



Gemeinde Münchsteinach

Begründung zur Innenbereichssatzung für den südwestlichen Dorfbereich des Ortsteiles Abtsgreuth

Begründung zur

Innenbereichssatzung

(Einbeziehungsatzung)
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

für den
südwestlichen Dorfbereich des Ortsteiles Abtsgreuth
Fassung vom 10. Juni 2022





Gemeinde Münchsteinach

Begründung zur Innenbereichssatzung für den südwestlichen Dorfbereich des Ortsteiles Abtsgreuth

Inhalt:

A) Ausgangslage

- 1.) Lage des Planbereiches im Gemeindegebiet
- 2.) Planungsanlass und Hauptplanungsziele

B) Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

- 1.) Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen des Ortsteiles Abtsgreuth
- 2.) Verkehr

C) Rechtliche Grundlagen

- 1.) Ziele der Raumordnung
- 2.) Flächennutzungsplan
- 3.) Derzeitige Planungsrechtliche Situation
- 4.) Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 (5) BauGB

D) Festlegung der Grenzen des Bebauungszusammenhanges

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

E) Ergänzende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung

- 1.) Festsetzungen in der Satzung
- 2.) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 3.) Luftimmission/ Emission

F) Erschließung

G) Löschwasserversorgung

H) Artenschutz

I) Kosten



Gemeinde Münchsteinach

Begründung zur Innenbereichssatzung für den südwestlichen Dorfbereich des Ortsteiles Abtsgreuth

A) Ausgangslage

1.) Lage des Planbereiches im Gemeindegebiet

Abtsgreuth ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Münchsteinach im Landkreis Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim.

Bei dem Dorf entspringt der Grundgraben, der ein linker Zufluss des Fichtelgrabens ist, der wiederum ein linker Zufluss der Steinach ist. Nördlich des Ortes liegt die Polleiten, ebenfalls nördlich erhebt sich der Lerchenberg (388 m ü. NHN); südlich der Steinberg.

Die vorliegende Einbeziehungssatzung beinhaltet eine Teilfläche der Fl. Nr. 49, Gemarkung Abtsgreuth. Die in dieser Satzung überplante Fläche schließt nördlich direkt an einen Wirtschaftsweg (Fl. Nr. 69) an, der seinerseits in die Staatsstraße St 2256 mündet, die innerorts zur „Mittelsteinacher Str.“ wird und gleichzeitig östlich an die Einbeziehungsfläche angrenzt. Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über diese Zufahrt.

Auf der anderen Seite der „Mittelsteinacher Straße“ liegen die beiden Wohnhäuser Hausnummer 5 und Hausnummer 3; auf der anderen Seite des Wirtschaftsweges über den die Zufahrt zur Fläche der Einbeziehungssatzung erfolgt, liegt der Firmen- und Wohnsitz des Bauherren (Hausnummer 4 und zugehörige Nebengebäude).

Laut Flächennutzungsplan ist ein Teil der Fläche die mit dieser Satzung überplant werden soll bereits als „Dorfgebiet (MD)“ im Sinne der Baunutzungsverordnung vorgesehen.

Die Eingriffsfläche beträgt in etwa 6 728 m². Der genaue Geltungsbereich der Satzung ist dem Planteil – A zu entnehmen.

2.) Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Durch die Einbeziehungssatzung soll am Ortsrand in moderatem Umfang eine Baufläche für eine Lagerhalle eines ortsansässigen, mittelständischen Garten- und Landschaftsbauunternehmens bereitgestellt werden, so dass eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit des Ortsteiles und der Firma stattfinden kann.

Das Dach der geplanten Lagerhalle soll mit einer leistungsstarken PV-Anlage ausgestattet werden, die eventuell zum Betrieb einer öffentlichen Elektrotankstelle genutzt werden soll.

Zu diesem Zweck wird eine Außenbereichsfläche, die in unmittelbarer Nähe zum Firmensitz liegt, durch eine entsprechende Satzung überplant. Um hinsichtlich der hier zulässigen Bebauung positiv steuernd einzugreifen, wird die überbaubare Grundstücksfläche ebenso festgelegt, wie die Maßnahmen, die zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen sind



Gemeinde Münchsteinach

Begründung zur Innenbereichssatzung für den südwestlichen Dorfbereich des Ortsteiles Abtsgreuth

B) Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

1.) Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen des Ortsteiles Abtsgreuth

Die Ortschaft Abtsgreuth besteht überwiegend aus Wohngebäuden und Hofstellen mit einem Anteil an landwirtschaftlichen Gebäuden, die dem Ortsteil einen ländlichen Charakter verleihen. Die Staatsstraße 2256, von Mittelsteinach her über die Undungsmühle kommend, wird am Ortsrand zur Mittelsteinacher Straße.

2.) Verkehr

Die Staatsstraße 2256 führt an der Undungsmühle vorbei nach Mittelsteinach (0,9 km südwestlich) bzw. nach Hombeer (3,6 km nördlich). Die Kreisstraße NEA 1 führt nach Altershausen (1,6 km nordöstlich).

Durch die geplante C- förmige Einfassung der Eingriffsfläche in Form einer dreireihigen Hecke und einer zusätzlichen Eingrünung an der Nordgrenze erfolgt eine gewisse Abschirmung der Örtlichkeit und deren vorgesehenen Nutzung.

Es ist mit keiner signifikanten Beeinträchtigungen der Anwohner durch Verkehrslärm, bzw. Staubimmissionen durch die Ga-La-Firma zu rechnen.

C) Rechtliche Grundlagen

1.) Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken bezeichnet das Gebiet, in dem sich die Ortschaft Abtsgreuth befindet auf der Karte 1 (Raumstruktur), als „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“. Es wird dargestellt, dass sich Abtsgreuth an der Grenze der Region Westmittelfranken befindet und in einiger Entfernung zu den bevorzugt zu entwickelnden Kleinzentren Uehlfeld und Burghaslach, sowie dem Kleinzentrum Diespeck und dem Unterzentrum Scheinfeld.

Weiter befinden sich laut Karte 2 (Siedlung und Versorgung) keine Bodenschätze in der Nähe von Abtsgreuth. Auf der Tekturkarte 3 „Energieversorgung (Windkraft) sind auch im weiteren Umfeld Abtsgreuths keine Vorrang-, bzw. Vorbehaltsgebiete für Windkraftanlagen verzeichnet. Wasserwirtschaftlich relevante Bereiche befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung.

Der Karte 3 (Landschaft und Erholung) und dem Bayernatlas zufolge befindet sich Abtsgreuth innerhalb des Naturparks Steigerwald, und teilweise auch innerhalb des Landschaftsschutzgebiet LSG-00569.01 in dem die Pflege von Biotopen als landschaftspflegerische Maßnahme als Ziel und Grundsatz dargestellt ist; im weiteren Umgriff um die zu überplanende Teilfläche der Fl. Nr. 49 sind diverse Biotop-, und



Gemeinde Münchsteinach

Begründung zur Innenbereichssatzung für den südwestlichen Dorfbereich des Ortsteiles Abtsgreuth

Ökoflächen im Bayernatlas verzeichnet, die nachrichtlich in die Topographische Übersichtskarte des Planteils - A übernommen wurden.

Die Ökologisch-funktionelle Raumgliederung stellt eine kleinräumige und vielfältige Nutzung der Region innerhalb der naturräumlichen Einheit „115.0 – Hoher Steigerwald“ dar.

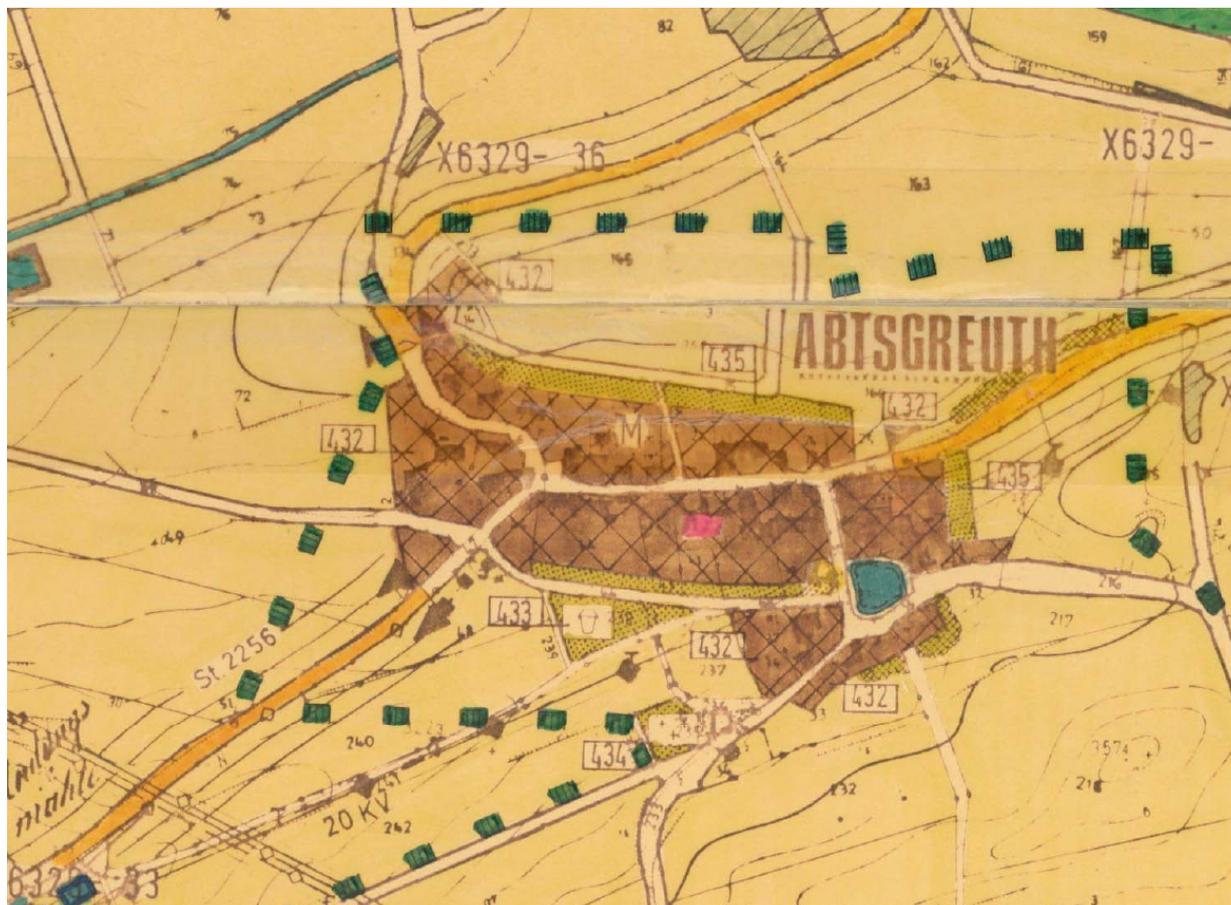
Wasserversorgungs- bzw. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen- in einiger Entfernung von Abtsgreuth liegen nordwestlich, südwestlich und nördlich laut „Begründungskarte – Wasserversorgung“ festgesetzte Wasserschutzgebiete.



Gemeinde Münchsteinach

Begründung zur Innenbereichssatzung für den südwestlichen Dorfbereich des Ortsteiles Abtsgreuth

2.) Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan für die Ortschaft Abtsgreuth mit Umgebung
- ohne Maßstab -

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt die Ortschaft Abtsgreuth als einen aus „gemischten Bauflächen (M)“ bestehenden Siedlungsbereich dar. Umliegend befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

Der Flächennutzungsplan inklusive der zugehörigen Legende wurden dieser Begründung als Anlage angefügt.

3.) Derzeitige Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich stellt die Ortschaft Abtsgreuth einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit eigenem Gewicht im Sinne des § 34 BauGB dar. Ein Bebauungsplan oder eine Satzungen nach § 34 (4) und 35 (6) BauGB wurden für den zu überplanenden Bereich noch nicht aufgestellt. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im



Gemeinde Münchsteinach

Begründung zur Innenbereichssatzung für den südwestlichen Dorfbereich des Ortsteiles Abtsgreuth

Ortsbereich nach § 34 BauGB; jenseits der Ortslage ist derzeit § 35 BauGB einschlägig.

4.) Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 BauGB

(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 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.

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 beizufügen.

(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden.

Bezüglich 1., der geordneten städtebaulichen Entwicklung, ist anzumerken, dass die vorliegende Einbeziehungssatzung eine Fläche umfasst, die derzeit im gültigen Flächennutzungsplan teilweise schon als „gemischte Baufläche (M)“ dargestellt ist; der verbleibende Teil als Fläche für die Landwirtschaft.

Da es sich lediglich um eine Teilfläche handelt, die direkt an die vorhandene Struktur des Ortes anknüpft und als Instrument zur Überplanung eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vorgesehen ist, stellt dies keinen Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Fortschreibung angepasst.



Gemeinde Münchsteinach

Begründung zur Innenbereichssatzung für den südwestlichen Dorfbereich des Ortsteiles Abtsgreuth

Öffentliche Belange, die von städtebaulicher Relevanz sind und der Planung entgegenstehen könnten, (z.B. Altlasten, Denkmalschutz...) sind nicht bekannt.

Zu 2. ist anzumerken, dass mit der Einbeziehung einer Teilfläche der Fl. Nr. 49 in den Innenbereich dort nur Bauvorhaben nach den Absätzen (1) bis (3a) des § 34 BauGB zulässig sind. Bauvorhaben nach Anlage 1 UVPG, die umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig sind, kommen hier nicht in Betracht. Die Bebauung des vorhandenen intensiven Grundlandes wird durch Maßnahmen, wie unter Punkt **E) 2.)** beschrieben, kompensiert.

Zu (3) ist festzustellen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitaten (FFH) oder Europäischen Vogelschutzgebieten (BSG) vorliegt oder zu erwarten ist.

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

D) Festlegung der Grenzen des Bebauungszusammenhanges

1.) Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, wird eine Fläche mit einer Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich der Ortschaft Abtsgreuth einbezogen. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche der Fl. Nr. 49, Gemarkung Abtsgreuth am südwestlichen Rand des Ortes. Die einzubeziehende Fläche ist durch die angrenzende Bebauung entsprechend vorgeprägt, so dass hierfür eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden kann.

E) Ergänzende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung

1.) Festsetzungen in der Satzung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird mit einer Abgrenzungslinie dargestellt (siehe Planteil - A). Für den Geltungsbereich (Teilfläche der Fl. Nr. 49) gilt:

Die zu überplanende Fläche des bestehenden Außenbereiches wird neu festgesetzt als eine Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach künftig nach § 34 BauGB, soweit die Satzung keine textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen enthält.



Gemeinde Münchsteinach

Begründung zur Innenbereichssatzung für den südwestlichen Dorfbereich des Ortsteiles Abtsgreuth

Es ist sinnvoll, bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung Beschränkungen vorzunehmen, da ein hoher Grad an Versiegelung vor allem am Ortsrand deshalb von Nachteil ist, weil der Übergang von Innenbereich zu Außenbereich sich dann nicht harmonisch in das Landschaftsbild einfügen würde.

Des Weiteren sollen die Vorgaben des § 1a (2) und (3) BauGB eingehalten werden, die einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgeben.

Aus diesem Grunde wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,42; einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,6 und über die Festlegung von Baugrenzen, bzw. der Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätzen und Zufahrtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung reglementiert.

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nur innerhalb der Baugrenzen; Garagen und Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen Flächen zugelassen. Stellplätze und Garagen sind im Sinne des § 12 BauNVO zulässig - die Fläche hierfür ist mit einer roten, gestrichelten Linie dargestellt.

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) der BauNVO sowie die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Damit sich das geplante Vorhaben in die vorhandene Nachbarbebauung harmonisch einfügt, wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgelegt.

Als Dachform für das Hauptgebäude sind nur Pultdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und höchstens 40° zulässig.

Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig.

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

Durch die Einbeziehungssatzung wird eine Teilfläche (6 728 m²) des Grundstückes mit der Fl. Nr. 49 mit einer Gesamtfläche von ca. 25 454m², überplant. Die Ergänzungsfläche enthält einen ca. 4 239 m² großen, künftig überbaubaren Bereich.

Aktuell wird die Fläche, die für die vorliegende Einbeziehungssatzung überplant wird, als landwirtschaftliche Fläche genutzt und entspricht dem Ausgangszustand „Intensiv bewirtschaftetes Grünland (G 11)“.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ist der Begründung als Anlage angehängt.

Durch die Überplanung wird eine Bebauung ermöglicht, durch die bisher unversiegelter Boden dauerhaft in Anspruch genommen wird. Darstellung siehe Planteil - A.



Gemeinde Münchsteinach

Begründung zur Innenbereichssatzung für den südwestlichen Dorfbereich des Ortsteiles Abtsgreuth

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 8 053 Wertpunkten.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde folgende Ausgleichs-, bzw. Ersatzmaßnahme festgelegt:

Für die bisher unversiegelte Fläche des für die geplante Bebauung herangezogenen Grundstückes wird auf einer anderen Teilfläche der Fl. Nr. 49, Gemarkung Abtsgreuth eine 1 351 m² große Fläche festgesetzt und wie folgt entwickelt:

An der westlichen, südlichen und östlichen Grenze der Eingriffsfläche wird das dort vorhandene Intensivgrünland mit einer Hecke bepflanzt, die gleichzeitig der Ortsrandeingrünung dient. Der Ausgleich erfolgt in Form einer Heckenpflanzung aus standortheimischen Gehölzen mit mindestens drei Pflanzreihen inkl. einem Baumanteil von 10%- siehe untenstehende Pflanzliste.

Im vorliegenden Planteil - A ist diese Aufwertungen des bestehenden Intensivgrünlandes dargestellt als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Die bepflanzen Ausgleichsfläche soll als Ortsrandeingrünung wirken und das Grundstück von der offenen Landschaft her umschließen.

An der nördlichen Grenze der Eingriffsfläche wird das dort vorhandene Intensivgrünland mit einer 2-reihigen Hecke bepflanzt, die ebenfalls der Ortsrandeingrünung dient.



Gemeinde Münchsteinach

Begründung zur Innenbereichssatzung für den südwestlichen Dorfbereich des Ortsteiles Abtsgreuth

Pflanzliste unter Angabe der Anzahl, Qualität und Größe der zu pflanzenden Gehölze:

Pflanzschema der dreireihigen Heckenpflanzung - je 10 m Länge und 6 m Breite

1	7	7	10	4	5	5	3	2	2
7	5	3	2	2	4	6	5	8	8
6	6	5	10	7	5	6	8	9	9

Pflanzabstand: 1,00 m (max. 1,20m)

Reihenabstand: 1,50 m

Pflanzliste (autochthones Pflanzmaterial):

Pos.	bot. Name	dtsch. Name	Qualität	Anzahl
1	Acer campestre	Feldahorn	Hei. 2x v. 125/150	1
2	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str. 2x v. 60/100	3
3	Corylus avellana	Haselnuß	Str. 2x v. 60/100	2
4	Crataegus monogy	Weißdorn	Str. 2x v. 60/100	2
5	Ligustrum vulgare	Liguster	Str. 2x v. 60/100	2
6	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Str. 2x v. 60/100	4
7	Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2x v. 60/100	3
8	Rosa canina	Hundsrose	Str. 2x v. 60/100	3
9	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str. 2x v. 60/100	2
10	Sorbus aucuparia	Eberesche	Str. 2x v. 60/100	2

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100cm bzw. Heister 2xv. 125/150cm. Im Abstand von ca. 10 bis 20 m soll eine Lücke von ca. 3m in der Hecke entstehen.

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung – auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Entsprechendes gilt bei der Überplanung von Grünflächen zu nicht oder nur unerheblich versiegelten Grünflächen.

Durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche von insgesamt 1 351m², kann der prognostizierte Eingriff vollständig ausgeglichen und sogar übererfüllt werden. Es entsteht eine Differenz von 1 404 WP.

Die Lage der Ausgleichsfläche ist in der zugehörigen Planzeichnung festgesetzt.



Gemeinde Münchsteinach

Begründung zur Innenbereichssatzung für den südwestlichen Dorfbereich des Ortsteiles Abtsgreuth

Darüber hinaus gilt, dass Ausgleichsflächen nicht eingezäunt werden dürfen. Sie müssen dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen und dürfen nicht als Lager-, Garten- oder Fahrfläche genutzt werden.

Sämtliche Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der dauerhafte Bestand der Ausgleichsmaßnahme muss dinglich gesichert werden, den Nachweis hierüber hat der Bauherr zu erbringen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Schaffung des Baurechts herzustellen. Sie sind fachgerecht auszuführen und dem zuständigen Landratsamt anzuzeigen. Des Weiteren ist die Ausgleichsfläche nach Satzungsbeschluss von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt (LfU- Außenstelle Hof) zu melden. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist dem Landratsamt mittels Fotodokumentation anzuzeigen.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist die Außenbeleuchtungen zu minimieren; es sind LED Leuchten mit max. 2.700 K zu verwenden.

Der Abstand von Zäunen zum Boden soll mindestens 15cm betragen und somit für Kleintiere durchgängig sein.

Die Planung der Ausgleichsmaßnahme erfolgte in enger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Darstellung des Ausgangszustandes der Fl. Nr. 49





Gemeinde Münchsteinach

Begründung zur Innenbereichssatzung für den südwestlichen Dorfbereich des Ortsteiles Abtsgreuth

3.) Luft-, Schallimmission/ Emission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche und Lärm zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft“, bzw. die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ heranzuziehen.

Ein erheblicher Nachteil oder eine Belästigung der Nachbarschaft durch Luft-, bzw. Schallimmissionen ist durch die Umnutzung nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Emissionen von Betrieben außerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung sind zu dulden.

F) Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks Teilfläche Flur Nr. 49 erfolgt durch eine bereits vorhandenen Zufahrt vom direkt angrenzenden Wirtschaftsweg auf der Fl. Nr. 69 aus, der seinerseits über eine direkte Zufahrt zur Staatsstraße St 2256, die innerorts zur "Mittelsteinacher Straße" wird, verfügt. (siehe Planteil A - A).

Der betroffene Teil des Wirtschaftsweges muss seiner künftigen Nutzung entsprechend befestigt werden. Die Erschließungskosten trägt der Bauherr/ die Bauherrin. Weitere Einzelheiten zur Erschließung und der daraus entstehenden kommunalen Belastungen regelt der dieser Satzung zugehörige städtebauliche Vertrag.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenwassersickerbecken auf dem Grundstück versickert, bzw. zur Bewässerung genutzt.

Eine Versorgung mit Trinkwasser und eine damit verbundene Entsorgung häuslichen Abwassers ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

Da Abtsgreuth über Hausbrunnen mit Trinkwasser versorgt wird, sollten keine größeren Mengen Gefahrstoffe (z.B. Pflanzenschutzmittel) oder Treibstoffe gelagert werden und Arbeiten wie Ölwechsel o. ä. hier nur unter strengen Auflagen erfolgen.



Gemeinde Münchsteinach

Begründung zur Innenbereichssatzung für den südwestlichen Dorfbereich des Ortsteiles Abtsgreuth

Die Kosten der Erschließung trägt der Bauherr/ die Bauherrin.

G) Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung kann auf einen innerorts liegenden Löschteich zurückgegriffen werden, der auch für die umliegende Bebauung den Löschwasserbedarf sicherstellt – Lageplan Löschwasserversorgung siehe Anlage an diese Begründung.

H) Artenschutz

Bezüglich zu schützender Arten ist auf der zu bebauenden Teilfläche des Grundstückes mit der Flur Nr. 49, Gemarkung Abtsgreuth, nichts bekannt und es besteht seitens des Naturschutzes auch kein Verdacht.

I) Kosten

Der Gemeinde Münchsteinach entstehen durch die Aufstellung dieser Satzung keine Kosten; diese trägt der Bauherr/ die Bauherrin.

Gemeinde Münchsteinach, den

Jürgen Riedel
Erster Bürgermeister

(Siegel)

Anlage:

- Flächennutzungsplan mit Legende
- Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"
- Lageplan Löschwasserversorgung

Abarbeitung der

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"

Eingriff :

Überplanung einer bestehenden Außenbereichsfläche (§ 35 BauGB)
für eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.Nr. 49, Gemarkung Abtsgreuth,
ist die Einrichtung einer Lagerhalle und einer Elektrotankstelle geplant.

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.
Daher ist auf der Grundlage der Eingriffsregelung der Kompensationsbedarf zu ermitteln.

Die mit den Veränderungen verbundenen Eingriffe sind zu bilanzieren und entsprechende
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Als Eingriffsfläche wird im Rahmen des vorliegenden Projektes der mit der Innenbereichs-
satzung zu überplanende Bereich bezeichnet, der im Zuge des geplanten Eingriffs direkt
beeinträchtigt wird.

Eingriffsfläche:	6.728 m ²
GRZ	0,42

Eingriff

Hinweis:

Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland - genutzt	6.728	3	0,42	8.477
Summe	6.728 m²			8.477

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20%)		5%

Summe Ausgleichsbedarf (WP) 8.053

Ausgleich

Flurstücknr. 49; Gemarkung Abtsgreuth

Rechtliche Sicherung – befindet sich im Bauherrenbesitz (dingliche Sicherung)

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland- genutzt	3	B112	Mesophile Gebüsch	10	1.351	7		9.457
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										9.457

Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang 9.457

Summe Ausgleichsbedarf 8.053

Differenz 1.404

* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (Entwicklungszeit)



Erstellt von: Jürgen Riedel

20.05.2022

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet ©Daten: LDBV 2022

Maßstab 1:3000