



Gemeinde Hochstadt am Main, Einbeziehungssatzung „Reuth“

Vorhabensträger: Herr Hubert Kaltwasser, Buchmühle 1, 97633 Waltershausen

Begründung

08.11.2022, Sitzungsexemplar

Ziel und Anlass

Für den Ortsteil Reuth liegt die Bauvoranfrage eines Grundstücksbesitzers vor. Die betreffende Baufläche liegt jedoch im Außenbereich, was ein Bauen nur im Ausnahmefall möglich macht. Mit einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB soll dieser Grundstücksbereich in den Zusammenhang der bebauten Ortsfläche (Innenbereich) einbezogen werden, um damit eine Bebauung möglich zu machen.

Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt entsprechend: § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Entsprechend kann die Gemeinde „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“.

Die angrenzende Bebauung besteht mehrheitlich aus freistehenden Wohngebäuden mit einzelnen Garagen / Nebengebäuden mit dem Charakter eines Mischgebiets. Die geplante Erweiterung durch eine Bauparzelle nimmt diese Bauweise auf.

Entsprechend § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1, 2, 3 BauGB sind die Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung wie folgt gegeben:

1. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung:

Die neu in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen ergänzen die best. Bebauung (beidseits) entlang der Kreisstraße und bilden einen Lückenschluss zwischen bereits bestehender Bebauung und dem Sportplatz. Dies, führt nicht zu einer „Splittersiedlung“ oder zu einer Erweiterung in die freie Landschaft.

2. Keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen:

Vorhaben, die entsprechend Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung einer entsprechenden Prüfung unterliegen sind nicht geplant und werden nicht zugelassen

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Da keinerlei Flächen für gewerbliche oder industrielle Nutzung vorgesehen oder zulässig sind und somit nicht mit gefährlichen Stoffen im Sinne der EU-Richtlinie 2012/218/EU umgegangen wird, sind schädliche Umwelteinwirkungen auf „dem Wohnen dienende oder sonstige schutzbedürftige Gebiete“ nicht zu erwarten.

Weitere oder sonstige Gründe, die gegen die beabsichtigte Einbeziehungssatzung sprechen würden, sind nach der Begründung nicht erkennbar.



Ausschnitt Luftbild ohne Maßstab mit Markierung des Geltungsbereichs (rot umrandet). Südlich der Straße endet der Naturpark Fränkische Schweiz (gelb schraffiert). Quelle: Bayernviewer

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hochstadt ist der geplante Geltungsbereich der Satzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da die ergänzten Bereiche nicht den Vorgaben des FNP entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist über die Entsorgung des Landkreises Lichtenfels gesichert.

Niederschlagswasser

Wird das anfallende Niederschlagswasser nicht dem gemeindlichen Regenwasserkanal zugeführt, ist zu dessen Ableitung und ggf. Behandlung auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu verweisen. Es sollten grundsätzlich Bauweisen zum Tragen kommen, die ein sinnvolles Regenwassermanagement beinhalten. Auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern“ (https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm) wird hingewiesen.

Hochwasserschutz

Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Vorläufig gesicherte bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht berührt. Evtl. vorhandene Entwässerungs- bzw. Wegseitengräben und Drainagen sind zu erhalten bzw. wieder ausreichend hydraulisch leistungsfähig herzustellen.

Altlasten und Schadenfälle

Über Altlasten und Schadenfälle im Bereich der o.g. Einbeziehungssatzung liegen keine Erkenntnisse vor.

Es wird jedoch empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt. Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen.

Immissionen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittel-ausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung sind hinzunehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen.

Bodendenkmäler / Geschichte

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hochstadt, sowie im Denkmalviewer Bayern sind keine Hinweise im näheren Umgriff auf Bodendenkmäler vorhanden. Die Grünfläche in ihrer jetzigen Ausdehnung ist jedoch bereits in der bayerischen Erstvermessung notiert, verfügt also über eine gewisse historische Bedeutung. Sie sollte daher in ihrer Ausdehnung und ihrem Charakter als Garten, bzw. Grünfläche erhalten bleiben. Eine Nutzung, wie hier vorgeschlagen, trägt dem Rechnung.

Hangwasser, Schichtenwasser, Oberflächenwasser

Erkenntnisse über besonders zu berücksichtigende Besonderheiten bezüglich anfallendem Hang-, Schichten-, oder Hochwasser liegen nicht vor. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor entsprechenden naturbedingten Gefahren der Verantwortung der Bauherren obliegen. Es wird daher dringend empfohlen, vor Baumaßnahmen ein Baugrund- bzw. Bodengutachten einzuholen.

Eingriffsregelung

Im Rahmen des Verfahrens ist keine Umweltprüfung notwendig, Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist jedoch anzuwenden. Die entsprechende Bewertung des Bestands und Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsberechnung) ist Bestandteil der Satzung.

Aufgestellt, 08.11.2022

Büro2-Architektur, Michael Schneider, Dipl.-Ing (TU)