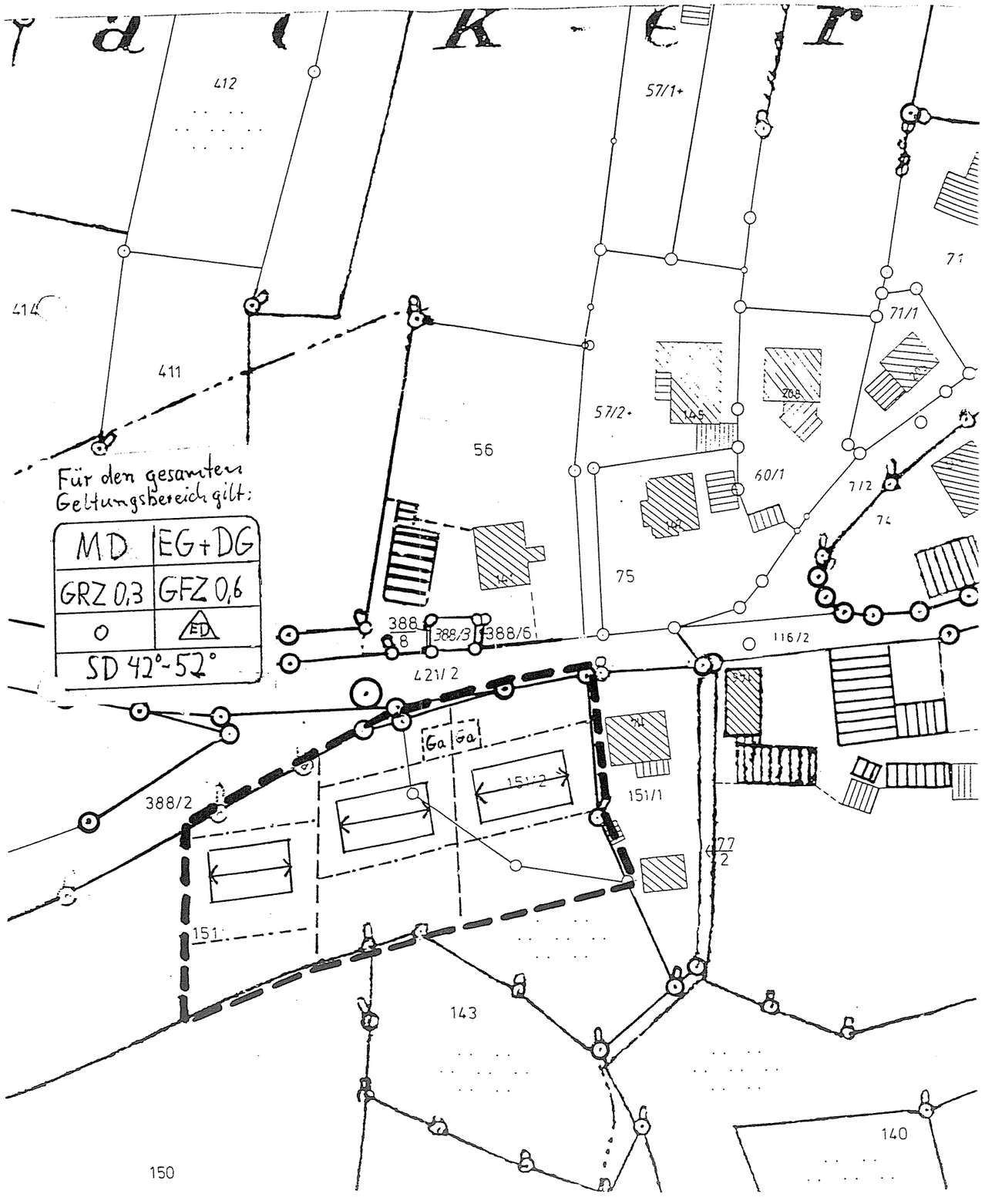
Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl.Nr. 151 und 151/2, Gemarkung Schlaifhausen

- Entwurf vom 9.07.2003 -



Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Wiesenthau hat in seiner Sitzung am **03.12.2002** beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

   Wiesenthau, 11.09.2003 - Siegel -

   Weisel, 1. Bürgermeister

2. Der Entwurf der Satzung mit Begründung in der Fassung vom **8.04.2003** wurde gem. § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25.04.2003** bis **26.05.2003** öffentlich ausgelegt.

   Wiesenthau, 11.09.2003 - Siegel -

   Weisel, 1. Bürgermeister

3. Der Gemeinderat Wiesenthau hat mit Beschluss vom 8.07.2003 die vereinfachte Änderung des Satzungsentwurfes beschlossen.

   Wiesenthau, 11.09.2003 - Siegel -

   Weisel, 1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat Wiesenthau hat mit Beschluss vom **9.09.2003** den Entwurf der Einbeziehungssatzung vom **9.07.2003** als Satzung beschlossen.

   Wiesenthau, 11.09.2003 - Siegel -

   Weisel, 1. Bürgermeister

5. Das Landratsamt Forchheim hat die Einbeziehungssatzung mit Bescheid vom 18.09.03 AZ 610.0 gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB genehmigt.

   Wiesenthau, 29.09.2003 - Siegel -

   Weisel, 1. Bürgermeister

6. Die Genehmigung der Einbeziehungssatzung wurde am 2.10.2003 gem. § 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtsverbindlich.

   Wiesenthau, ~~29.9.2003~~ 6.10.2003 - Siegel -

   Weisel, 1. Bürgermeister

Gemeinde Wiesenthau

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 151 (Tfl.) und 151/2, Gemarkung Schlaifhausen.

Wiesenthau, 8.07.2003 - Siegel -

Weisel, 1. Bürgermeister

EINBEZIEHUNGSSATZUNG:

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Wiesenthau folgende Satzung:

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan mit den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie mit den Festsetzungen nach § 91 BayBO ist zusammen mit der Begründung vom Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Hierbei sind die im Lageplan enthaltenen, verbindlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art 91 BayBO zu beachten.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wiesenthau, 06.10.2003

Weisel, 1. Bürgermeister

- Siegel -

Anlage zum Lageplan der Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl.Nr. 151 (Tfl.) und 151/2, Gemarkung Schlaifhausen, vom

Zeichenerklärung für die Festsetzungen

Art der bauklichen Nutzung

MD	Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,6	Geschoßflächenzahl
0,3	Grundflächenzahl
EG	Erdgeschoß
DG	Dachgeschoß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-·-·-·-	Baugrenze
Ga	Garage
SD	Satteldach
42° - 52°	Dachneigung
← →	Firstrichtung

Nutzungsregelungen für Grünordnung

☐	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

— — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Zeichenerklärung für Hinweise

- - - - - -	Vorschlag für Grundstücksparzellierung
	Bebauungsvorschlag Gebäude

Weitere Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
- Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse:

- bei zwei Vollgeschossen (Z = EG + DG) GRZ 0,3; GFZ 0,6

- Die Zahl der Vollgeschosse wird zweigeschossig festgesetzt mit einem Erdgeschoß und einem als Vollgeschoß anzurechnenden Dachgeschoß (Z = EG + DG = II).

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§ 9(!) Nr. 2 BauGB)

3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BAuNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Garagen und Nebengebäude sind im Sinne des Art. 7 (4) BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

3.3 Ungeachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen und Stellplätze sind in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße zu errichten, um die Straßen und Wegeflächen möglichst gering zu halten. Außerdem sind Garagen einbezogen in das Hauptgebäude oder als Grenzbebauung zulässig, auch wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 98 BayBO)

5. Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Carports

5.1 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind, müssen einvernehmlich so gestaltet werden, dass einheitliche Baukörper, insbesondere Traufhöhe, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung sowie Torbreite und -höhe, entstehen.

5.2 Garagen müssen sich den Hauptgebäuden unterordnen und sind diesen anzugleichen. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer dem Hauptgebäude entsprechenden Dachneigung zulässig.

6. Dachform (Art. 98 BayBO i.V.m. § 9(4) BauGB)

6.1 Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 ° bis 52° zulässig. Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln einzudecken.

6.2 Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock zulässig. Dieser darf eine Höhe von 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, nicht überschreiten.

C. Grünordnerische Festsetzungen

7. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Festsetzungen zur Eingriffsminimierung:

7.1 Die Bäume und Sträucher entlang des Feldweges auf Fl.Nr. 151/2 sind zu erhalten.
7.2 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 151/2 sind möglichst viele Obstbäume und Gehölze auch während der Bauphase und nach der Bebauung zu erhalten.
7.3 Der Gehölzstreifens und die Zwetschgenbäume entlang des Feldweges FlNr. 388/2, Richtung Wiesenthau (Bettelgässel) sind zu erhalten.
7.4 In die Oberflächenstruktur bei der Bebauung von Fl.Nr. 151/2 darf nur in geringstnotwendigem Umfang eingegriffen werden (Auffüllung).
7.5 Das Planungsgebiet ist großzügig zu durchgrünen, da es sich am unmittelbaren Ortseingang von Schlaifhausen befindet und von Südosten her durch die Hanglage weit einsehbar ist. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist je ein Obsthochstamm zu pflanzen.
7.6 An der südlicher Grundstücksgrenze ist eine Heckenpflanzung mit standortheimischen Gehölzen durchzuführen.
7.7 Die Gebäudefassade ist zu begrünen.

D. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 Fenster und verglaste Türen, von denen aus Sichtverbindung zur Kreisstraße FO 14 besteht, haben die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 – zu erfüllen.
Ruhebedürftige Räume, insbesondere Schlafräume, sind dabei auf der der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Begründung zur Innenbereichsssatzung

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenthau hat am 3.12.2002 beschlossen, für die Grundstücke Fl.Nr. 151 (TFL.) und 151/2, Gemarkung Schlaifhausen, eine städtebauliche Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Mit dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Den Außenbereichsflächen im Geltungsbereich dieser Satzung wird damit rechtsbegründend Innenbereichsqualität verliehen. Diese Flächen sind durch die bauliche Nutzung der westlich angrenzenden Baugrundstücke sowie der auf der gegenüber liegenden Straßenseite liegenden Baugrundstücke vorgeprägt, so dass diese Satzung für Vorhaben in ihrem Geltungsbereich den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 Abs. 1 BauGB eröffnet.
Es ist vorgesehen, diese Flächen als Wohnbaugebiet zu nutzen.
Die Bauflächen sind im geltenden Flächennutzungsplan noch nicht als Dorfgebiet dargestellt, so dass diese Satzung der Genehmigungspflicht nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB unterliegt.

2. ZIEL UND ZWECK DER STÄDTEBAULICHEN SATZUNG

Mit der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird ein „vereinfachtes" Verfahren durchgeführt, um einzelnen Außenbereichsflächen eine Bebaubarkeit zu vermitteln. Eine Bebauung in diesem Bereich bietet sich an, weil die einbezogenen Grundstücke bereits teilweise erschlossen sind. Nördlich der Kreisstraße FO 14 ist zudem im Anschluss an die vorhandene Bebauung in westlicher Richtung eine Wohnbebauung im Flächennutzungsplan dargestellt, so dass die geplante Bebauung nach der Einbeziehungsatzung zusammen mit der vorhandenen und der im Flächenutzungsplan dargestellten Bebauung einen geeigneten Ortsrandabschluss bildet.
In den zurückliegenden Jahren wurden für den Ortsteil Schlaifhausen keine Baugebiete ausgewiesen. Die in den Einbeziehungssatzung einbezogenen Flächen dienen somit dazu, den dringlichsten Bedürfnissen nach neuen Wohnbaubauflächen Rechnung zu tragen.

3. ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Grundstücke:

Flur Nr. 151/2,
sowie Teilflächen der Flur Nr. 151, Gemarkung Schlaifhausen.

Das Baugebiet wird im Norden durch die Kreisstraße FO 14 und im Westen durch das Bettelgässel abgegrenzt. Die Südliche Abgrenzung erfolgt durch die Grundstücke Fl.Nr. 150 und 143. Im Osten wird die Baugebietsgrenze durch das bebaute Grundstück Fl.Nr. 151/1 gebildet.

Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Schlaifhausen.

4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO genutzt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Dorfgebiet mit 0,3 festgesetzt, die Geschoßflächenzahl mit 0,6 (§ 17 BauNVO). Es gilt die offene Bauweise. Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt generell 2 Geschosse, wobei das zweite Vollgeschoß ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß ist. Um der ortstypischen fränkischen Bauweise zu entsprechen, wird eine Dachneigung von 42° - 52° festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zugelassen. Die Firstrichtung wird verbindlich festgesetzt, da die durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eingezogenen Grundstück den neuen Ortsrand bilden und somit ortsbildprägend sind.

5. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird bereits durch Kreisstraße FO 14 sowie teilweise durch die Gemeindeverbindungsstraße „Bettelgässel" erschlossen.

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Wiesenthau ist an die Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ehrenbürggruppe angeschlossen. Die Wasserversorgungsleitung verläuft bereits in der Kreisstraße vor den Grundstücken sowie im Bettelgässel. Die ausreichende Wasserversorgung ist somit gesichert.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Wiesenthau unterhält ein eigenes Kanalnetz. Die Abwässer werden über die überörtlichen Einrichtungen der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg der Kläranlage der Stadt Forchheim zugeführt, wo sie vollbiologisch geklärt werden. Im Bereich der Kreisstraße verläuft bereits eine öffentliche Kanalleitung, so dass auch die Erschließung durch die öffentliche Entwässerungseinrichtung größtenteils gewährleistet ist. Für die Erschließung des westlichen Bauparzelle ist eine Verlängerung der Kanalleitung um ca. 15 m erforderlich.

6.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON. Der Stromanschluss ist daher mit der EON zu vereinbaren.

6.4 Telekommunikation

In der Kreisstraße sind bereits Telekommunikationsleitungen verlegt. Zu prüfen wäre daher allenfalls, ob die Kapazität ausreicht, um die neu hinzukommenden Wohngebäude zu versorgen.

7. Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft
- Eingriffsbilanzierung der Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl.Nr. 151 (Tfl.) und Fl.Nr. 151/2, Gemarkung Schlaifhausen -

Bestandserfassung und Bewertung

Die Bestandsbewertung wurde entsprechend des Leitfadens: „Bauen und Wohnen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und

Umweltfragen (September 1999) und seiner Fortschreibung aus dem Jahr 2002 durchgeführt. Neben den Biotoptypen und Nutzungen sind alle für den Planungsfall relevanten Schutzgüter des Naturhaushalts zu erfassen:

Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild.

Um den Kompensationsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, ist dieses durch die gemeinsame Betrachtung der wesentlichen Schutzgüter zu untergliedern.
Die Untergliederung erfolgt in

Kategorie I	Gebiete mit geringer Bedeutung
Kategorie II	Gebiete mit mittlerer Bedeutung
Kategorie III	Gebiete mit hoher Bedeutung.

Eine weitere Einteilung innerhalb der Kategorien I und II ist möglich, so dass die betreffenden Flächen einem unteren Wert bzw. einem oberen Wert zugeordnet werden können. Aufgrund dieser Einstufung erfolgte ein Zusammenfassen von Flächen mit gleicher Bedeutung.
Diese Bewertung ist im beiliegenden Plan graphisch dargestellt.
Die im Planungsgebiet vorkommenden Flächen verteilen sich wie folgt:

Kategorie I	**Gebiete mit geringer Bedeutung**
oberer Wert	Ackerflächen
Kategorie II	**Gebiete mit mittlerer Bedeutung**
unterer Wert	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen
oberer Wert	Bauminseln, Feldgehölze, Hecken artenreiches oder extensiv genutztes Grünland
Kategorie III	**Gebiete hoher Bedeutung**
	Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand (> 30 Jahre) Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Kuppen, Hanglagen

Ist eine eindeutige Zuordnung zu einer Kategorie aufgrund unterschiedlicher Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter nicht möglich, entscheidet über die Einordnung der Schwerpunkt der Schutzgüter .Dies ist für die Schutzgüter Boden, Klima, Landschaftsbild zutreffend.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Der Kompensationsbedarf wird durch die Überlagerung der geplanten Bebauung mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme für die einzelnen Flächen überschlägig ermittelt. Es werden grundsätzlich zwei Bebauungstypen verschiedener Eingriffsschwere unterschieden:

Typ A – hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35
Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ < 0,35.

Bei dem zu betrachtenden Gebiet wird der Typ A herangezogen, GRZ ca 0,3.
Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, müssen nicht in die Betrachtung einbezogen werden.

Tab. 1: Ermittlung der Größe der Eingriffsfläche in das Schutzgut : Arten und Lebensräume (Bestand)

Nutzungstypen im Geltungsbereich	Bestand (m²)
Ackerfläche	ca 1400
Bauminseln, Feldgehölze, Hecken	ca 400

artenreiches oder extensiver genutztes Grünland	ca 1000
Obstwiese mit altem Obstbaumbestand (> 30 Jahre)	ca 1200
Summe	**ca 4000**

Tab: 2: Ermittlung der Größe der Eingriffsfläche in das Schutzgut „Landschaftsbild"

bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	ca 1600
Bereich mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Kuppen, Hanglagen	ca 1600

Tab. 3: Ermittlung d. Kompensationsbedarfs Einbeziehungssatzung: Erlwein, Schlaifhausen

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Einbeziehungssatzung Erlwein	**Kompensationsfaktor Typ A** Maßnahmen zur Eingriffsminderung als Ausgleich für Klima, Boden, Landschaftsbild	**Kompensationsbedarf** (siehe textliche Festsetzungen zur Grünordnung)
Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung oberer Wert - Ackerfläche (ca 1400 m²)	 0,5	 700 m²
Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung unterer Wert - bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen oberer Wert - Bauminseln, Feldgehölze, Hecken (400 m²) - artenreiches, extensives Grünland(1000 m²)	 Erhaltung 0,6	 argumentativ, über Grünordnung geregelt - 600 m²
Kategorie III - Gebiete hoher Bedeutung - Obstwiese mit altem Obstbaumbestand (> 30 Jahre) (1600 m²)	 0,8	 800 m²

Summe des zu erwartenden Kompensationsbedarfs	**2 100 m²**

Die jeweilige Flächengröße der Teilgebiete aus der Überlagerung ist mit dem gewählten Kompensationsfaktor zu multiplizieren. Der erwartete externe Ausgleichsbedarf beträgt somit eine Fläche von ca 2100 m².
Diese Flächengröße ist allerdings an die im Planungsgebiet stattfindenden Vermeidungsmaßnahmen gebunden, die unter „Grünordnung" in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen sind.

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen sind als Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen zu definieren. Sie stehen in der zeitlichen Abfolge vor den Ausgleichsmaßnahmen und reduzieren diese in ihrem Umfang.
Als Minimierungsmaßnahmen des Eingriffs können grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung , die über das normale Maß hinausgehen, festgesetzt werden, weiterhin die Eingrünung von Straßen und Wegen, das Pflanzgebot von Einzelbäumen oder der Erhalt wertvoller Biotopflächen. An diesen Minimierungsmaßnahmen orientiert sich der Kompensationsfaktor – bei vielen Minimierungsmaßnahmen kann er bis zur unteren Grenze der jeweiligen Kategorie gehe.

Die Minimierungsmaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung eingearbeitet.

Werden diese Festsetzungen nicht eingehalten, so können u.U. die Kompensationsfaktoren erhöht werden, so dass eine größere externe Ausgleichsfläche notwendig würde.

Zur Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen steht das Grundstück Fl.Nr. 138 mit 2110 m² Fläche zur Verfügung (Eigentümer: Josef Erlwein, Schlaifhausen). Es handelt sich derzeit um Grünland.
Mit dem Grundstückseigentümer ist hinsichtlich der Nutzung des Grundstücks ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde abzuschließen, in dem dieses dauerhaft als Ausgleichsfläche gesichert wird. In diesem städtebaulichen Vertrag werden auch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen genau beschrieben (Pflanzung von ca 20 Obsthochstämmen im oberen trockeneren Grundstücksbereich und Pflanzung von Eschenwald (Fraxinus excelsior, StU 10/15cm) im unteren feuchten Hangbereich).

Außerdem ist es notwendig, durch eine Grundbucheintragung das Grundstück FlNr. 138, Gem. Schlaifhausen als Ausgleichsfläche dauerhaft zu sichern, da es nicht im Eigentum der Gemeinde ist.

8. GRÜNORDNUNG

8.1. Bestand

Die zur Bebauung anstehende Teilfläche aus der Fl.Nr. 151 wird derzeit als Ackerland genutzt, Fl.Nr. 151/2 ist stark nach Südosten geneigt und zu etwa der Hälfte mit alten Hochstamm-Obstbäumen (älter als 30 Jahre) und anderen Gehölzen bestanden. Die Restfläche ist Grünland, eine kleine Parzelle wurde bisher als Gartenland genutzt.
Entlang des Weges nach Wiesenthau gedeiht eine von alten Zwetschgenbäumen dominierte Gehölzzeile.
das Planungsgebiet ist von Südosten her weit einsehbar, es bildete bisher eine Ortsrand-Eingrünung.

8.2. Art und Umfang des Eingriffs

Gemäß §1a, BauGB in Verbindung mit §8a, BNatSchG und Art. 6a, BayNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, angemessen auszugleichen.
Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft werden in der Einbeziehungssatzung grünordnerische Festsetzungen getroffen.

8.3 Ausgleich außerhalb des Planungsgebietes

Nach den vorliegenden Ermittlung des Ausgleichsbedarfes (Nr. 7 der Begründung) ist eine externe Ausgleichsfläche von ca 2100 m² erforderlich, die in dem Grundstück FlNr. 134, Gemarkung Schlaifhausen mit 2110 m² nachgewiesen wird. Es handelt sich um eine derzeit als Grünland genutzte Fläche.
Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Grundstücks um eine Wertkategorie (Pflanzung von ca 20 Obstbaum -Hochstämmen im oberen trockeneren Grundstücksbereich und Pflanzung von Eschenwald (Fraxinus excelsior, StU 10/15cm) im unteren feuchten Hangbereich) werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer detailliert festgesetzt. Außerdem wird in diesem die notwendige Dauer der Entwicklungspflege vorgegeben,
Durch die entsprechende Eintragung ins Grundbuch wird das Grundstück Fl.Nr. 138, Gem. Schlaifhausen dauerhaft als Ausgleichsfläche gesichert und diesem Bauvorhaben zugeordnet.
Eine Meldung an das Landesamt für Umweltschutz in Kulmbach, Ökoflächenkataster, erfolgt durch die Gemeinde mit Satzungsbeschluss

8. Immissionsschutz

Für den betreffenden Bereich der Kreisstraße FO 14, deren Verkehrslärmimmissionen auf das Planungsgebiet einwirken, liegen keine Verkehrszählungen vor. Die nächstgelegene Zählstelle an der FO 14 befindet sich am nordwestlichen Ortseingang von Wiesenthau. dort wurde im Jahre 2000 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 4372 Kfz, bei einem Anteil von 179 LKW ermittelt. Einer überschlägigen Berechnung der Verkehrsimmissionen im Bereich des Planungsgebietes von Schlaifhausen, die durch den Verkehr auf der FO 14 verursacht werden, wurden folgende Annahmen zu Grunde gelegt. Nachdem der Zielverkehr von Wiesenthau selbst in Abzug zu bringen ist, wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 3000 Kfz (knapp 70 % des nordwestlich von Wiesenthau ermittelten Wertes) und ein Lkw-Anteil von 5 % berücksichtigt. Des Weiteren wurde die für den betreffenden Bereich eingeschränkte zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h und die tatsächlichen Abstände zwischen Fahrbahnmitte und der möglichen Baugrenze für die zulässigen Wohnhäuser, zwischen ca. 15 m und 28 m, beachtet. Mit diesen Werten errechnen sich Beurteilungspegel von tags zwischen 60,0 dB(A) und 56,1 dB(A) und nachts zwischen 51,3 dB(A) und 47,3 dB(A), je nach vorstehend genanntem Abstand.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben. Für Dorfgebiete sind tags 60 dB(A) und nachts 45/50 dB(A) angegeben, wobei bei zwei angegebenen Nachtwerten der höhere für Verkehrslärm gilt. Wenn auch für den Bereich Schlaifhausen keine genauen Zählergebnisse vorliegen, so kann jedoch auf Grund der vorstehend angegebenen Berechnungsergebnisse zumindest die Größenordnung der Verkehrslärmsituation abgeschätzt werden. Vergleicht man die errechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten, so erkennt man, dass die Immissionswerte tagsüber eingehalten sind. Nachts muss von einer Überschreitung bis 1,3 dB(A) ausgegangen werden muss.
Um den (geringfügigen) Überschreitungen der Orientzierungswerte zur Nachtzeit Rechnung zu tragen wurde bei den textlichen Festsetzungen unter Nr. 8.1 vorgeschrieben, dass Fenster und verglaste Türen, von denen aus Sichtverbindung zur Kreisstraße FO 14 besteht, die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 – zu erfüllen haben. Daneben müssen ruhebedürftige Räume, insbesondere Schlafräume, auf der der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Östlich der Planungsgebietsgrenze, in einem Abstand von 25 m (Gebäudeabstand ca. 33 m), befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, wobei es sich um eine Milchviehhaltung mit Nachzucht (ca. 40 Tierplätze) und um eine Schweinemast, diese jedoch von untergeordneter Bedeutung (ca. 10 Mastplätze), handelt. Landwirtschaftliche Tierhaltungen, wie im vorliegenden Fall, sind immer mit gewissen Emissionen (vorwiegend Gerüche und Lärm) verbunden. Um einen ausreichenden Immissionsschutz, bei einem nach dem Stand der Technik entsprechenden Betrieb, zu gewährleisten, sollten Abstände zwischen landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltungen und Wohnbauflächen eingehalten werden. Für die Beurteilung können die Hinweise, die das StMI mit IMS vom 10.06.96 i.d.F. vom 25.03.97 Nr. IIB5-4641.0-001/94 herausgegeben hat, sowie das von der Bayer. Landesanstalt für Landtechnik der Technischen Universität München - Weihenstephan herausgegebene „Gelbes Heft 63 - Geruchsfahnenbegehungen an Rinderställen", herangezogen werden.

Im o.g. IMS kann, bei der Planung eines Wohngebietes neben einer Rinderhaltung in erster Näherung ein Abstand von 120 m zwischen Wohngebiet und Stallung als Anhaltswert zugrunde gelegt werden. Geringere Abstände kommen in Betracht, wenn besondere Umstände des Einzelfalls dies ermöglichen. Diese 120 m stellen nach Untersuchungen der TU München (siehe oben) die maximale Wahrnehmbarkeitsschwelle dar. Diese Wahrnehmbarkeitsschwelle darf jedoch nicht mit dem Begriff „schädliche Umwelteinwirkung" des § 22 BimSchG gleichgesetzt werden.

In Verwaltungsgerichtsverfahren wurden vielmehr Gutachten der TU München (Dr. Zeisig) zur Beurteilung herangezogen, die sich auf umfangreiche Untersuchungen aus den Geruchsfahnenbegehungen an Rinderställen stützen (siehe o.g. Gelbes Heft 63). Das Fazit dieser Untersuchungen war, dass die Geruchsschwellen von Rinderhaltungsbetrieben, einschließlich der dazu erforderlichen Nebeneinrichtungen (Gülle- bzw. Festmistlagerung, Silagelagerung), bei freier Ausbreitung der Geruchsfahnen in der Regel unter 30 m für einen schwach wahrnehmbaren Geruch liegen. Es kann nach der Stellungnahme des Landratsamtes davon ausgegangen werden, dass ein derartiger, schwach wahrnehmbarer Geruch innerhalb eines Dorfgebietes zu tolerieren ist.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich, nur durch die Kreisstraße getrennt, ein Gewerbebetrieb (derzeit gewerberechtlich gemeldet: Einzelhandel mit Blumen, Reisig, Christbäume, Adventskränze). Nach Auskunft der Betreiberin beschränkt sich der Betrieb in der Regel auf die Tagzeit und wurde in den letzten Jahren reduziert. In Ausnahmefällen wird das Betriebsgrundstück mittels PKW mit Anhänger auch während der Nachtzeit verlassen. Gelegentlich finden auch Ladetätigkeiten mittels Stapler statt, wobei sich diese jedoch auf die Tagzeit beschränken. Wie sich der Betrieb momentan darstellt, dürfte er zu keinen Beeinträchtigungen für das geplante Dorfgebiet führen. Des Weiteren kann im vorliegenden Fall die Vorbelastung durch Verkehrslärm der Kreisstraße nicht ganz außer Acht gelassen werden, auch wenn öffentlicher Verkehrslärm rechtlich anders zu beurteilen ist als Gewerbelärm.

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca.	0,4	ha
Fläche WA	ca.	0,4	ha
Straßenfläche	bereits vorhanden		
Zahl der Wohneinheiten:	ca.	3	WE
Bruttowohndichte	ca.	8	WE/ha
Nettowohndichte	ca.	8	WE/ha
geschätzte Einwohnerzahl	ca.	10	Einwohner

GEMEINDE WIESENTHAU
Wiesenthau, 9.07.2003

Weisel, 1. Bürgermeister

EINBEZIEHUNGSSATZUNG:

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Wiesenthau folgende Satzung:

§ 1

Die südliche Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 79, Gemarkung Schlaifhausen wird in den angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die betreffende Fläche des einbezogenen Grundstücks ist in den beigefügten Planunterlagen festgelegt. Der Plan in der Fassung vom 24.10.2006 mit den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie mit den Festsetzungen nach § 91 BayBO ist zusammen mit der Begründung vom 24.10.2006 Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

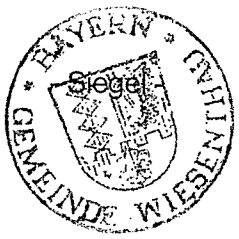
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Hierbei sind die im Lageplan enthaltenen, verbindlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art 91 BayBO zu beachten.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wiesenthau, 19.12.2006

Weisel, 1. Bürgermeister



Originalunterlagen
im
Original-Ordner