nebengebäude (gepl. Abbruch)	2 300 m ²	690 m ²
Gesamtbedarf an Fläche für Ausgleichsmaßnahmen								690 m ²