

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG BERGTSHOFEN
MIT BEGRÜNDUNG UND PLANBLATT
GEM. § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB**

**Gemarkung Gallmersgarten
Gemeinde Gallmersgarten
Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim**

Stand: 23. Mai 2019

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	3
1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	3
1.3	Bayerische Bauordnung (BayBO)	3
1.4	Planzeichenverordnung (PlanzV)	3
2	Einbeziehungssatzung Bergtshofen	3
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	3
§ 2	Planungsrechtliche Zulässigkeit	3
§ 3	Festsetzungen	3
§ 4	Hinweise	3
§ 5	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	4
§ 6	Inkrafttreten	4
3	Begründung	5
3.1	Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	5
3.2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	5
3.3	Flächennutzungsplan	5
3.4	Erschließung	6
3.5	Festsetzungen der Einbeziehungssatzung	6
4	Eingriffsregelung	6
4.1	Einstufung der Fläche	6
4.2	Art und Schwere des Eingriffs	6
4.3	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	7

1 Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

1.3 Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523)

1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV)

In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

2 Einbeziehungssatzung Bergtshofen

Die Gemeinde Gallmersgarten erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem von der Klärle GmbH in Weikersheim gefertigten Lageplan im Maßstab 1:500 vom 23.05.2019. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung des in § 1 festgesetzten Geltungsbereichs werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4
2. Geschossigkeit: max. 2 Vollgeschosse
3. Bauweise: offene Bauweise
4. Baugrenzen: siehe beigefügter Lageplan
5. Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB: Die im Lageplan nach § 1 gekennzeichnete Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Mehrzahl der bestehenden standorttypischen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Bedarf durch Neupflanzungen zu ersetzen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können außerhalb der Brutzeit der heimischen Fauna Pflege- und Rodungsarbeiten durchgeführt werden.

Die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen sind innerhalb des Pflanzgebots nicht zulässig. Einzelbäume und Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden (§ 39 (5) Nr. 2 BNatschG)

§ 4 Hinweise

1. Landwirtschaft: Es wird darauf hingewiesen, dass durch landwirtschaftlichen Verkehr und die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. gelegentlich und auch zu unüblichen Zeiten auftreten können und diese von den Anwohnern zu dulden sind.
2. Bodenschutz: Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

3. Oberflächenversiegelung: Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Die befestigten wasserundurchlässigen Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
4. Boden- und Kulturdenkmäler: Falls innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Einbeziehungssatzung archäologische Fundstellen angetroffen werden, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen. Zudem unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie die 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
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.
5. Grundwasser: Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich der Einbeziehungssatzung nicht bekannt. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.
6. Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In neu zu erschließenden Gebieten ist somit grundsätzlich ein Trennsystem vorzusehen. Der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage erfolgt über den landwirtschaftlichen Weg (Flur-Nummer 605) an den Schmutz- und Regenwasserkanal.
7. Altlasten: Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichtigen gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

§ 5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

1. Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes.
2. Einhaltung der Pflanzbindung gemäß den Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

Gemeinde Gallmersgarten, den

1. Bürgermeister Emil Kötzel

3 Begründung

3.1 Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Anlass für die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung ist ein konkretes Bauvorhaben auf dem Flurstück 604 am nördlichen Ortsrand von Bergtshofen. Hier soll eine Baufläche gemäß §34 BauGB entstehen. Die junge bauwillige Familie würde sich gerne im Heimatort Bergtshofen niederlassen. Ohne die Aufstellung der Einbeziehungssatzung würde diese keinen Platz für ihr Einfamilienhaus finden und müsste voraussichtlich den Ortsteil verlassen.

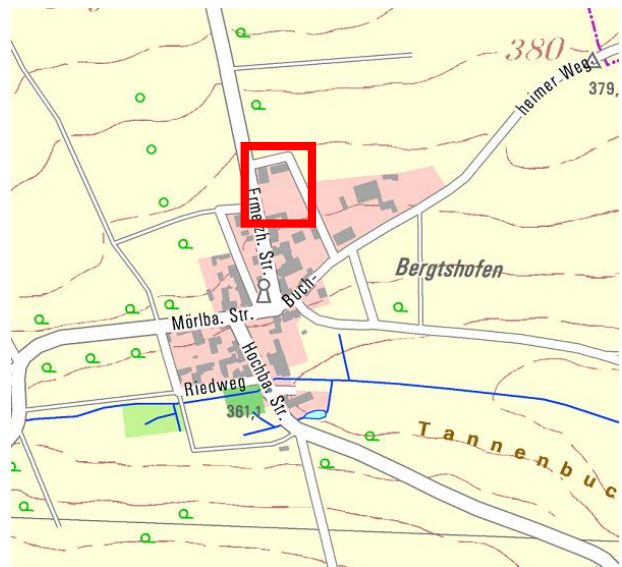
Durch die Einbeziehungssatzung sollen die im Lageplan gekennzeichneten Flurstücke 601/1 und 604 der Gemarkung Gallmersgarten vom Außenbereich in den Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bergtshofen überführt und somit eine Bebauung ermöglicht werden.

3.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bergtshofen, im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung. Es umfasst die Flurstücke 601/1 und 604 (Gemarkung Gallmersgarten) mit einer Fläche von insgesamt 4.197 m². Entlang der westlichen Grenze des Gebietes verläuft die Gemeindeverbindungsstraße 'Ermetzhofer Straße'. Nördlich und östlich grenzt ein landwirtschaftlicher Weg an die Grundstücke, welcher die versorgungstechnische Erschließung des Flurstücks 604 darstellt.

Das nördliche Flurstück 604 ist durch zwei alte große landwirtschaftliche Gebäude geprägt. Diese sollen für das geplante Bauvorhaben abgebrochen und der Untergrund teilweise entsiegelt werden.

Das südliche Flurstück 601/1 stellt eine Streuobstwiese dar, welche im südöstlichen Bereich zudem großkronige Einzelbäume besitzt.

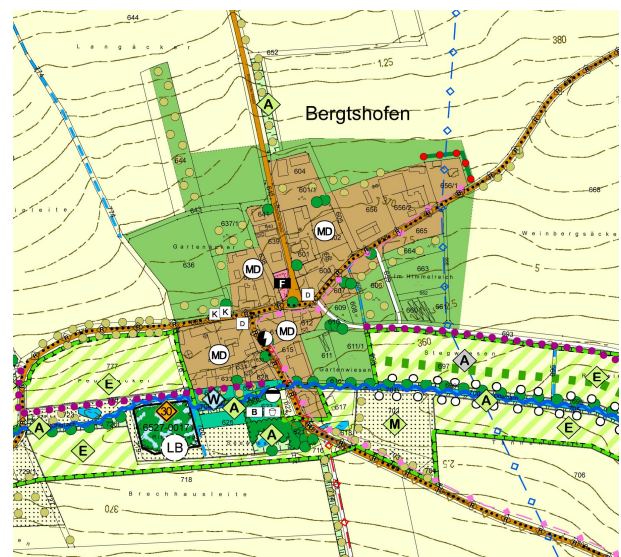


Quelle: Top 10, Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Bayern

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gallmersgarten vom 17.07.2014, ist das Plangebiet als Dorfgebiet klassifiziert.

Die vorliegende Satzung wird somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Quelle: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gallmersgarten, Stand 19.07.2012

3.4 Erschließung

Das sich konkret in der Planung befindliche Bauvorhaben auf dem nördlichen Flurstück 604 wird durch den östlich an das Plangebiet anschließenden landwirtschaftlichen Weg (Flst.Nr. 605) erschlossen. In diesem Flurstück sollen auch die notwendigen Leitungen und Kanäle für die Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung verlegt werden. Die Kosten für die Erschließungsarbeiten sind von den Bauherren zu tragen.

Das Flurstück 601/1 wird mit keinen Hausanschlüssen ausgestattet.

Eine Erschließungspflicht der Gemeinde Gallmersgarten wird nicht begründet. Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

3.5 Festsetzungen der Einbeziehungssatzung

In einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Die maximale Grundflächenzahl wurde entsprechend dem örtlichen Umfeld mit 0,4 festgesetzt.

Im Gebiet sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse ist für die Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild und in diesem Fall besonders auf die nördliche Ortseinfahrt, notwendig.

Auf dem Flurstück 601/1 befindet sich derzeit eine Streuobstwiese sowie einzelne großkronige Bäume. Diese gilt es durch die festgesetzte Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen weiterhin zu pflegen und zu erhalten.

4 Eingriffsregelung

Da das südliche Flurstück 601/1 keinen Eingriff erfährt und auch weiterhin als Grünfläche erhalten werden soll, wird hierfür keine Bilanzierung erstellt. Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird nur die nördliche Fläche (Flst. 604) mit einer Größe von 1.688m² berücksichtigt.

4.1 Einstufung der Fläche

Das Flurstück 604 umfasst zwei alte landwirtschaftliche Gebäude, eine geschotterte Zu- und Einfahrt, Gebüsche entlang der Gebäude sowie Ruderalflächen. Die Fläche am Ortsrand wird aufgrund der strukturellen Ausstattung in direkter Siedlungslage und der bestehenden Bebauung als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) eingestuft.

4.2 Art und Schwere des Eingriffs

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 so dass das Gebiet dem Typ A zuzuordnen ist.

4.3 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude sollen abgebrochen werden um dem Grundstück eine neue Nutzung als Wohnbaufläche für eine junge Familie zuweisen zu können. Die Grundfläche der beiden landw. Hallen beträgt 483m². Zukünftig wird die Grundfläche des Wohnhauses und der Garage nur noch rund 40% (~178m²) dieser versiegelten Fläche darstellen. Aufgrund der Teilentsiegelung und der im Schnitt geringeren zukünftigen versiegelten Fläche unter dem neu entstehenden Einfamilienhaus, wird davon ausgegangen, dass eine Aufwertung der Fläche für den Naturhaushalt erzielt wird.

Aus diesem Grund werden keine Ausgleichsmaßnahmen für das Bauvorhaben notwendig.

Gemeinde Gallmersgarten, den

1. Bürgermeister Emil Kötzler