



Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Wampen“

Begründung
i.d.F. vom 25.10.2021



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	4
3.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	4
3.2	Topographie / Nutzung	4
3.3	Baugrund und Bodenverhältnisse.....	4
4	Art und Mass der baulichen Nutzung.....	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Mass der baulichen Nutzung	4
4.2.1	Anzahl der Vollgeschosse	5
5	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen.....	5
5.1	Bauweise	5
6	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	5
6.1	Fassaden und Materialien	6
7	Erschliessung.....	6
7.1	Verkehrerschliessung	6
7.2	Ver- und Entsorgung	6
7.2.1	Wasser- und Energieversorgung	6
7.2.2	Abwasserbeseitigung	6
7.2.3	Abfallbeseitigung	7
8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	7
8.1	Vermeidungsmaßnahmen	7
8.2	Ermittlung des Eingriffs	7
8.3	Ermittlung Eingriffsschwere und Ausgleichsfaktor	8
8.4	Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf	8
9	Denkmalschutz.....	10



1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Wampen soll ein bestehender Reiterhof, welcher bisher im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, erweitert werden. Da das Vorhaben nicht die Genehmigungsvoraussetzungen des § 35 BauGB erfüllt, hat sich der Markt Thiersheim entschlossen, das Baurecht über eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu schaffen.

In diesem Zuge soll ein bestehendes Wohnhaus mit in den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich einbezogen werden, und die Möglichkeit einer geringfügigen Siedlungserweiterung zu schaffen.

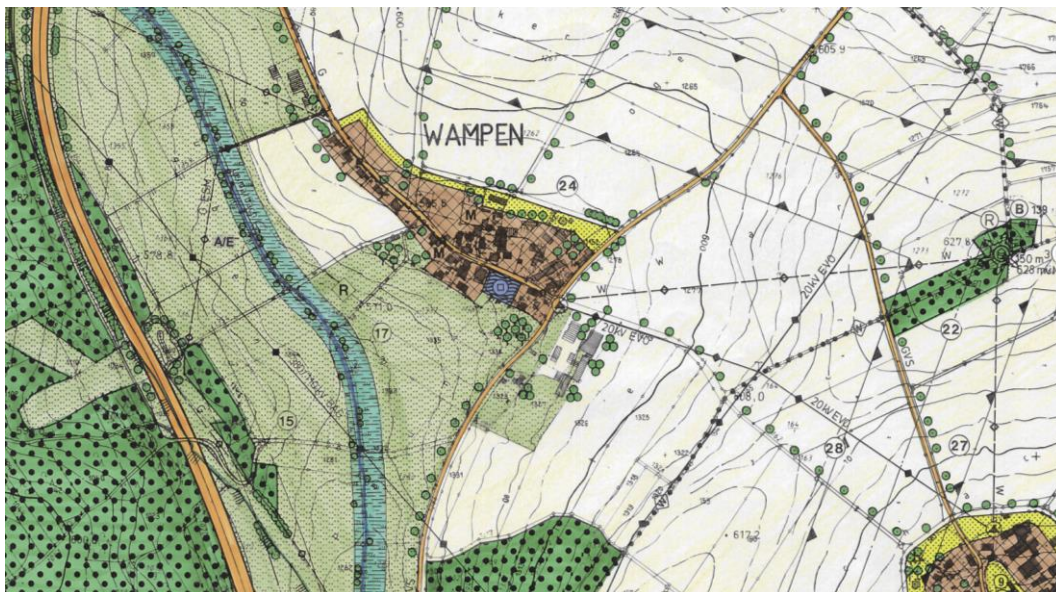


Lage des Vorhabens, Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Im Flächennutzungsplan des Markt Thiersheim ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Dauergrünland dargestellt und ist planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Markt Thiersheim, Quelle: Markt Thiersheim

Gemäß § 34 Abs. 1 ist ein Vorhaben Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die Gemeinde kann hierzu durch Satzung „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“ (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Im vorliegenden Fall ist eine Bebauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch das Vorhaben nicht begründet.



3 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETES

3.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGBIETES

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Wampen, östlich der Straße nach Leutenberg. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Teilflächen des Flurstücks 1327; sowie die Flurstücke 1328 und 1329. Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Grafenreuth. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

3.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Gelände fällt von ca. 590 üNN. m im Nordosten auf ca. 580 m üNN. im Südwesten ab. Der nördliche Teil ist derzeit als Hofstelle bzw. zu Wohnzwecken genutzt, der südliche Teil als Weide bzw. Intensivgrünland. Am westlichen Rand des Gebietes liegt im Bereich der Hofstelle ein kleiner Weiher

In direkter Nachbarschaft liegen landwirtschaftliche Betriebe, von denen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Emissionen ausgehen können. Diese sind angesichts der Lage im Dorfgebiet jedoch zu tolerieren.

3.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor, der Baugrund hat sich bisher jedoch als unproblematisch erwiesen.

4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß der prägenden Bebauung im Umfeld des Vorhabens entspricht die Nutzung im Geltungsbereich dieser Satzung einem Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO. Mit der Wahl des Gebietstypus wird insbesondere Rücksicht auf die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe genommen. Mögliche landwirtschaftliche Emissionen sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung hinzunehmen.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Geltungsbereich der Satzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. festgesetzt um den gewünschten offenen, ländlichen Charakter der Bebauung zu sichern.

Im Bereich des MD I sind max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Hier sollen die Wohnungen für den Betriebsleiter, das Betriebspersonal oder Feriengäste entstehen.



Im Bereich des MD II sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Durch diese Festsetzung sollen ortsuntypische Baukörper und Bauformen vermieden werden.

4.2.1 Anzahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit max. drei Vollgeschossen zulässig. Das oberste Geschoss ist dabei als Dachgeschoss auszuführen.

5 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

5.1 BAUWEISE

Im Bereich der Hofstelle (MD I) gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch die Länge von 50 m überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird den funktionalen Vorgaben der Reithalle und Stallanlagen Rechnung getragen,

Für den südwestlichen Teil (MD II) gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

6 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen bewegt sich im Spannungsfeld zwischen den Funktionalen Zwängen der landwirtschaftlichen Gebäude, dem Gestaltungswillen des Bauherrn und der regionalen Bautradition. Negative Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

Die Dächer sind gemäß Planeintrag als Sattel-, Zelt- oder Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° auszuführen. Für Garagen und Carports sowie landwirtschaftliche Nebengebäude können abweichende Dachformen und Neigungen zugelassen werden.

Die Dächer mit Eindeckungen aus Dachziegeln, -steinen, Schiefer oder Blech in gedeckten, nicht glänzenden schieferfarbenen Farbtönen (Grau bis Schwarz) auszuführen. Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind zu begrünen. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Dächer zwischen Gebäuden sind Eindeckungen aus Sicherheitsglas zulässig.



6.1 FASSADEN UND MATERIALIEN

Aus Rücksicht auf die regionale Bautradition sind Blockbohlen- oder Vollstammhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech unzulässig. Leuchtende, grelle oder reine Farbtöne sind als Fassadenfarbe ebenso unzulässig, da sie sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Areals erfolgt im Wesentlichen von den bestehenden Straßen aus.

7.2 VER- UND ENTSORGUNG

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Bestandsanlagen und -Leitungen verschiedener Versorgungsträger (Telekom, Bayernwerk, etc.). Im Zuge der Erschließungsarbeiten haben sich die ausführenden Firmen rechtzeitig in die genaue Lage der Bestandsanlagen einweisen zu lassen. Bei der Planung und Ausführung sind die einschlägigen Schutzbestimmungen (z.B. DIN 18920, DVGW-Richtlinie GW125) zu beachten.

7.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption Leitungsnetzes zu beachten.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

7.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz an den vorhandenen Anschlusspunkten. Die Entwässerung der Gebäude ist vom Bauherren durch private Kanäle auf Privatgrund bis zu den entsprechenden Anschlusschächten vorzusehen.



Das Oberflächenwasser ist vor Ort zu sammeln, zu Brauchwasserzwecken zu Nutzen oder zu versickern. Die hierzu erforderlichen Genehmigungen sind rechtzeitig einzuholen.

Im Bereich der Stellplätze soll das Oberflächenwasser flächig über Drainagen versickert werden.

7.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

8 NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Durch die vorliegende Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Eingriffsbewertung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

8.1 VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist bereits weitgehend bebaut, oder durch Stellplätze, oder Reitanlagen genutzt. Neue Eingriffe erfolgen nur in untergeordnetem Maß. Die Satzung trifft darüber hinaus verschiedenen Vermeidungsmaßnahmen, um eine übermäßige Inanspruchnahme von Natur und Landschaft zu verhindern.

Neben der flächenmäßigen Begrenzung der überbaubaren Fläche und der räumlichen Begrenzung durch das Baufenster sowie die Begrenzung der Grundflächenzahl werden die markanten Bäume zum Erhalt festgesetzt.

8.2 ERMITTLUNG DES EINGRIFFS

Bei der Ermittlung des Eingriffs bleibt die bereits bestehende Bebauung auf der Flurnummer 1327 unberücksichtigt. Als zusätzlich mögliche Flächeninanspruchnahme durch An und Umbauten werden 500 m² zugrunde gelegt.

Ebenso unberücksichtigt bleibt die bestehende Bebauung auf der Flurnummer 1329. Legt man eine verbleibende Grundstücksfläche von ca. 2.000 m² zugrunde, verbleibt bei einer GRZ von 0,4 ein möglicher Eingriff von ca. 800 m².

Zusammen mit den Eingriffen auf der Flurnummer 1327 ergibt sich somit ein Gesamteingriff von 1.300 m².



8.3 ERMITTLUNG EINGRIFFSSCHWERE UND AUSGLEICHSAKTOR

Bewertung der Eingriffsfläche

Schutzgüter	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	intensiv genutzte Grünland, keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Geltungsbereichs, geringe Versiegelung, Kategorie I, oberer Wert
Boden	Fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Gruslehm bis Gruschluff (Quarzit(-schiefer) (geoportal.bayern.de), keine seltenen Böden, kein besonderes Entwicklungspotential, Kategorie I, oberer Wert
Wasser	der Vorhandene Weiher bleibt erhalten, mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand zu erwarten, mittleres Retentionsvermögen, Kategorie II unterer Wert
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen, Kategorie II unterer Wert
Landschaftsbild	bisherige Ortsrandbereiche ohne Eingrünungsstrukturen), angrenzend an vorhandene Bebauung, weiteres Umfeld von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt, Kategorie I, oberer Wert
Gesamtbewertung	Kategorie I-II Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bei der Wahl der Eingriffsschwere ist zu bedenken, dass der Großteil der Fläche bereits baulich genutzt ist und der Teil, der zusätzlich in Anspruch genommen wird intensiv genutztes Grünland darstellt. Damit ergeben sich folgende Faktoren:

Eingriffsfläche	Typ B, geringe bis mittlere Eingriffsintensität,
Kategorie I-II:	Spanne Faktor 0,2 - 0,8
Gewählter Ausgleichsfaktor:	0,5

8.4 ERMITTLUNG AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHENBEDARF

Eingriffsfläche	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Eingriffsfläche Typ B	1.300 qm	0,5	650 qm
Summe			650 qm



Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. **650 qm**.

Aufgrund des geringen Eingriffs und dem damit verbundenen geringem Umfang der Ausgleichsfläche wird auf die räumliche Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme verzichtet.

Als Maßnahme zum Eingriffsausgleich sind die im Plan festgesetzten Gehölze zu pflanzen.

Sand-Birke – *Betula pendula*
Stiel-Eiche – *Quercus robur*
Winter-Linde – *Tilia cordata*
Zitter-Pappel – *Populus tremula*

Für sämtliche Pflanzungen sind autochtone Gehölze zu verwenden. Größe: mind. Hochstamm 2xv., m. DB., STU 10-12)

Zum Schutz vor Verbiss von Pferden sollte die Verankerung aus vier Pfählen, 3m Länge (davon 50cm im Boden) bestehen. Dazwischen Maschendraht spannen. Zusätzlich am Anfang am Stamm einen Verbisschutz (z.B. Anti-Knabb) anbringen.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist auf einer Länge von 20 m eine mind. 7,5 m breite dreireihige freiwachsende Hecke mit heimischen Gehölzen zu pflanzen:

Mittelgroße und kleine Bäume

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
ahorn (*Acer campestre*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Feld-Birke (*Betula pendula*)
Salweide (*Salix caprea*)

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)

Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holunder (*Sambucus nigra*)



9 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

aufgestellt:
Kalchreuth, den 25.10.2021

Eckhard Bökenbrink

Stadtplaner

SRL/ByAK