



Begründung

Einbeziehungssatzung „Lindenstraße-Nord“

Gemeinde: Büchenbach Ortsteil: Götzenreuth
Landkreis: Roth

für das Grundstück
Fl. Nr. 675/1, Gemarkung Götzenreuth,
Gemeinde Büchenbach, Landkreis Roth



Gemeinde Büchenbach – Bauamt

erstellt am: 24.09.2019

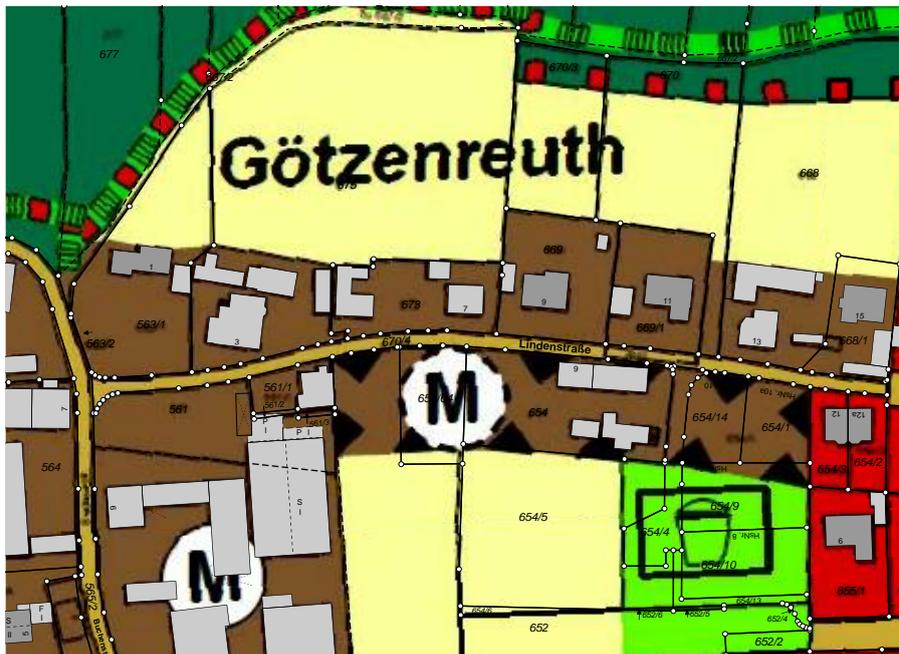
überarbeitet am: 27.01.2020

1. Allgemeines

Die Gemeinde Büchenbach beabsichtigt für den Ortsteil Götzenreuth, aufgrund des Antrages einer ortsansässigen Familie, eine Ergänzungssatzung zu erlassen. Das Satzungsgebiet umfasst das Grundstück mit der neugebildeten Fl. Nr. 675/1 der Gemarkung Günzersreuth, Gemeinde Büchenbach, Landkreis Roth.

2. Beschreibung des Plangebietes

In dem seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchenbach ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchenbach

3. Ziele der Satzung

Im westlichen Bereich der Fl.Nr. 675/1 der Gemarkung Günzersreuth soll die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Doppelgarage ermöglicht werden. Da sich jedoch das Vorhaben im Außenbereich befindet, ist für dessen Verwirklichung der Erlass einer Ortsabrundungssatzung, in diesem Fall einer Einbeziehungssatzung, erforderlich.

Die Gemeinde Büchenbach hat dies zum Anlass genommen, diesen Bereich am nördlichen Ortsrand von Götzenreuth zu nicht überplantem Innenbereich umzuwidmen, da sich die Einbeziehung von den natürlichen und städtebaulichen Gegebenheiten anbietet. So ist es möglich, kurzfristig eine Wohnbaumöglichkeit, speziell für heimische Bürger, zu schaffen, ohne ein zeitaufwändiges Bebauungsplanverfahren durchzuführen und trotzdem die städtebauliche Ordnung zu wahren. Die Flächen sind entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen und dem Charakter der Umgebungsbebauung als Dorfgebiet (MD-Flächen) zu bewerten.

4. Planungsgrundlagen

Bei der Ortsabrundungssatzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, da einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, denn die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt (siehe auch tatsächliche Nutzung) und grenzen auch direkt an den Innenbereich an.

5. Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung ist die Lindenstraße vorhanden, an die das Grundstück angebunden werden kann. Das hinter liegende landwirtschaftliche Grundstück wird durch einen westlich verlaufenden Anliegerweg (Fl.Nr. 667/2, Gemarkung Günzersreuth) erschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Heidenberg-Gruppe sichergestellt.

Die Abwasserversorgung ist durch die gemeindliche Abwasseranlage gewährleistet.

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Schwabach GmbH gesichert.

6. Grünordnung

Der Planbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Götzenreuth. Die Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt.

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. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Deshalb wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

7. Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind auf dem Geltungsbereich und den angrenzenden Bezügen nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope.

8. Artenschutz

Vorkommen geschützter Arten im Eingriffsbereich sind nicht bekannt und nicht zu erwarten, da es sich um eine intensiv als Acker genutzte Fläche handelt. Für Brutvögel der Feldfluren wie z. B. die Feldlerche ist die Fläche zu kleinteilig.

9. Eingriffsbewertung und Ausgleichmaßnahmen

Ein Eingriff findet statt, weil die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild beeinträchtigt werden. Es handelt sich hier um eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von landwirtschaftlich genutzten Grundflächen durch Versiegelung und Überbauung (§ 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. § 1a

Abs. 3 BauGB).

Die Fl.Nr. 675/1 der Gemarkung Günzersreuth grenzt unmittelbar an bereits bebaute Bereiche im Süden, Osten und Westen an.

Diese vorhandene Umgebungsbebauung dörflich geprägt mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben, teilweise mit privat genutzten Gärten, sowie einem Feuerwehrgerätehaus und einer Tierarztpraxis. Etwa die Hälfte der neu zu überplanenden Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt (Maisanbau).

Das genannte Grundstück, einschließlich seines näheren Umfeldes, tangieren kein nach EU-Recht ausgewiesene Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Durch die Bebauung werden intensiv genutzte Ackerflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung versiegelt. Die Nutzung als Privatgarten findet teilweise schon statt.

Die Bewertung erfolgt gemäß dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2003“.

Die Flächen umfassen die dargestellte Parzelle, Bereiche mit festgesetztem Bestandserhalt gehen nicht in die Bilanz ein.

Für den Geltungsbereich ergibt sich eine Einstufung als Gebiet geringer Bedeutung (I).

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze auf der Südseite des Geltungsbereichs werden als zu erhaltend und dauerhaft zu unterhalten festgesetzt. Für diesen Bereich erfolgt entsprechend keine Eingriffsbewertung.

Der bereits vorhandene Zufahrtsbereich im Süden des Geltungsbereiches wurde ebenfalls nicht in die Bilanzierung mit aufgenommen, da sich hier keine weiteren Eingriffe ergeben.

Die anzusetzenden Kompensationsfaktoren liegen damit für die Fläche mit geringer Bedeutung in der Spanne 0,2-0,5.

Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung wird der Kompensationsfaktor 0,3 gewählt.

Damit ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

Einstufung des Plangebiets nach Bedeutung der Schutzgüter	Fläche (m ²)	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf (m ²)
I	1.050	0,3	315

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Parzellenaußengrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten: Säulen-, Hänge, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).
- Einfahrten und Hofbefestigungen sind teildurchlässig, z.B. mit Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, mit Kies/Schotter oder gepflasterten Fahrspuren zu befestigen.

- Erhaltungsfestsetzung für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze auf der Südseite des Geltungsbereichs.
- Gebäude oder Gebäudeteile, die direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind auf der Nordseite mit einer standortheimischen Kletterpflanze zu begrünen.

Maßnahmen zur Eingriffskompensation

Der Ermittelte Kompensationsbedarf wird vollständig im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erbracht. Vorgesehen ist die Pflanzung einer 2-reihigen gemischten Hecke entlang der nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze und die Anlage einer extensiven Streuobstwiese im östlichen Bereich des Grundstücks, wie im Planblatt dargestellt aus standortheimischen Laubgehölzen. Diese sind im Zeitraum von zwölf Monaten nach Bezug des Wohnhauses zu pflanzen und zu unterhalten.

Maßnahmenfläche gesamt: 315 m²

Anrechnungsfaktor: 1,0

anrechenbare Kompensationsfläche: 315 m²

Bilanzierung Eingriff-Ausgleich, Maßnahmenumsetzung

Der erforderliche Kompensationsumfang (315 m²) kann vollständig im Geltungsbereich erbracht werden (anrechenbare Kompensationsfläche 315 m²).

Ersatzweise kann der Ausgleich, auch auf einer anderen geeigneten Fläche des Eigentümers erfolgen. Hierzu ist jedoch die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Roth erforderlich.

Die Grundstückseigentümer haben die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten zu verwirklichen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

10. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an der nördlichen Seite an ein Grundstück mit landwirtschaftlicher Nutzung an. Die von dieser Nutzung und deren ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Büchenbach, den 00.00.2020

Helmut Bauz
Erster Bürgermeister