



Markt Zeitlofs

Baumallee 12, 97799 Zeitlofs
Landkreis Bad Kissingen

Vorhaben:

Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Roßbach Grundstück Flur-Nr. 367 (Teilfläche), Gemarkung Roßbach

Begründung der Einbeziehungssatzung

560/20210719

Inhalt:

Erläuterung, Seite 1 mit 6

Anhang I, Liste der standortgerechten Gehölze, Seite 7

Anhang II, Auszug aus dem rechtwirksamen FNP und Darstellung des angepassten FNP Seite 8

Anhang III, Verfahrensablauf Seite 9

Separate Anlage:

Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche Flur-Nr. 367 (Teilfläche), Gmk Roßbach

Plananlage:

Lageplan, M 1:1.000, Stand 19.07.2021, Plannr. 560/1

Verfasser:

Dipl.-Ing. Klaus Neisser

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner BDB [BayAK, AKH]



Ingenieurbüro für
Orts-, Landschafts- und Freiraumplanung
Hartmannstraße 24

Tel.: 0971/63 610; Fax.: 0971/4012

Email: office@neisser-klaus.de

97688 Bad Kissingen

www.neisser-klaus.de

INHALTSANGABE

1.	Planerfordernis / Anlass	1
2.	Lage des Plangebietes und bisherige Nutzung	1
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
3.1.	Flächennutzungsplan (FNP)	2
3.2.	Schutzgebiete	3
4.	Planungskonzept	3
4.1.	Festsetzungen der baulichen Nutzung	3
4.2.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	4
4.3.	Immissionsschutz - Landwirtschaft	5
4.4.	Bodenordnende Maßnahmen	5
4.5.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
	Anhang I – Liste der standortgerechten Gehölzarten	7
	Anhang II – Auszug aus dem rechtswirksamen FNP und Darstellung des angepassten FNP	9
	Anhang III – Verfahrensablauf	8

B E G R Ü N D U N G

der Einbeziehungssatzung

1. Planerfordernis / Anlass

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 367, Gemarkung Roßbach. Nachdem die betroffene Teilfläche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, sind zunächst die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen.

Mit dem Erlass der Einbeziehungssatzung unterstützt der Markt Zeitlofs den Zuzug junger Bürger, die mit dem Bau eines Einfamilienhauses der Landflucht begegnen und die Altersstruktur von Roßbach begünstigen. Durch diese Satzung wird die Teilfläche Flur-Nr. 367 dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Roßbach zugeordnet (Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Für die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Streu-Bebauung ortsplanerisch vertretbar.

2. Lage des Plangebietes und bisherige Nutzung

Der Teilbereich des Grundstückes Flur-Nr. 367, der von der Einbeziehungssatzung betroffen ist, umfasst eine Fläche von 1.000 – 1.400 m² und liegt am nord-östlichen Ortsrand von Roßbach, Gemeinde Zeitlofs.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet wird. Naturnahe Biotopstrukturen sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Im Westen, Norden und Osten verbleiben landwirtschaftliche Fläche um den Geltungsbereich der Satzung. Im Süden begrenzt der Kuppelweg die Baufläche. Südlich des Kuppelwegs liegen landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe, d.h. die bisherige einseitige Nutzung wird künftig mit einem Wohnhaus beidseitig genutzt.



Lageplan mit Luftbild (Bing maps © 2021 Microsoft Corporation © Vexcel Imaging)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

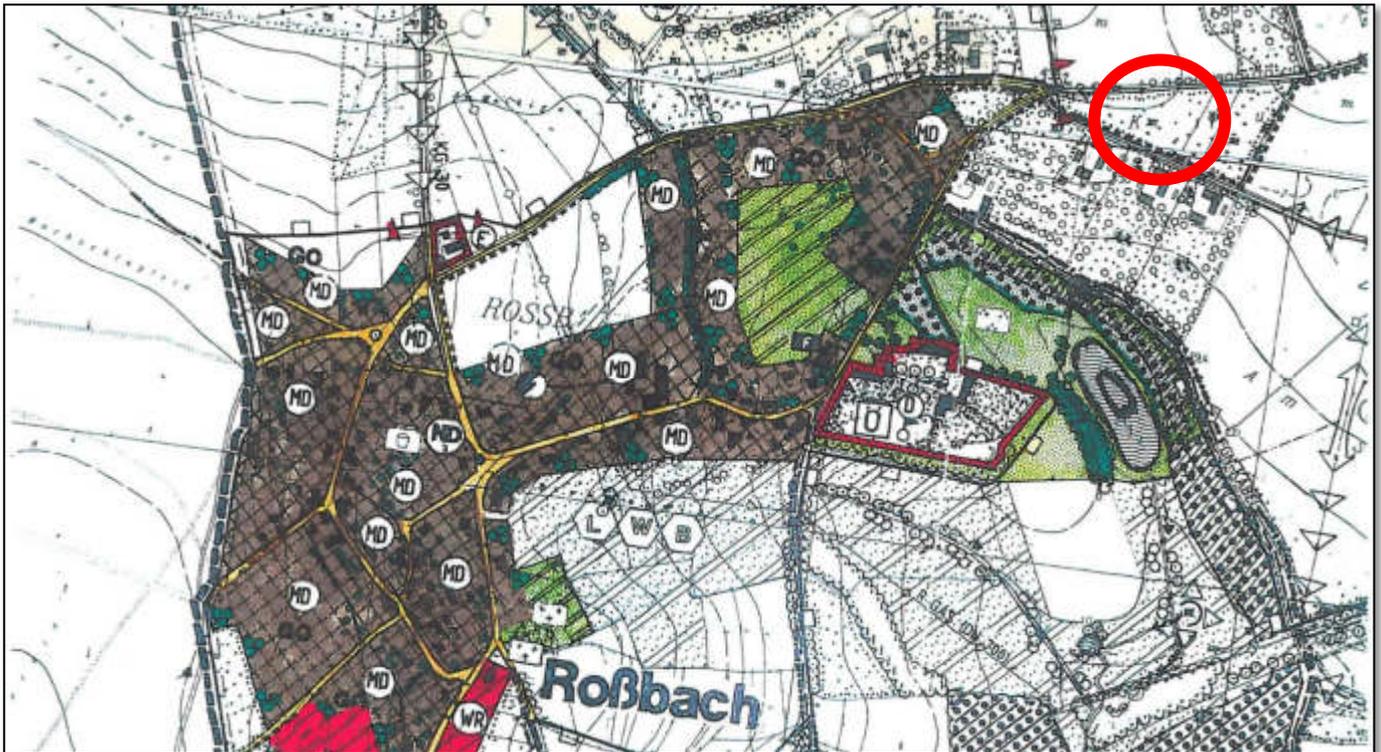
3.1. Flächennutzungsplan (FNP)

In dem seit 05.12.1996 rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Zeitlofs ist die Fläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die vorgesehenen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung stimmen mit den Darstellungen

des Flächennutzungsplanes nicht überein. Deshalb ist eine Änderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „gemischte Bauflächen (M)“ gemäß § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO des Flächennutzungsplanes notwendig.

Der FNP wird zeitnah bzw. möglichst im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung entsprechend der verfahrensgegenständlichen Planung in eine „gemischte Baufläche“ (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Zeitlofs

3.2. Schutzgebiete

Die beanspruchte Flur-Nr. 367 liegt im Biosphärenreservat Rhön - Zone 3, Entwicklungszone und im Naturpark Bayerische Rhön. Hier kommt der kulturellen Vielfalt insbesondere dem Erhalt der natürlichen und naturnahen Lebensräume besonderes Augenmerk zu.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete sowie kartierte Biotope sind nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale oder Baudenkmale bekannt.

4. Planungskonzept

4.1. Festsetzungen der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach den Vorschriften des § 34 BauGB und den nachfolgenden ergänzenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, die zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung getroffen werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgelegt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 festgeschrieben.

Das freistehende Einfamilienhaus fügt sich in die offene Bauweise der näheren Umgebung ein.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind bei der Baueingabe nachzuweisen.

Das Wohngebäude hat

- max. zulässige Geschossigkeit: II Vollgeschosse,
- Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD) mit 20° bis 50° Dachneigung mit einer Ziegeleindeckung in rot bis rotbraun oder Grau- und Anthrazittönen

Mit den genannten Festsetzungen sind einerseits die Interessen des Bauherrn und andererseits die Eigenart der näheren Umgebung berücksichtigt.

4.2. Erschließung / Ver- und Entsorgung:

Das Baugrundstück ist über den Kuppelweg (Grundstück Flur-Nr. 376) verkehrstechnisch erschlossen.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die örtlich vorhandene Trinkwasserleitung sichergestellt.

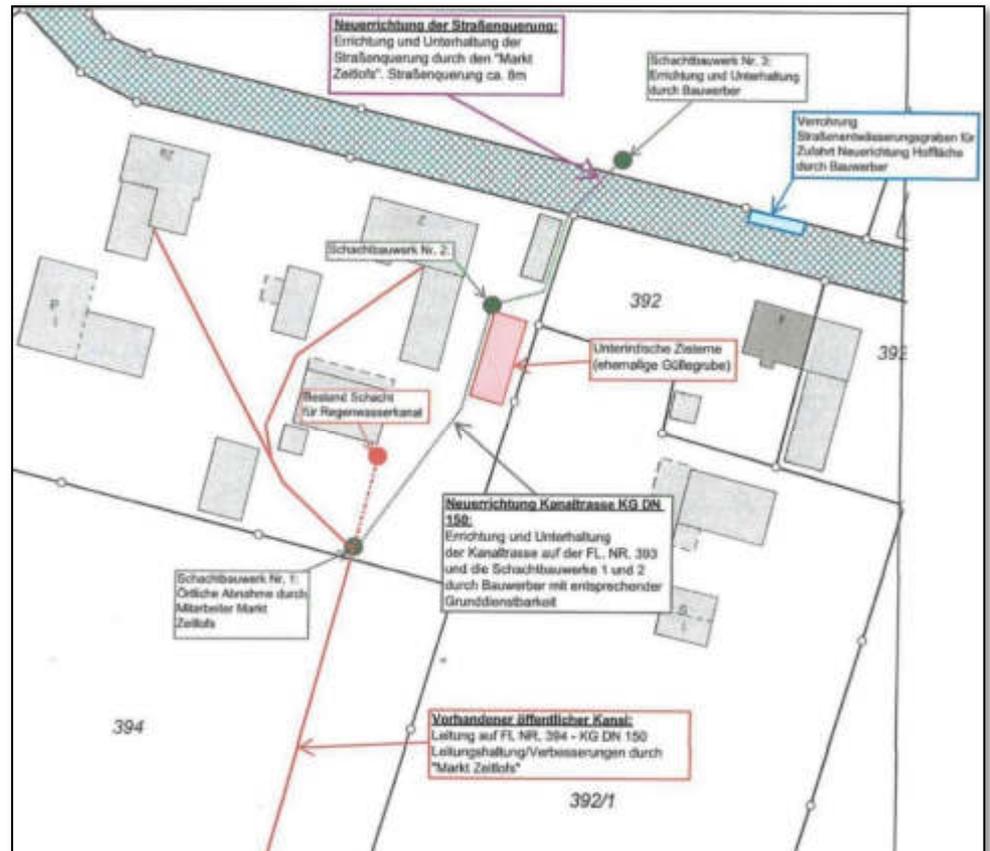
Schmutzwasserentsorgung:

Das anfallende Schmutzwasser der künftig bebauten Teilfläche (Flur-Nr. 367) wird über eine Kanaltrasse über das Grundstück mit der Flur-Nr. 393 in den vorhandenen öffentlichen Kanal auf der Flur-Nr. 394 eingeleitet. Die Straßenquerung (Kuppelweg) für die Errichtung der Kanaltrasse wird durch den Markt Zeitlofs und auf der Flur-Nr. 393 durch den Bauwerber erstellt.

Niederschlagswasserentsorgung:

Das anfallende Niederschlagswasser auf der Teilfläche der Flur-Nr. 367 wird zu 50% in den vorhandenen Straßenentwässerungsgraben im Kuppelweg eingeleitet. Die restlichen 50% des Niederschlagswassers werden in eine Zisterne auf der Flur-Nr. 367 zurückgehalten und der Überlauf der Zisterne an einen geplanten Sickerschacht, ebenfalls auf der Flur-Nr. 367, angeschlossen.

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über den Landkreis Bad Kissingen.



Kanalanschluss / Schmutzwasserableitung

4.3. Immissionsschutz – Landwirtschaft:

Bei den Siedlungsflächen von Roßbach handelt es sich laut FNP überwiegend um ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO mit landwirtschaftlichen Hofstellen. Des Weiteren liegen gegenüber der Baufläche landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe (Hobby-Tierhaltung, Nebenerwerbslandwirtschaft).

Dem Bauwerber ist bewusst, dass durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen potenziell auf den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch etc.) - ausgelöst durch die betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzung – zu erwarten sind. Diese sind ortsüblich, dorfgebietstypisch und zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

4.4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Fläche ist in Privatbesitz.

4.5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen des Verfahrens der Einbeziehungssatzung nach § 1a Abs.2 BauGB und § 21 Abs.1 BNatschG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Ein fachlich geeignetes Instrument zur Eingriffsbilanzierung, d.h. zum "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" steht mit dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"¹ zur Verfügung. Auf diesem Leitfaden wird zurückgegriffen.

¹ In Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Januar 2003

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig, so dass die Durchlässigkeit und Nutzung des Areals als Lebensraum für Kleintiere möglich bleiben,
- Festsetzung eines Pflanzgebotes von zwei Obstbäumen als Halb- oder Hochstamm sowie mind. 5 standortheimischen Sträuchern (siehe auch Anhang I),

Nach den "Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" wird der betroffene Landschaftsraum in 3 Kategorien bzw. nach geringer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt eingeteilt und die Eingriffsschwere wiederum zwischen hohem Nutzungsgrad und niedrigem Nutzungsgrad unterschiedlich bewertet (Typ A und Typ B).

Durch die Bebauung werden intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung beeinträchtigt bzw. versiegelt (Kategorie I).

Bei einer angenommenen GRZ von 0,40 ergibt sich folgende überbaubare Grundstücksfläche:
Bruttobaufläche ca. $1.400 \text{ m}^2 \times 0,40 \text{ GRZ} = 560 \text{ m}^2$ überbau- und versiegelbare Grundstücksfläche.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um einen Eingriff mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A), so dass ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6 anzuwenden ist. Mit den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist ein Abschlag auf den Mittelwert gerechtfertigt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von:
 $560 \text{ m}^2 \times 0,4 = 224 \text{ m}^2$.

Ausgleichsmaßnahmen:

Entlang der westlichen, nördlichen, östlichen und teilweise südlichen Grundstücksgrenze wird ein ca. 2,5 m breiter Pflanzstreifen mit einer 1-2-reihigen standortgerechten Hecke aus heimischen Sträuchern angelegt, die zur landschaftlichen Einbindung der Baufläche dient (siehe auch Anhang I). Mit dem Pflanzgebot ist der naturschutzrechtliche Ausgleich in Höhe von 224 m^2 erbracht.

Die umzusetzenden Begrünungs-/ Ausgleichsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und den Erhalt der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Pflanzen sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb des Baugrundstückes sind keine Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Eine spezielle artenschutz-rechtliche Prüfung (saP) ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

erstellt, 19.07.2021

ANHANG I

LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN

Auswahl aus der Artenzusammensetzung des Waldziest-Eschen-Hainbuchenwaldes (F3A)

Es gelten auch die Empfehlungen:

- der aktuellen Strassenbaumliste des Arbeitskreises der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim deutschen Städtetag und
- den "Stadtbaumarten im Klimawandel" der bayerischen Landesanstalt für Wein und Gartenbau entsprechen.

Pflanzqualitäten: Die im Einzelnen aufgeführten Größen sind Mindestangaben.

* kleinkronige Baumpflanzungen oder Obstbaumhochstämme, Stammumfang 10 -12 cm

* Sträucher, Höhe 60-100 cm

Baumarten 2. Ordnung

Eberesche	- Sorbus aucuparia
Feldahorn	- Acer campestre
Feldulme	- Ulmus minor
Holzapfel	- Malus silvestris
Mehlbeere	- Sorbus aria
Sandbirke	- Betula pendula
Vogelkirsche	- Prunus avium
Speierling	- Sorbus domestica
Traubenkirsche	- Prunus padus

Straucharten

Felsenbirne	- Amelanchier ovalis
Hasel	- Corylus avellana
Liguster	- Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Heckenrosen	- Rosa canina
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	- Crataegus laevigata
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Traubenholunder	- Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

Neben den standortgerechten Gehölzarten werden auch lokaltypische, pflegearme, robuste Obstbaumsorten entsprechend nachfolgender Auswahlliste empfohlen:

1. MOSTÄPFEL - Engelberger, Hauxapfel, Erbachshöfer, Linsenhöfer
2. TAFELÄPFEL - Goldparmäne, Landsberger Renette, Roter Boskoop, Jacob Lebel, Brettacher
3. MOSTBIRNEN - Weilersche Mostbirne, Großer Katzenkopf, Gelbmöster
4. TAFELBIRNEN - Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu
5. SÜSSKIRSCHEN - Große schwarze Knorpelkirsche, Haumüller, Hedelfinger
6. ZWETSCHGEN - Fränkische Hauszwetschge

ANHANG III

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat von Zeitlofs hat in seiner Sitzung am gem. § 34 Abs. 4 und 5 BauGB beschlossen, für die Teilfläche des Flurstückes Nr. 367, Gmk Roßbach eine Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Beteiligung der Behörden

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ergebnis der Behördenbeteiligung:

A) Folgende Träger haben dem Vorhaben ohne Anregungen zugestimmt, keine Anregungen vorgetragen bzw. nicht geantwortet:

B) Nachfolgende Stellen haben Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat von Zeitlofs mit Beschluss vom Einbeziehungssatzung beschlossen.

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss vom wurde am gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtskräftig.