

Änderung der
EINBEZIEHUNGSSATZUNG
vom 15.11.2004

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

der

Stadt Scheinfeld

für den

„NÖRDLICHEN ORTSTEIL KORNHÖFSTADT“

für Teilstück Fl.-Nr. 344 und Teilstücken
der Fl.-Nr. 345/1 (Anwandweg) und 345
(Flurweg) Gemarkung Kornhöfstadt

Begründung



Planungsstand: **12.02.2019**

.....
Bernd Krampe – Dipl. Ing. Freier Architekt und Stadtplaner

Inhalt

Änderungen/Ergänzungen:	2
I. Allgemeines	3
1. Lage des Planbereiches	3
2. Planungsanlass und Ziele der Satzung	4
II. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche	5
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen des Ortsteils Kornhöfstadt.....	5
2. Verkehr	5
III. Rechtliche Grundlagen	5
1. Ziele der Raumordnung	5
2. Naturschutz	6
3. Flächennutzungsplan.....	7
4. Planungsrechtliche Situation	8
5. Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB	8
IV. Festlegungen und Festsetzungen	9
1. Grenzen des Bebauungszusammenhanges	9
2. Überbaubare Grundstücksflächen und Maß der baulichen Nutzung	9
V. Eingriffsregelung und Grünordnung	11
1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
1.1 Grundstück 1: Teilfläche der Fl.-Nr. 344 und Teilstücken der Fl.-Nr. 345/1 (Anwandweg) und 345 (Flurweg).....	11
a) Flächenmäßiger Ausgleich	11
b) Vermeidungsmaßnahmen	13
1.2 Grundstück 2: Teilfläche der Fl.-Nr. 344 und Teilstücken der Fl.-Nr. 345/1 (Anwandweg).....	13
a) Flächenmäßiger Ausgleich	13
b) Vermeidungsmaßnahmen	14
1.3 Grundstück 3: Teilfläche der Fl.-Nr. 344 und Teilstücke der Fl.-Nr. 345/1 (Anwandweg).....	15
a) Flächenmäßiger Ausgleich	15
2. Pflanzliste	16
3. VI. Erschließung	17
VII. Kosten	17
VIII. Rechtsgrundlagen / Literaturverzeichnis (Auszug)	17
IX. Verfahrensvermerke	18

I. Allgemeines

1. Lage des Planbereiches

Der Ortsteil Kornhöfstadt befindet sich ca. 3 km nordöstlich des Ortes Scheinfeld, ca. 3 km südwestlich des Ortes Markt Taschendorf und ca. 5 km nordwestlich von Oberscheinfeld.

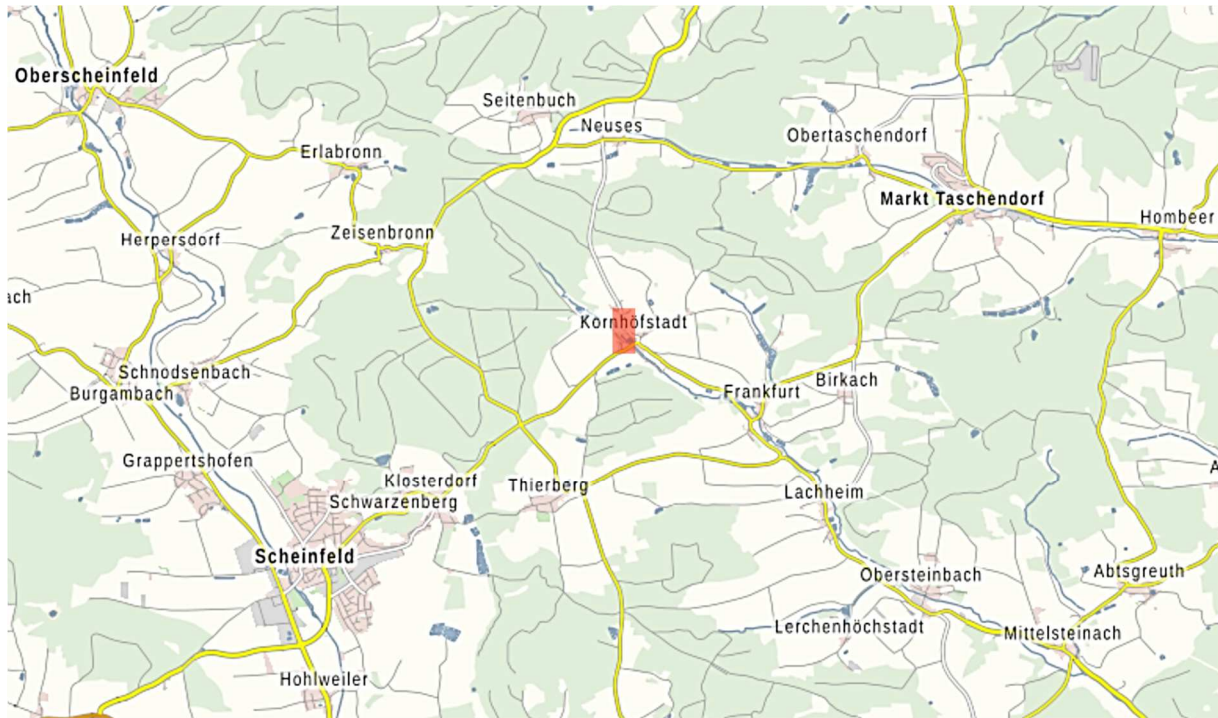


Abbildung 1: (Quelle Google)

Die Stadt Scheinfeld beabsichtigt eine Erweiterung der Ergänzungssatzung vom 15.11.2004 (AZ. 43-6106-mo vom 01.03.2005) für den Ortsteils Kornhöfstadt am nördlichen Ortsrand zu erlassen. Die Einbeziehungssatzung schließt ein an die Bebauung einseitig angrenzendes und durch die bauliche Nutzung geprägtes Gebiet mit einer Fläche von etwa 3.284 m² zur bisherigen Ergänzungsfläche von 1.493m², als künftig überbaubaren Bereich ein.

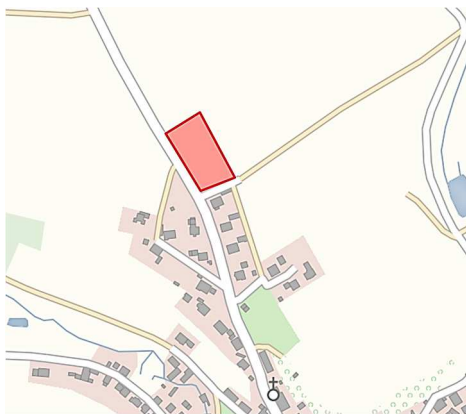


Abbildung 2: Übersichtskarte Lage gesamte Einbeziehungsfläche

Der genaue Geltungsbereich ist den Plandarstellungen zu entnehmen.

Das Satzungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke mit der Flur- Nr. 344 sowie der Flur-Nr. 345/1 (Anwandweg) und Flur-Nr. 345 (Flurweg), Gemarkung Kornhöfstadt.

2. Planungsanlass und Ziele der Satzung

Auf dem Teilstück der Flurnummer 344 sollen zwei Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden errichtet werden. Da sich jedoch das Vorhaben im Außenbereich befindet, ist für dessen Verwirklichung der Erlass einer Einbeziehungssatzung erforderlich. Durch die Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). So ist es möglich, auf unkompliziertem Wege in moderatem Umfang Bauflächen bereitzustellen, so dass eine noch maßvolle Entwicklungsmöglichkeit des Ortsteiles stattfinden kann.

Für den Bereich wird sowohl die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Maßnahmen, die zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen sind, festgelegt, um hinsichtlich der zulässigen Bebauung positiv steuernd einzugreifen. Die Gesamtfläche wird entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung als Dorfgebiet bewertet.

Auf Grund der gegenwärtig hohen Nachfrage nach Bauland sind derzeit keine innerörtlichen Flächen vorhanden, die durch Verdichtung einer Wohnbebauung zugeführt werden könnten.

Es besteht Bedarf, weil alle kommunalen Baugrundstücke verkauft sind und das letzte baureife Grundstück mit der Hs-Nr. 125 reserviert ist. Leerstände nach Aussage des Ortssprechers sind Hs.- Nr. 68 / Fl.-Nr. 20 und Hs.- Nr. 62 / Fl.-Nr. 4, diese sind alle in privater Hand und daher für die Kommune nicht verfügbar.

Es besteht ein erheblicher Bedarf für die Neuausweisung.

II. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen des Ortsteils Kornhöfstadt

Der Ortsteil Kornhöfstadt ist aus dem Ortskern entstanden, der durch historische Bausubstanz geprägt ist, den historischen Kornhöfen und dem Schwarzenberger Zehnthof, der sich deutlich von den anderen Gebäuden abhebt. Teile des zusammenhängenden Gebäudekomplexes stammen aus dem 17. Jahrhundert. Im Nordwesten sowie insbesondere im nördlichen Ortsteil sind in den letzten Jahrzehnten Wohngebietsflächen entstanden. Im Ort sind aktuell noch einige wenige Teilerwerblandwirtschaften vorhanden. In Kornhöfstadt existiert eine Gastwirtschaft „Zum Hirschen“ mit Veranstaltungssaal (zurzeit geschlossen). Einzelhandelsbetriebe sind nicht vorhanden. Der Ort liegt idyllisch in einem Talkessel. Im Wald westlich von Kornhöfstadt entspringt in der Nähe des Rohrsees die Steinach.

2. Verkehr

Der Ort Kornhöfstadt liegt an der Staatsstraße NEA13. Der Ortsbereich wird bis zu den frühen Abendstunden mit Schul- und Linienbussen frequentiert.

Der Verkehrslärm der Staatsstraße beeinträchtigt vor allem die Anwohner des südlichen Ansiedlungsbereichs. Da sich der in der Einbeziehungssatzung festgesetzte Baubereich am nördlichen Ortseingang befindet und direkt an der Ortsverbindungsstraße nach Neuses liegt, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Straßenlärm vorhanden.

III. Rechtliche Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken bezeichnet das Gebiet, in dem sich Kornhöfstadt befindet, als „ländlichen Teilraum, der vorrangig entwickelt werden soll“. Es wird dargestellt, dass eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vorliegt.

Weiterhin wird das Gebiet um Kornhöfstadt dem Naturraum „Steigerwald“ zugeordnet. Um die Ortschaft herum sowie im Randbereich sind Landschaftsschutzgebiete, als Teil des Naturparks Steigerwald festgesetzt worden (durch Verordnung der unteren Naturschutzbehörde) (vgl. auch Punkt V.2). Der geplante Bereich liegt nicht innerhalb einer Schutzzone.

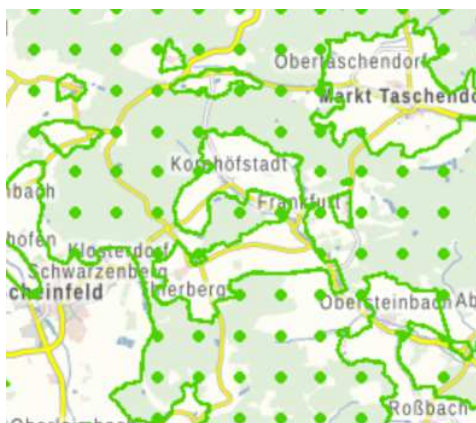


Abbildung 3: Schutz zonen des Landschaftsschutzgebietes Naturpark Steigerwald um den Ortsteil Kornhöfstadt

2. Naturschutz

Die Einbeziehungsfläche liegt in keinem Schutzgebiet. Weder Wasserschutzgebiete oder Schutzgebiete nach Denkmalschutzgesetz (DSchG) noch nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH- Gebiet, Vogelschutzgebiet) sind innerhalb des Planungsgebietes vorhanden. Auch amtliche kartierte Biotope liegen nicht innerhalb des Planungsraumes. Der nächstgelegene Ausläufer der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Steigerwald“ beginnt westlich in ca. 150 m.

Die Neubebauung auf den Teilflächen der Grundstücke mit der Flur Nr. 344 sowie der Flur-Nr. 345/1 (Anwandweg) Gemarkung Kornhöfstadt grenzt an den bestehenden Ortsrand an und liegt an der Gemeindeverbindungsstraße. Nach heutigem Stand ist aufgrund der Störung nicht davon auszugehen, dass eine besondere Habitategnung für Offenlandarten wie z.B. die Feldlerche vorliegt.

3. Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Scheinfeld stellt den Ortsteil Kornhöfstadt als Dorfgebiet und als Wohngebiet dar. Um die Ortschaft herum sind Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen dargestellt. Die Bauflächen der Einbeziehungsatzung sind aktuell als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss folglich angepasst werden.

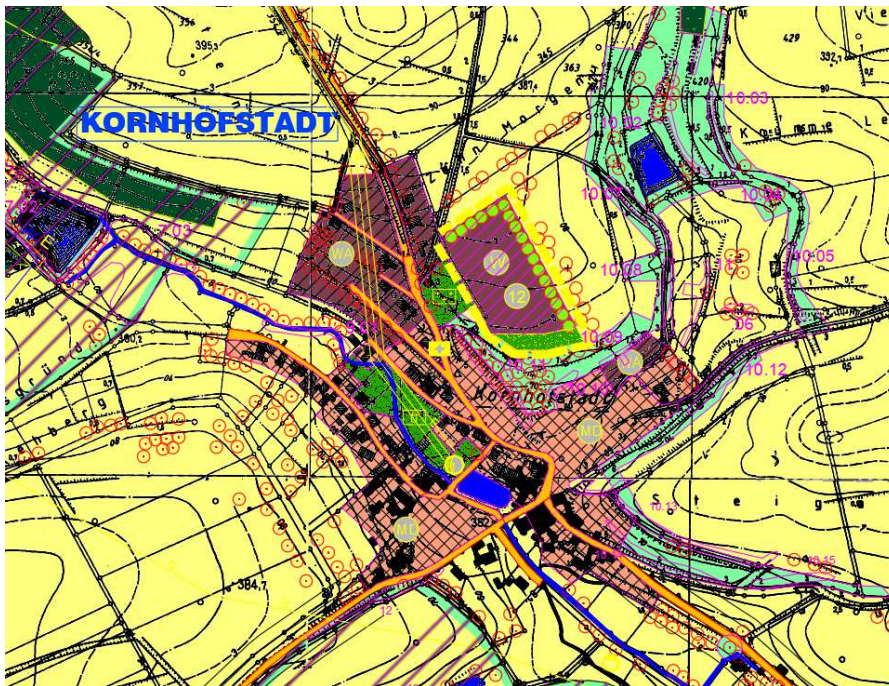


Abbildung 5: Übersichtsplan aus dem bestehenden Flächennutzungsplan Kornhöfstadt

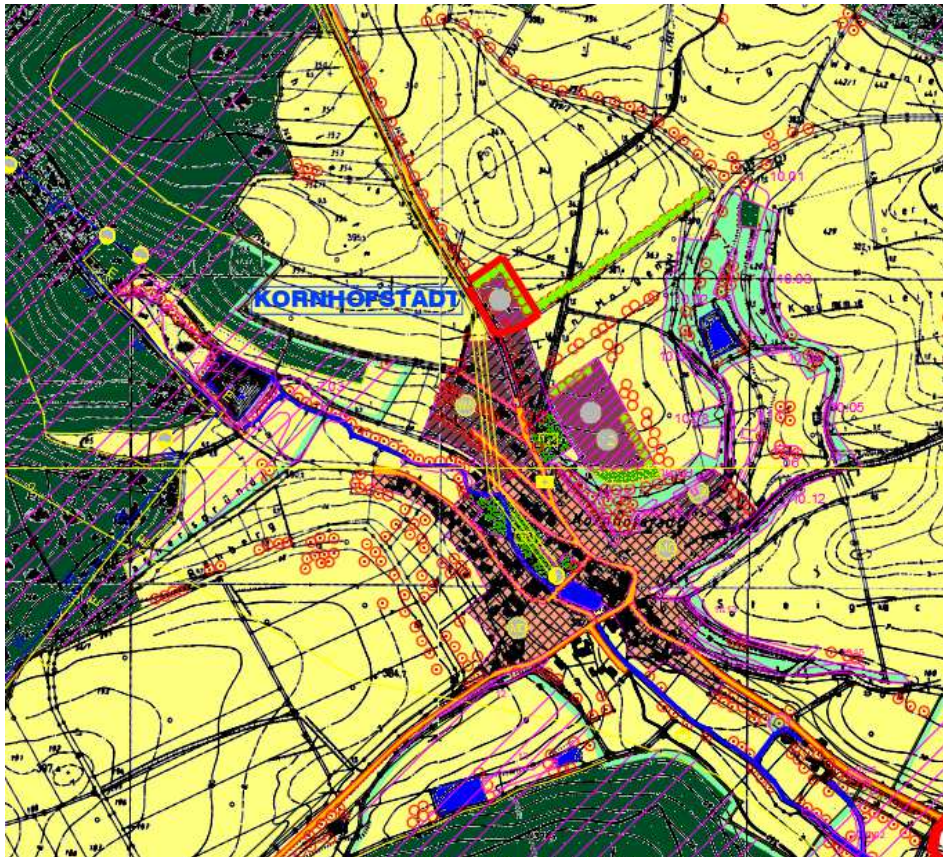


Abbildung 5: Ausschnitt Einbeziehungsbereich

4. Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich stellt der Ort Kornhöfstadt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit eigenem Gewicht im Sinne des § 34 BauGB dar. Ein Bebauungsplan oder Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB wurden für den aktuell gesamten Bereich noch nicht aufgestellt, lediglich ein Teilstück wurde bisher einbezogen. Somit richtet sich die derzeitige Zulässigkeit eines Teilbereiches vom Bauvorhaben im Ortsbereich derzeit nach § 34 BauGB, jenseits der Ortslage ist § 35 einschlägig.

5. Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist, dass

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz (BauGB) über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder

Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bezüglich a), der geordneten städtebaulichen Entwicklung, ist anzumerken, dass die Einbeziehungssatzung eine Fläche umfasst, die derzeit im gültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt ist und im Besitz der Vorhabenträger liegt. Die Erschließung und auch die Löschwasserversorgung wird durch die Bauherren und Vorhabenträger übernommen. Der Vorhabenträger ist bestrebt, die Flächen durch intensive Gebietseingrünungen aufzuwerten und hierdurch den nördlichen Ortsrand als Arrondierung des Ortes in die Landschaft einzubinden.

Um Nachhaltigkeit und Umweltschutz ökologisch in diese Planung einzubeziehen, werden Erdkollektoren zur Energiegewinnung gewählt, da aber ein entscheidender Nachteil von Flächenkollektoren der enorme Platzbedarf ist, den diese Systeme benötigen wurde die Grundstücksgrenze dementsprechend größer gewählt. Die Größe der beanspruchenden Fläche richtet sich dabei nach der zu beheizenden Wohnfläche. In der Regel wird etwa doppelt so viel Platz für die Flächenkollektoren benötigt, wie Wohnfläche beheizt werden soll. Bei einer Wohnfläche von 140 Quadratmetern entspricht das einer Kollektorfläche von ca. 280 Quadratmetern. Ist der Boden sehr trocken (Sandböden) und wenig wärmespeicherfähig, fällt der Platzbedarf sogar deutlich höher aus, als bei schweren, feuchten Böden (Lehmböden), bei denen eine gute Wärmeübertragung gewährleistet ist. Von einer Bepflasterungen, sollte abgesehen werden, da dem Boden wesentliche Energiemengen über das Regenwasser zugeführt werden. Um eine barrierefreie Wohnbebauung generationsübergreifend zu gewährleisten und eine gute Erschließung zu ermöglichen muss eine schonende Geländemodellierung von +1.50 m bis -1.50 m im Geltungsbereich erfolgen.

Die überplante Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet wird aber eingeschlossen von Landschaftsschutzgebiet. Da die betroffenen Flächen direkt neben der vorhandenen Bebauung liegen, werden vermutlich keine artenschutzrechtlichen Verbote dem Vorhaben entgegenstehen.

Lärmbelästigungen über das übliche Maß hinaus sind durch die Gemeindeverbindungsstraße nicht zu erwarten.

Weitere öffentliche Belange, die von städtebaulicher Relevanz sind und der Planung entgegenstehen könnten (z.B. Hochwasserschutz, Altlasten, Immissionsschutz etc.) sind für diesen Bereich nicht bekannt.

Zu b) ist anzumerken, dass durch die Planung die Art der baulichen Nutzung angetastet wird. Derzeit liegen Flächen für die Landwirtschaft vor.

Zu c) ist festzustellen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegt oder zu erwarten ist. Weiterhin gibt es in Kornhöfstadt oder Umgebung keine relevanten Betriebsbereiche oder Störfallbetriebe sowie auch keine Zulassung für solche Betriebe, bei welchen schwere Unfälle im Sinne des BImSchG möglich oder zu erwarten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind dementsprechend für die vorliegende Planung gegeben.

IV. Festlegungen und Festsetzungen

1. Grenzen des Bebauungszusammenhanges

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten wird eine Fläche mit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einbezogen. Es handelt sich dabei um eine Fläche am nordöstlichen bzw. nordwestlichen Rand des Ortes, nordwestlich der bestehenden Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) umfasst Teilflächen der Flurstücke mit der Nr. 344, 345/1 und 345 Gemarkung Scheinfeld.

Die einbezogene Fläche ist durch die angrenzende Bebauung (Wohn- und Nebengebäude, landwirtschaftliche Gebäude) entsprechend vorgeprägt, so dass hierfür eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden kann.

2. Überbaubare Grundstücksflächen und Maß der baulichen Nutzung

Da sich die Bebauung im Ortsteil Kornhöfstadt in der näheren Umgebung zum Plangebiet sehr heterogen gestaltet und somit auch der grundsätzliche Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB, ist es notwendig, bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung Beschränkungen vorzunehmen. Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Einbeziehungssatzung über eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie über Baugrenzen (vgl. Planteil) reglementiert. Bei der Ermittlung von GRZ und GFZ gelten die Vorgaben der §§ 19 und 20 BauNVO. Die Beschränkung der baulichen Nutzung garantiert eine Einpassung in das Landschaftsbild am Ortsrand und entspricht den Vorgaben des § 1a (2) und (3) BauGB, dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung Anlage festgesetzt. Sofern Baugrenzen geringere Abstandsflächen als Art. 6 BayBO zulassen würden, gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Die Baugrenzen gelten auch für Garagen und Nebengebäude.

- (1) Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss festgelegt. 0+D, Geländeanpassungen bis zu $\pm 1,50$ m.
- (3) Die Traufhöhe wird talseitig auf max. 6,00 m, zum natürlichen Gelände, beschränkt. (Mittelpunkt um das Gebäude)
- (4) Die in der Planzeichnung Anlage festgelegten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.
- (5) Die Dachneigung darf 0° bis 42° betragen. Als Dachformen sind Flach-, Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

V. Eingriffsregelung und Grünordnung

1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächenmäßiger Ausgleich

Durch die Einbeziehungssatzung werden insgesamt 4.777 m² auf dem Teilstück der Flurstücknummer 344 überplant. Weiterhin werden externe Ausgleichsflächen geschaffen.

Die jetzige Fläche der Einbeziehungssatzung vom 15.11.2004 beträgt 1.493 m² und die Ergänzungsfläche umfasst einen ca. 3.284 m² großen, künftig überbaubaren Bereich. Bei einer GRZ von 0,35 besteht aufgrund der Festsetzungen die Möglichkeit auf diesen Grundstücken (ausschließlich innerhalb der Baugrenzen) zu überbauen.

Die neu geschaffenen Baugrundstücke sind zur nordwestlichen Grundstücksgrenze mit einer dreireihigen Eingrünung und zur nordöstlichen Grundstücksgrenze mit einer vierreihigen Hecke zu bepflanzen. Um ein Feldgehölz mit Staudensaum zu entwickeln werden nordöstlich zusätzlich ein 6 m breiter Streifen als externe Ausgleichsfläche angebunden und festgelegt.

Um die unterschiedlichen Planungen und Maßnahmen für den Ausgleich der Bauflächen übersichtlich und eindeutig zu gestalten, werden die Anforderungen und Planungen für die einzelnen Baugrundstücke getrennt dargestellt:

1.1 Grundstück 1: Teilfläche der Fl.-Nr. 344 und Teilstücken der Fl.-Nr. 345/1 (Anwandweg) und 345 (Flurweg)

a) Flächenmäßiger Ausgleich

Die einbezogene Fläche umfasst eine Fläche von ca. 2.272 m². Bei einer GRZ von 0,35 besteht die Möglichkeit in Summe 795,2 m² für bauliche Anlagen plus zusätzlich 398 m² für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten (Gesamt: 1.193 m² = 1.188 x 0,35 x 1,5) zu überbauen (Ermittlung der Grundflächen gem. § 19 BauNVO). Für das o.g. Grundstück bestehen konkrete Pläne für den Bau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Carport und Nebenraum.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine intensive genutzte Ackerfläche. Diese grenzt im Norden an das geplante Grundstück 3, die Zufahrt und den geplanten Grünweg der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche. Im Westen schliesst der Anwandweg und die Gemeindeverbindungsstraße an. Im Osten grenzt die Restfläche und im Süden ein vorhandener Feldweg und die dahinter liegende Wohnbebauung an. Die zwei bestehenden Bäume im Westen müssen für den geplanten Ausbau des Anwandweges für die Erschließung geschützt werden. Die Gehölze sind nicht von den Planungen betroffen. Die Planung berührt keine Schutzgebiete oder besonders geschützte Lebensräume bzw. Biotope nach § 30 BayNatschG in Verbindung mit Artikel 23 BayNatschG. Weiterhin konnten keine streng geschützten Arten festgestellt werden.

Entsprechend der derzeitigen Nutzung ist das Grundstück hinsichtlich seiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in die Kategorie II (=Gebiet mit mittlerer Bedeutung) mit einem mittleren Wert einzustufen. Da für die Bebauung eine GRZ von max. 0,35 festgesetzt ist, ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,65.

Die zur Kompensation notwendige Ausgleichsfläche errechnet sich folgendermaßen:

Planflächen	2.272,5 Größe in m²
Gesamte Eingriffsfläche	ca. 2.272,5
Abzug Grünflächen	ca. 325
Maßgebende Eingriffsfläche	ca. 1947,5

Gesamt-Kompensationsumfang: $1.947,5 \text{ m}^2 \times 0,65 = 1.265,8 \text{ m}^2 = \text{ca. } 1266 \text{ m}^2$

Zur Vermeidung und zum Ausgleich eines Eingriffes auf dem Grundstück wird gem. § 1a (3) BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft von 325 m² als eine 3- bis 4- reihige Hecke festgesetzt.

Als Ausgleichsfläche soll östlich des Grundstückes ein Grünstreifen aus artenreichem extensiv Grünland entstehen, der als Krautsaum zur 4-reihigen Hecke gepflanzt wird. Die Breite des Streifens beträgt 6 m und im Nordosten eine Fläche als Extensiv-Grünland festgesetzt. Damit ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. **259 m² + 2.756/2 = 1.637 m²**.

Die Ausgleichsfläche ist damit groß genug um den bilanzierten Ausgleich von 1947,5 m² zu kompensieren. Durch die Heckenpflanzungen kann insbesondere eine wirksame Eingrünung als Abschluss zur freien Landschaft entstehen.

Die Ausgleichsflächen dürfen weder gedüngt noch mit Pflanzenschutzmitteln gespritzt werden, um Lebensraum für eine Vielzahl von seltenen Tieren und Pflanzen zu entwickeln. Die Mahd darf erst Mitte Juni erfolgen, um Kräutern und Blumen die Möglichkeit zur Entwicklung von Samen zu geben und um für Insekten genügend Blüten zu erhalten. Die Fläche darf nicht versiegelt oder bebaut werden. Die Fertigstellung der Ausgleichsflächen wird von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt weitergemeldet.

Neben der bilanzierten Ausgleichsfläche werden für das Baugrundstück selbst grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Im Bereich des Baugrundstückes (Garten/Umland des geplanten Hauses) sind zusätzlich zur dreireihigen Hecke im Norden und der vierreihigen Hecke westlich 2 heimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht bebaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Pflanzen und Sträuchern naturnah zu bepflanzen.

b) Vermeidungsmaßnahmen

Nach dem Vermeidungsgebot sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Ökologisch bedeutsame Strukturen sind zu schützen bzw. zu erhalten, der Versiegelungsgrad ist auf ein Minimum zu reduzieren. Baumaßnahmen sollen vor Beginn der Brutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Gleiches gilt für die Baufeldräumung (Abtrag der Bodenvegetation im Eingriffsraum).

Unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahmen wird kein Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG, Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG oder Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 5 BNatSchG ausgelöst.

1.2 Grundstück 2: Grundstück 2: Teilfläche der Fl.-Nr. 344 und Teilstücken der Fl.-Nr. 345/1 (Anwandweg)

a) Flächenmäßiger Ausgleich

Die einbezogene Fläche umfasst eine Fläche von ca. 2.272 m². Bei einer GRZ von 0,35 besteht die Möglichkeit in Summe 795,2 m² für bauliche Anlagen plus zusätzlich 398 m² für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten (Gesamt: 1.193 m² = 1.188 x 0,35 x 1,5) zu überbauen (Ermittlung der Grundflächen gem. § 19 BauNVO). Für das o.g. Grundstück bestehen konkrete Pläne für den Bau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Nebenraum.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine intensive genutzte Ackerfläche. Diese grenzt im Norden an weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen schliesst der Anwandweg und die Gemeindeverbindungsstraße an. Im Osten grenzt die Restfläche und im Süden das geplante Grundstück 3 an. Die drei bestehenden Bäume im Westen müssen für den geplanten Ausbau des Anwandweges geschützt werden. Die Gehölze sind nicht von den Planungen betroffen. Die Planung berührt keine Schutzgebiete oder besonders geschützte Lebensräume bzw. Biotope nach § 30 BayNatschG in Verbindung mit Artikel 23 BayNatschG. Weiterhin konnten keine streng geschützten Arten festgestellt werden. Entsprechend der derzeitigen Nutzung ist das Grundstück hinsichtlich seiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in die Kategorie II (=Gebiet mit mittlerer Bedeutung) mit einem mittleren Wert einzustufen. Da für die Bebauung eine GRZ von max. 0,35 festgesetzt ist, ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,65.

Die zur Kompensation notwendige Ausgleichsfläche errechnet sich folgendermaßen:

Planflächen	2.272,5 Größe in m²
Gesamte Eingriffsfläche	ca. 2.272,5
Abzug Grünflächen	ca. 489
Maßgebende Eingriffsfläche	ca. 1783,5
Gesamt-Kompensationsumfang:	1.783,5 m² x 0,65 = 1.159 m² = ca. 1160 m²

Zur Vermeidung und zum Ausgleich eines Eingriffes auf dem Grundstück wird gem. § 1a (3) BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft von 489 m² als eine 3- bis 4- reihige Hecke festgesetzt.

Als Ausgleichsfläche soll östlich des Grundstückes ein Grünstreifen aus artenreichem extensiv Grünland entstehen, der als Krautsaum zur 4-reihigen Hecke gepflanzt wird. Die Breite des Streifens beträgt 6 m und im Nordosten eine Fläche als Extensiv-Grünland festgesetzt. Damit ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. **256 m² + 2.756/2 = 1.636 m²**.

Die Ausgleichsfläche ist damit groß genug, um den bilanzierten Ausgleich von 1.783,5 m² zu kompensieren. Durch die Heckenpflanzungen kann insbesondere eine wirksame Eingrünung als Abschluss zur freien Landschaft entstehen.

Die Ausgleichsflächen dürfen weder gedüngt, noch mit Pflanzenschutzmitteln gespritzt werden, um Lebensraum für eine Vielzahl von seltenen Tieren und Pflanzen zu entwickeln. Die Mahd darf erst Mitte Juni erfolgen, um den Kräutern und Blumen die Möglichkeit zur Entwicklung von Samen zu geben und um für Insekten genügend Blüten zu erhalten. Die Fläche darf nicht versiegelt oder bebaut werden. Die Fertigstellung der Ausgleichsflächen wird von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt weitergemeldet.

Neben der bilanzierten Ausgleichsfläche werden für das Baugrundstück selbst grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Im Bereich des Baugrundstückes (Garten/Umland des geplanten Hauses) sind zusätzlich zur vierreihigen Hecke (siehe Plan) 2 heimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht bebaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Pflanzen und Sträuchern naturnah zu bepflanzen.

b) Vermeidungsmaßnahmen

Nach dem Vermeidungsgebot sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Ökologisch bedeutsame Strukturen sind zu schützen bzw. zu erhalten, der Versiegelungsgrad ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Baumaßnahmen sollen vor Beginn der Brutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Gleiches gilt für die Baufeldräumung (Abtrag der Bodenvegetation im Eingriffsraum).

Unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahmen wird kein Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG, Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG oder Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 5 BNatSchG ausgelöst.

1.3 Grundstück 3: Grundstück 2: Teilfläche der Fl.-Nr. 344 und Teilstücken der Fl.-Nr. 345/1
(Anwandweg)

a) Flächenmäßiger Ausgleich

Die einbezogene Fläche umfasst eine Fläche von ca. 333 m².

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine intensive genutzte Ackerfläche, die zukünftig als gepflasterte Zufahrt für Baugrundstück 1 und als Grünweg zur Anbindung der landwirtschaftlich genutzten Restfläche weitergeführt werden soll. Diese grenzt im Norden an das Baugrundstück 2, im Westen schliesst der Anwandweg und die Gemeindeverbindungsstraße an. Im Osten grenzt die Restfläche und im Süden das geplante Grundstück 1 an.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich eines Eingriffes auf dem Grundstück wird gem. § 1a (3) BauGB eine Ausgleichsfläche von 216 m² festgesetzt.

Als Ausgleichsfläche dient hier auch die im Nordosten angelegte.

Insgesamt ergibt sich eine externe Ausgleichsfläche von ca. 3.271 m².

Die Ausgleichsfläche ist damit groß genug um den bilanzierten Ausgleich von 1.828 m² zu kompensieren. Durch die Heckenpflanzungen kann insbesondere eine wirksame Eingrünung als Abschluss zur freien Landschaft entstehen.

Pflanzliste

Bei den geforderten Pflanzungen von Gehölzen sind folgende Arten zu verwenden:

Carpinus betulus,	Hainbuche	Hei, m B.,	125/150
Acer campestre,	Feldahorn	Hei, m B.,	125/150
Sorbus aucuparia,	Eberesche	Hei, m B.,	125/150
Cornus sanguinea,	roter Hartriegel	Str. 2 x v,	60/100
Crataegus monogyny,	Weissdorn	Str. 2 x v,	60/100
Corylus avellana,	Haselnuss	Str. 2 x v,	60/100
Lonicera xylosteum,	Heckenkirsche	Str. 2 x v,	80/125
Ligustrum vulgare,	Liguster	Str. 2 x v,	60/100 5-7 Triebe
Euonymus europaeus,	Pfaffenhütchen	Str. 2 x v,	60/100
Rosa canina,	Hundsrose	Str. 2 x v,	60/100
Quercus pedunculata,	Stieleiche	H 2 x v, m B.	StU 10-12
Tilia cordata,	Winterlinde	H 3 x v,	StU 16-18
Fraxinus exelsior,	Esche	H 2 x v,	StU 12-14
Alnus glutinosa,	Schwarzerle	H 2 x v,	StU 8-10
Alnus glutinosa,	Schwarzerle	Hei, m.B.,	150/200
Obstbäume in Sorten		Hochstamm	

VI. Erschließung

Die Grenzen ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan.

Für die verkehrliche Erschließung wird mittig eine Zufahrt zur Ortsstraße geschaffen, über welche das Grundstück 1 sowie die dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen erreicht werden können. Das Grundstück 2 kann vom bestehenden Anwandweg über die Ortsstraße erreicht werden.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert (Wasserversorgung Stadt Scheinfeld). Die Anbindung wird vom Kontrollschacht über den Anwandweg zu den Grundstücken geführt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über den Abwasserbeseitigung Stadt Scheinfeld, die Anbindung erfolgt über den Vorhabenträger.

Die Grundversorgung/ Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz bayernwerk sichergestellt.

Die Vorhabenträger beabsichtigen eine autarke Stromversorgung.

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Neustadt a. d. Aisch-Bad- Windsheim übernommen.

VII. Kosten

Der Stadt Scheinfeld entstehen durch die Aufstellung dieser Satzung keine Kosten.

Die Kosten für die Einbeziehungssatzung, die Bereitstellung und Herstellung der Ausgleichsflächen sowie sämtliche Erschließungskosten sind von den Bauwerbern/ Vorhabenträger zu tragen.

VIII. Rechtsgrundlagen / Literaturverzeichnis (Auszug)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Der Regionale Planungsverband Westmittelfranken (RPV8) zuletzt geändert am 23.10.2018, 25. Änderung

Naturpark-Verordnung (NP-VO): Verordnung über den „Naturpark Steigerwald“ vom 08. März 1988 (GVBl. S. 95, BayRS 791-5-7-U)

IX. Verfahrensvermerke

Die Stadt Scheinfeld/ Verwaltungsgemeinschaft hat in seiner Sitzung am den Erlass der Einbeziehungssatzung für den Gemeindeteil Kornhöfstadt betreffend der Flur-Nr. 344 sowie der Flur-Nr. 345/1 (Anwandweg) Gemarkung Scheinfeld beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt sowie an der Amtstafel gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom xx.yy.zzzz wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom xx.yy.zzzz bis xx.yy.zzzz öffentlich ausgelegt (§ 34 (6) i.V.m. § 13 (2) 1 Nr. 2 BauGB).

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Mitteilungsblatt der Stadt Scheinfeld/ Verwaltungsgemeinschaft und an der Amtstafel.

Zu dem Entwurf der Einziehungssatzung in der Fassung vom xx.yy.zzzz wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom xx.yy.zzzz bis xx.yy.zzzz beteiligt (§ 34 (6) i.V.m. § 13 (2) 1 Nr. 3 BauGB).

Der Stadtrat der Stadt Scheinfeld hat mit Beschluss vom xx.yy.zzzz, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB die Einziehungssatzung „gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom xx.yy.zzzz als Satzung beschlossen.

Scheinfeld, den

.....
Gemeindesiegel / Unterschrift 1. Bürgermeister