

Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Hartenreuth“

Begründung

i.d.F. vom 17.07.2018



Inhaltsverzeichnis

Teil A, Begründung

1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
3.1	Topographie / Nutzung	4
3.2	Baugrund und Bodenverhältnisse.....	4
4	Planungsrechtliche Zulässigkeit	4
5	Art und Mass der baulichen Nutzung.....	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Mass der baulichen Nutzung	4
6	Bauweise und Gestaltung der Baukörper	4
7	Erschliessung.....	5
7.1	Verkehrerschliessung	5
7.2	Ver- und Entsorgung	5
	7.2.1 Wasser- und Energieversorgung	5
	7.2.2 Abwasserbeseitigung	5
	7.2.3 Abfallbeseitigung	6
8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	6
8.1	Vermeidungsmaßnahmen	6
8.2	Ermittlung Eingriffsschwere und Ausgleichsfaktor	6
8.3	Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf	7
9	Denkmalschutz.....	8



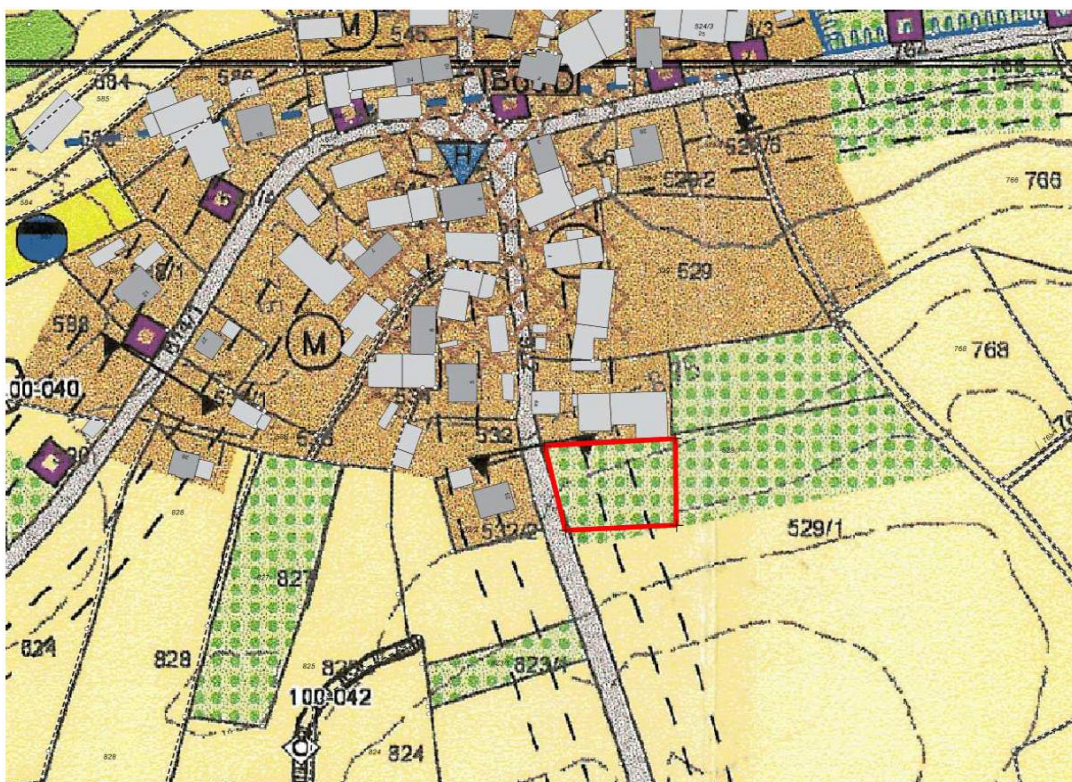
1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Am südlichen Ortsrand des Ortsteils Hartenreuth soll für einen ortsansässigen Baurecht für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Da das Vorhaben nicht die Genehmigungsvoraussetzungen des § 35 BauGB erfüllt, hat sich der Markt Gößweinstein entschlossen, das Baurecht über eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu schaffen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03. Nov. 2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Im Flächennutzungsplan des Markt Gößweinstein ist der betroffene Bereich als Streuobstwiese dargestellt. Faktisch betrifft dies jedoch nur den östlichen Teil des Grundstücks. Planungsrechtlich ist die Fläche bisher als Außenbereich einzustufen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Markt Gößweinstein Quelle: Markt Gößweinstein

Das Vorhaben liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz“, jedoch außerhalb sonstiger Schutzgebiete.

Gemäß § 34 Abs. 1 ist ein Vorhaben Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn „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 Anforderun-



gen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die Gemeinde kann hierzu durch Satzung „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“ (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Im vorliegenden Fall ist eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Einbeziehungssatzung kann Baurecht für konkreten Bauwunsch eines Ortsansässigen geschaffen werden.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch das Vorhaben nicht begründet.

3 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Hartenreuth, östlich der Kreisstraße FO 23 nach Bieberbach. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betrifft eine ca. 1.540 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 529/1 der Gemarkung Leutzdorf und schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.



Lage des Gebietes, Quelle <https://geoportal.bayern.de/>



3.1 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Gelände fällt leicht nach Osten ab und ist bisher als Grünland bzw. Obstgarten genutzt.

3.2 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor, der Baugrund auf den Nachbargrundstücken hat sich bisher jedoch als unproblematisch erwiesen.

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

4 PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

5 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß der prägenden Bebauung im Umfeld des Vorhabens entspricht die Nutzung im der Geltungsbereich dieser Satzung einem Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO. Mit der Wahl des Gebietstypus wird insbesondere Rücksicht auf die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe genommen. Mögliche landwirtschaftliche Emissionen sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung hinzunehmen.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Geltungsbereich der Satzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 festgesetzt um den gewünschten offenen, ländlichen Charakter der Bebauung zu sichern. Es sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Durch diese Festsetzung sollen ortsuntypische Baukörper und Bauformen vermieden werden.

6 BAUWEISE UND GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

Die neue Bebauung hat sich in der Bauweise, Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper an der umgebenden Bebauung zu orientieren.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



7 ERSCHLIESSUNG

7.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Areals erfolgt von der Kreisstraße FO 23 aus.

7.2 VER- UND ENTSORGUNG

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Bestandsanlagen und -Leitungen verschiedener Versorgungsträger (Telekom, Bayernwerk, etc.). Im Zuge der Erschließungsarbeiten haben sich die ausführenden Firmen rechtzeitig in die genaue Lage der Bestandsanlagen einweisen zu lassen. Bei der Planung und Ausführung sind die einschlägigen Schutzbestimmungen (z.B. DIN 18920, DVGW-Richtlinie GW125) zu beachten.

7.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wichsensteingruppe. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption Leitungsnetzes zu beachten.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

7.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Kanalnetz. Auf den privaten Grundstücken soll das anfallende Niederschlagswasser in entsprechenden Auffangbehältern (z.B. Zisternen) gesammelt und einer Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zugeführt werden.

Soweit das Oberflächenwasser nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist es auf dem Grundstück zu versickern. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ — Merkblatt der DWA M 153 vom August 2007 zu erfolgen. Auf das Erfordernis der notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse wird hingewiesen.

Im Bereich der privaten Stellplätze soll das Oberflächenwasser flächig über Drainagen versickert werden.



7.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

8 NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Durch die vorliegende Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Eingriffsbewertung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

8.1 VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Durch die Begrenzung der GRZ auf 0,35 wird eine übermäßige Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vermeiden.

8.2 ERMITTLUNG EINGRIFFSSCHWERE UND AUSGLEICHSAKTOR

Bewertung der Eingriffsfläche

Schutzgüter	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	intensiv genutzte Grünland, keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Geltungsbereichs, geringe Versiegelung, Kategorie I, oberer Wert
Boden	fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein), keine seltenen Böden, kein besonderes Entwicklungspotential, Kategorie I, unterer Wert
Wasser	keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden, mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand zu erwarten, mittleres Retentionsvermögen, Kategorie I, oberer Wert
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen, Kategorie I mittlerer Wert
Landschaftsbild	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen), angrenzend an vorhandene Bebauung, weiteres Umfeld von in-



tensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt, Kategorie II, unterer Wert

Gesamtbewertung Kategorie I

Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bei der Wahl der Eingriffsschwere ist zu bedenken, dass der Großteil der Fläche intensiv genutztes Grünland darstellt. Damit ergeben sich folgende Faktoren:

Eingriffsfläche Typ B, geringe bis mittlere Eingriffsintensität,
 Kategorie I: → Spanne Faktor 0,2 - 0,5
 Gewählter Ausgleichsfaktor: 0,35

8.3 ERMITTLUNG AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHENBEDARF

<u>Eingriffsfläche</u>	<u>Bau- fläche</u>	<u>Ausgleichs- faktor</u>	<u>Ausgleichs- bedarf</u>
Eingriffsfläche Typ B	1.240 qm	0,35	434 qm
Summe			434 qm

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. **434 qm**.

Aufgrund des geringen Eingriffs und dem damit verbundenen geringem Umfang der Ausgleichsfläche wird auf die räumliche Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme verzichtet. Zur Eingrünung des Vorhabens ist entlang der südlichen Grenze des Plangebietes auf einer Länge von 40 m eine mind. 7,5 m breite dreireihige freiwachsende Hecke mit heimischen Gehölzen zu pflanzen (siehe Pflanzliste)

Darüber hinaus ist je angefangener 100 m² versiegelter Fläche ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölzauswahl erfolgt in Absprache mit dem Kreisfachberater für Obstbau.

Mittelgroße und kleine Bäume

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Weißdorn (Crataegus laevigata)
Feldahorn (Acer campestre)	Birke (Betula pendula)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Salweide (Salix caprea)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	



Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)

Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holunder (*Sambucus nigra*)

Für sämtliche Pflanzungen sind autochtone Gehölze zu verwenden. Größe: mind. Hochstamm 2xv., m. DB., STU 10-12)

9 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

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.

aufgestellt:

Kalchreuth, den 17.07.2018

Gez. Eckhard Bökenbrink

Stadtplaner SRL/ByAK