

Stadt Scheinfeld, Ortsteil Klosterdorf

Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Klosterdorf“

Begründung, Stand 01.08.2021, Entwurf

1. Allgemein

1.1. Lage des Planbereiches im Stadtgebiet

Der Ortsteil Klosterdorf befindet sich ca. 1 km nordöstlich des Stadtzentrums von Scheinfeld an der Staatsstraße ST 2261, die von Scheinfeld in nordöstlicher Richtung nach Burghaslach verläuft.

Das Planungsgebiet in Klosterdorf liegt am südlichen Ortsrand, westlich der Ortsstraße „Klosterweg“.

Südlich des Planungsgebietes verläuft ein Fußweg, der auch von Radfahrern genutzt wird, anschließend beginnt die freie Landschaft.

1.2. Planungsanlass, Planungsziele und Abgrenzung des Planungsgebietes

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung ist die Erweiterung der Siedlungsflächen im Kernbereich des Ortsteils, um für eine ortsansässige Familien die Errichtung eines Wohnhauses und eines kleineren Familienbetriebes zu ermöglichen. Das Bauvorhaben muss sich in die umgebende Bebauung eingliedern.

Planungsziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung und die Errichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäuden (Garagen) und einer gewerblich genutzten Halle und entsprechenden Freiflächen zu schaffen. Damit soll auch eine Ortsabrundung mit Ortsrandbildung nach Süden hin entwickelt werden. Langfristig ist die geringflächige Ausweitung der Siedlungsflächen südlich des Fußweges vorgesehen.

Alternative Möglichkeiten der Ansiedlung des Wohnhauses und des Betriebsstandortes im Ortsteil Klosterdorf bestehen nicht, da keine ausreichend großen Flächen zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall kann die Nutzung auf familieneigenen Flächen stattfinden.

Die Stadt Scheinfeld verfolgt das städteplanerische Ziel – zusätzlich zu geplanten, teils verdichteten Wohnbaugebieten im Stadtgebiet – auch in den Ortsteilen kleinräumig Bauflächen zu entwickeln.

Um hinsichtlich der zulässigen Bebauung positiv steuernd einzugreifen, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen sowie einzelne bauliche und grünordnerische Vorgaben festgelegt werden, die für die Integration in das Orts- und Landschaftsbild erforderlich sind.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Einziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sollen die dafür erforderlichen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klosterdorf eingezogen werden.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Klosterdorf“ liegen die Flurnummern 1383/7 und 1383/8 der Gemarkung Klosterdorf mit rund 3.120 m². Der genaue Geltungsbereich der Satzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2. Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

2.1. Städtebauliche Situation, derzeitige Nutzung, eventuelle Planungsrestriktionen

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich als Aussenbereich zu bezeichnen. Es ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Wiese mit einigen Obstbäumen entlang der Südseite. Im östlichen Grundstücksbereich befinden sich kleinere Holzlagerflächen sowie einige Büsche. Die Zufahrt ist von der Gemeindestraße, die direkt östlich angrenzt möglich.

Gewässer befinden sich nicht auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nachbarschaft.

Nördlich, westlich und östlich grenzt die bestehende Bebauung aus Wohnhäusern und teils größeren Nebengebäuden (z.B. Gewerbegebäude alte Schreinerei) an. Die Wohnnutzung überwiegt.



Abb. 1: Planungsgebiet, weiß umrandet, unmaßstäblich.
Quelle: Bayernatlas, Juli 2021

Das Gelände ist nahezu eben, es fällt von Süd nach Nord leicht ab. Der Baugrund scheint teilweise feucht zu sein. Dem Bauherrn wird geraten eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

Eventuelle Planungsrestriktionen (Quelle: Bayernatlas):

Biotope sind nicht betroffen. Biotopgeschützte Waldflächen oder Hecken befinden sich in einiger Entfernung vom Planungsgebiet in der Flur.

Auch FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind im Umfeld nicht vorhanden.

Hingegen liegt Klosterdorf mit seiner Umgebung im Naturpark Steigerwald (ID NP-00014).

Das Plangebiet liegt nicht einem Hochwasserschutzgebiet HQ100. Gemäß Bayernatlas zählt die überplante Fläche auch zu keiner Hochwassergefahrenfläche. Überschwemmungsereignisse sind nicht bekannt.

Auch wassersensible Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

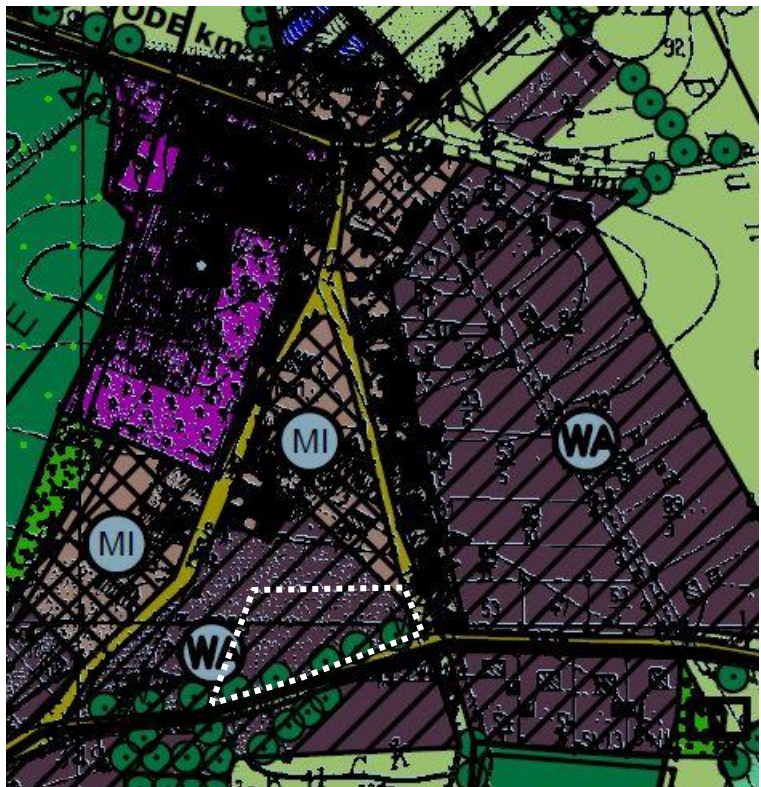
Denkmalgeschützte Objekte, auch Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen. Die vorhandenen Baudenkmale in Klosterdorf (z.B. das Franziskaner-Minoriten-Kloster mit Klostergarten) sind vom Planungsgebiet aus nicht sichtbar.

2.2. Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP),

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Mit etwas Abstand sind nördlich beiderseits der Straße und westlich jenseits der Straße Mischgebiete (MI) dargestellt. Noch etwas weiter nördlich befindet sich das Bildungshaus des Klosters Schwarzenberg, eine Baufläche für den Gemeinbedarf.

Symbolisch sind südlich entlang des Fuß- und Radweges Einzelbäume als Bestand verzeichnet.

Abb. 2: Auszug FNP/LP, Planungsgebiet, weiß umrandet, unmaßstäblich.
Quelle: Unterlagen Stadt Scheinfeld



Südlich des Fußweges ist eine Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Im Umfeld befinden sich westlich eine Elektrofirma, nördlich ein Fliesenleger sowie an der ST 2261 in weiterer Entfernung eine Transportfirma. Letztere ist für das Bauvorhaben nicht relevant. Die anderen Gewerbe sind für das dörfliche Umfeld mit Schwerpunkt Wohnen verträglich.

Es ist daher eine gewisse Durchmischung des Gebietes nördlich des Fußwegs festzustellen, die aber mit dem Planungsziel WA verträglich ist.

3.) Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Voraussetzung zur Aufstellung (oder Änderung) 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 (UVP) 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 bestehen.

Zu a) Geordnete städtebauliche Entwicklung: Der Bereich schließt unmittelbar an den bereits bebauten Ortsteil Klosterdorf an. Die bestehende Bebauung grenzt an drei Grundstücksseiten an.

Eine deutlich erkennbare bauliche Vorprägung ist damit durch den umgebenden Gebäudebestand im Norden, Westen und Osten gegeben. Die bauliche Nutzung dieser noch freien Fläche entspricht dem Charakter einer ortsabrundenden Bebauung am Ortsrand eines Ortsteils im ländlich geprägten Umfeld.

Eine Bebauung, die sich in Nutzung, Dimension und Gestaltung den vorhandenen Gebäuden annähert, wird das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

Zu b) UVP: Durch die Planung eines Wohnhauses und eines kleineren mit Wohnnutzung verträglichen Betriebes wird die Art der angrenzenden baulichen Nutzung nicht verändert oder gestört. Im beplanten Gebiet sind schon von den umgebenden Nutzungen her keine Nutzungen zulässig, die eine UVP begründen könnten.

Zu c) Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege: Aufgrund der bisher auf dem Plangebiet durchgeführten intensiven Wiesennutzung sowie aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bebauung konnten sich im Plangebiet keine schützenswerten Tierbestände entwickeln.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Kulturgüter sind nicht betroffen.

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

4. Planung

4.1. Plandarstellung

Die Einbeziehungssatzung definiert mit dem Geltungsbereich die in den Zusammenhang einzubeziehende Fläche mit einigen zusätzlichen Eintragungen:

- Nutzungsschablone: Auf eine Gebietsfestsetzung wird verzichtet, dafür erfolgt eine Darstellung von Baugrenzen zur Regelung der bebaubaren Flächen.
- Nutzungsschablone mit Festsetzung des Gebietstyps sowie maximaler Geschosigkeit, Grundflächenzahl 0,5 (da auch noch Wohnnutzung stattfinden soll), offene Bauweise (gem. BayBO mit Grenzabstand).
- Grünfläche mit Funktion Ortsrandeingrünung und schematischer Darstellung vorhandener Bäume sowie ergänzende Bepflanzung.

Die einbezogenen Flächen sind durch die angrenzende Nutzung (z.B. Wohn- und Nebengebäude, kleinere Betriebe, vorhandene Straßen) baulich vorgeprägt, so dass hierfür eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden kann.

4.2. Ergänzende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung

Einbeziehungssatzungen sind keine Bebauungspläne und sollten nicht mit zu vielen regelnden Details überfrachtet werden.

4.2.1 Textliche Festsetzungen

Festsetzung Nr. III.1 hat das Ziel eine mit dem umgebenden Wohnen verträgliche Mischung zu entwickeln. Daher sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gegebenenfalls könnte die gewerbliche Nutzung auf die Tagzeit von 6:00 bis 22.00 Uhr eingeschränkt werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig (Nr. III.2).

Die Lagerflächen sollen möglichst wasserdurchlässig befestigt werden, um die Bodenversiegelung zu reduzieren. Dies wurde in Festsetzung III.3. geregelt.

Festsetzung III.IV regelt den Zeitraum der Herstellung des ökologischen Ausgleichs.

Aufgrund des möglicherweise feuchten Baugrundes und zum Schutz vor Starkregenernissen ist der Erdgeschoßfußboden mindestens 30 cm (2 Stufen) über dem jetzigen Gelände herzustellen (Nr. III.5).

4.2.2 Textliche Hinweise:

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Trinkwasserleitung der Stadt Scheinfeld vorhanden. Es sollte überlegt werden diese langfristig so zu verlegen, dass sie innerhalb der vorhandenen öffentlichen Fläche verläuft, die südlich angrenzt. Der Hinweis auf die Leitung wurde in die Satzung aufgenommen.

5. Grünordnung

Erhaltung von Bäumen

Die bestehenden Obstbäume an der Südgrenze des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für zwei Einzelbäume an einem frei wählbaren Standort innerhalb des Baugrundstücks. Es sind großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm.

Ortsrandgrün

Zur landschaftlichen Einbindung erfolgt eine ergänzende Pflanzung von Obstbäumen an der Südgrenze des Geltungsbereiches (regionale Obstsorten, 8 Stück, Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm). Zusätzlich werden abschnittsweise einreihige Heckenabschnitte mit standortheimischen Wildsträuchern gepflanzt. Die Breite des privaten Grünstreifens beträgt 4 m.

Grenzabstände

Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten

5.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1.1 Eingriffsbilanz

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StLMU 1/2003). Das Bauland wird im Geltungsbereich ohne Gebietskategorisierung mit GRZ 0,5 festgesetzt. Die Fläche des Baugebietes beträgt ca. 3120 qm. Die Bilanzfläche beträgt 2694 qm. Nicht bilanziert wird das vorgesehene Ortsrandgrün (426 qm). Die Berechnung der Ausgleichsflächen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Kategorie I oben 2694 qm (Intensivgrünland)

Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung

Typ A / Feld A I

festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,5) Bilanzfläche 2694 qm

Faktor 0,3 – 0,6 - Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,5

Begründung Reduzierung Eingriffsfaktor: Eingriffsmindernde Maßnahmen (Ortsrandgrün, versickerungsfähige Beläge)

Berechnung Ausgleichsbedarf

$$2694 \text{ qm} \times 0,5 = 1347 \text{ qm}$$

Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 1347 qm.

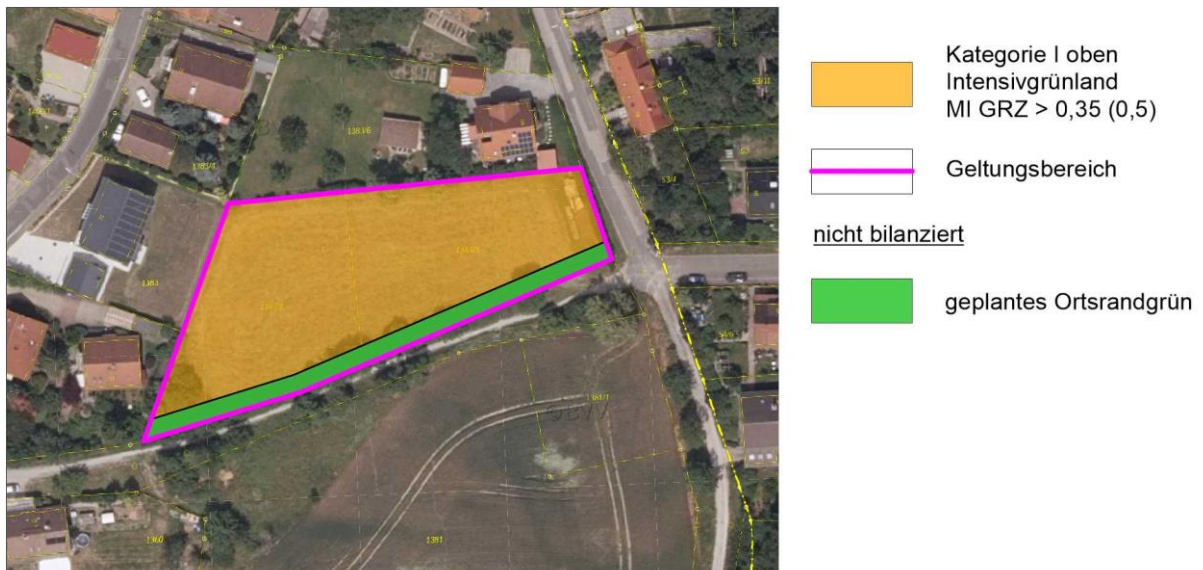


Abb. 3: Übersicht Eingriffsbilanz

5.1.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Lage und Fläche

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst eine Teilfläche von ca. 1347 qm des Flurstücks 565/1, Gemarkung Scheinfeld. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch vertragliche Regelungen mit dem Grundstückseigentümer über eine Laufzeit von 25 Jahren.

Ausgangszustand

Die Einstufung des Ausgangszustands erfolgt in Kategorie I oben (mäßig artenreiche, intensiv genutzte Grünlandflächen). Die Einstufung der Maßnahme erfolgt in Kategorie II oben (artenreiches, extensiv genutztes Grünland).

Maßnahmen:

- Einstellung der Düngung
- Pflegemahd 2x pro Jahr frühestens Mitte/Ende Juni und Anfang Oktober zur Erhöhung der Artenvielfalt

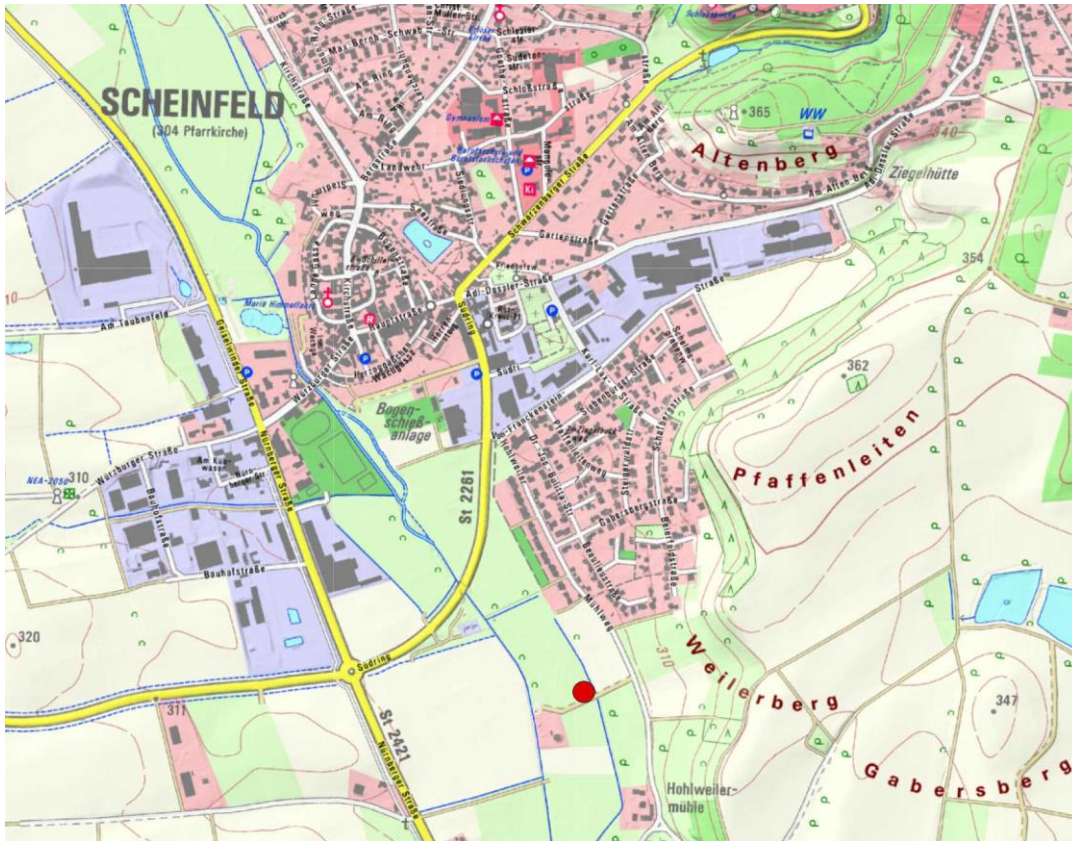


Abb. 4:  Lage Ausgleichsfläche (Kartengrundlage Bayernatlas), unmaßstäblich



Abb. 5: Ausgleichsfläche Teilfläche Flurstück 565/1 (Kartengrundlage Bayernatlas), unmaßstäblich

5.1.3 Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen

Folgende Maßnahmen tragen zu einer Verminderung bzw. Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft bei:

- Erhalt der bestehenden Obstbäume am südlichen Rand des Geltungsbereiches
- Verwendung eines versickerungsfähigen Belages im Bereich der privaten Verkehrsflächen (Schutzgut Boden und Wasser)
- Pflanzung von zwei großkronigen Laubbäumen innerhalb des Baugrundstücks (Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild)
- Anlage eines 4 m breiten Ortsrand-Grünstreifens mit Pflanzung von Obstbäumen zur Ergänzung der bestehenden Bäume und der Pflanzung von Heckenabschnitten mit standortheimischen Wildsträuchern (Landschaftsbild, Artenschutz)

5.1.4 Artenschutzrecht

Der vorhandenen Obstbaumbestand (Baumreihe) am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird erhalten. Es werden ergänzende Obstbäume gepflanzt. Im Bereich der intensiv genutzten Wiese mit direkt angrenzender Bebauung sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten.

5.1.5 Zusammenfassende Beurteilung der Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle fasst die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammen.

Schutzgüter	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	Bewertung
Mensch und Gesundheit	Das Plangebiet besitzt keine wesentliche Bedeutung für die öffentliche Erholungsnutzung. Es sind keine über die normale Grundbelastung hinausgehenden Immissionen zu erwarten. In der direkten Umgebung ist keine landwirtschaftliche Tierhaltung vorhanden.	Wesentliche Lärm- oder Schadstoffemissionen sind durch die Bebauung nicht zu erwarten. Bei den Immissionen sind keine Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten. Eine zeitliche Einschränkung wäre möglich.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen
Pflanzen und Tiere	Das Gebiet wird von einer intensiv genutzten Wiese eingenommen. An der Südgrenze ist ein Obstbaumreihe mit 7 Bäumen entlang eines Fußpfades vorhanden. An der Westgrenze befindet sich eine Liguster-Schnitthecke und eine Erschließungsstraße. Nördlich und westlich grenzen Gartengrundstücke mit Einzelhausbebauung an.	Die betroffenen Flächen werden teilweise mit mittlerem Versiegelungsgrad überbaut und verlieren ihr Funktionen als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen. Zur Eingriffsminderung wird eine Teilfläche des Geltungsbereiches in ihren Habitatstrukturen aufgewertet (Ortsrandgrün mit Obstbäumen).	Mittlere umweltrelevante Auswirkungen
Boden und Fläche	Der geologische Untergrund besteht aus Schilfstandstein des Mittleren Keuper. Er ist fein- bis mittel-	Es erfolgt eine teilweise Versiegelung. Die Zufahrten sollen möglichst wasserdurchlässig befestigt	Mittlere umweltrelevante Auswirkungen

	körnig mit bereichsweisen Toneinlagerungen. Als Böden sind Regosol und Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton ausgebildet. Die Bodenschätzung stuft das Gebiet als Ackerstandort mit mittlerer Zustandsstufe ein.	werden, um die Bodenversiegelung zu reduzieren.	
Wasser	Es sind keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen. Überschwemmungsgebiete sind im Planungsbereich nicht ausgewiesen.	Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Die Beeinträchtigung durch Versiegelung ist als gering bis mittel einzustufen. Das anfallende Regenwasser wird im Gelände versickert.	Geringe umweltrelevante Auswirkungen
Luft und Klima	Das Plangebiet besitzt keine wesentlichen Funktionen für den Luftaustausch und das Klima.	Es erfolgen keine wesentlichen Auswirkungen auf klimatische Funktionen.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen
Landschaft	Das Gebiet wird größtenteils von einer Wiesenfläche eingenommen. Daneben bestehen einige Obstbäume am Südrand. Diese Strukturen binden den Ortsrand an dieser Stelle in die umgebende Landschaft ein.	Die vorhandenen Obstbäume werden erhalten und durch Pflanzungen ergänzt. Hierdurch wird die vorhandene landschaftliche Einbindung erhalten und verbessert.	Geringe umweltrelevante Auswirkungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.	Umweltbezogene Auswirkungen auf werden durch die Planung nicht hervorgerufen.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bereits, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bei der Darstellung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Die für das Vorhaben beschriebenen Wechselwirkungen bewegen sich im Rahmen des „normalen Funktionsgeflechts“.

Auswirkungen auf Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ sowie „Europäischen Vogelschutzgebiete“

Von dem Vorhaben ist kein Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) direkt oder indirekt betroffen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Beschreibung der verbleibenden, erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Der in der Eingriffsbilanz ermittelte Ausgleichsbedarf (1347 qm) erfolgt durch Zuordnung einer entsprechenden Fläche innerhalb der Gemarkung Scheinfeld.

Zusammenfassung

Die Planungsmaßnahme ist mit geringen bis mittleren Umweltauswirkungen verbunden. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und die externe Ausgleichsmaßnahme können diese Auswirkungen weitestgehend vermindert bzw. ausgeglichen werden.

6. Erschließung, Versorgung

Die Zufahrt zum geplanten Gebiet erfolgt über eine direkte Zufahrt von Osten vom „Klosterweg“ über den vorhandenen Gehweg hinweg. Eine Straßenerschließung von Westen wurde überlegt, aber wieder verworfen, da sie erhebliche Aufwendungen für den Ausbau der Zufahrt nach sich gezogen hätte.

Die Abwasserentsorgung erfolgt für das Schmutzwasser über den Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal. Die Entwässerungssatzung der Stadt Scheinfeld ist zu beachten.

Unbelastetes Niederschlagswasser/Oberflächenwasser soll möglichst ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer - hier schon aus topografischen Gründen ausschließlich in den westlich gelegenen Graben - eingeleitet werden. Retentionszisternen werden empfohlen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung.

Die Versorgung durch Kommunikationsmedien und Strom erfolgt durch Netzerweiterung über das lokale Ortsnetz. Die Kapazitäten werden von den Versorgern bzw. von der Stadt Scheinfeld im Lauf des Verfahrens geprüft.

7. Mögliche Umweltgefahren

Amtliche Grundwasserstände sind nicht bekannt.

Altlasten sind nicht bekannt. Es liegen auch keine Hinweise für das Bestehen von Altlasten im Geltungsbereich vor.

8. Städtebauliche Maßzahlen (gerundete Angaben):

Gesamtfläche im Geltungsbereich	3.120 m ²
---------------------------------	----------------------

Planungsstand Entwurf 01.08.2021

.....
STADT & LAND
Matthias Rühl, Herbert Studtrucker
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch

.....
Stadt Scheinfeld
Claus Seifert
1. Bürgermeister