

ENTWURF vom 05.11.2024

Begründung zur Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl. Nr. 677/1 und 677/2 der Gemarkung Unterneuses in Pferdsfeld

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die beabsichtigte Erschließung und Ausweisung von max. 2 Bauplätze zur Errichtung von zweier Einfamilienwohnhäuser auf den Grundstück Fl. Nr. 677/1 und 677/2 der Gemarkung Unterneuses in Pferdsfeld.

Das Grundstück liegt derzeit im Außenbereich, in dem gem. § 35 BauGB die Neuerrichtung von Wohnhäusern baurechtlich unzulässig wäre. Die einzubeziehende Fläche wird entsprechend der angrenzenden Bebauung in ein faktisches Dorfgebiet entsprechend § 5 BauNVO einbezogen. Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens zu schaffen, beabsichtigt der Markt Ebensfeld eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Durch diese Satzung wird die im Lageplan vom 07.07.2021 gekennzeichnete Fläche der Grundstücke Fl. Nr.: 677/1 und 677/2 der Gemarkung Unterneuses dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pferdsfeld zugeordnet. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich nunmehr nach § 34 BauGB und den Hinweisen in § 4 und § 5 dieser Satzung.

2. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung soll über den Betonweg Fl. Nr. 685 der Gemarkung Unterneuses in Pferdsfeld erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer öffentlichen Erschließung Erschließungsbeiträge fällig werden. Der vorhandene Feldweg entspricht nicht den erforderlichen Vorgaben (z. B. Straßenbeleuchtung, Fahrbahn, Gehweg, etc.) einer innerörtlichen Erschließungsstraße. Die Kosten für die Erschließung (Wasser und Kanal) tragen die Eigentümer des Grundstückes im privaten wie auch im öffentlichen Bereich.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da bisher im Außenbereich gelegene Flächen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden, ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB anzuwenden.

Da in der Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht Ausgleichsbedarf.

Bestandserfassung/-bewertung:

Das Grundstück Fl. Nr. 687 der Gemarkung Unterneuses wird als Wiese bewirtschaftet und hat somit nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Daraus ergibt sich eine Bewertung von 3 Wertpunkten (WP).

Eingriffsschwere:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,3 festgesetzt.

Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs:

WP x Fläche x GRZ = Ausgleichsbedarf

$$6 \times 2192 \text{ m}^2 \times 0,3 = 3945 \text{ WP}$$

ENTWURF vom 05.11.2024

Wahl der geeigneten Maßnahme:

Als Ausgleich wird an der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit einer Gesamtfläche von ca. 500 m² Fläche festgesetzt. In diesem Bereich sind mesophile, einheimische Gebüsch- und Heckenpflanzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung sind für eine solche Anpflanzung 10 Wertepunkte pro m² angesetzt. Der Ausgangszustand Wiese wird mit 6 WP festgelegt.

Berechnung:

(Prognosezustand – Ausgangszustand) x Fläche = Kompensationsumfang
(10 WP/m² - 6 WP/m²) x 500 m² = 2000 WP

Hieraus ergibt sich ein Biotopwert von 2000 WP. Es kommt zu einer geringen Unterkompensation, sodass als weitere Kompensationsmaßnahme ein heimischer Hausbaum zu pflanzen ist.

Pflanzliste

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)

Auf den Grundstücken Fl. Nr. 677/1 und 677/2 der Gemarkung Unterneuses in Pferdsfeld sind im Umfeld der Einfamilienwohnhäuser jeweils 1 x regionaltypischer Obsthochstamm, Kronenansatz bei 180 cm als Hausbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorten. Der Obstbaum ist nach guter fachlicher Praxis zu pflanzen (ausreichend großes Pflanzloch und einarbeiten von Kompost, ggf. Bodenaustausch) und zu pflegen. Zur Grundstücksgrenze und zu Wegen ist ein Abstand von mindestens 5 – 6 m einzuhalten. Der Baum ist mit einem Stützpfehl in Hauptwindrichtung zu stabilisieren und gegen Wühlmäuse und Wild mit Drahtkorb und Verbissschutz zu sichern. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ebensfeld, den 05.11.2024

Bernhard Storath
Erster Bürgermeister