

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

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die beabsichtigte Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 677/ 1 und 677/2 Gemarkung Unterneuses mit 2 Einfamilienwohnhäuser Die Grundstücke liegen derzeit im Außenbereich, in dem gem. § 35 BauGB die Neuerrichtung von Wohnhäusern baurechtlich unzulässig wäre. Die einzubeziehenden Grundstücke werden entsprechend der angrenzenden Bebauung in ein faktisches Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO einbezogen. Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bauvorhaben zu schaffen, beabsichtigt der Markt Ebensfeld eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Durch diese Satzung werden die im Lageplan vom 07.07.2021 gekennzeichneten Grundstücke dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pferdsfeld zugeordnet. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich nunmehr nach § 34 BauGB.

2. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung soll über die Betonstraße Fl.Nr. 685 Gemarkung Unterneuse erfolgen. Diese Straße hat eine Breite von 4,0 m und ist für die Erschließung der beiden Baugrundstücke ausreichend. Die Kosten für die Erschließung (Wasser und Kanal) tragen die Eigentümer der Grundstücke 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:

Die Grundstücke Fl.Nr. 677/1 und 677/2 werden als Ackerland intensiv bewirtschaftet und haben somit nur eine geringe bis gar keine 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

$$3 \times 2.192 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.973 \text{ WP}$$

Wahl der geeigneten Maßnahme:

Als Ausgleich wird an der Westgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 677/1 und 677/2 ein 3 m breiter Pflanzstreifen mit einer Gesamtfläche von ca. 234 m² Fläche festgesetzt. In diesem Bereich sind mesophile, einheimische Gebüsche und Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung sind für eine solche Anpflanzung 10 Wertepunkte pro m² angesetzt.

Hieraus ergibt sich ein Biotopwert von 2.340 WP. Damit in der Eingriff ausreichend kompensiert.

Ebensfeld, den

Bernhard Storath
1. Bürgermeister