



Einbeziehungssatzung gemäß § 34 (4) 3 BauGB

für die



„Ortserweiterung Dorfweiherweg“

Planfassung vom 14.09.2023

Anlage 3 - Begründung

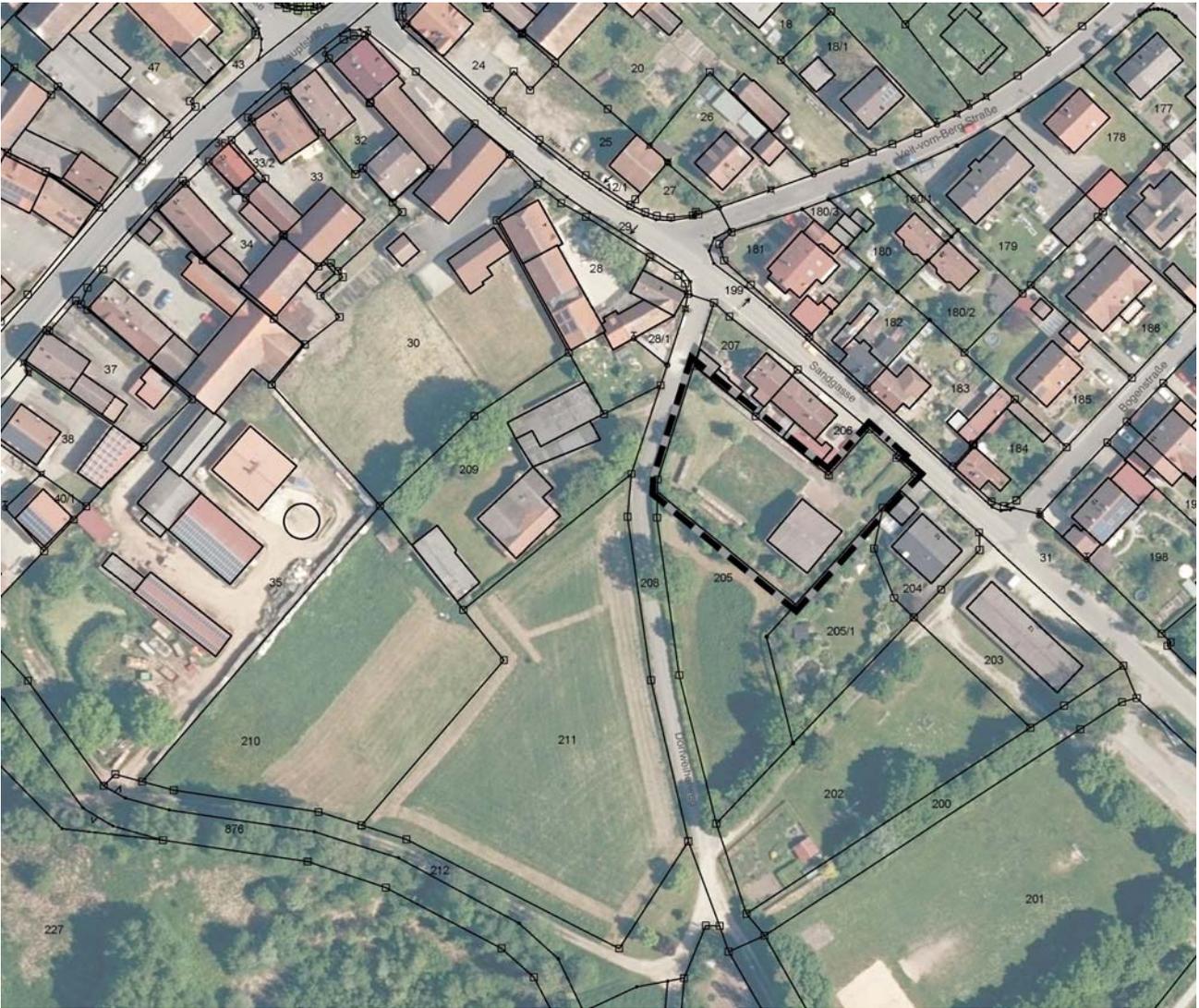
Planung:

Frieder Müller-Maatsch - Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Marktplatz 2 96152 Burghaslach

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation	3
2.	Veranlassung	4
3.	Flächennutzungsplan	4
4.	Erschließung	5
5.	Begründung zu den Festsetzungen	5
	Zu 1. Art der baulichen Nutzung	5
	Zu 2. Maß der baulichen Nutzung	5
	Zu 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	6
	Zu 8. Abwasserbeseitigung - Regenwasserrückhaltung - Regenwasserversickerung	6
	Zu 9. Grünflächen.....	6
	Zu 13. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	6
	nachteiliger Umweltauswirkungen	
	Zu § 4 Hinweise	8
6.	Umweltbericht	8

1. Ausgangssituation



Das Grundstück Fl.-Nr. 205 mit ca. 3.211 m² liegt am südlichen Ortsrand von Gerhards-
hofen. Nur der nördliche Teil mit 1.720 m² befindet sich aber innerhalb des Geltungs-
bereiches der Einbeziehungssatzung. Die Zufahrt erfolgt vom Dorfweierweg, Fl.-Nr.
208, aus.

Die südliche Wiesenfläche bleibt unverändert erhalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich noch eine landwirtschaftliche Maschi-
nenhalle, die erhalten bleibt. An diese war ein Stall angebaut. Der Stall wurde im Vor-
griff auf den Umnutzungs- und Bauswunsch der Eigentümer bereits abgebro-
chen.

Ein Bau orientiert zur Sandgasse wird von den Eigentümern nicht gewünscht, da sonst
der bestehende Obstgarten entfernt werden müsste.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Wohnanwesen Dorfweierweg 1, Fl.-Nr. 207 u. Sandgasse 8, Fl.-Nr. 206 sowie die Sandgasse.
- Im Osten durch das Wohnanwesen Sandgasse 10, Fl.-Nr. 204 und 205/1.
- Im Süden durch die Restfläche der Fl.-Nr. 205.
- Im Westen durch die Sandgasse und das gegenüberliegende stillgelegte Säge-
werk auf Fl.-Nr. 209.

2. Veranlassung

Die Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 205 planen ein Einfamilienhaus mit Carports auf der nördlichen Fläche zu errichten.

Das Wohnhaus soll im Bereich des früheren Stalles errichtet werden.

Alle vorhandenen Grünstrukturen sollen erhalten bleiben.

Das Grundstück wird derzeit als Außenbereich eingestuft. Die Einbindung in die Ortslage ist jedoch gewährleistet durch die anschließenden Wohngebäude Dorfweierweg 1, Sandgasse 6, 8 und 10.

Durch den Erlass der Einbeziehungssatzung kann die Fläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden und ergibt einen harmonischen Abschluss der Ortslage.

3. Flächennutzungsplan



Ausschnitt derzeit rechtskräftiger FNP

Die Einbeziehungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet bezeichnet.

Die angrenzenden Flächen zum Ortsrand sind als Grünflächen festgelegt.

Auf der anderen Straßenseite des Dorfweierweges ist eine Teilfläche im Bereich des ehemaligen Sägewerkes als Gewerbegebiet festgelegt.

Auf der anderen Seite der Sandgasse befindet sich zunächst ein Dorfgebiet (MD), ein Allgemeines Wohngebiet (WA) schließt daran an.

4. Erschließung

Die Zufahrt bleibt beim jetzigen Einfahrtstor vom Dorfweiherweg aus bestehen und wird lediglich nach innen versetzt, damit man vor dem Tor halten kann und nicht den Dorfweiherweg blockiert.

Um eine Zerschneidung der vorhandenen Grünstrukturen zu vermeiden, werden keine weiteren Zufahrten festgesetzt.

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt in die vorhandenen öffentlichen, im Trennsystem ausgebauten Kanalnetze.

Weiteres dazu siehe unter Punkt 5 zu 8. Abwasserbeseitigung.

Die notwendigen Sparten Trinkwasser, DSL, Telekom und Stromversorgung werden direkt von den Erschließungsstraßen aus zum Neubau verlegt.

5. Begründung zu den Festsetzungen

Zu 1. Art der baulichen Nutzung

Das Einbeziehungsgrundstück bleibt als Dorfgebiet MD eingestuft, da es neben der Wohnnutzung auch weiter für land- bzw. forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden wird. Das gegenüber liegende Gewerbegebiet GE würde bei einer Ausweisung im Geltungsbereich als WA Allgemeines Wohngebiet zu Konflikten führen.

Zu 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) orientieren sich an der BauNVO. Bei der GRZ wird auch auf die Größe des Grundstückes eingegangen.

EG-FFH

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird für das Hauptgebäude als NHN-Höhe mit einer möglichen Abweichung von +/- 0,30 m festgelegt. Dies dient der Einbindung der Bebauung in das Grundstück und die umgebenden Anwesen.

Traufwand-, Firsthöhen

Die Festlegung der zulässigen Bauvolumina erfolgt über maximale Traufwandhöhen, zusammen mit Firsthöhen, Dachformen und den zulässigen Dachneigungen.

Damit wird auch ein zweigeschossiges Gebäude möglich, jedoch dann nicht mit an sich ortstypischen, steilen Dachneigungen und Kniestöcken. Dies würde bei zweigeschossigen Gebäuden, gerade in Ortsrandlage, zu sehr großen Baukörpern führen.

Bei eingeschossigen Baukörpern können die typischen, steilen Dachneigungen auch mit ausgebautem Dach und Kniestöcken errichtet werden.

Über die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen werden die Gebäude in der Größe so weit beschränkt, dass sich die Baukörper in die umgebende Landschaft und die bereits jetzt vorhandenen großkronigen Bäume und Sträuchern einfügen werden.

Dachformen

Aufgrund der Lage am Ortsrand und benachbarten Haupt- und Nebengebäuden werden die Dachformen für das Hauptgebäude auf Satteldächer eingeschränkt. Bei dem Carportgebäude sind außerdem begrünte Pult- und Flachdächer zugelassen.

Begrünte Pult- und Flachdächer

Um die Oberflächenwasserpufferung und Rückhaltung zu optimieren, wird für die Pult- und Flachdächer der Nebengebäude eine Dachbegrünung festgesetzt.

Dachfarben

Bei der Festlegung der Farben für die Dachsteine wird die Einbindung in die Umgebung mit roter bis rotbrauner und grauer Farbgebungen berücksichtigt.

Zu 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Gebäudestellung wird durch das Ausweisen des Baufeldes mit Baugrenzen innerhalb des Baugrundstückes als offene Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Zu 8. Abwasserbeseitigung - Regenwasserrückhaltung - Regenwasserversickerung

Die Abwasserbeseitigung wird innerhalb des Baugrundstückes zum Anschluss an den Mischwasserkanal der Gemeinde für ein Trennsystem angelegt und ausgebaut.

Zur Oberflächenwasserrückhaltung und Entlastung des gemeindlichen Oberflächenwasserkanalnetzes wird das Oberflächenwasser zunächst in einer mindestens 12 m³ großen **Regenwasserzisterne gesammelt und als Brauchwasser im Haus** für Toiletten-spülung, Wäsche u. a. passende Nutzungen sowie zur Gartenbewässerung verwendet. Damit wird im erheblichen Maß Trinkwasser eingespart.

Durch Versickerung im Grundstück und oberflächiges Ableiten von Oberflächenwasser über Grünflächen im Garten und dem anschließendem Wiesengrundstück wird die Grundwasserneubildung verbessert und Regenwasser, soweit möglich, dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Der gesetzlich vorgeschriebene Grundwasserschutz bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich mit den geltenden Genehmigungsvorgaben wird in den Festsetzungen behandelt. Aus Baumaßnahmen resultierende Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden damit verhindert, bzw. nur im gesetzlich genehmigten Rahmen erfolgen.

Zu 9. Grünflächen

Bisher wurde der Bereich der Einbeziehungsfläche als Grünfläche bzw. Stall mit Maschinenhalle genutzt.

Im Geltungsbereich vorhandene privaten Grünflächen werden erhalten und in ihrem Bestand gesichert.

Zu 13. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Für die Festlegung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches nach BNatschG wird zunächst der für Bauleitplanungen zulässige Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' angewandt.

Da die Checkliste für die vereinfachte Vorgehensweise aufgrund der Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung als MD nicht angewendet werden kann, wäre das Regelverfahren des neuen Leitfadens anzuwenden.

Bei einer vorgezogenen Abstimmung mit dem Landratsamt Neustadt / Aisch wurde dann für die Durchführung des Naturschutzrechtlichen Ausgleichs folgende Vorgehensweise festgelegt.

Bei der Beurteilung der **Ausgangssituation** wird im Geltungsbereich von der bisherigen Nutzung als Nebenhofstelle mit einer erheblichen Versiegelung durch LW. Gebäude und befestigte Hofflächen ausgegangen.

Durch die festgesetzte zukünftige Dorfgebietsnutzung mit Schwerpunkt Wohnen bleiben alle bisher vorhandenen Grünflächen einschließlich der bestehenden erfassten Gehölzstrukturen erhalten und werden durch vorzusehende Entsiegelungsmaßnahmen mit dem bereits vollzogenen Stallabbruch und weiteren festgesetzten Obst-

baumpflanzungen sogar noch vergrößert.

Bei der Bestandserfassung der Gehölze und Besichtigung der Grünflächen wurden keine relevanten Habitate und Strukturen festgestellt, die auf im Geltungsbereich vorhandenen geschützte Tier- und Pflanzenarten hinweisen.

Damit wird festgestellt, dass mit Durchführung der Neuordnung **kein Eingriff** in vorhandene **Grünstrukturen, bereits versiegelte Flächen, Umwelt und Natur** erfolgen wird.

Damit kann auf die Durchführung eines naturschutzrechtlichen Ausgleiches verzichtet werden.

Eine nachfolgend beispielhaft durchgeführte Anwendung der bestehenden Kompensationsverordnung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich würde zum gleichen Ergebnis kommen.

Der Geltungsbereich würde in die **Kategorie X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete** mit dazugehörigen Freiflächen eingestuft werden. Dies erfolgt einerseits aufgrund der Festlegungen im Flächennutzungsplan als MD-Fläche und andererseits aufgrund von Lage und Zustand als land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Holzplatz und Holzlagerung, Fahrfläche, Nutzgarten) sowie Gebäude (Stall und Maschinenhalle).

Nach der Umsetzung der Bebauung ist der Bereich immer noch in die **Kategorie X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete** mit dazugehörigen Freiflächen einzustufen.

Somit erfolgt weder eine Auf- noch eine Abwertung der Fläche, also ist kein Ausgleich zu leisten.

Die vorhandenen Gehölzstreifen und Bäume sind zu erhalten und in ihrem Bestand nachhaltig zu sichern.

Das Grundstück ist zum südlichen und westlichen Rand hin bereits gut eingegrünt. Diese Hecken- und Baumstrukturen sollen alle erhalten bleiben, bzw. müssen bei Ausfall gemäß dem Ersetzungsschlüssel ersetzt werden.

Ergänzend zu den bestehenden Grünstrukturen werden am Nordrand Laub- sowie Obstbaumpflanzungen zur weiteren Eingrünung festgesetzt. Sorten siehe Liste in der Satzung.

Für die Obstbäume wird die „Liste geeigneter Obstsorten“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken vorgeschlagen. Zusätzlich können *Cydonia oblonga* (Quitte) und *Juglans regia* (Walnuss) in Sorten gepflanzt werden.

Schutz von Insekten und Fledermäusen vor negativen Einwirkungen durch Außenbeleuchtung

Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind ungeeignete Außenbeleuchtungsleuchtmittel per Festsetzung ausgeschlossen. Durch diese werden insbesondere Insekten und Fledermäuse sehr stark angezogen und bei hohen Temperaturen an den Leuchtkörpern geschädigt. Die Verwendung geeigneter Leuchtmittel mit entsprechenden Lichtfarben ist in den Festsetzungen genau bezeichnet.

Durchlässigkeit von Einfriedungen im Bodenbereich

Da die Grundstücksgrenzen des Baugrundstückes an Acker- und Wiesenflächen sowie an private Grünflächen anschließen, werden für die Errichtung der Zäune Vorgaben zur Vermeidung von Sockeln und die Durchlässigkeit der Zaunanlagen gegeben.

Es ist besonders wichtig, dass Zäune keine Barrieren für Kleinsäuger und andere bodennah lebende Tiere bilden.

Dazu ist in den Festsetzungen vorgesehen, dass ein durchgehender Mindestabstand zwischen Unterkante Zaun und Boden von mindestens 10 cm gewährleistet sein muss.

Ein höherer Abstand wird nicht vorgeschlagen, weil vermieden werden soll, dass bei Hundehaltung im Grundstück evtl. kleine Hunderassen durch den Zaun schlüpfen können und auf den Straßen gefährdet, bzw. in benachbarten Grünbereichen mit entsprechend negativer Auswirkung eindringen können.
Bei Welpen können für die Aufwuchszeit die Zaunabstände für abgegrenzte Auslaufbereiche auch abgestellt werden.
Auf kleinere Hunderassen, die durch Zaunabstände unter 10 cm durchschlüpfen können muss bei der Hunderauswahl durch die Besitzer verzichtet werden.

Zu § 4 Hinweise

Es wird mit allgemeinen Hinweisen auf die bestehende Landwirtschaft, Kulturdenkmale mit bodendenkmalpflegerischen Aspekten, den Bodenschutz und Altlasten hingewiesen.

6. Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann durch die Einstufung des Satzungsgebietes in den Innenbereich der Ortslage gem. § 13, Abs. 3, Satz 1 BauGB verzichtet werden.

Aufgestellt Büro Frieder Müller-Maatsch, Burghaslach, den 14.09.2023.