

Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile für den Bereich des westlichen Mittelweges (Einbeziehungssatzung - Mittelweg) – Fassung vom 09.06.2023

Der Markt Saal a. d. Saale erlässt aufgrund der Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und § 2 Abs. 1, § 34 Abs. 4 Nr. 3, Abs. 5 und 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird in beigefügtem Lageplan dargestellt. Er umfasst das Grundstück Flur-Nr. 2922, Mittelweg 2, Gemarkung Saal a.d Saale, eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 2923, Gemarkung Saal a.d. Saale sowie eine Teilfläche des Flurweges Flur-Nr. 2921, Gemarkung Saal a.d. Saale. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1.652 m².



Geltungsbereichsgrenze

3

Bemaßung in Metern



Private Grünfläche/Ausgleichsfläche



20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH; 10 m Schutzbereich beidseits der Leitungsachse

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 dieser Satzung bezeichneten Geltungsbereichsgrenze ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

Gebäude sind so zu errichten, dass sie bezüglich des Abstands zur Straße an den östlich gelegenen Gebäuden im Straßenzug orientieren. Richtung Süden wird die Bebauung durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet begrenzt.

§ 3 Grünordnung

Nach Westen und Süden ist zur Einbindung in die freie Landschaft entlang der Geltungsbereichsgrenze, mit Ausnahme des Bereichs von Flurstück 2921 eine Eingrünung vorzunehmen. Es ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen gemischten Laubgehölzen mit einem Baumanteil von 5 % bis 10 % zu entwickeln.

Die Eingrünung wird als private Grünfläche festgesetzt.

Es handelt sich hierbei um eine Ausgleichsmaßnahme.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach der Errichtung eines Wohnhauses herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.

§ 4

Behandlung von Niederschlagswasser Eingriffe in das Grundwasser

Das aus den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist möglichst über eine Mulde zu versickern, oder in den Wegseitengraben von Flurstück 2924 (westlich angrenzend an Flurstück 2922) einzuleiten.

Die Versickerungsanlage ist nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie gem. Anhang 1, Tabelle 1 der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu bemessen und auszubilden.

Sind im Rahmen von Baumaßnahmen Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Rhön-Grabfeld – Sachgebiet Wasserrecht – bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

§ 5

Hochwasserschutz

Es wird empfohlen, Kellergeschosse als wasserdichte Wanne (auftriebssicher) zu erstellen. Die erforderlichen Öffnungen sind dabei oberhalb der Kote 253,00 m ü. NN anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind Öffnungen bis zu o. g. Kote absolut wasserdicht verschließbar auszubilden.

Die Hochwasserkote des berechneten Extremhochwasserspiegels ist mit der Höhenkote 252,94 m ü. NN in den Schnitten und Ansichten von Bauantragsunterlagen einzutragen und zu beschriften.

Im Hochwasserfall mit Überschwemmungsgefahr sind alle im hochwassergefährdeten Bereich abgestellten Geräte und Materialien, die abgeschwemmt werden oder Gewässerunreinigungen verursachen können, hochwassersicher zu bergen.

Über die Hochwassersituation hat sich der Eigentümer selbst zu informieren und entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

Geländeanfüllungen über die Grundstücksgrenzen von Flur-Nr. 2922 hinaus sind nicht zulässig. Überschüssiges Erdmaterial ist außerhalb des Überschwemmungsgebiets zu verbringen. Bauschutt ist ordnungsgemäß zu beseitigen.

§ 6 **20-kV-Freileitung**

Im Geltungsbereich befindet sich eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich dieser 20-kV-Freileitung beträgt 10,0 m beiderseits der Leitungsachse. Die Abstände zur 20-kV-Freileitung beziehen sich auf die tatsächlich im Gelände vorhandene Leitungstrasse. Die Darstellung im Plan ist nachrichtlich.

Pläne für Bauvorhaben jeder Art im Schutzzonenbereich sind der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Das bestehende Erdniveau im Schutzzonenbereich darf nicht erhöht werden. Sind Geländeneuveränderungen vorgesehen, ist in jedem Fall die vorherige Zustimmung erforderlich der Bayernwerk Netz GmbH erforderlich.

Materiallagerungen sind im Schutzzonenbereich nicht gestattet.

Im Schutzzonenbereich dürfen keine hochwachsenden Bäume und Gehölze gepflanzt werden.

Um die geforderten Abstände nach DIN VDE bei Bauschnitarbeiten und für Erntezwecke nicht zu unterschreiten, dürfen keine Obstbäume innerhalb der Schutzzone gepflanzt werden.

Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eis- und Schneelasten von den Leiterseilen abfallen bzw. muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Gebäuden und Solarmodulen. Für solche witterungs- und naturbedingte Schäden übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Bei einer geplanten Nutzungsänderung der bestehenden Grundstücksoberfläche (Umwandlung in eine Zufahrtsstraße, Parkplätze, Lagerplätze, Spielplatz, usw.) sind nach DIN VDE 0210 innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert als in freiem Gelände. Dies kann zu einem Umbau der 20-kV-Freileitung führen. Die Bayernwerk Netz GmbH ist bei geplanten Veränderungen rechtzeitig zu informieren.

Kran- und Baumaschineneinsätze sowie Be- und Endladevorgänge im Schutzzonenbereich sind zu unterlassen.

Derzeit finden Arbeiten zum Rückbau der Freileitung statt. Obenstehende Auflagen gelten insofern nur solange sich die Leitung an genanntem Ort befindet.

§ 8 **Lärmschutz**

Schalltechnische Berechnungen für das Gebiet der Einbeziehungssatzung haben ergeben, dass für städtebauliche Planungen heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete aufgrund des Verkehrslärms der Bundesstraße B 279 überschritten werden. Insbesondere in der Nacht ist der größte Teil des Geltungsbereichs von Orientierungswertüberschreitungen betroffen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, wie die Kreuzungssituation der Bundesstraße B 279 mit dem Mittelweg, ist kein effektiver aktiver Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwand) realisierbar. Die Möglichkeiten des Lärmschutzes begrenzen sich auf den passiven Lärmschutz, welcher durch die folgenden Festsetzungen konkretisiert wird.

Grundsätzlich sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109-1 vom Juli 2016 einzuhalten. Für die Zuordnung zum Lärmpegelbereich gem. Tabelle 7 DIN 4109 vom Juli 2016 sind die Lärmkarten der schalltechnischen Untersuchung des Büros um -welt Dipl.-Geogr. Udo Maier vom 14.02.2023 heranzuziehen. Dieses Gutachten wird Bestandteil dieser Satzung. Die Bestimmungen der Anforderungen an die Bauteile erfolgt nach DIN 4109-2 vom Juli 2016.

Schlafräume und Kinderzimmer sind grundsätzlich in der Weise anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Südseite ausgerichtet wird oder durch andere architektonische Maßnahmen eine Belüftung durch ein geöffnetes Fenster bei einem einzuhaltenden Innenpegel von 30 dB(A) für Schlafräume möglich ist (z.B. Vorbebauung, Vorverglasung, Hafen-City-Fenster). Ein entsprechender bauakustischer Nachweis kann vom Landratsamt Rhön-Grabfeld gefordert werden.

Die Bestimmungen der Anforderungen an die Bauteile erfolgt nach DIN 4109-2 vom Juli 2016.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Bodenfunde – Denkmalpflege:

Etwaige zu Tage tretende Bodenfunde sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 DSchG).

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 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten 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. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung:

Es gelten die entsprechenden Satzungen des Marktes Saal a.d. Saale in der jeweils gültigen Fassung.

Abfallrecht:

- Die fünfstufige Abfallhierarchie gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz(KrWG), die für etwaige Maßnahmen der Vermeidung von Abfällen sowie der Vorbereitung zur Wiederverwendung, des Recyclings, der sonstigen (insbesondere energetischen) Verwertung und der Beseitigung von Abfällen eine grundsätzliche Rangfolge festlegt, ist entsprechend einzuhalten. Ziel sollte sein, eine maximale Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen zu erreichen.
- Im Allgemeinen dürfen Abfälle gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) nur in den dafür zugelassenen Anlagen behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Des Weiteren sind die Erzeuger oder Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, dazu verpflichtet, diese ordnungsgemäß zu beseitigen.
- Um Vorsorge gegen baubedingte Veränderungen der physikalischen Bodeneigenschaften (z.B. Verdichtungen, Gefügestörungen, Vernässungen bzw. Vermischungen), Erosion und mögliche Schadstoffeinträge zu treffen, sollte ein baubegleitender Bodenschutz durch ein Bodenschutzkonzept samt bodenkundliche Baubegleitung aktiv in den Phasen der Planung, Projektierung, Ausschreibung und Ausführung angestrebt werden.
- Zum Schutz und Erhalt der Böden sollte im Vorfeld ein nachhaltiges Bodenmanagementkonzept samt Ermittlung einer Massenbilanz erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt werden, um frühzeitig Möglichkeiten zur Abfallvermeidung, Ressourcenschutz und eine umweltgerechte und zulässige Verwertung bzw. Entsorgung von Überschussmassen festlegen und planen zu können.
- Bei Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens sind neben technischen auch bodenkundliche Beschreibungen und Untersuchungen (z.B. Stoffgehalte, Humusgehalt) zielführend, um im Vorfeld Hinweise auf Anhaltspunkte für natur- oder siedlungsbedingt erhöhte Stoffgehalte oder humusreiche Böden zu erhalten.
- Überschüssiger Bodenaushub ist bevorzugt am Entstehungsort zu verwerten z.B. durch Anböschungen, Geländemodellierungen und Grünflächengestaltungen. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Material einer anderweitigen ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung (LAGA M 20 (1997)) zuzuführen.
- Sollte Bodenaushub auf anderweitigen ortsnahen Flächen (z. B. landwirtschaftliche Flächen) aufgebracht werden, ist § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten und vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld abzustimmen. Die Verwertung des überschüssigen Bodenmaterials ist in jedem Fall einer Beseitigung auf einer Deponie vorzuziehen.
- Falls Auffüllungen mit Bodenmaterial von anderen Herkunftsorten geplant werden, ist die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung mittels dem Formblatt „Antrag auf Auffüllung von Bodenauffüllung“ vor dem Einbau durch die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu prüfen. Sollte Recycling-Material eingesetzt werden, ist vollumfänglich der Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zu beachten. Sollte kein geprüftes, güteüberwachtes und zertifiziertes RC-Material eingebaut werden, ist vor dem Einbau grundsätzlich eine abfallrechtliche Zustimmung einzuholen. Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass der Einbau

von RC-Materialien grundsätzlich in Trinkwasser-, Heilquellenschutz- und Karstgebieten ohne ausreichende Deckschichten verboten ist.

- Im hiesigen Sachgebiet sind keinerlei Informationen aktenkundig, welche das Vorhandensein von Ablagerungen bzw. Altlasten im Bereich der geplanten Satzung bzw. auf den betroffenen Grundstücken belegen würden. Sollten grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, oder offensichtliche Störungen, wie z. B. künstliche Auffüllungen und Ablagerungen oder andere Verdachtsmomenten, wie z. B. Geruch und Optik festgestellt werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu informieren. Eine organoleptische Beurteilung durch eine fachkundige Person wird empfohlen. Weiterhin ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.

Benachbarte Landwirtschaft:

Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

Angrenzende Wege sind von Bewuchs freizuhalten. Eine Beeinträchtigung, insbesondere des Landwirtschaftlichen Verkehrs ist auszuschließen.

Stromleitungen

Am nördlichen Rand der Einbeziehungssatzung befinden sich ein Niederspannungs- und ein Straßenbeleuchtungskabel sowie ein Verteilerschrank und eine Straßenleuchte der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich dieser unterirdischen Versorgungsleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Nahbereich der unterirdischen Versorgungsleitungen ist eine Leitungsauskunft des Netzbetreibers erforderlich.

Bauschutzbereich gemäß Luftverkehrsgesetz

Bauvorhaben bis max. 20 m über Grund können eine Baugenehmigung ohne ausdrückliche Zustimmung des Luftamtes Nordbayern erhalten.

Baukräne, die eine Höhe von 20 m über Grund überschreiten, müssen luftrechtlich genehmigt werden (§§ 17, 15 Luftverkehrsgesetz). Der Genehmigungsantrag ist formlos mit wenigstens drei Wochen Vorlauf bei der Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern – Flughafenstraße 118, 90411 Nürnberg (luftamt.nord@reg-mfr.bayern.de) einzureichen. Die vorgesehene Bautätigkeit befindet sich im Einwirkungsbereich des Flugplatzes „Am Kreuzberg“. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu

rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Georisiken:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus Myophorienschichten, die potenziell Gips enthalten können. Sollte noch Gips vorhanden sein, sind unterirdische Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr nicht auszuschließen.

Saal a.d. Saale,

(S)

Cornelia Dahinten
1. Bürgermeisterin

Lageplan:



Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Saal a.d. Saale hat in der Sitzung vom 17.11.2022 den Entwurf dieser Satzung in der Fassung vom 17.11.2022 gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 17.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 17.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Saal a. d. Saale hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ diese Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung tritt eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft.

Saal a.d. Saale,

(S)

1. Bürgermeisterin

Begründung zur Satzung über Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile für den Bereich des westlichen Mittelweges (Einbeziehungssatzung - Mittelweg) – Fassung vom 09.06.2023

1. Anlass und geplante Nutzung

Mit Bescheid vom 29.09.2022 hat das Landratsamt Rhön-Grabfeld für das Grundstück Flur-Nr. 2922, Gemarkung Saal a.d. Saale, Mittelweg 2 einen Bauvorbescheid erlassen. Die Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses wurde unter Auflagen in Aussicht gestellt. Eine Auflage ist der Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durch den Markt Saal a.d. Saale.

2. Planungsziele

Der Markt Saal a.d. Saale beabsichtigt mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung neue Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Die im Außenbereich liegenden Flächen Flur-Nr. 2922, 2923 (Teilfläche) und 2921 (Teilfläche) werden in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Saal a.d. Saale einbezogen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben soll nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Die Fläche ist überwiegend durch die vorhandene angrenzende Bebauung geprägt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Sie grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch diese Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung von Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

4. Weitere Schutzziele

Durch diese Satzung werden keine Vorhaben zulässig, die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, erkennen lassen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

5. Festsetzungen der Satzung

Die Festsetzungen dieser Satzung entsprechen den Auflagen des Bauvorbescheides des Landratsamtes Rhön-Grabfeld vom 29.09.2022 und sind durch den Katalog des § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB abgedeckt (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

6. Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG und Grünordnung

Zur harmonischen Einbindung von geplanten Bauvorhaben in den angrenzenden Landschaftsraum wird an der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze eine 3,0 m breite Eingrünung aus heimischen Gehölzen als private Grünfläche festgesetzt.

Es handelt sich hierbei um eine Ausgleichsfläche.

Der Flurweg Flur-Nr. 2921 ist davon ausgenommen, da dieser weiterhin als Weg erhalten bleiben soll.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Bei den in der Einbeziehungssatzung vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich um Eingriffe im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG, nämlich um „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Es wird das sog. vereinfachte Verfahren der Bayerischen Kompensationsverordnung zugrunde gelegt. Das sog. vereinfachte Verfahren darf angewendet werden, weil keine weiteren Schutzgüter berührt sind, die genehmigungspflichtig versiegelte Fläche zwischen 200 m² und 2.000 m² liegt und es sich um eine Intensivgrünlandfläche handelt.

Da die künftige Bebauung bezüglich des Maßes der Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt werden muss, kann – entsprechend umliegender Bebauung - von einer versiegelten Fläche von 50 % des Baugrundstücks Flur-Nr. 2922 ausgegangen werden. Hierbei sind Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten bereits berücksichtigt.

Die überplante Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 2921 bleibt unberücksichtigt, da es sich hierbei um einen gemeindlichen Weg handelt, der nicht überbaut werden kann. Ebenfalls unberücksichtigt bleibt die überplante Teilfläche von Flur-Nr. 2923, da diese als Gartenbereich und Freifläche genutzt werden soll.

Das Baugrundstück Flur-Nr. 2922 hat eine Fläche von 833 m³. Eine Versiegelung von 50 % dieser Fläche entspricht 416,5 m². Bei einem Kompensationsfaktor von 0,3 ist eine Ausgleichsmaßnahme von 124,95 m² herzustellen.

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche, bepflanzt mit heimischen Gehölzen, mit einer Breite von 3,00 Metern entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze entsteht eine Ausgleichsfläche von ca. 257 m².

7. Lärmschutz

Die Festsetzungen dieser Satzung beruhen auf den Gutachten Büros um -welt Dipl.-Geogr. Udo Maier, Nürnberg vom 14.02.2023.

Die Festsetzungen sind das Ergebnis der Abwägung zwischen dem Lärmschutz für zukünftige Bewohner des Anwesens, dem Ortsbild hinsichtlich der Einfügung eines neuen Baukörpers in den vorhandenen Straßenzug und dem Hochwasserschutz. Die Anordnung der Aufenthaltsräume nach Süden sorgt dafür, dass der Lärm durch den Baukörper abgehalten wird.

Saal a.d. Saale,

Cornelia Dahinten
1. Bürgermeisterin