

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

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



Datum:

14.01.2020/03.04.2020

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.

In Hasselberg stehen weder private noch gemeindliche Bauplätze zum Verkauf. Die Gemeinde Hasloch ist bestrebt, vor allem jungen Familien den Zuzug nach Hasselberg attraktiv zu machen und dazu erschwingliche Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Die zu überplanende Fläche liegt zwar formell im Aussenbereich, eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung jedoch städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Außerdem ist eine entsprechende städtebauliche Entwicklung bereits im Flächennutzungsplan enthalten, die im Geltungsbereich Mischbauflächen ausweist.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 103/1 soll die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage ermöglicht werden. Der Bauherr ist auch Grundstückseigentümer. Die Bauwerberin ist auf dem Hasselberg geboren und ihre Eltern wohnen ebenfalls auf dem Hasselberg. Da sich jedoch das Grundstück am westlichen Ortsrand im Außenbereich befindet, ist für die Verwirklichung der Erlass einer Einbeziehungssatzung erforderlich.

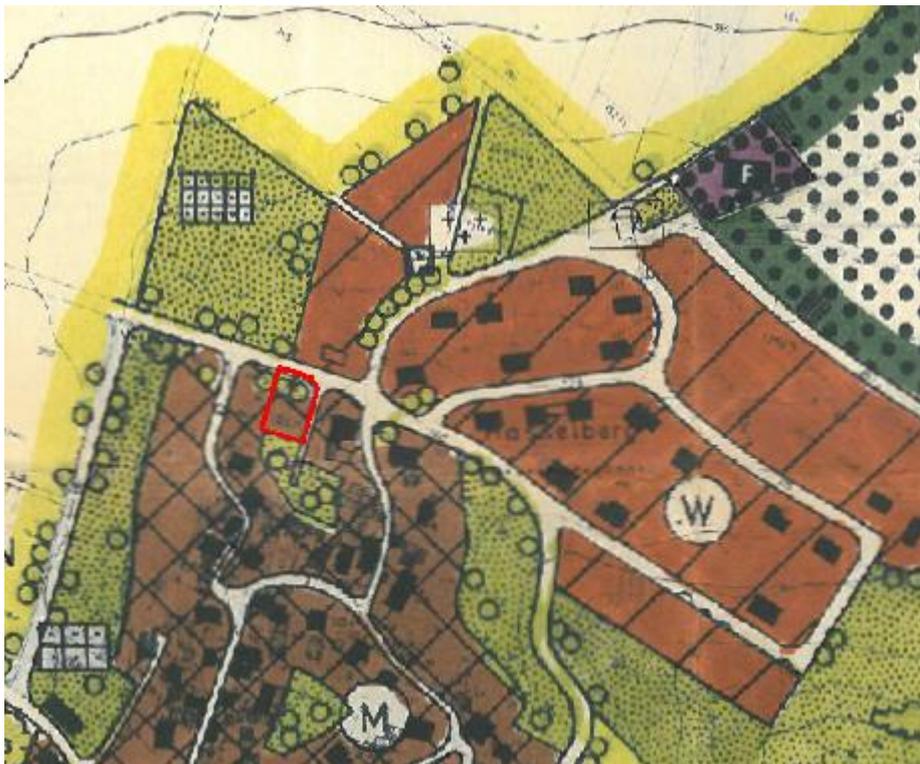
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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 (Wiesenfläche) genutzt. Im Osten ist noch eine Buchsbaumhecke, die wahrscheinlich stark unter dem Buchsbaumzünsler gelitten hat, vorhanden.

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 und Maß der baulichen Nutzung

Die Siedlungsstruktur des Ortsteils Hasselberg ist noch überwiegend bäuerlich-landwirtschaftlich durch Bauernhöfe und kleine Wohngebäude geprägt. Die angrenzende Bebauung besteht mit einer Dachneigung von ca. 30-40° aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Von Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird weitestgehend abgesehen, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Nutzung der Baufläche zu gewährleisten. Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen.

Lediglich die Festlegung eines Baufensters wurde gewählt. Dieses setzt eine zwingende Bebauung an der östlichen, dem Innerortsbereich zugewandten Grundstücksgrenze fest und ermöglicht eine Eingrünung an der westlichen Grundstücksgrenze zum Außenbereich.

4.2 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

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

4.3 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.

4.4 Immissionen/Emissionen

Durch das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB sind zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung keine Maßnahmen erforderlich.

4.5 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.

Bei einer angenommenen GRZ (Grundflächenzahl) von 0,35, 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 Annahme der GRZ von 0,35 ergibt sich:

Ca. 684 m^2 Bruttobaufläche \times 0,35 GRZ = 239 m^2 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: $239 \text{ m}^2 \times 0,2 = 48 \text{ m}^2$.

Ausgleichsmaßnahmen:

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

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.
(Siehe Anlage 2: Artenschutz)

Aufgestellt: WS/ JB

Bürgstadt, 14.01.2020/03.04.2020

Hasloch, 14.01.2020/03.04.2020



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

Gemeinde Hasloch
Karl Heinz Schöffler, 1. Bürgermeister

Anlage 1: Lageplan 1:1000

Anlage 2: Artenschutz