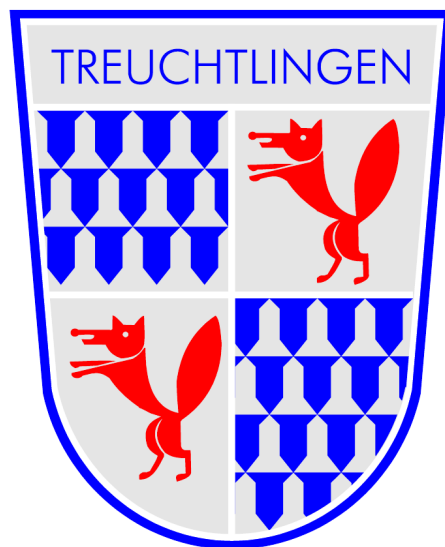


Stadt Treuchtlingen

Einbeziehungssatzung

„Gstadt“



Begründung

Entwurf

Stand 25.11.2021

Inhalt

1 Anlass und Ziel.....3

2 Lage und Größe.....3

3 Verfahren.....3

4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen.....4

 4.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen.....4

 4.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....4

 4.3 Flächennutzungsplan.....5

5 Städtebauliche Gestaltungsabsicht.....5

6 Erschließung.....6

 6.1 Verkehrserschließung.....6

 6.2 Wasserversorgung.....6

 6.3 Abwasserentsorgung.....6

7 Natur- und Artenschutz.....6

 7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....6

 7.1.1 Schutzgebiete und Biotopkartierung.....6

 7.1.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung.....7

 7.1.3 Vermeidungsmaßnahmen.....7

 7.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....7

 7.2.1 Anlass und Rechtsgrundlage.....7

 7.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....8

 7.2.3 Fazit.....8

8 Landwirtschaftliche Emissionen.....8

9 Grünordnung.....8

10 Hinweise zur Denkmalpflege.....9

11 Hinweise zur Wasserwirtschaft.....9

12 Rechtsgrundlagen.....10

13 Aufstellungsvermerk.....11

1 Anlass und Ziel

Durch die Altmühl und den daraus resultierenden Überschwemmungsgebieten, sowie bewaldete Berge und Wälder bietet das Stadtgebiet von Treuchtlingen kaum realistische Möglichkeiten einer weiteren Siedlungsentwicklung für Wohnbauflächen. Deshalb müssen Alternativen in Betracht gezogen werden, die aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen her gut umsetzbar sind.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 2716, Gemarkung Treuchtlingen ist die Infrastruktur bereits vorhanden, sodass die Erschließung des Neubaus auf dem Grundstück mit vergleichsweise geringem Aufwand realisierbar ist. Das Grundstück liegt am nördlichen Ortsrand von Treuchtlingen und ist überwiegend im Außenbereich, weshalb eine weitere Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausführbar ist. Um eine Nachverdichtung und eine zusammenhängende Bebauung zu ermöglichen, soll durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die planungsrechtliche Grundlage für die weitere Bebauung des Grundstückes geschaffen werden.

2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Norden des Hauptortes Treuchtlingen. Der Geltungsbereich mit einer Größe von 2.232 m² umfasst das Grundstück Fl.Nr. 2716, Gemarkung Treuchtlingen. Das Grundstück wird im Westen durch landwirtschaftliche Gebäude und Wohnbebauung, im Norden durch landwirtschaftliche Grünflächen, im Osten durch die Reitsportanlage und im Süden durch Wohnbebauung begrenzt.

3 Verfahren

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs ist im Süden bereits bebaut und gehört noch in den Innenbereich, an dem Wohnbebauung anschließt. Die Einbeziehung einer weiteren Teilfläche des Grundstückes in die Nachverdichtung und in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durch eine Einbeziehungssatzung zu regeln. Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 S.1 Nr. 2 und Nr. 3 sowie S. 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 6 BauGB). Der Satzungsbeschluss erfolgt nach § 10 Abs. 3 BauGB. Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft.

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der auf dem Planblatt dargestellten zeichnerischen Festsetzungen. Soweit für das Gebiet gemäß der Einbeziehungssatzung „Gstadt“ festge-

legten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

4.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

- a) Geordnete städtebauliche Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die neu hinzukommende Wohnbaufläche fügt sich nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung ein und schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Um eine Nachverdichtung der an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließenden Außenbereichsfläche ermöglichen zu können, ist die Einbeziehungssatzung das geeignete Mittel.

- b) Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 nicht begründet (§ 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses gehört nach Anlage 1 nicht zu den Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, weshalb keine Prüfung durchgeführt wird.

- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter (§ 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Momentan wird der Bereich der neuen Wohnbaufläche als Grünfläche genutzt. Durch den Bau des Hauses müssen zwei Zwetschgenbäume gefällt werden. Die schützenswerten Bäume bleiben erhalten, somit bleibt der Lebensraum für Tiere bestehen.

4.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Einbeziehungssatzung soll ein kleiner Teil der Außenbereichsfläche zur Nachverdichtung und Abschluss des Innenbereichs bebaut werden. Aufgrund Einbeziehung der Außenbereichsfläche kann neuer Wohnraum geschaffen werden bei geringem zusätzlichen Bodenverbrauch. Der Geltungsbereich ist bereits mit einem Wohnhaus und einer Maschinenhalle bebaut. Mithilfe der Nachverdichtung wird das Potenzial des Grundstückes effektiver genutzt unter Beachtung, dass Grünflächen und die Bäume wie festgesetzt erhalten bleiben.

4.3 Flächennutzungsplan

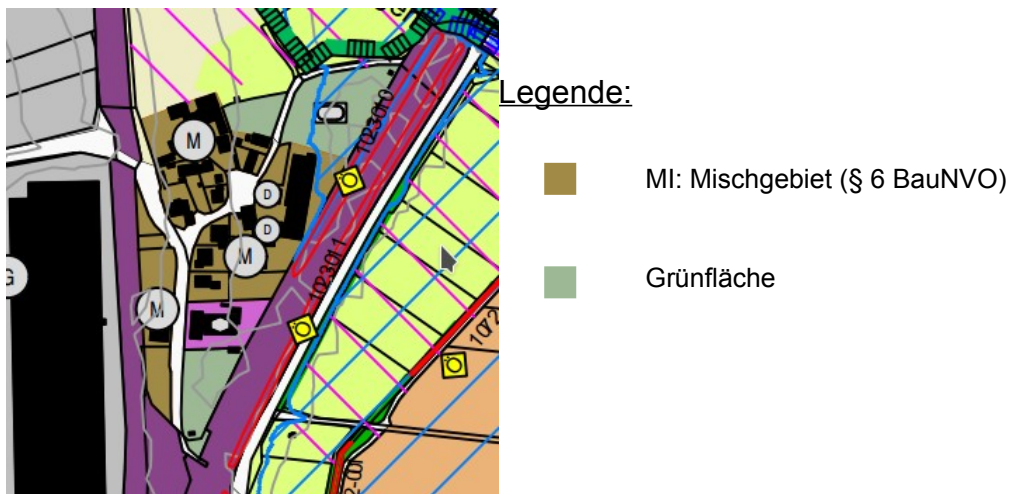


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Treuchtlingen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt in dem Bereich der Wohnbebauung ein Mischgebiet und in der angrenzenden Fläche eine Grünfläche dar.

Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung muss im Gegensatz zur verbindlichen Bauleitplanung nicht zwingend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, sofern die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der Flächennutzungsplan wird jedoch in einem der nächsten Änderungsverfahren angepasst, sodass dieser wieder mit der gegenständlichen Planung der Einbeziehungssatzung übereinstimmt.

5 Städtebauliche Gestaltungsabsicht

Mit Angabe der Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der Dachgestaltung soll sichergestellt werden, dass sich das neue Gebäude in die nähere Umgebung einfügt. Die bereits bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 2716 ist bereits hergestellt, wegen der bereits vorhandenen Bebauung des Grundstückes.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

6.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Leitungen im Trennsystem.

7 Natur- und Artenschutz

7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Einbeziehungssatzung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 Abs. 1 BNatSchG vor. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Rahmen solcher Eingriffe ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Laut § 34 BauGB sind auch bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Eingriffsregelung und die Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1 a Abs. 2 und 3 BauGB) entsprechend anzuwenden. Darüber hinaus ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen).

Im Folgenden werden nach einer kurzen Bestandsbeschreibung die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

7.1.1 Schutzgebiete und Biotopkartierung

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Altmühltal, jedoch außerhalb der Schutzzone. Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Auch biotopkartierte Flächen sind im Planungsgebiet sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

7.1.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das 2.232 m² große Grundstück ist im Osten bereits mit einem Wohnhaus und einer Maschinenhalle, sowie einem Carport bebaut. Zusammen mit der Hoffläche sind ca. 515 m² der Grundstücksfläche versiegelt. Die restliche Grundstücksfläche von ca. 1.717 m² besteht aus Büschen, Bäumen und überwiegend Wiesenfläche. Für die Grundfläche des neuen Wohnhauses wird eine weitere Fläche von ca. 192 m² versiegelt. Bei dem Neubau wird darauf geachtet, dass bestehende Bäume erhalten bleiben. Im Bereich des Neubaus befinden sich überwiegend Wiesenfläche und zwei Zwetschgenbäume, die gefällt werden müssen. Beide Bäume sind nicht erhaltungswürdig. Die schützenswerten Bäume bleiben erhalten und werden für die Bauphase so zurückgeschnitten, dass

der Erhalt möglich ist und die Bäume durch die benötigten Fahrzeuge usw. nicht verletzt werden.

7.1.3 Vermeidungsmaßnahmen

Der Standort wurde so gewählt, dass keine Eingriffe in hochwertige Vegetationsstrukturen nötig sind.

Der vorhandene Vegetationsbestand lässt nicht darauf schließen, dass innerhalb des Geltungsbereichs artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gegeben sind. Von weiteren Untersuchungen wird somit abgesehen.

Mit dem belebten Oberboden ist grundsätzlich sorgfältig umzugehen, Bodenabtrag außerhalb der Bauflächen ist soweit möglich zu vermeiden.

7.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

7.2.1 Anlass und Rechtsgrundlage

Die Prüfung des besonderen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Wie bereits bei Punkt 7.1.2 festgestellt, handelt es sich bei der Fläche um keine spezielle Biotopkategorisierung, sondern nur um eine Grünfläche. Da die Wiese regelmäßig gemäht wird, können sich keine artenschutzrechtlich relevanten Arten entwickeln. An den zu fällenden Zwetschgenbäumen befinden sich keine Höhlen und beherbergen daher keine brütenden Vogelarten. Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets und der Nutzung als Gartenfläche wurde eine Erfassung einzelner Arten nicht für erforderlich erachtet.

Nachdem die Grünfläche intensiv als Gartenfläche genutzt wird, kann die Bedeutung des Geltungsbereichs als Lebensraum und Nahrungshabitat für artenschutzrechtlich relevante Tierarten insgesamt als gering eingestuft werden.

7.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Aufgrund der geringwertigen Lebensraumausstattung ist eine Betroffenheit geschützter Arten auszuschließen. Damit sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität erforderlich.

7.2.3 Fazit

In Folge der Bestandsstrukturen und der kleinflächigen Planung am Ortsrand können Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Landwirtschaftliche Emissionen

Im Westen des Satzungsgebietes finden sich verschiedene landwirtschaftliche Anlagen und Nutzungen und im Osten befindet sich die Reitanlage des Reit-sportvereins. Diese räumliche Nähe von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen sind über Jahrzehnte gewachsen und im Mischgebiet zulässig.

Der Bauherr kennt die vorhandene Situation und wurde darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden bzw. nahegelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen, Hallen und Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind im ländlichen Raum als ortsüblich anzusehen und von den zukünftigen Bewohnern des Grundstückes hinzunehmen. Die neu hinzukommende Wohnnutzung hat sich hier auf die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung in der Nachbarschaft einzustellen. Es wird empfohlen, Eigentümer und Mieter auch in den Kauf- und Mietverträgen darüber zu informieren, dass durch Tierhaltung, Erntearbeiten, Fahrverkehr bei den Hallen etc. landwirtschaftstypische Emissionen auftreten können, die hinzunehmen sind.

9 Grünordnung

Das 2.232 m² große Grundstück ist im Osten bereits mit einem Wohnhaus und einer Maschinenhalle, sowie einem Carport bebaut. Zusammen mit der Hoffläche sind 515 m² der Grundstücksfläche versiegelt. Die restliche Grundstücksfläche von 1.717 m² besteht aus Büschen, Bäumen und überwiegender Wiesenfläche. Für die Grundfläche des neuen Wohnhauses wird eine weitere Fläche von ca. 192 m² versiegelt. Bei dem Neubau wird darauf geachtet, dass bestehende Bäume erhalten bleiben. Zwei Zwetschgenbäume, die bereits am Absterben sind und überwiegend Gartenfläche werden für die zusätzliche zu versiegelte Fläche verwendet.

10 Hinweise zur Denkmalpflege

Im Bereich der Einbeziehungssatzung sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DschG wird hingewiesen:

- a) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- b) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11 Hinweise zur Wasserwirtschaft

- a) Bauwasserhaltung:

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist hierfür eine Erlaubnis nach Art. 15 BayWG i. V. m. Art. 70 BayWG erforderlich. Keller-geschosse sind ggf. gegen drückendes Wasser zu sichern (z. B. wasser-dichte Wanne).

- b) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerung von Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

12 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist

13 Aufstellungsvermerk

Stadtbauamt

Treuchtlingen, den

Florian Forster M.Eng.

Stadtbaumeister

Treuchtlingen, den

Dr. Dr. Kristina Becker

Erste Bürgermeisterin