

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

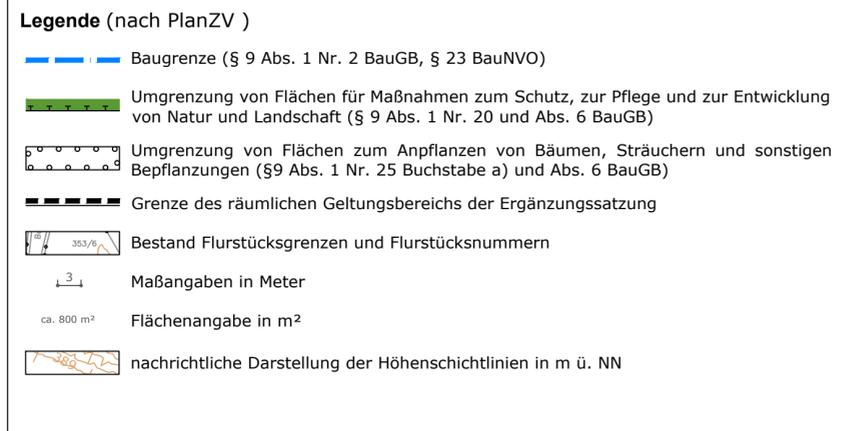
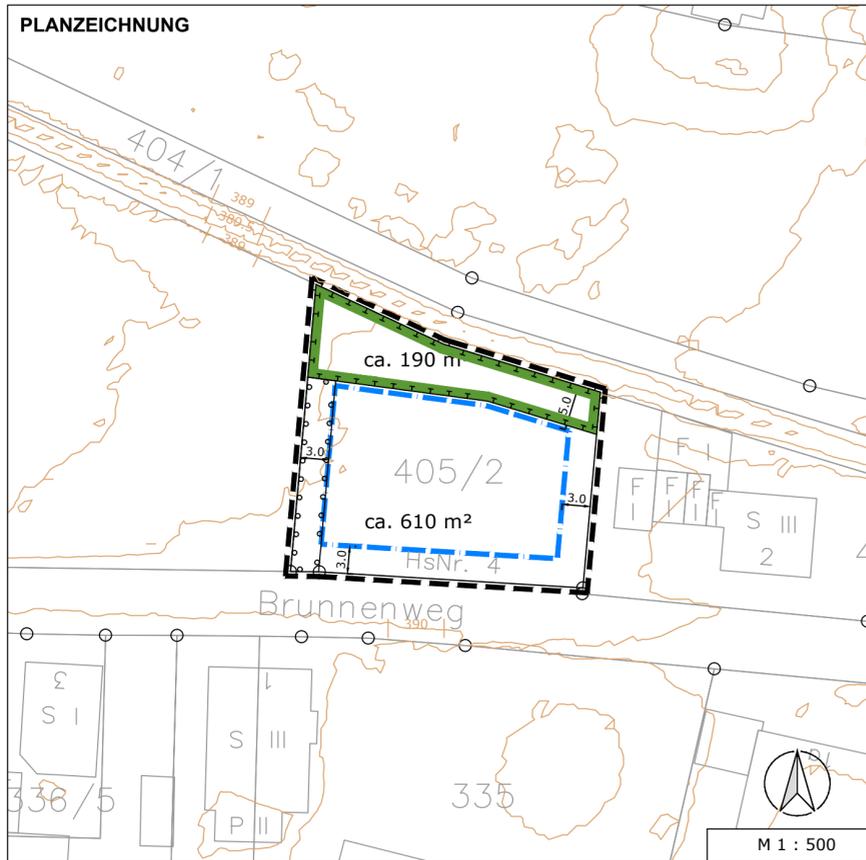
„Am Brunnenweg II“ in Tholbath

Gemeinde Großmehring  
Landkreis Eichstätt



Entwurf i. d. Fassung vom 15.06.2021

Bezeichnung	Seiten/Blätter
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis	1 Blatt
Teil A + B: Satzung mit planlichen und textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensübersicht	1 Blatt
Teil C: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	6 Seiten



## Satzung

Die Gemeinde Großmehring erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) folgende

### Ergänzungssatzung als Satzung.

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung mit dem Flurstück 405/2 Gemarkung Theißing gilt die vom Ingenieurbüro Eder Ingenieure aus 93047 Regensburg, Gabelsberger Straße 5 ausgearbeitete Planzeichnung mit Legende in der vorliegenden Fassung.

#### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurnummer 405/2 Gemarkung Theißing mit einer Gesamtfläche von ca. 800 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan M 1:500.

#### § 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB, bei einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

#### § 3 weitere Festsetzungen

Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,35 festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ebene, befestigte Freiflächen (Terrassen etc.) ohne Überdachung ausnahmsweise zugelassen werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, bis zu 50 v. H. überschritten werden. Die Wandhöhe wird mit max. 6,90 m festgelegt. Hierbei ist die Höhe, von der Oberkante des Geländes zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, heranzuziehen. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine 1-2-reihige Eingrünung mit einheimischen, bodenständigen Bäumen und /oder Sträuchern herzustellen. An Nadelgehölzen ist ausschließlich die Eibe (*Taxus baccata*) bis 2 m Höhe zulässig.

#### § 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach Norden ist auf FlurNr. 405/2 Gemarkung Theißing eine Streuobstwiese in regionalen Sorten oder Wildobstformen auf einer Fläche von 190 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Pflanzung ist aufgelockert mit einem Pflanzabstand von etwa 8 Metern auszuführen, mindestens 3 Obstbäume als Hochstamm. Von den Randbereichen ist ein Abstand von 4 m einzuhalten. Die Bäume sind einzelbaumweise vor Wildverbiss zu schützen. Auf der Fläche ist eine arten- und kräuterreiche Wiese aus Regioaatgut einzusähen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, kein chem. Pflanzenschutz). Die Fläche ist max. 2-3 Mal pro Jahr zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren. Eine Einzäunung der Fläche ist nicht zulässig. Die von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode durch gleiche Arten zu ersetzen. Ausgleichsflächen sind im Grundbucheintrag dinglich, Unterhaltsverpflichtungen sind vertraglich zu sichern.

#### § 5 Grünplanung

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### § 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## Hinweise

### Landwirtschaftliche Flächen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen (Geruch, Staub, Lärm). Dies kann auch vor 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen - während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten - der Fall sein. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

### Versorgung / Entsorgung

Die Versorgung des Satzungsgebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie die Abfallentsorgung sind über den Brunnenweg möglich.

### Abwasserbeseitigung / Versickerung und Ableitung von Regenwasser

#### Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser wird über die Schmutzwasseranschlussleitung und den Schmutzwasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt.

#### Niederschlagswasser

Gem. Art. 41 der Bayerischen Bauordnung ist der Bauherr für die schadloose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen“, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de), wird hingewiesen.

Das Merkblatt Nr. 4.4/22 (Stand März 2018) des Bayerischen Landesamt für Umwelt „Anforderungen an die Einleitungen von Schmutz- und Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Auf die Einhaltung der DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Im Sinne des Bodenschutzes sollten Stellplätze und private Hofflächen mit unversiegelten oder teilversiegelten Belägen hergestellt werden. Empfohlen werden Pflasterbeläge mit offenen Fugen (mind. 2 cm), wassergebundene Decken, Schotterrassen oder Rasengitterstein. Hiervon ausgenommen sind Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht.

### Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

### Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

### Meldepflicht

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

### Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte der Gemeinde Großmehring, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

Für Abweichungen kann von Seiten der Gemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

## Verfahrensübersicht

1. Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.2021 ortsüblich bekannt gemacht

2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.2021 bis \_\_\_\_\_.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.2021 bis \_\_\_\_\_.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_.2021 die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2021 als Satzung beschlossen.

Großmehring, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister, Rainer Stingl

5. Ausgefertigt

Großmehring, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister, Rainer Stingl

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Großmehring, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister, Rainer Stingl

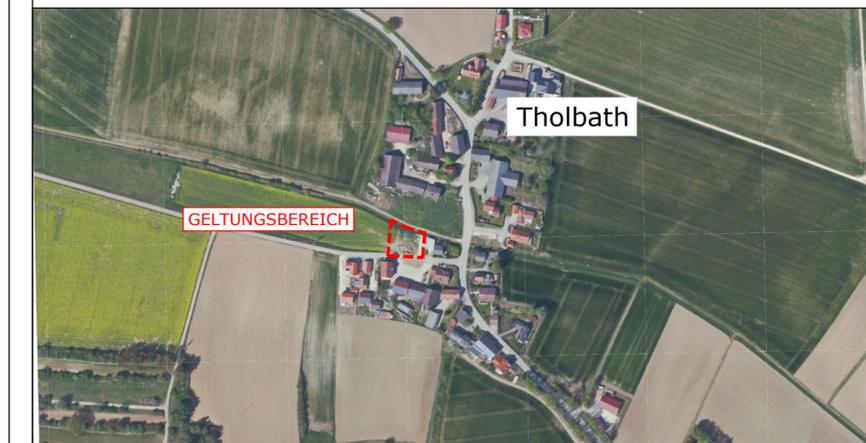
## Einbeziehungssatzung

# Am Brunnenweg II



Ortsteil Tholbath

Gemeinde Großmehring  
Landkreis Eichstätt



Fassung vom 15.06.2021

Planfertiger:



Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Am Brunnenweg II“ in Tholbath

Gemeinde Großmehring  
Landkreis Eichstätt



Begründung

Entwurf i.d. Fassung vom 15.06.2021

Planverfasser:  
Regensburg, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Auftraggeber:  
Großmehring, den \_\_\_\_\_

Eva Ferstl, B.Eng, Stadtplanerin  
EDER INGENIEURE  
Gabelsberger Straße 5  
93047 Regensburg

Rainer Stingl, 1. Bürgermeister  
GEMEINDE GROSSMEHRING  
Marienplatz 7  
85098 Großmehring

## Begründung

### 1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet, am westlichen Ortsrand von Tholbath, befindet sich weder im Bereich eines qualifizierten noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Somit ist die Fläche gem. § 35 BauGB dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Dorfgebiet dargestellt. Die vorliegende Ergänzungssatzung entspricht damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

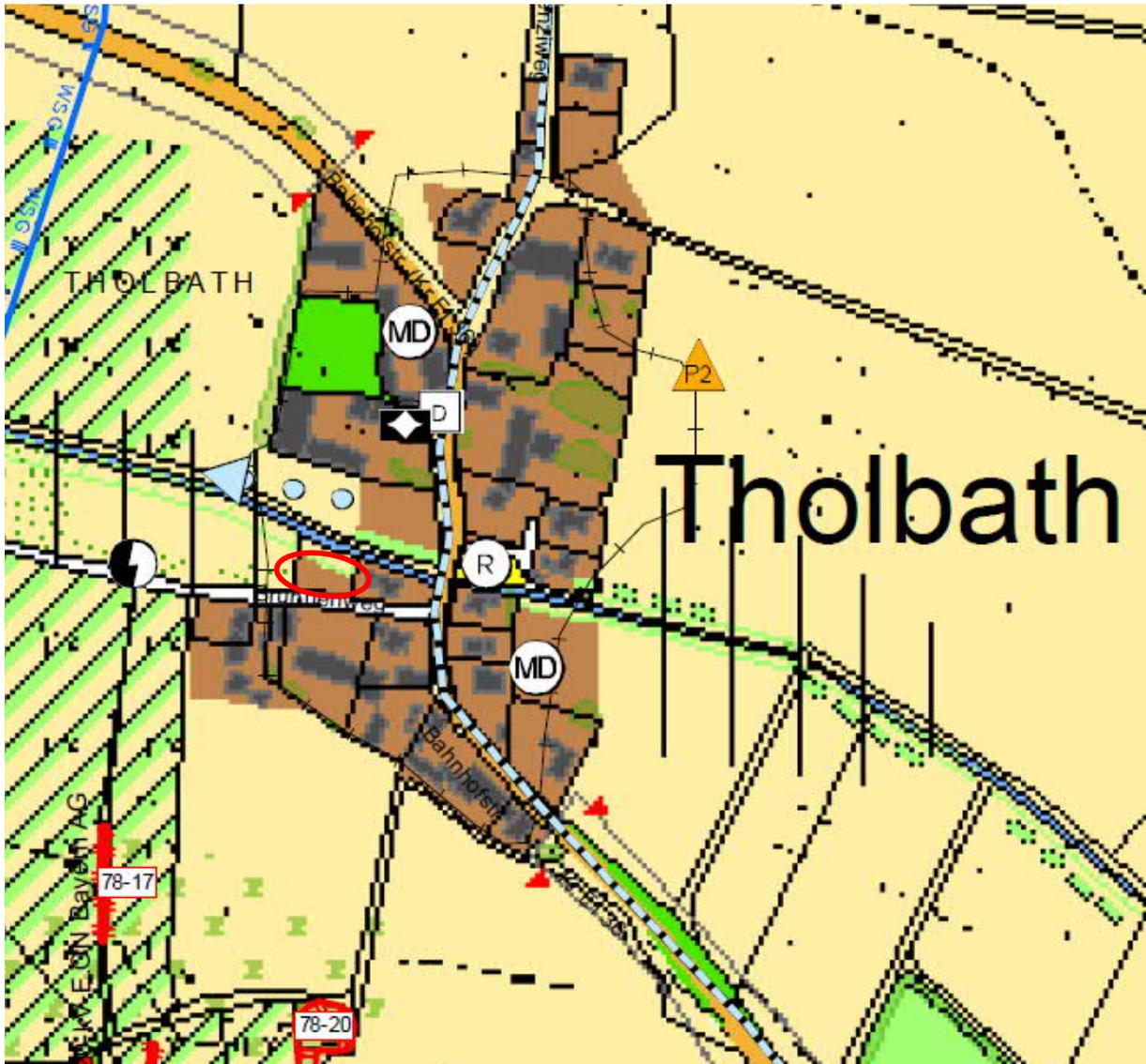


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage der Änderungsfläche (rot) (Quelle: Gemeinde Großmehring)

### 2. Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde im Rahmen einer Ergänzungssatzung einzelne Flächen im Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Ergänzungssatzung dient den Gemeinden als Planungsinstrument in einem Gebiet, in dem die Gemeinde rasch Baurecht schaffen will und die städtebauliche Entwicklung keine oder nur in einzelnen Bereichen über die Kriterien des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB hinausgehende Regelungen erfordert.

Der Ortsteil Tholbath stellt einen im Zusammenhang bebauten Ort dar. Die Fläche erstreckt sich entlang des Brunnenwegs am westlichen Ortsrand von Tholbath.

Durch die nördlich, südlich und östlich angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen, landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, liegt eine entsprechende bauliche Prägung der Fläche vor. Die vorhandene Bebauung südlich, nördlich und östlich des Flurstücks besteht aus einer dörflich geprägten Siedlungsstruktur mit landwirtschaftlichen Hofstellen und Einfamilienhäusern.



Abb. 2: südwestliche Bebauung des Brunnenwegs  
(Quelle: eigene Aufnahmen)



Abb. 3: angrenzende Bebauung des Brunnenwegs  
(Quelle: eigene Aufnahmen)

Die Fläche befindet sich außerhalb eines qualifizierten als auch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung sind somit gegeben.

Um die Einfügung in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wird die GRZ mit 0,35 festgesetzt.

### 3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 405/2 der Gemarkung Theißing wurde bei der Gemeinde eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage eingereicht. Mittels eines positiven Vorbescheids hat das Landratsamt Eichstätt die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit dieses Vorhabens festgestellt, sofern die Gemeinde für das Grundstück eine Einbeziehungssatzung erlässt. Ziel der vorliegenden Ergänzungssatzung ist es demzufolge, für die Planungsfläche rasch Baurecht zu schaffen, um den aktuellen Bedarf zu decken.

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Tholbath in der Gemeinde Großmehring. Derzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Nördlich, südlich und östlich grenzen wohnbauliche und landwirtschaftliche Nutzungen an die Fläche, westlich werden die Flächen ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der vorliegenden Anfrage der Grundstückseigentümer zur Errichtung eines Einfamilienhauses im direkten Anschluss an den bisherigen Ortsrand, hat sich die Gemeinde entschlossen, Baurecht im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu schaffen. Die Einbeziehungssatzung umfasst dabei lediglich die

Flurnummer 405/2 der Gemarkung Theißing und stellt eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar. Durch die Einbeziehungssatzung erfolgt gleichzeitig eine effizientere Nutzung des vorhandenen, in diesem Bereich einseitig bebauten, Brunnenwegs.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Dorfgebiet dargestellt. Damit hat die Gemeinde bereits auf Flächennutzungsplanebene die künftigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten für den Ortsteil Tholbath definiert.

#### 4. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den an die Fläche angrenzenden Brunnenweg mit der FlurNr. 411, Gemarkung Theißing.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Brunnenweg.

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen aus erfolgen.

#### 5. Gesamtkonzeption

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,35 und einer Baugrenze, wird die überbaubare Fläche innerhalb des Geltungsbereichs städtebaulich definiert. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt in räumlichen Zusammenhang im nördlichen Anschluss. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird eine maximale Wandhöhe von 6,90 m und im westlichen Übergang zur freien Landschaft eine 1-2 reihige Eingrünung festgesetzt.

Gemäß Vorbescheid des Landratsamtes ist zum angrenzenden Dettelbach ein Abstandsstreifen von mindestens 5 Metern Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Des Weiteren darf der Dettelbach durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Durch die festgesetzte Ausgleichsfläche zwischen Dettelbach und der überbaubaren Fläche, werden diese Vorgaben eingehalten.

#### 6. Umweltschützende Belange

Die Umsetzung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung ist demzufolge nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die Lage und die bestehende Bebauung ist lediglich eine geringe Fernwirksamkeit der Fläche gegeben. Durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche im Norden des Flurstücks, ist eine Eingrünung im Übergang zum angrenzenden Bach gewährleistet. Die festgesetzte westliche Heckenpflanzung gewährleistet eine Ortsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft.

#### 7. Altlasten

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für den Verdacht auf Altlasten innerhalb des Plangebiets.

## 8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 8.1 Landschaftsplanerische Standortbeurteilung geplanter Bauflächen

Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet / Bewertung lt. Listen 1a – 1c im Anhang des Leitfadens des StMLU vom September 2003		
Schutzgut	Ausgangszustand	Bewertung
Arten und Lebensräume	Intensiv genutzte Ackerfläche	Kategorie I
Boden	Anthropogen überprägter Boden mit Wechselbewuchs, mittlere Ertragsfähigkeit. Bodentyp 76b Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (Quelle: UmweltAtlas Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000)	Kategorie I - II
Wasser	Angrenzendes Oberflächengewässer (Dettelbach) Vermutlich geringe Versickerungsleistung durch lehmhaltigen, tonigen Boden, vermutlich geringer Grundwasserflurabstand (Wasserspiegel angrenzender Dettelbach)	Kategorie II
Klima und Luft	Fläche liegt außerhalb bedeutsamer kleinklimatischer Luftaustauschbahnen	Kategorie I
Landschaftsbild	Lückiger Ortsrand, uneinheitliche Strukturen, geringe Fernwirksamkeit aufgrund angrenzender Bebauung; Ausgeräumte Agrarlandschaft	Kategorie I
Zusammenfassung		überwiegend Kategorie I

### 8.2 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen ergeben sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

#### Vermeidungsmaßnahmen:

- Festsetzung der max. überbaubaren Fläche
- Limitierung des Baukörpers zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes

### 8.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

#### Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Fläche wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Nördlich verläuft der Dettelbach. Durch die Festsetzung einer Baugrenze und einer GRZ von 0,35 findet lediglich ein Eingriff in geringem Umfang statt.

#### Eingriffsintensität, Kompensationsfaktor

Gemäß Leitfaden des StMLU ergibt sich durch die festgesetzte GRZ von 0,35 und der Eingriffsschwere (Kategorie I) eine Beeinträchtigungsintensität des Typ BI. Durch den Ausgangszustand der Fläche und der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

kann, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt werden.

Ausgleichsflächenumfang und Aufwertungsmaßnahmen

Bei einer Eingriffsfläche von ca. 610 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Ausgleichsumfang (610 m<sup>2</sup> x 0,3) von ca. 180 m<sup>2</sup>. Als Kompensationsmaßnahme ist, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, der nördliche Bereich des Flurstücks 405/2 Gemarkung Theißing als Streuobstwiese anzulegen.