

## Einbeziehungssatzung gemäß § 34 (4) 3 BauGB

für die

### „Egenhausen - Ortserweiterung Schlosswiese Süd“

Planfassung vom 14.04.2021

Planung:

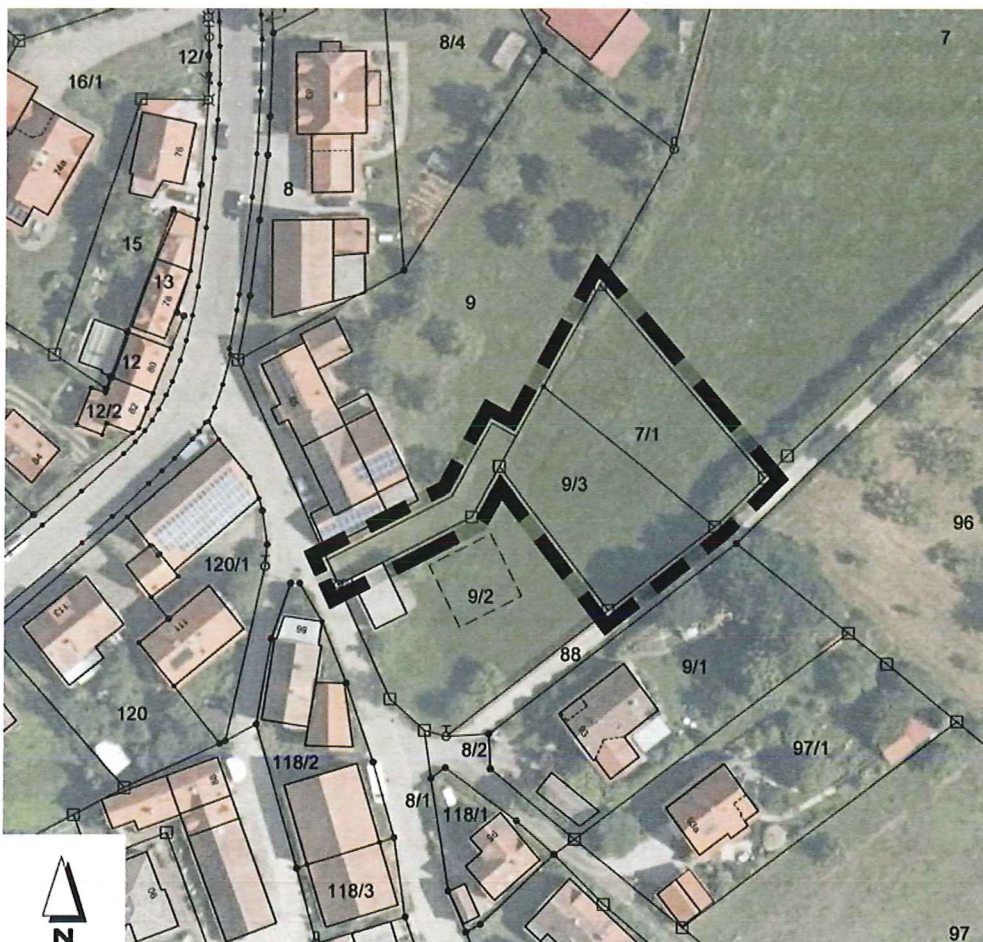


Frieder Müller-Maatsch - Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Marktplatz 2 96152 Burghaslach

O:\PROJEKTE\obernzenn\EBS Städtlinger Egenhausen\Entwurf\2021-04-14-Endfassung-Begründung-Schlosswiese Süd.tmd

## Anlage 2 - Begründung

### Ausgangssituation



Die Grundstücke Fl.-Nrn. 9/3 und 7/1 haben zusammen ca. 939 m<sup>2</sup>. Die Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 9 hat ca. 135,5 m<sup>2</sup>, zusammen ca. 0,11 ha. Der Geltungsbereich liegt südlich des Alfortes im Übergangsbereich zur Neubebauung.

Die Fläche wird durch den landwirtschaftlich Weg Fl.-Nr. 88 erschlossen.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Nordosten durch die Schlosswiese Fl.-Nr 7.
- Im Südosten durch den landwirtschaftlichen Flurweg 88.
- Im Südwesten durch das Wohnbaugrundstück Fl.-Nr. 9/2.
- Im Nordwesten durch den Rückbereich des Anwesens Fl.-Nr. 9.

## **Veranlassung**

Der Vorhabenträger möchte durch den Erwerb der beiden Grundstücke Fl.-Nrn. 7/1 und 9/3 ein Grundstück schaffen und hier seine Wohnräume im nördlichen Gebäude und seine Büroräumen für seine freiberufliche Dienstleistungstätigkeit auf der Dreifach-Garage in einem zweiten, südlichen, Gebäude errichten. Für die Kunden und Angestellten werden ausreichend Stellplätze im Hof vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Obernzenn ist der Bereich im Süden als Streuobstwiese und im Norden als Grünland festgestellt.

Bisher werden beide Teile der Fläche als Grünland genutzt. Es sind keine Bestandsbäume vorhanden.

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung soll nun Baurecht für das Grundstücke im künftigen Geltungsbereich geschaffen werden.

Da die Fläche derzeit noch als Außenbereich eingestuft wird, soll durch die Einbeziehungssatzung mit der Ausweisung des Baufeldes die Grundstücksbereiche als nach §34 BauGB bebaubarer Innenbereich umgewidmet werden.

Die Einbindung in die Ortslage wird gewährleistet folgende Anwesen:

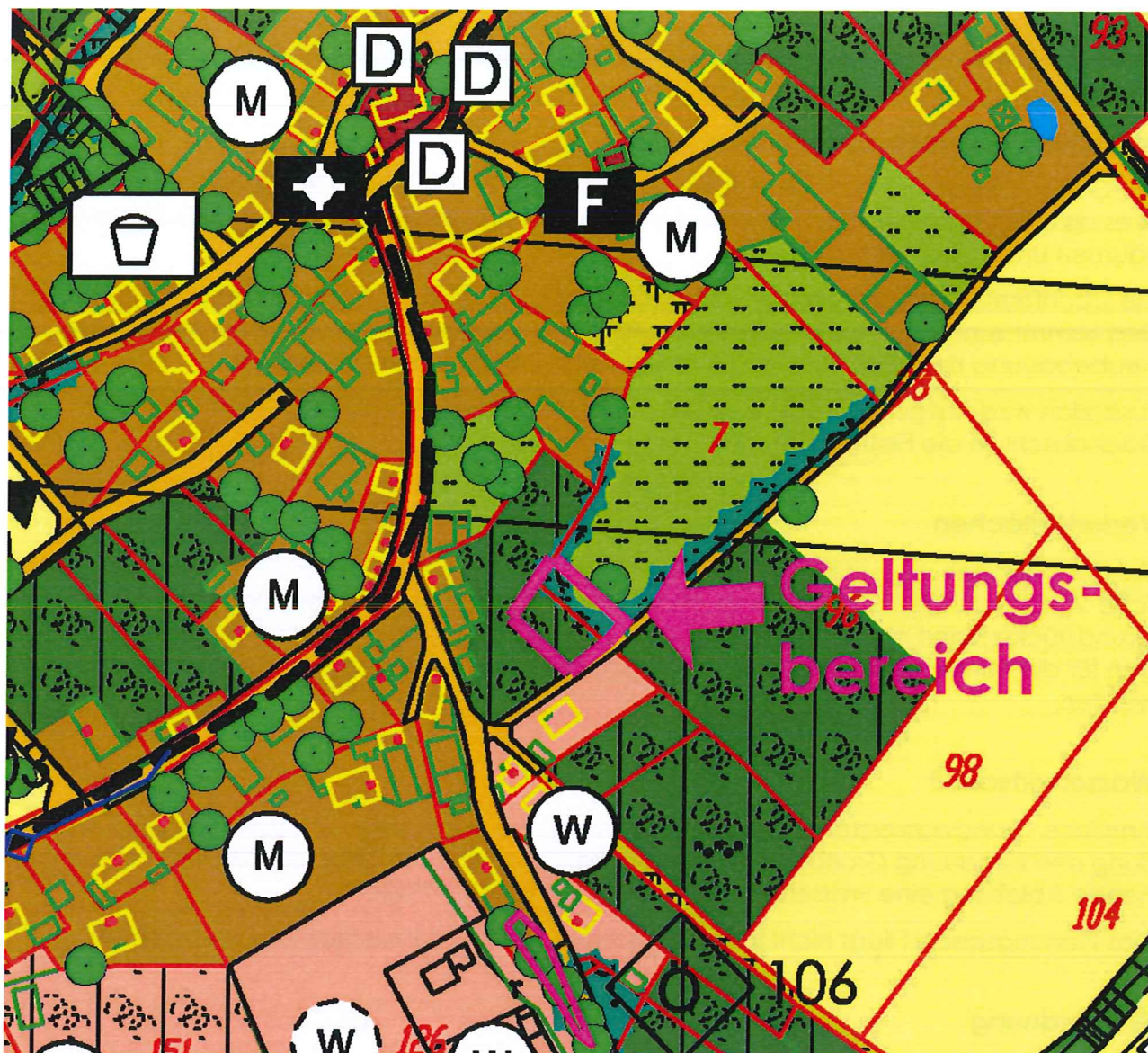
Egenhausen 85	eh. Hofstelle, Wohnanwesen
Egenhausen 87	Neues Wohnanwesen auf Fl.-Nr. 9/2
Egenhausen 93	Wohnanwesen

Durch den Erlass der Einbeziehungssatzung kann die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden und ergibt eine Abrundung der Ortslage.

Das Baufeld grenzt an den Flurweg, der zwischen den Anwesen auf Fl.-Nr. 9/2 und 9/1 verläuft. Eine neue Erschließungsstraße ist deshalb nicht notwendig.

## **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Obernzenn vom 10.12.2004 ist der Bereich als Streuobstwiese und Grünland festgestellt. Es befinden sich aber derzeit keine Obstbäume auf den Grundstücken.



### Art der baulichen Nutzung

Die Fläche im Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA eingestuft, da auch die angrenzenden neueren Anwesen als Wohnanwesen genutzt und auch im Flächennutzungsplan als W festgestellt wurden. Des Weiteren werden die umliegenden Gebäude im M- wie auch im W-Gebiet als Wohngebäude genutzt.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) orientieren sich an der BauNVO und an der angrenzenden Bebauung in Egenhausen. Bei der GRZ wird auch auf die Größe des Grundstückes eingegangen.

Um eine passende, harmonische Einbindung der Baukörper in das bestehende Gelände, sowie einen Anschluss an die bestehenden Entwässerungsleitungen zu erreichen, werden die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen für die Gebäude festgelegt. Sie beziehen sich auf die Höhe des Schachtdeckels des im Ortsstraße liegenden Mischwasserschachtes Nr. 304032 mit einer Höhe von 419,46 m NN.

Die Festlegung der zulässigen Bauvolumina erfolgt über die maximalen Traufwandhöhen, zusammen mit Firsthöhen, Dachformen und den zulässigen Dachneigungen. Damit werden auch zweigeschossige Gebäude möglich, jedoch dann nicht mit an sich ortstypischen, steilen Dachneigungen. Dies würden bei zweigeschossigen Gebäuden, gerade in der Ortsrandlage zu untypischen, sehr großen Baukörpern führen.

Bei eingeschossigen Baukörpern können die typischen, steilen Dachneigungen dann auch mit ausgebautem Dach errichtet werden.

### **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die Gebäudestellung wird durch das Ausweisen des Baufeldes innerhalb des Baugrundstückes als offen festgesetzt. So können die Pflanzgebote die Baukörper von allen Seiten mit Bäumen und Sträuchern umgeben.

Die Dachformen werden auf die ortstypischen Dachformen in Egenhausen beschränkt. Dies kommt zum Tragen, weil sich die Baufläche an der Nahtstelle zwischen Altort und Neubebauung befindet. So wird die ortstypische Dachlandschaft erhalten.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei Gebäuden mit versetzten Pultdächern der höhere Dachabschluss die Firsthöhe ist.

### **Verkehrsflächen**

Ziel der Einbeziehungssatzung ist, an die vorhandene Erschließung anzuknüpfen und zusätzliche Versiegelungen und Straßenausbauten möglichst zu vermeiden. Deshalb wird die Grundstückszufahrt an die Ostseite gelegt. Hier befinden sich auch die Flächenfestlegungen für die Kundenstellplätze. Die Verkehrsflächen müssen versickerungsfähig ausgeführt werden.

### **Wasserwirtschaft**

Amtliche Grundwasserstände sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

### **Grünordnung**

Für die Festlegung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches nach BNatschG wird der Leitfaden zur Eingriffregelung in der Bauleitplanung 'Bauen im Einklang mit Natur und Umwelt' angewandt.

Es wird das im vorgenannten Leitfaden dargestellte Vereinfachte Vorgehen und die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise angewandt. Die notwendigen Maßnahmen zur Kompensation und zum Ausgleich werden im Rahmen der Grünordnung zur Einbeziehungssatzung festgesetzt. In der Checkliste können alle Fragen bejaht werden, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen sind.

Ca. 10,5 m Hecke der bestehenden Ökokatasterfläche ragen in das Grundstück hinein. Da die Hecke hier noch nicht ökologisch wirksam ist, kann ein Teilstück der Hecke von 7,5 m, insgesamt 25 m<sup>2</sup>, mit dem Faktor 1,0 nach der Grundstücksgrenze abgeknickt und entlang der nördlichen Grenze neu angepflanzt werden. Dieser Bereich wird sich dann einige Jahre nach der restlichen Hecke auf Fl.-Nr. 7 entwickeln.

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p><b>0. Planungsvoraussetzungen</b></p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).</p> <p><b>1. Vorhabenstyp</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p> <p><b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b></p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.</li> </ul> <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> <p><b>5. Schutzgut Luft/Klima</b></p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p> <p><b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen ( z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p><b>Einbeziehungssatzung Egenhausen - Orsterweiterung Schlosswiese Süd</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens:</p> <p><b>WA</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein <b>Teilweiser Ersatz der ökologisch noch nicht wirksamen Hecke</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><b>Streuobst- und Laubbäume als Einzelbäume, Hecken</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><b>Eingeschränkte Baugrenzen Reduzierung der Zufahrt</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><b>Oberflächenwasser-sammlung in Retentionsziferne und versickerungsfähige Beläge für Hof und Stellplätze</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><b>Eingrünung mit Laub- und Obstbäume sowie einheim. Sträuchern im Grundstück</b></p>
<p>Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>	

Zur Eingrünung des Grundstückes und als Verknüpfung der vorhandenen einzelnen Streuobstbestände sollen auf dem Grundstück im Norden und Nordwesten Obst- und Laubbäume im Süden und Südosten gepflanzt werden.

## Flächen für Nebenanlagen

Die Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter werden gegenüber der Bauebene 2 mit den Garagen im Erdgeschoss und den Büroräumen im Obergeschoss angeordnet.

Die Hof- und Stellplatzflächen müssen mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden.

## Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13, Abs. 3, Satz 1 BauGB verzichtet.

Oberzenn, den 06.05.2021

  
Reiner Hufnagel - 1. Bürgermeister

