

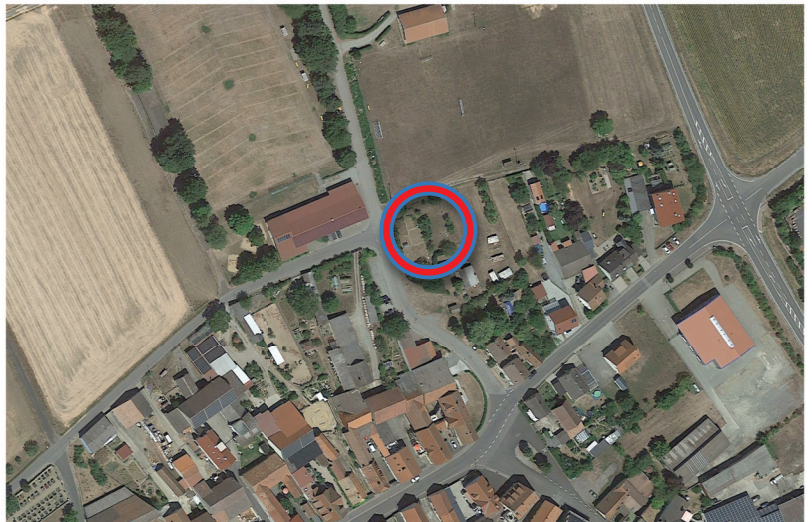
GEMEINDE SCHONUNGEN

Gemeindeteil Abersfeld

Einbeziehungssatzung

„An der Trög“

BEGRÜNDUNG



1. Einleitung

1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet umfasst einen Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 481 mit einer Fläche von 800m² in der Gemarkung Abersfeld. Es befindet sich in Privatbesitz.

2. Allgemeine Bemerkungen

2.1. Planungserfordernis und Planungsziele

Das Bayer. Statistische Landesamt erwartet in seiner aktuellen Bevölkerungsprognose für den Gesamtort von Schonungen eine Entwicklung auf ca. 7400 Einwohner im Jahr 2039. (2018: 7.773 EW). Auch der Überalterungsprozess der Wohnbevölkerung schreitet weiter voran (< 6 Jahre: ca. -27%, > 60 Jahre; ca. +33% bis 2039).

Umso wichtiger ist es für die Gemeinde, jungen Familien die Möglichkeit zu bieten, im Ort bleiben zu können. Innerhalb der Ortslage befinden sich z. Zt. keine Leerstände. Zudem erreichen die Gemeinde regelmäßig Anfragen nach Bauland oder verfügbaren Wohnungen. Diese Nachfrage kann aber aktuell in der bebauten Ortslage nicht gedeckt werden. Die geplante Schaffung von Bauland dient damit einer gezielten Bedarfsbefriedigung.

Das Areal befindet sich am Rand der bebauten Ortslage von Abersfeld. Nördlich grenzt der Sportplatz des TSV Abersfeld an. Im Süden, Osten und Westen bzw. Nordwesten ist das Grundstück von Bebauung umgeben. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss jedoch derzeit nach § 35 BauGB erfolgen, da die potentielle Baufläche momentan außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Abersfeld liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des geplanten Wohngebäudes zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Schonungen eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der genannte Bereich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Abersfeld zugeordnet.

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Dies ist der Fall.

Die vorliegende Satzung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dieser Satzung nicht begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nummer 7, Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung

der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf in Abersfeld geschaffen werden.

2.2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06. Juni 2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „An der Trög“ beschlossen. Mit dem Gemeinderatsbeschluss wurden auch gleichzeitig die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung festgesetzt.

Der Einbeziehungssatzung erhält die Bezeichnung, „An der Trög“.

Die Satzung wird gemäß §34 Abs. 6 BauGB nach den Regelungen des §13 BauGB aufgestellt. Es ist kein Umweltbericht erforderlich. Ebenso kann auf die frühzeitige Behördenbeteiligung und die vorgezogene Bürgerbeteiligung verzichtet werden.

3. Festsetzungen

3.1. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Der zur Ermittlung der Grundflächenzahl heranzuziehende Grundstücksteil ist der Bereich, der sich innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung befindet.

Höhe der baulichen Anlagen

In Anpassung an die Gebäudehöhen in der näheren Umgebung wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 11,0m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel Nr. 1 (325,47m ü. N. N.)) festgesetzt.

3.2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) finden Anwendung.

4. Grünordnung

4.1. Grünordnerischer Bestand

Es liegen keine Schutzgebiete nach den §§ 23-29 BayNatSchG im Vorhabenbereich. Auch Natura 2000 Gebiete liegen nicht im Eingriffsbereich. Auf der Fläche befinden sich keine nach § 30 BayNatSchG i. V. m. Art.23 BayNatSchG gesetzliche geschützten Biotope. Es liegen keine Schutzgebiete nach den §§ 23-29 BayNatSchG im Vorhabenbereich. Auch Natura 2000 Gebiete liegen nicht im Eingriffsbereich. Auf der Fläche befinden sich keine nach § 30 BayNatSchG i. V. m. Art.23 BayNatSchG gesetzliche geschützten Biotope.

Artenschutz:

Auf dem vorgesehenen Baufeld sind keine besonders oder streng geschützten Arten bekannt. In der Artenschutzkartierung (ASK) sind auch keine direkten Einträge vorhanden. Besondere Schutzgebiete oder kartierte Biotope liegen weit entfernt vom Bauort.

Die einbezogene Fläche wird derzeit als Gartenland genutzt. Es befinden sich verschiedene großkronige Bäume auf dem Grundstück, die im Zuge der geplanten Baumaßnahmen entfernt werden müssen.

Es liegen keine Schutzgebiete nach den §§ 23-29 BayNatSchG im Vorhabenbereich. Auch Natura 2000 Gebiete liegen nicht im Eingriffsbereich. Auf der Fläche befinden sich keine nach § 30 BayNatSchG i. V. m. Art.23 BayNatSchG gesetzliche geschützten Biotope.

4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme mit Bewertung der Bedeutung für Natur und Landschaft

Das Grundstück wurde bisher als Obst und Gemüsegarten genutzt. Am Südrand ist ein dichter Gehölzbestand vorhanden.

Tab.1 Bewertende Bestandsaufnahme mit naturschutzfachlicher Klassifizierung

	Flächenprofil	Flächenanteile		
		Kategorie 1*	Kategorie 2* ²	Kategorie 3* ³
	Gartenland		800 m ²	
Summen			800 m²--	--

* Kategorie 1 - Gebiete mit *geringer* Bedeutung für Natur und Landschaft

*² Kategorie 2 - Gebiete mit *mittlerer* Bedeutung für Natur und Landschaft

*³ Kategorie 3 - Gebiete mit *hoher* Bedeutung für Natur und Landschaft

Begründung des Ausgleichsfaktors:

Der Eingriff in den Naturhaushalt besteht in erster Linie in der Versiegelung von bisher offenen Bodenflächen mit seinen nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, Klima und Luft sowie auf Pflanzen- und Tierarten des Lebensraums Gartenland.

Der Ausgleichsfaktor für Gartenland liegt gemäß Liste 1b des Leitfadens in der Kategorie II zwischen 0,8 und 1,0. Wegen der geplanten Eingriffsminimierungen auf dem Baugrundstück wird der untere Wert gewählt.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Tab.2 Darstellung der unter Berücksichtigung der jeweiligen Beeinträchtigungsintensität ermittelten erforderlichen Ausgleichsflächen aufgrund von Bebauung:

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Flächenanteile der Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere unter Einbeziehung des <i>Kompensationsfaktors</i> gemäß der jeweiligen Beeinträchtigungsintensität	
	Typ A (<i>hoher</i> Versiegelungs- und Nutzungsgrad - GRZ > 0,35)	Typ B (<i>niedriger bis mittlerer</i> Versiegelungs- und Nutzungsgrad - GRZ bis 0,35)
Kategorie 1 (0,3 – 0,6) (Gebiete <i>geringer</i> Bedeutung)	0,00 m ²	0,00 m ²
Kategorie 2 (0,8 - 1,0) (Gebiete <i>mittlerer</i> Bedeutung)	800 m ² x 0,8= 640 m ²	0,00 m ²
Kategorie 3 (1,0 – 3,0) (Gebiete <i>hoher</i> Bedeutung)	0,00 m ²	0,00 m ²
Gesamtsumme	<u>640 m²</u>	

Schutzgutbetrachtung hinsichtlich Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen:

- Schutzgut Arten- und Lebensräume: - / -
- Schutzgut Wasser:
 - a) sickerfähige Beläge für Garagenzufahrten und Pkw-Stellflächen
- Schutzgut Boden: - / -
- Schutzgut Klima / Luft: - / -
- Schutzgut Landschaftsbild:
 - a) keine Fernwirkung

Als Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ist auf dem Grundstück Fl.-Nr. 591, Gemarkung Abersfeld eine Baumreihe mit 7 Wildobstbäumen (Hochstamm) anzulegen. Der Stammabstand zwischen den einzelnen Bäumen soll mind. 12,0 m betragen. Die Ausgleichsmaßnahme wird als Pflanzgebot gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt und dem Eingriffsgrundstück gemäß §9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Baumreihe soll zu dem bestehenden Bachrand im Süden einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.

Weiterhin sind zum Schutz der Neupflanzungen zwei Ansatzstangen für Greifvögel aufzustellen.

5. Immissionsschutz

Das Immissionsschutzgutachten des IFB Sorge, Nürnberg vom 29.04.2024 (sh. Anhang 1) zeigt, dass von der Nutzung des nördlich angrenzenden Sportplatzes sowie des Zeltplatzes keine Beeinträchtigungen für das geplante Bauvorhaben zu erwarten sind.

6. Denkmalschutz

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend eine Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

7. Weitere Regelungen

Soweit in dieser Einbeziehungssatzung keine Regelungen getroffen sind, ist ein Bauvorhaben nach den Bestimmungen des §34 BauGB zu beurteilen.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Zur Verwirklichung der Einbeziehungssatzung ist keine Umlegung erforderlich, da sich das Grundstück zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit der Einbeziehungssatzung im Besitz eines einzigen Eigentümers befindet. Mit Rechtsverbindlichwerdung der Einbeziehungssatzung kann deshalb mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen jederzeit begonnen werden.

Schonungen, den 10. August 2024

Anhang 1
Immissionsschutzgutachten