

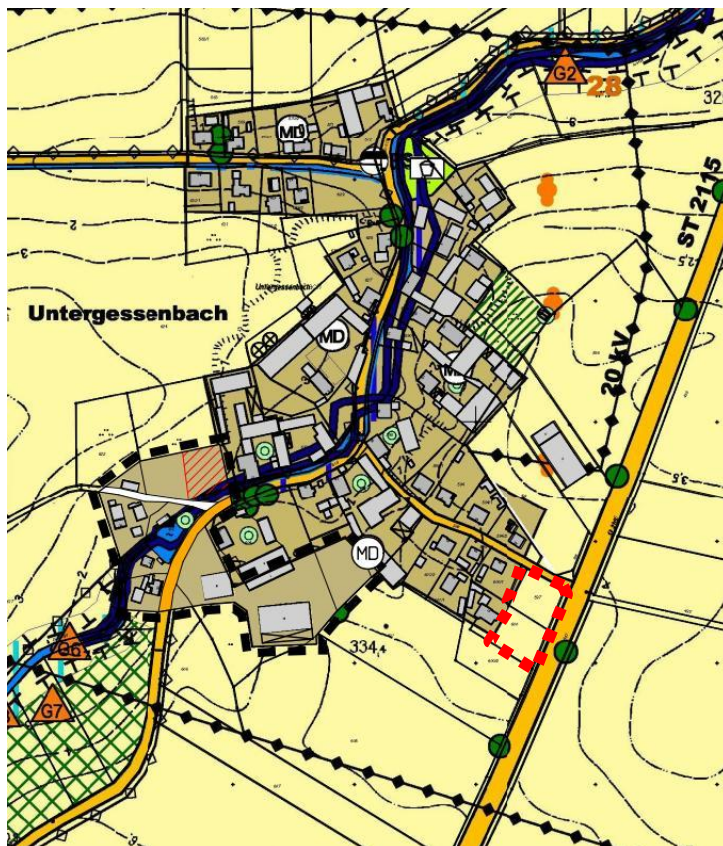
Ergänzungssatzung Untergessenbach

Begründung:

Der Bauausschuss hat am 13.12.2022 beschlossen, dass im Bereich des Ortsteiles Untergessenbach - wie im beigefügten Lageplan farblich dargestellt - die Fläche mit den Flurstücks-Nr. 597 und 600 der Gemarkung Langenammung, Stadt Osterhofen eine Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Untergessenbach aufgestellt werden soll.

Daher wird für den gekennzeichneten Bereich eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

Die dem Ortsteil zugeordnete Fläche ist im städtischen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Osterhofen (nicht maßstäblich)
Rot: Geltungsbereich

Der Ortsteil Untergessenbach beherbergt Betriebe, Hofstellen und Wohngebäude, was den Mischgebietscharakter (im Sinn des § 6 BauNVO) unterstreicht. Es befinden sich einige Hofstellen im Ortsteil. Der Umgriff ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen. Die gewerblichen Betriebe beschränken sich auf einen Pflegedienst und einer Kfz - Aufbereitung.

Im Geltungsbereich der Satzung ist eine dorfgebietspezifische Bebauung für den örtlichen Bedarf möglich.

Der Bereich der Ergänzungssatzung beschränkt sich auf die Flurnummern 597 und 600 der Gemarkung Langenamming.

Im Norden, Süden und Westen befinden sich bereits bestehende Wohngebäude. Derzeitig wird das Flurstück 597 landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück 600 ist als Privatgarten anzusehen. Im Osten grenzt die Staatsstraße St 2115 an, sodass ein Lärmgutachten veranlasst wurde und ein Abstand der geplanten Bebauung von min. 20 m eingehalten wird. Der Ergänzungsbereich ist durch die umliegenden Siedlungsstrukturen, die Gartennutzung und die bestehenden Erschließungsstrukturen von baulicher Nutzung im Sinne eines Dorfgebietes bereits entsprechend geprägt. Die nördliche Teilfläche wird landwirtschaftlich genutzt, die südliche als Privatgarten.

Das Flurstück 597 weist keine Gehölzstrukturen auf. Somit muss keine Rodung durchgeführt werden. Auf dem Flurstück 600 finden sich Strauch- und Heckenstrukturen, die im Zuge des Vorhabens zum Großteil als zu erhalten festgesetzt werden.

Zur Überprüfung einer möglichen Lärmbeeinträchtigung durch die angrenzende Staatsstraße wurde ein Lärmgutachten im Vorfeld durchgeführt. Aus diesem geht hervor, dass keine Lärmproblematik für eine Wohnnutzung besteht. Die Baugrenzen werden zudem zusätzlich so gelegt, dass ein Abstand von mindestens 20 m zur Staatsstraße vorhanden ist. Eine weitere Abschirmung durch Heckenpflanzungen und die Anlage von Nebengebäuden wird ermöglicht. Die geringfügige Erweiterung der Ortschaft Untergessenbach nach Südosten wird daher als sinnvoll angesehen, und wird danach in diesem Bereich als abgeschlossen angesehen.

Der Geltungsbereich wird im Zuge der derzeit laufenden Überarbeitung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind, wie in der Satzung und dem zugehörigen Lageplan eindeutig festgelegt, umzusetzen.

Die Stadt tritt hierfür nicht ein. Der Ausgleichsbedarf wird nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abgehandelt. Die einzelnen Ausgleichsflächen können jeder Parzelle zugeordnet werden und sind so erst bei Umsetzung von Bauvorhaben umzusetzen. Allgemeine Grundsätze und Auflagen der Baugenehmigung (Regenwasserversickerung, Versiegelungsgrad, ...) bleiben hiervon unberührt.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Erschließung ist gesichert. Der Anschluss an die städtische Wasserversorgung und den Schmutzwasserkanal ist möglich.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt. Der allgemeine Grundsatz des § 34 BauGB, wonach sich die Neubebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat, wird erfüllt.

Osterhofen, den

.....
Frau Liane Sedlmeier
1. Bürgermeisterin