

Begründung zur Einbeziehungssatzung „Im Stüdig“ für das Grundstück Fl. Nr. 103/1

Landkreis: Main-Spessart
Verwaltungsgemeinschaft: Kreuzwertheim
Gemeinde: Hasloch
Ortsteil: Hasselberg



Datum:

14.01.2020

Auftraggeber:
Gemeinde Hasloch
Verwaltungsgemeinschaft Kreuzwertheim
Lengfurter Str. 8
97892 Kreuzwertheim
Tel.: 09342/9262-0
Email: Poststelle@vgem-Kreuzwertheim.bayern.de

Verfasser:
Johann und Eck
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstr. 31a
63927 Bürgstadt
Tel.: 09371 / 4080-0
Email: info@johann-eck.de

1. Allgemeines

Gemeinden können 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. (Einbeziehungssatzung). Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogene Fläche prägen
- Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erforderlich
- Geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel
- Keine Vorhaben welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern
- Keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie = FFH-Gebiete und EG-Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Da diese Voraussetzungen gegeben sind, hat der Gemeinderat Hasloch in seiner Sitzung am 30.01.2020 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Im Ständig“ für die im Lageplan bezeichnete Flurnummer 103/1 zu erlassen.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Für die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 anzuwenden.

2. Ziele der Satzung

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen. Das Grundstück soll als Teilfläche mit einbezogen werden.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 103/1 soll die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage ermöglicht werden. Da sich jedoch das Grundstück am westlichen Ortsrand im Außenbereich befindet, ist für die Verwirklichung der Erlass einer Einbeziehungssatzung erforderlich.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Bei der Satzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, da eine einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen wird. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, denn die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und grenzt auch direkt an den Innerortsbereich an.

3.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 13.09.1979 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasloch ist die Fläche größtenteils als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt, lediglich im Norden des Grundstücks befindet sich eine kleine Grünfläche. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.



3.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 684 m² und liegt am westlichen Ortsrand von Hasselberg.

Das Grundstück wird derzeit als Garten genutzt. Es ist relativ mittig ein großer Baum vorhanden, welcher nicht erhalten werden kann.

3.4 Schutzgebiete/Denkmalerschutz

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale bekannt.

4. **Planungskonzept**

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Siedlungsstruktur des Ortsteils Hasselberg ist noch überwiegend bäuerlich-landwirtschaftlich durch Bauernhöfe und kleine Wohngebäude geprägt. In Anlehnung an den Flächennutzungsplan wird für die Fl.Nr. 103/1 als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Von den zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO werden die Nutzungen unter Ziffer 2 und 3 ausgenommen. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung kann durch folgende Parameter bestimmt und eingeschränkt werden:

- die zulässige max. Grundfläche
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- die max. zulässige Wandhöhe
- die Vorgaben zur Dachform und Dachneigung
- die Festsetzung einer Baugrenze

Mit diesen Festsetzungen wird die mögliche Bebauung an die bestehenden Baustrukturen angepasst. Die angrenzende Bebauung besteht mit einer Dachneigung von ca. 30-40° aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

4.3 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Für die verkehrliche Erschließung ist die Verbindungsstraße zwischen „Waldstraße“ und „Am Brunnen“ vorhanden, über die das Grundstück erreicht werden kann.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch die örtlich vorhandene Trinkwasserleitung sichergestellt.

Die Abwasserversorgung ist durch einen gemeindlichen Abwasserkanal gewährleistet.

Die Stromversorgung ist durch das Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über den Landkreis Main-Spessart.

Dach und Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich zu versickern.

4.5 Immissionen/Emissionen

Die Nutzung der Fläche der Einbeziehungssatzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ebenso ist die umgebende Bebauung durch die charakteristischen Merkmale eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. Dorfgebietes geprägt. Zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung sind daher keine Maßnahmen erforderlich. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich zu evtl. störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen durch Lärm, Staub und Geruch kommen.

4.6 Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Da die GRZ mit 0,35 festgesetzt wird, ist das Regelverfahren und nicht das vereinfachte Verfahren anzuwenden:

Durch die Bebauung werden intensiv genutzte Grünflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung versiegelt bzw. als Gartenflächen angelegt. Mit der Festsetzung der GRZ auf 0,35 ergibt sich:

Ca. 684 m² Bruttobaufläche X 0,35 GRZ = 239 m² überbau- und versiegelbare Grundstücksfläche.

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um einen Eingriff mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, so dass ein Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5 anzuwenden ist. Die Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs rechtfertigen einen Kompensationsfaktor von 0,2. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von: 239 m² X 0,2 = 48 m².

Ausgleichsmaßnahmen:

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird eine standorttypische Hecke mit Herkunftsnachweis gepflanzt. Zusätzlich sind auf dem Grundstück mindestens zwei Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

Aufgestellt: WS/ JB
Bürgstadt, 14.01.2020

Hasloch, 14.01.2020



Johann und Eck
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstraße 31a
63927 Bürgstadt

Gemeinde Hasloch
Karl Heinz Schöffler, 1. Bürgermeister

Anlage1: Lageplan 1:1000