

Einbeziehungssatzung

Markt Kipfenberg

St. Andreas-Straße, 85110 Biberg

Teilfläche von Fl.Nr. 81, Gemarkung Biberg

vom: **November.2024**



ARCHITEKTURBÜRO

Gerhard Hauptmann Dipl.Ing (FH) BYAK Architekt

Wallensteinstraße 64, 85051 Ingolstadt

Tel. 0841 / 9817620

Handy 0171 / 7216570

gh@gerhardhauptmann.de

gerhardhauptmann@web.de

www.gerhardhauptmann.de

Einbeziehungssatzung des Markt Kipfenberg
St. Andreas-Straße, 85110 Kipfenberg-Biberg
Gemarkung: Biberg
Teilfläche von Flurstück Nr. 81 vom **November.2024**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) mit Änderung vom 28.07.2023, (BGBl. I Nr. 221) erlässt der Markt Kipfenberg folgende Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung):

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß beiliegendem Lageplan (M 1:500, Anlage 1) dargestellt und festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Die benachbarten Fl.Nr.82 und die Fl.Nrn. 83/2 und 83/1 befinden sich in Privatbesitz. Seitens der jeweiligen Grundeigner besteht kein Bedarf zur Schaffung von bebaubaren Flächen. Der Marktgemeinderat sieht daher keine Veranlassung der Verfahrenseinbeziehung und beschließt mit 59. Sitzung vom 18.07.2024, dass diese Bereiche seitens der Marktgemeinde nicht in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen werden sollen.

Der inzwischen dem Regelungsinhalt des Entwurfes vom 06.03.2024 der Einbeziehungssatzung angepasste Plan mit der Bezeichnung "**Anlage 1 zur Einbeziehungssatzung**" wird als neue Planungsgrundlage festgelegt

§ 2 Festsetzungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Naturschutz

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Verfahren mit behandelt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind nach dem Merkblatt „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass die vereinfachte Vorgehensweise nicht anwendbar ist (aufgrund der GRZ, die größer als 0,3 ist und dadurch, dass es sich nicht um eine reine Wohnbebauung handelt).

§ 4 Festsetzungen

siehe Lageplan M 1:500, Anlage 1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die zeichnerische Darstellung einer Baugrenze festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind keine Nebenanlagen zulässig. Die in Anlage 1 zur Einbeziehungssatzung eingezeichneten Grundrissdarstellungen für die neuen Gebäude sind informelle Beispieldarstellungen.

§ 5 Hinweise

Erneuerbare Energien, wie Solarenergienutzung oder Geothermie sollen verstärkt erschlossen und genutzt werden. Eine Teilversorgung aus erneuerbaren Energiequellen (z. B. Thermo-Solarkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) ist anzustreben. Zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sollen zur Versickerung von Niederschlagswässern durchlässige Beläge verwendet werden. Bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TREN GW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.

Am Grundstück sind geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgaben 1989 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, der Unterhalt und die Erweiterung der Infrastruktur nicht behindert werden.

Von den umliegenden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten der Fall sein.

Die Nummerierung für die geplante Bebauung muss noch gemäß § 1 der Satzung über die Hausnummerierung zugeteilt werden. Der Gemeinestraße Fl.Nr. 88 wurde der Straßenname “St. Andreas-Straße” erteilt.

§ 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Kipfenberg,

Ort, Datum

1. Bürgermeister Christian Wagner

Begründung zur Einbeziehungssatzung des Markt Kipfenberg

St. Andreas-Straße, 85110 Kipfenberg-Biberg

Gemarkung: Biberg

Teilfläche von Flurstück Nr. 81 vom 23.10.2024

1. Rahmenbedingungen, Lage des Plangebietes

Es besteht Nachfrage nach Bauflächen. Eine Bebauung der Grundstücks-Teilfläche kann nur erfolgen, wenn entweder ein Bebauungsplan oder eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt wird. Auf Grund des Bedarfs zur Schaffung von Wohnbauland hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 09.11.2023 dem städtebaulichen Vertrag zur Einbindung einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 81 der Gemarkung Biberg in den Innenbereich zugestimmt.

Am 01.03.2024 wurde der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Kipfenberg und dem Bauherrn geschlossen, in dem die Beauftragung eines Planers durch den Bauherrn und auf Kosten des Bauherrn für die Erstellung der Einbeziehungssatzung vereinbart wurde.

Die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr.81, liegt an der nördlich verlaufenden St. Andreas-Straße, 85510 Kipfenberg-Biberg und umfasst eine Fläche von 2.475 m².

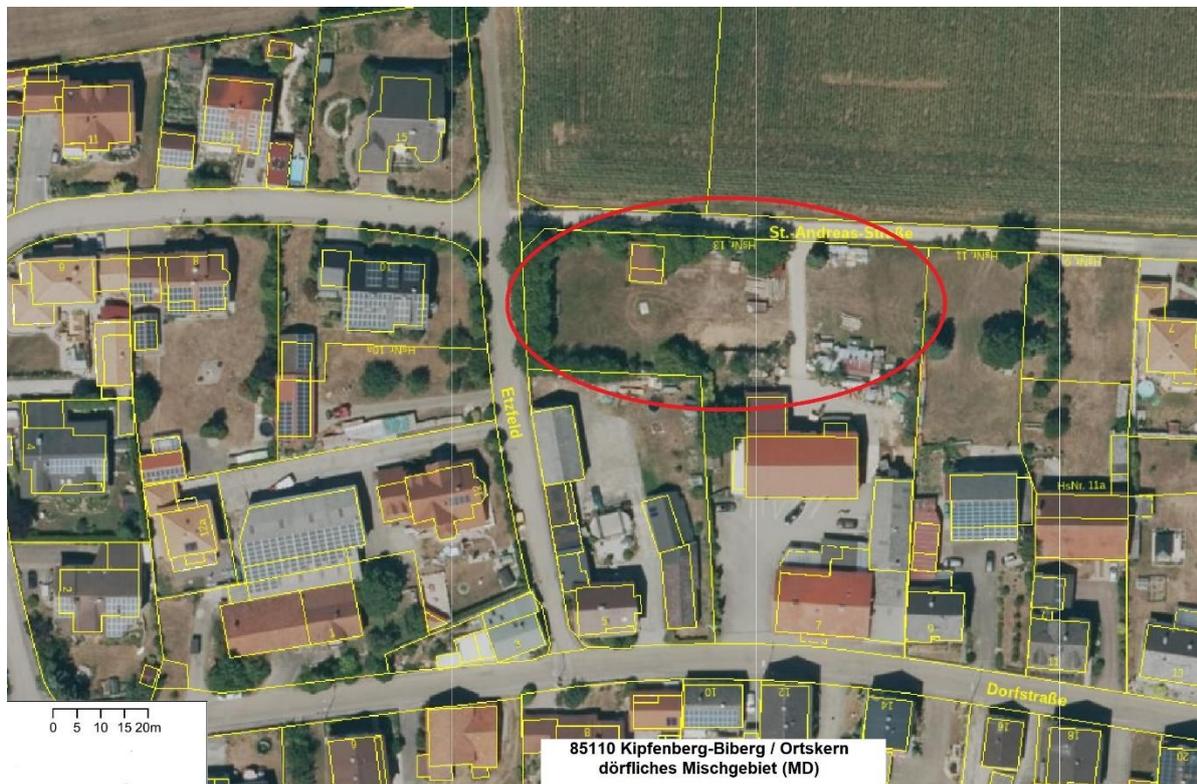
2. Anlass, Ziel und Zweck der Satzung

Der Planbereich der Teilfläche Fl.Nr.81 liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Er befindet sich als Garten-Hinterliegerfläche. Der Planbereich befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB, noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). [Durch Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB 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.](#)

Das bauliche Umfeld hat die Prägung eines dörflichen Mischgebiets (MD) mit sowohl landwirtschaftlichen Gebäuden als auch Wohngebäuden. Das geplante Grundstück Fl.Nr.81 liegt im ursprünglichen Dorfkernbereich. Die östliche (Fl.Nr.82) als auch die südwestliche (Fl.Nr.80) direkt angrenzende Nachbarschaft entsprechen dem Charakter von landwirtschaftlichem Betriebsgebäuden mit nebenstehenden Wohnhäusern.

Auf Fl.Nr.81 befindet sich im südlichen Grundstücksbereich eine Gastwirtschaft mit angegliederten Nebengebäuden, die von Sportvereinen genutzt werden. Daran anschließend ein Innenhof mit Kfz-Stellplätzen, sowie eine landwirtschaftlich genutzte Scheune. Im Planbereich soll für den ortsansässigen Bauherrn eine Wohnhausbebauung und eine gewerbliche Anlage entstehen. Die geplante Bebauung des Hinterliegerbereichs entspricht in seiner Eigenart der näheren Umgebung und fügt sich in die nachbarschaftliche Bestandsbebauung ein. Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Die Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind gegeben. Eine weitere Ausdehnung des Plangebiets ist nicht vorgesehen.



3. Flächennutzungsplan + Art der Baulichen Nutzung

Der Gemeindeteil Biberg liegt im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Flächennutzungsplanes in dem das Plangebiet als "dörfliches Mischgebiet" dargestellt ist. Die geplante Bebauung schließt an die vorhandene Bebauung an und fügt sich in die Umgebung ein. Die sonstige Grünfläche/ Ortsrandbegrünung soll unter Bezugnahme des östlich an der St. Andreas-Straße gelegenen Bebauungsplans "Donaubauer-Schmidt" erfolgen und die dort festgesetzte Charakteristik weiterführen.

4. Naturschutz

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind nach dem Merkblatt „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass die vereinfachte Vorgehensweise nicht anwendbar ist (aufgrund der GRZ, die größer als 0,3 ist und dadurch, dass es sich nicht um eine reine Wohnbebauung handelt).

Die bestehende Begrünung entlang der Nordgrenze von Flurnummer 80, entlang der Siedlungsstraße Eztfeld (Fl.Nr. 130/1) und entlang der St.Andreas-Straße (Fl.Nr.88) soll als 3,00m breiter Ortsrand-Grünsaum auf Fl.Nr.81 erhalten bleiben und gepflegt werden.

Die von der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme betroffene Grundstücksfläche errechnet sich aus:

| | |
|---|----------------|
| Gesamte Teilfläche von Fl.Nr.81 = | 2.475qm |
| Abzüglich 3,0m breiter Ortsrand-Grünsaum = | - 444qm |
| →erforderliche Ausgleichsmaßnahme für eine Fläche von | 2.031qm |

Rechnerischer Nachweis der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme:

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

BNT geringer Bedeutung: Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1 Liste 1a → 2.031qm, →GRZ 0,35, →3 Wertpunkte

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere: Beeinträchtigungsfaktor →GRZ=0,35

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte x Beeinträchtigungsfaktor GRZ – abzüglich Planungsfaktor (max 20%)

Wegen Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens z.B. durch Verwendung versicherungsfähiger Beläge → **Planungsfaktor = minus 5%**

Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

Ausgleichsmaßnahme soll auf Flurnummer 147, Gemarkung Biberg erfolgen durch Pflanzung von Feldgehölzen gemäß Pflanzliste.

Schritt 5: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

| Ausgangszustand | | | | Prognosezustand | | | Ausgleichsmaßnahme | | | |
|-----------------|------|---|---------|-----------------|--|---------|--------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|
| Nr. | Code | Bezeichnung | Wert WP | Code | Bezeichnung | Wert WP | Fläche qm | Aufwertung WP | Entsiegelungs -faktor | Ausgleichsumfang WP |
| 1 | G211 | Fl.Nr.147, Gemark. Biberg: mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland frischer bis mäßig trockener Standorte (Wiesen/Weiden) | 6 | B212 | Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlere Ausprägung | 10 | 534 | 4 | 1 | 2.133 |
| | | | | | | | | | Summe | 2.133 |
| | | | | | | | | Planungsfaktor -5% | | -106 |
| | | | | | | | | Summe Ausgleichsumfang | | 2.027 |
| | | | | | | | | Summe Ausgleichsbedarf | | 2.027 |
| | | | | | | | | Differenz | | 0 |

Pflanzliste für Ausgleichsmaßnahme auf Flurnummer 147, Gemarkung Biberg:

Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung:

| | |
|---|----------|
| Hasel - <i>Corylus avellana</i> (Pflanzgröße 40-60cm) | 10 Stück |
| Holunder-Sambucus nigra (Pflanzgröße 15-30cm) | 14 Stück |
| Feldahorn- <i>Acer Campestre</i> (Pflanzgröße 60-100cm) | 5 Stück |
| Heckenkirsche- <i>Lonicera xylosteum</i> (Pflanzgröße 50-80cm) | 20 Stück |
| Wildapfel - <i>Malus sylvestris</i> (Pflanzgröße 30-50cm) | 5 Stück |
| Eingriffeliger Weißdorn - <i>Crataegus monogyna</i> (Pflanzgröße 40-60cm) | 17 Stück |
| Schlehe- <i>Prunus spinosa</i> (Pflanzgröße 60-80cm) | 10 Stück |
| Kreuzdorn- <i>Rhamnus cathartica</i> (Pflanzgröße 40-60cm) | 8 Stück |
| Heckenrose- <i>Rosa Canina</i> (Pflanzgröße 10-30cm) | 8 Stück |

Dingliche Sicherung:

Siehe auch Beiblatt Anlage 2 zur Einbeziehungssatzung. Zur Sicherung der vorstehend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen und der Verpflichtung, eine Ausgleichsfläche mit Feldgehölzen auf einer Teilfläche von 534 qm von Fl.Nr 147, Gemarkung Biberg, herzustellen, zu erhalten bzw. zu pflegen, ist eine notarielle Dienstbarkeit zugunsten des Marktes Kipfenberg und des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Eichstätt, Residenzplatz 1 – untere Naturschutzbehörde zu beurkunden. Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

5. Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

6. Wasserversorgung

Die ausreichende Trink- und Brauchwasserversorgung stellt der Wasserzweckverband Denkendorf-Kipfenberg, Ostenstraße 31 a, 85072 Eichstätt sicher. Die Möglichkeiten der Ausführung des Hausanschlusses auf Kosten des Antragstellers sind

-Variante 1: über eine private Versorgungsleitung nach dem vorhandenen im Grundstückshausanschluss an der Dorfstraße installierten Wasserzähler

-Variante 2: über einen weiteren Anschluss auf Kosten des Antragstellers von der Straße Etzfeld her mit Wasserzählerschacht auf dem Privatgrundstück

Die Prüfung der Löschwasserversorgung am 24.04.2024 hat eine Durchflussmenge von 59 m³/h ergeben und ist für die Dauer von i.d.R. 2 Stunden gesichert.

7. Abwasserbeseitigung

Der Gemeindeteil Biberg ist kanalisiert. Das Grundstück ist in Richtung der südlich verlaufenden Dorfstraße am öffentlichen Kanal anschließbar. Die Erschließung kann über das eigene Grundstück Fl.Nr.81 erfolgen und ist somit gesichert. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Kipfenberg zugeführt und dort mechanisch-biologisch behandelt.

Das auf dem Grundstück gesammelte Oberflächenwasser soll in einer Zisterne gesammelt werden und kann zur Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser, z.B. für Toilettenspülung, genutzt werden. Der Zisternenüberlauf soll an eine grundstücksinterne Versickerungsanlage angeschlossen werden, bzw. über Versickerungsmulden mit belebten Oberboden versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit ist an einigen relevanten Stellen zu überprüfen. Bei ausreichender Versickerungsfähigkeit soll nur das Schmutzwasser in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Grundstückszufahrten, Parkplätze- und Hofflächen sollen sickerfähig ausgeführt werden.

8. Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße „St. Andreas-Straße“ Fl.Nr. 88. Im Straßenbestandsverzeichnis wird der Weg von der Straße „Etzfeld“ bis zur östlichen Dorfstraße als Gemeindestraße geführt. Die Straße ist aktuell geschottert. Der Bauwerber verzichtet auf jegliche Ansprüche auf einen Ausbau und auf Unterhaltsarbeiten an der Gemeindestraße, sowie der Erweiterung der Ortsbeleuchtung.

9. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch den Landkreis Eichstätt gewährleistet. Der Müllstandort zur Abholung wird an der St. Andreas-Straße / Etzfeld erfolgen. Für die Müllentsorgung ergeben sich keine Änderungen im Betriebsablauf. Ein Wertstoffhof ist in Kipfenberg, Eichstätter Strasse 24, vorhanden.

10. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt seit 01.01.2019 durch die N-ERGIE Netz GmbH, Sandreuthstraße 21, 90441 Nürnberg. Die Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Niederspannungsnetzes ist gegeben. Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00m Breite empfohlen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50m einzuhalten.“ Die N-ERGIE Netz GmbH bittet zu veranlassen, dass sie bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

11. Infrastruktur

Durch die geplante Baufläche wird kein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen oder Spielplätzen ausgelöst.

12. Ortsrandeingrünung

Analog dem rechtskräftigen Bebauungsplans "Donaubauer-Schmidt" östlich des Plangebietes ist eine sonstige Grünfläche in einer Breite von 3 m entlang der St. Andreas-Straße, entlang der Straße Etzfeld und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von FINr. 80 festgesetzt. Insgesamt wird auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes geachtet.

13. Bodendenkmalpflege

Das Vorhaben betrifft keine Belange des Denkmalschutzes. Eventuelle Funde von Bodendenkmälern unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Art. 8 Abs. 1, 2 DSchG).

14. Erschließungsaufwand

Der Aufwand zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen und noch erforderlicher Erschließungen wie Anschluss an die Wasserversorgung, Entwässerungsnetz, Stromversorgung und Zufahrt zur nördlichen Teilfläche von FI.Nr. 81 gehen zu Lasten des Antragstellers.

15. Winterdienst

Der Bauwerber stellt den Markt Kipfenberg von der Verpflichtung des Winterdienstes in der St. Andreas-Straße frei.

16. Emissionen

Das Plangebiet liegt aus Sicht des Straßenbulasträgers, der Autobahndirektion Nordbayern, ca. 3,6km westlich von der Bundesautobahn A9 entfernt. Der Straßenbulasträger gibt den Hinweis bezüglich eventueller Emissionen der BAB A9. Abhilfen können vom Straßenbulasträger nicht eingefordert werden.

Für ein späteres Verfahren im Plangebiet sind die Auflagen des Umweltschutzes dem Umweltamt des Landratsamts Eichstätt mit einem Schallgutachten zu belegen. Zusätzlich ist eine Betriebsbeschreibung der geplanten Anlagen, sowie der bestehenden landwirtschaftlichen Halle zu erstellen.

Markt Kipfenberg

Ort, Datum

1. Bürgermeister Christian Wagner

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Kipfenberg hat in seiner Sitzung vom 09.11.2023 dem städtebaulichen Vertrag zur Einbindung einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 81 der Gemarkung Biberg zugestimmt:
2. Am 01.03.2024 wurde der städtebauliche Vertrag zwischen dem Marktes Kipfenberg und dem Bauherrn geschlossen, in dem die Beauftragung eines Planers durch den Bauherrn und auf Kosten des Bauherrn für die Erstellung der Einbeziehungssatzung vereinbart wurde.
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss und Auslegung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB am 01.04.2024. Auslegungszeitraum 10.04.2024 bis 13.05.2024
4. Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB. im Zeitraum 27.05.2024 bis 27.06.2024.
5. Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB. im Zeitraum 01.08.2024 bis 02.09.2024.
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB erfolgt zum 01.09.2024 im Amts- und Mitteilungsblatt des Marktes Kipfenberg und auf der homepage. Auslegungszeitraum ist vom 09.09.2024 bis 13.10.2024
7. Ablauf der öffentlichen Auslegung §3 Abs.2 BauGB zu o.g. Verfahren mit Frist zum 13.10.2024. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Kipfenberg, den.....

Christian Wagner, 1. Bürgermeister