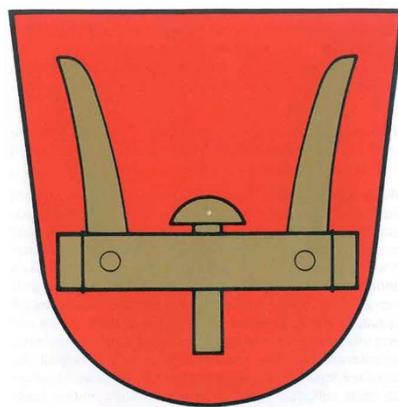


Markt Kipfenberg



Landkreis Eichstätt

**Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Haas“ zur
Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses Flur Nr. 24, Gemarkung
Dunsdorf, Marktgemeinde Kipfenberg**

Begründung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurfsverfasser:

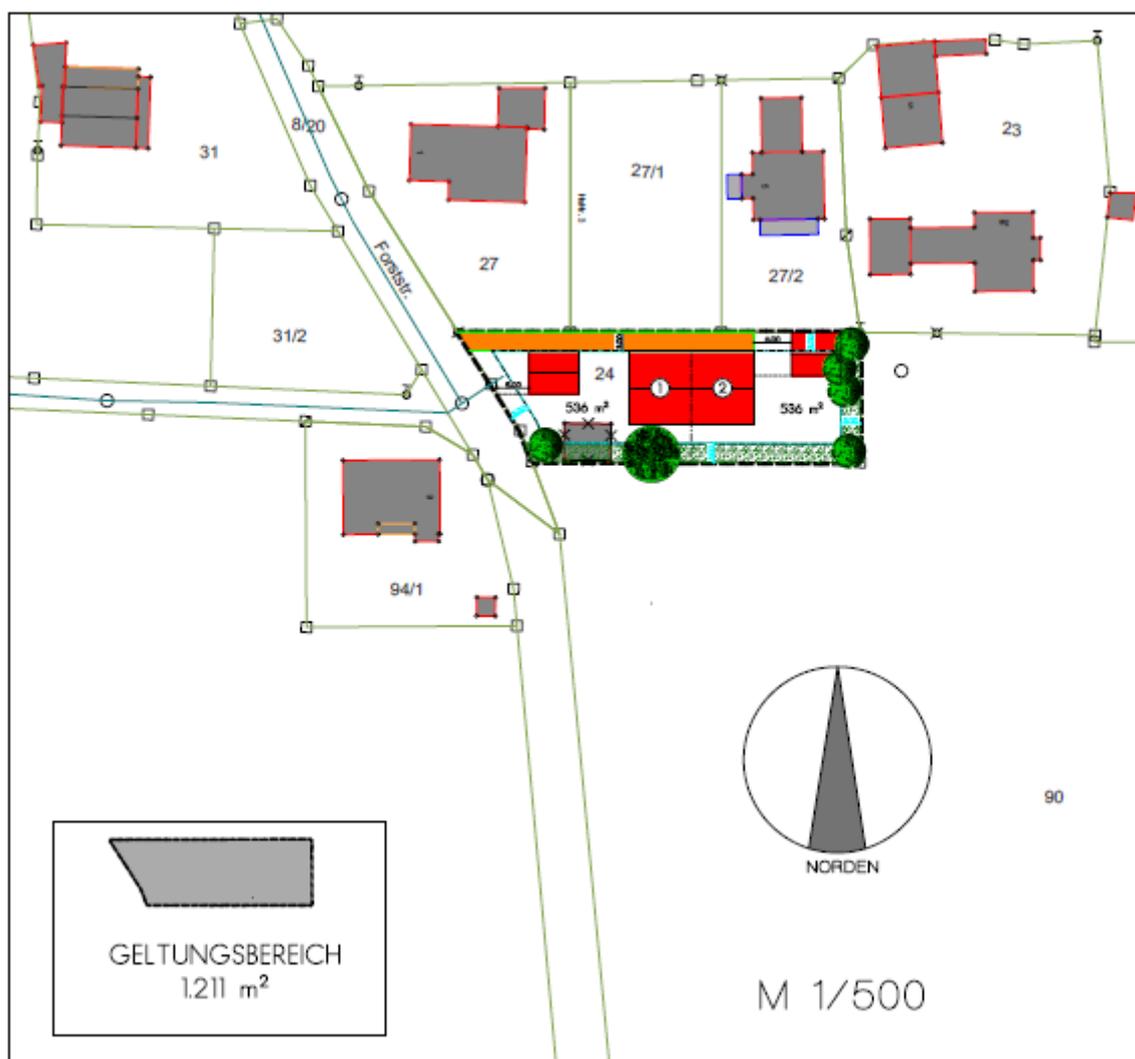
Architekturbüro Böhm
Architekten PartG mbB
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/907670
Fax. 08421/9076729

Begründung zur Einbeziehungssatzung „Haas“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Haas“ umfasst die gekennzeichnete Fläche der Flur Nr. 24, Gemarkung Dunsdorf.

Die mit zeichnerischer Festsetzung gekennzeichnete Fläche der Flur Nr. 24 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Dunsdorf, Marktgemeinde Kipfenberg einbezogen. Die Fläche wird über die Forststraße erschlossen. In der Straße liegt bereits die Ver- und Entsorgung.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Haas“ umfasst eine Fläche von 1.211 m².



Größe des Geltungsbereiches

1. Verfahren

Der Marktgemeinderat von Kipfenberg hat in seiner Sitzung vom 09.11.2023 dem städtebaulichen Vertrag zur Einbindung des Grundstücks Flur Nr. 24 der Gemarkung Dunsdorf in den Innenbereich zugestimmt.

1.1 Anlass zur Satzungsaufstellung

Anlass zur Satzungsaufstellung ist der Antrag des Grundstücksbesitzers zur Errichtung eines Einzelhauses oder Doppelhauses.

Beim vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann laut Abs.3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a soll von der Angabe nach § 3 Abs.2, Satz 2, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Dagegen sind gem. § 34 Abs. 5 auch die Satzung nach Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 Ergänzungsparagraph 1a Abs. 2 u. 3 und § 9 Abs.1a entsprechend anzuwenden. Demnach wäre die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzarbeiten und die erforderlichen Ausgleichsflächen darzustellen.

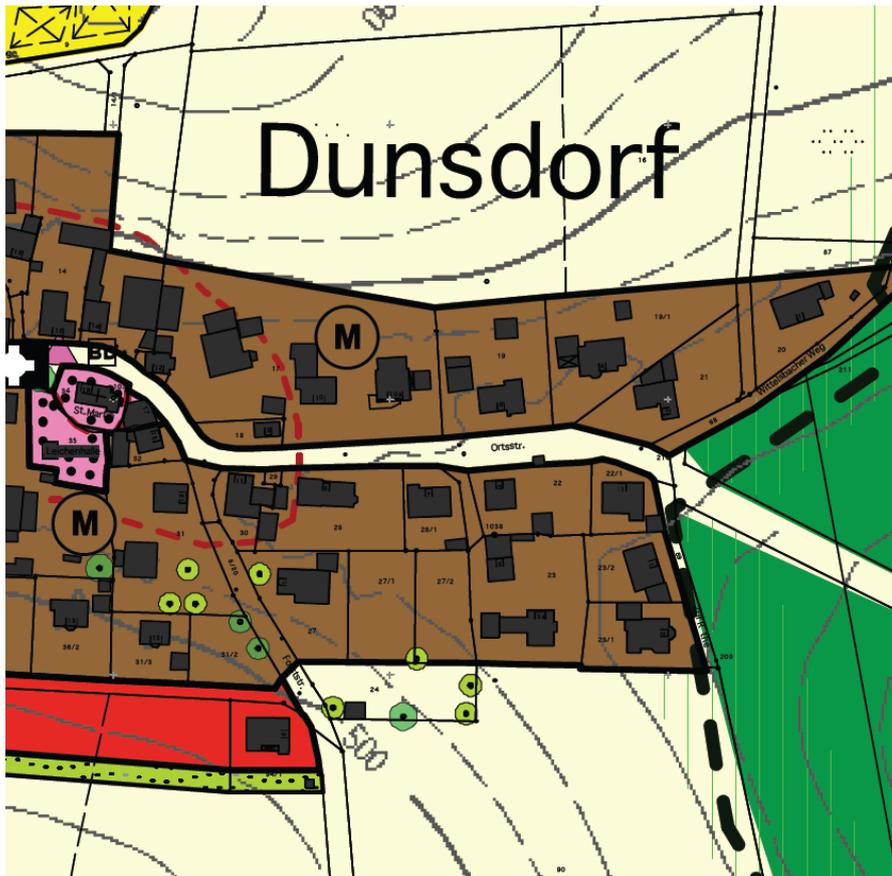
Da sich das Grundstück Flur Nr. 24 im Zusammenhang am bebauten Ortsteil Dunsdorf anschließt, soll der Bereich nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB als Außenbereichsfläche dem Innenbereich und einer Wohnnutzung zugeführt werden.

2.0 Lage, Größe, Beschaffenheit

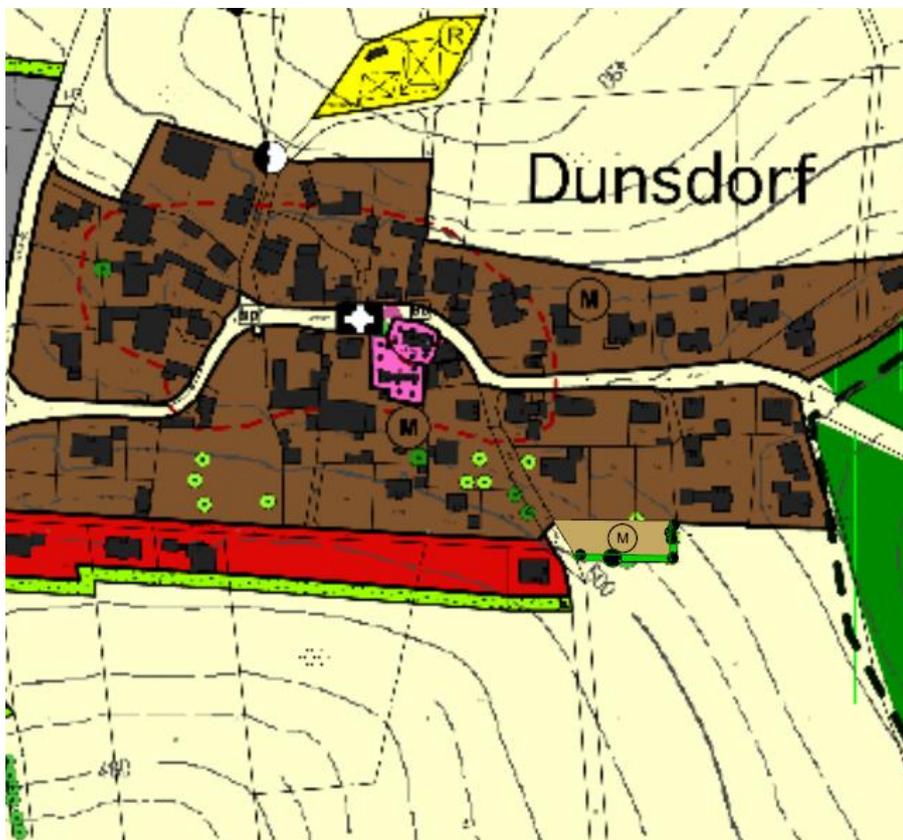
2.1 Lage des Plangebietes

Das zu überplanende Plangebiet für eine Wohnbebauung liegt südlich des Ortskernes von Dunsdorf in der Marktgemeinde Kipfenberg. Westlich des Grundstücks verläuft die Gemeindestraße Forststraße. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befinden sich drei Wohnbaugrundstücke, von denen bereits zwei bebaut sind. Der Geltungsbereich umfasst die Flur Nr. 24.

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Forststraße. Die private Erschließungsfläche erschließt die Gebäude auf der Flur Nr. 24. Die Fläche liegt laut Flächennutzungsplan südlich des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches und grenzt direkt im Süden an die im Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebietsfläche an (siehe FNP Bestand).



Flächennutzungsplan Bestand



12. Änderung des Flächennutzungsplanes

2.2. Beschaffenheit der Flur Nr. 24



Luftbild des Plangebietes

Auf der Flur Nr. 24 befindet sich an der Südgrenze derzeit ein Nebengebäude. Dieses Nebengebäude wird abgebrochen.

Nach Abbruch des bestehenden Nebengebäudes entsteht eine Fläche, die für die Wohnbebauung bestens geeignet ist.

Das Grundstück ist von Norden nach Süden und von Osten nach Westen zur Forststraße hin geneigt.

Im Süden wird das angrenzende Grundstück Flur Nr. 90 als Ackerbaufläche genutzt. .

3.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich befindliche Fläche der Flur Nr. 24 befindet sich im Besitz der Familie Haas. Die Erschließung des Grundstücks ist durch die Ortsstraße Forststraße und die dort bereits verlegten Versorgungstrassen gewährleistet.

4.0 Ziele, Zwecke und Aufstellung der Planung

4.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Das bei der Einbeziehungssatzung zugrunde liegende Grundstück wird bisher als Gartengrundstück mit einem Nebengebäude und der Lagerung von Holz genutzt. Das Grundstück im Besitz der Eigentümer soll zukünftig als Bauland für Familienmitglieder genutzt werden. Das Grundstück bietet dafür gute Voraussetzungen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung der benachbarten Flächen im Norden und Westen entstehen durch die Errichtung neuer Wohngebäude und Verkehrsflächen keine besonderen Beeinträchtigungen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

In direkter Nachbarschaft und in Ergänzung der bestehenden Mischgebietsbebauung im nördlichen Bereich der Flur Nr. 24 soll auf einer Fläche von 1.211 m² ein Einzelhaus oder Doppelhaus, eine Mischgebietsfläche entsprechend dem vorhandenen Umfeld, hinzugefügt werden. Der Bereich nördlich der Fl. Nr. 24 ist bereits als Mischgebietsfläche (M) ausgewiesen (12.Änderung des FNP).

Das bestehende Mischgebiet, welches bei der Betrachtung herangezogen wird, ist nördlich durch die Ortsstraße abgegrenzt, westlich durch die Forststraße und östlich durch die Straße "Zur Röthe". Durch das ansässige Heizungsbauunternehmen Fichtner, Zur Röthe 1 wird eine Durchmischung des Gebietes gesehen, weshalb am Erhalt des bestehenden Mischgebietes in diesem Bereich festgehalten wird und die Fl.Nr. 24 diesem Gebiet zugeordnet wird.

4.3 Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen für ein Einzelhaus oder Doppelhaus sind die für die Errichtung der Gebäude zulässigen Bereiche festgelegt. Nebengebäude und Garage können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung erfolgt über die im Westen gelegene Forststraße.

Durch die Bebauung der Flur Nr. 24 im Anschluss an das Dorfgebiet als Dorfgebiet kommt dem Areal mit dem großen prägenden Baum eine besondere Funktion hinsichtlich der Ortsprägung zu.

Da durch den Abbruch eines Nebengebäudes eine städtebauliche Lücke entsteht, kann dem Wunsch des Bauherrn, an dieser Stelle eine neue Wohnbebauung zu errichten, nachgekommen werden.

Durch Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung entsprechend der umgebenden Bebauung (2 Vollgeschosse) wird erreicht, dass die neuen Gebäude und Nebengebäude in das Erscheinungsbild des direkten Umfeldes integriert werden. Da sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, sind die Vorgaben des § 34 BauGB erfüllt.

4.4 Grünplanung Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen, da es sich um ein Privatgrundstück handelt.

Private Grünflächen

Der südliche und östliche Teil des Geltungsbereiches sind bereits jetzt sehr intensiv bewachsen. Durch die Neuanlage der Gartenfläche für die neuen Wohngebäude wird das Grundstück mit entsprechender Grünordnung hervorragend in das neue Ortsbild eingebunden.

4.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Überbauung der Fläche nach Abbruch des Nebengebäudes sind geringfügige Auswirkungen verbunden. Diese beziehen sich jedoch hauptsächlich nur auf die damit einhergehende Versiegelung einer eher kleinen Fläche. Auch besitzt der Ausgangszustand durch die umgebende Bebauung der Ortslage nur einen geringen ökologischen Wert (kein Biotopverbund mit benachbarten Strukturen).

5.0 Erschließung

Die Erschließung ist bereits jetzt durch die bestehenden Versorgungsleitungen an die vorhandene Forststraße gegeben.

5.1. Straßen und Wege

Die Erschließung der zukünftigen Wohngebäude erfolgt über eine auf dem Grundstück Flur Nr. 24 befindliche Zufahrtsstraße. Die Fläche zur Erschließung wird nicht als eigenständiges Grundstück herausgemessen werden.

5.2 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den bereits vorhandenen Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz. Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Anschluss an das Kanalnetz von Dunsdorf. Eine Kanalleitung ins Grundstück wurde bereits verlegt.

Das Niederschlagswasser wird für die neu zu errichtenden Gebäude in einer Zisterne aufgefangen und kann nach den örtlichen Verhältnissen durch die Hanglage durch einen Überlauf im Grundstück versickert werden. Die Abwasserentsorgung und die Ableitung des Oberflächenwassers und die Wasserversorgung sind damit gewährleistet.

5.3. Infrastruktur

Alle weiteren Versorgungsleitungen (Strom, PV- und Telekommunikation etc.) sind in der Straße bereits vorhanden und werden im Zuge der Errichtung der neuen Gebäude erweitert.

5.4. Abfallentsorgung

Die Sammelbehältnisse des Geltungsbereiches können an der Forststraße zur Abholung bereitgestellt werden.

6.0 Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Bei der Einbeziehungssatzung „Haas“ handelt es um eine geringe Nachverdichtung auf der Flur Nr. 24. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches für die Bebauung ist mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter nach UVPG zu rechnen.

Da die Satzung somit keinen erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird demnach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2, Satz 2, in welcher Art umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Verfassung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB als eigenständiger Teil der Begründung ist somit entbehrlich.

Beachtung der Belange des Naturschutzes

Naturschutz, Anwendung der Eingriffsregelung, Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes BayNatSchG

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind Ausgleichsflächen erforderlich.

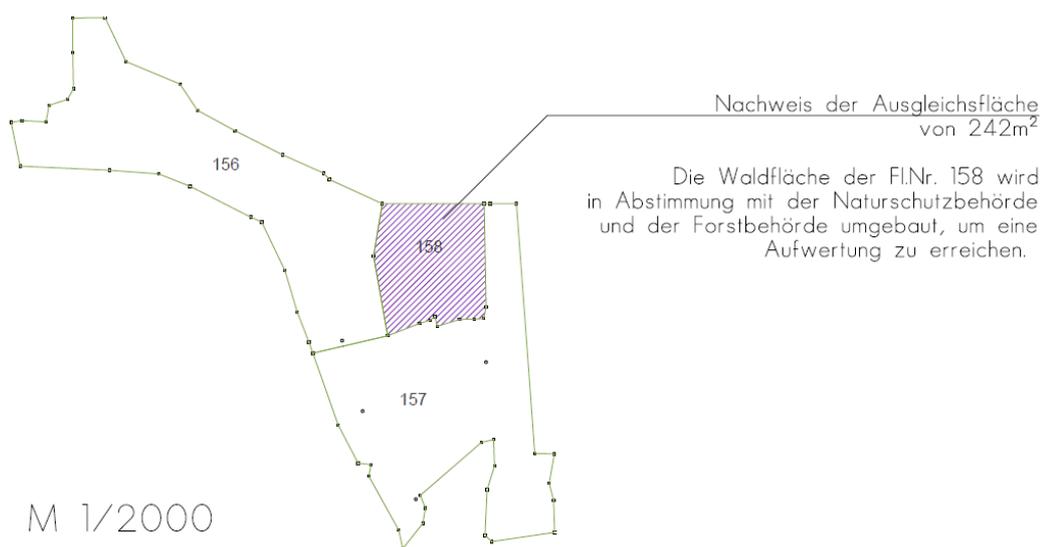
Die Größe der Eingriffsfläche beträgt 1.211 m². Bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 ist ein Ausgleich von $1.211 \cdot 0,2 = 242 \text{ m}^2$ erforderlich.

Da die südlichen und westlichen Teilflächen der Eingrünung der Einbeziehungssatzung als Grünflächen erhalten bleiben, ist ein Kompensationsfaktor von 0,2 als ausreichend zu erachten.

Die erforderliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 242 m² wird auf der Flur Nr. 158 der Gemarkung Dunsdorf nachgewiesen und in der Einbeziehungssatzung zeichnerisch dargestellt.

Die Waldfläche der Flur Nr. 158 wird in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und der Forstbehörde umgebaut, um eine Aufwertung zu erreichen

Nachweis der Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 158, Gemarkung Dunsdorf



Die Durchführung eines Ausgleichs im Sinne des § 1a, Absatz 3 BauGB wird zwischen der Marktgemeinde Kipfenberg und dem Grundstücksbesitzer geregelt. Für die Ausgleichsfläche der Satzung ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern einzutragen. Die Ausgleichsfläche wird dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) gemeldet

7.0 Immissionsschutz

Aufgrund der örtlichen Situation (Lage im Randbereich eines Dorfgebietes) wird generell darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen ausgehen können, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlichen Saisonarbeiten – der Fall sein.

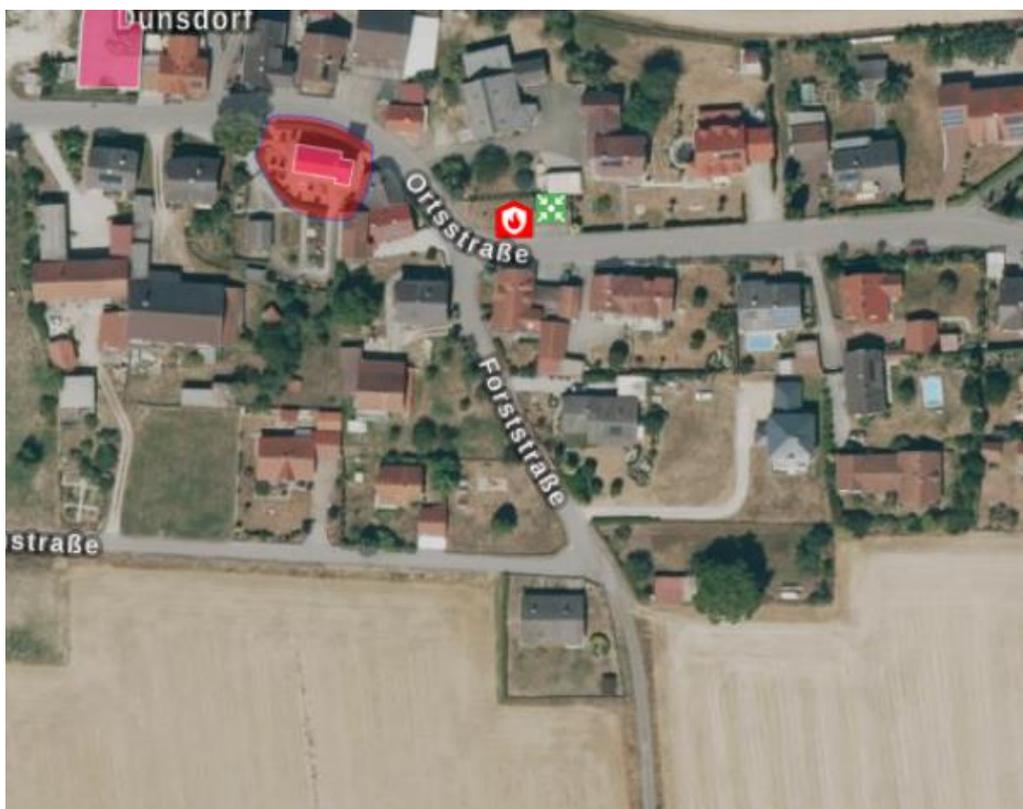
8.0 Altlasten

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sowie in dessen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht

zu erwarten.

9.0 Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayern Viewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Haas“ keine Bodendenkmäler vorhanden.



Auszug aus dem Bayernviewer Denkmal

Der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BaySchG wurde in die Festsetzungen aufgenommen.

Eichstätt, 30.09.2024

Kipfenberg, 30.09.2024

.....
Böhm, Architekt

.....
Wagner, 1. Bürgermeister
der Marktgemeinde Kipfenberg