

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Abgrenzung

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung "Spielberg Nr. 3, Östlicher Ortsrand", Flur-Nr. 2568, Gemarkung Gnotzheim

Baugrenzen

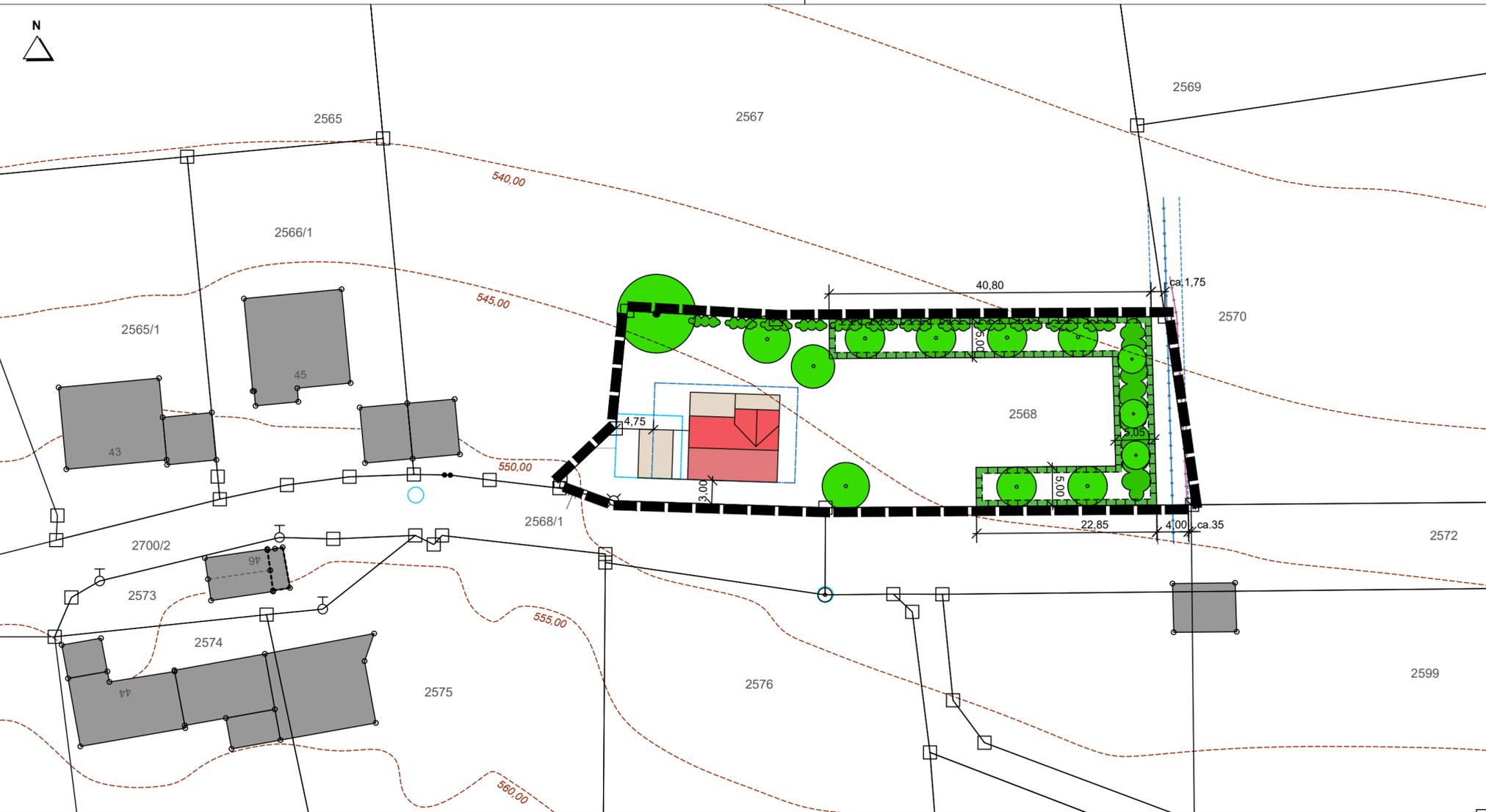
— Baugrenze Hauptgebäude
— Baugrenze Garage / Nebengebäude

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier: Ausgleichsfläche
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Gehölzen (Gebüsche, Hecken)
- Erhalten von Bäumen

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Bestehende Gebäude
- Mögliche Lage des geplanten Haupt- und Nebengebäudes (nicht bindend)
- Bemaßung in Meter
- Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern ü.NN, übertragen aus der Höhenlinienkarte geodaten-online, Bayer. Vermessungsverwaltung
- Fernwasserleitung HB Gnotzheim 600 - HB Spielberg 200, Schutzstreifen Breite ca. 4,00 m
- Telekommunikationsleitung der Telekom Deutschland GmbH



VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.03.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen und den Entwurf am 24.03.2022 gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 16.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2022 bis 09.05.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 16.03.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2022 bis 09.05.2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Markt Gnotzheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.06.2022 als Satzung beschlossen.

Gnotzheim, den _____

1. Bürgermeister _____

5. Ausgefertigt:

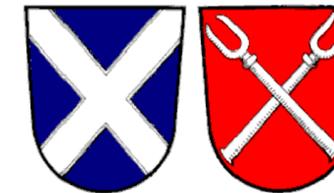
Gnotzheim, den _____

1. Bürgermeister _____

- Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei 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 wird hingewiesen.

Gnotzheim, den _____

1. Bürgermeister _____

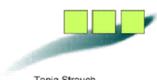


**MARKT
GNOTZHEIM
Spielberg**

Einbeziehungssatzung Spielberg Nr. 3 "Östlicher Ortsrand" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Markt Gnotzheim Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

A. PLANZEICHNUNG

Planstand: Entwurf
Plan-Nr.: 3.1 Maßstab: 1:500 Fassung vom: 23.06.2022

Planung:  Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin
Schlossstraße 19, 91792 Ellingen
Tel. 09141/9744217
info@landschaftsarchitektin-strauch.de

aufgestellt: 23.06.2022 _____



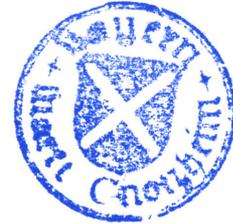
AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, ohne Maßstab
Geobasisdaten: ©Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB,
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung
gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie ohne Durchführung einer Umweltprüfung
gem. § 2 Abs. 4 BauGB

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.03.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen und den Entwurf am 24.03.2022 gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 16.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2022 bis 09.05.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 16.03.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2022 bis 09.05.2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Markt Gnotzheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 30.06.2022 die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.06.2022 als Satzung beschlossen.

Gnotzheim, den 06.07.2022



1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gnotzheim, den 06.07.2022



1. Bürgermeister

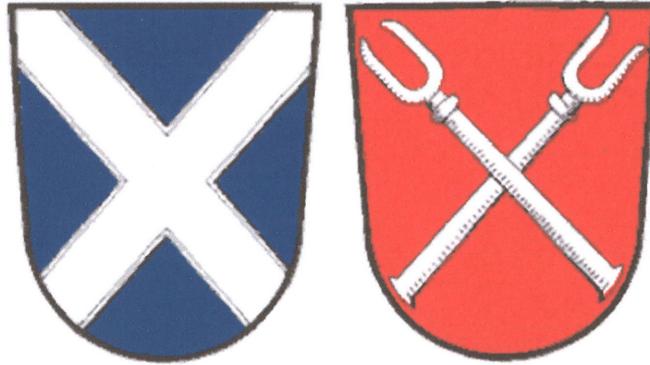
6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am 19.07.2022 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen 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 wird hingewiesen.

Gnotzheim, den 20.07.2022



1. Bürgermeister

**MARKT GNOTZHEIM
Spielberg**



**Einbeziehungssatzung Spielberg Nr. 3
„Östlicher Ortsrand“**

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

für den Markt Gnotzheim
Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf, Fassung vom 23.06.2022

Planung:

Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin
Schlossstraße 19, 91792 Ellingen
Tel. 09141/9744217
info@landschaftsarchitektin-strauch.de

Der Markt Gnotzheim erstellt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung folgende Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück Nr. 2568, Gemarkung Gnotzheim, Markt Gnotzheim mit einer Gesamtfläche von ca. 1.725 m². Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung M 1:500 festgelegt.

2. Bestandteile:

Bestandteile der Einbeziehungssatzung Spielberg Nr. 3 "Östlicher Ortsrand" sind die Teile

- A. Planblatt mit Planzeichnung und Festsetzungen mit Planzeichen
- B. Textliche Festsetzungen
- C. Begründung

3. Zulässigkeit von Bauvorhaben:

Innerhalb der in Nr. 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der auf dem Planblatt dargestellten zeichnerischen Festsetzungen sowie der nachfolgenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Soweit für ein Gebiet des gemäß Nr. 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

4. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO für den Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt. Von den zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO werden die Nutzungen unter Ziffer 5 bis einschließlich Ziffer 9 ausgenommen. Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig.

5. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.
- (2) Die maximale Anzahl der Geschosse wird auf 3 Vollgeschosse für das Hauptgebäude festgesetzt. Die maximalen 3 Vollgeschosse entsprechen hierbei Erdgeschoss, Untergeschoss und Dachgeschoss.
Für das Nebengebäude sind 2 Geschosse zulässig (Erdgeschoss und Untergeschoss).
- (3) Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss für Hauptgebäude und Nebengebäude darf maximal auf folgender Höhe liegen: 50 cm unterhalb des Straßenniveaus am westlichsten Grundstücks-Grenzpunkt.
- (4) Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 6,70 m über der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).
- (5) Für das Hauptgebäude ist ausschließlich ein Satteldach zulässig, Dachneigung 15-20 Grad. Eine Richtungsänderung bzw. Gaube in Richtung Norden ist zulässig.
- (6) Für das Nebengebäude ist ausschließlich ein Flachdach zulässig.
- (7) Eine Überdachung des Zwischenbereichs zwischen Hauptgebäude und Nebengebäude als Flachdach ist zulässig. Die Oberkante der Überdachung beträgt maximal der Oberkante des Nebengebäudes.

6. Festsetzungen zu Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt.

7. Flächenbefestigung

Stellplätze, Zufahrten, Hofbefestigungen und sonstige Wegeflächen sind mit wasser-durchlässigen Belägen (z.B. Splittfugenpflaster) herzustellen.

8. Grundstückseinfriedungen

Zäune als Abgrenzung des Grundstücks sind mit einer Höhe bis zu 1,50 m zulässig. Geschlossen wirkende Zäune sind als Einfriedung zur Abgrenzung des Grundstücks nicht zulässig. Dies betrifft nicht Stützmauern, die aufgrund der Topographie erforderlich werden.

9. Grünordnerische und naturschutzrechtliche Festsetzungen

(1) Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme V1: Gehölzrückschnitte, Rodungen und Fällungen auf dem Baugrundstück sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zwischen dem 01.10. und dem 29.02. auszuführen, außerhalb der Vogelbrutzeiten.

Maßnahme V2: Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch einen nicht verrückbaren Zaun zu schützen (Fläche unterhalb der Baumkrone). Der Bereich darf weder befahren noch zur Lagerung von Baumaterialien genutzt werden.

(2) Grünordnung, Bepflanzungen

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Es sind mindestens die im Planteil dargestellten Bäume und Hecken / Gebüsche zu erhalten bzw. zu pflanzen.

Für die im Planteil dargestellten Baumpflanzungen außerhalb der Ausgleichsflächen sind eine oder mehrere Arten aus der folgenden Liste auszuwählen:

Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Tilia cordata (Winter-Linde, auch Sorte „Greenspire“); Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, mind. 3xv, mB, StU 14-16 cm

Von der im Plan dargestellten Lage kann in begründeten Fällen leicht abgewichen werden.

Sollte die vorhandene Weide nicht erhalten werden können, ist als Ersatz an der nordwestlichsten Grundstücksgrenze ein neuer Baum zu pflanzen, Artenauswahl gem. der obigen Pflanzliste für Bäume außerhalb der Ausgleichsfläche.

Für die im Planteil dargestellten einreihigen Hecken-/Gebüschpflanzungen an der nördlichen Grundstücksgrenze sind Arten aus der folgende Liste auszuwählen:

Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne), Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne), Buddleja-davidii-Hybride (Sommerflieder), Corylus avellana (Haselnuss), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna /laevigata (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Philadelphus coronarius (Europäischer Pfeifenstrauch), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hecken-Rose), Salix caprea (Sal-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Syringa-Hybride

(Flieder), Viburnum-bodnantense-Hybride (Winter-Schneeball), Viburnum farreri (Durft-Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball);

Pflanzqualität Sträucher: mind. Strauch, verpflanzt, 3 Triebe, 60-100 cm hoch;

Die Gehölze sind vor allem in den ersten Jahren ausreichend zu wässern; gemäß Plan neu zu pflanzende Gehölze, die ausfallen, müssen nachgepflanzt werden.

(3) Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Auf dem Baugrundstück sind folgende Ausgleichsmaßnahmen im in der Planzeichnung dargestellten Bereich auszuführen:

- Anpflanzung von 4 Obstbäumen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und Anpflanzung von 2 Obstbäumen entlang der südlichen Grundstücksgrenze; Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang mind. 8-10 cm, wurzelnackte Ware ist zulässig; Pflanzenarten und -sorten: Apfel, Birne, Zwetsche / Pflaume, Kirsche, Walnuss; regionale Sorten oder alte regionale Sorten;
- Anpflanzung einer 3-reihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen entlang der östlichen Grundstücksgrenze; Pflanzabstand: in der Reihe und zwischen den Reihen 1,50 m; Pflanzqualität Sträucher: mind. Strauch, verpflanzt, 3 Triebe, 60-100 cm hoch; Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, mind. 3xv, mB, StU 12-14 cm oder Solitär, mind. 3xv, mB, Höhe 250-300 cm; Herkunft: für die 3-reihige Hecke ist gebietseigenes Pflanzenmaterial zu verwenden; für die Strauchpflanzungen sind mind. 5 verschiedene Arten aus der folgenden Liste auszuwählen: *Corylus avellana* (Haselnuss), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Crataegus monogyna /laevigata* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hecken-Rose), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball); für die Baumpflanzungen sind eine oder mehrere Arten aus der folgenden Liste auszuwählen: *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Tilia cordata* (Winter-Linde);
- Die Anpflanzung einer 1-reihigen Hecke an der nördlichen Grundstücksgrenze innerhalb der Ausgleichsfläche erfolgt zur Eingrünung gemäß der allgemeinen Vorgaben Grünordnung Nr. (2).
- Pflegehinweise Gehölze: die Gehölze sind vor allem in den ersten Jahren ausreichend zu wässern; gemäß Plan neu zu pflanzende Bäume, die ausfallen, müssen nachgepflanzt werden; gemäß Plan neu zu pflanzende Sträucher, die in den ersten beiden Jahren ausfallen, müssen nachgepflanzt werden; Sträucher, die später ausfallen, müssen nachgepflanzt werden, falls ein geschlossener Heckenbewuchs nicht mehr gegeben ist; bei den Obstbäumen ist ein regelmäßiger Erziehungs- und Erhaltungsschnitt auszuführen; die Gehölzpflanzungen sind in den ersten Jahren vor Wildverbiss zu schützen;

- Saatgut Wiese innerhalb der Ausgleichsflächen: gebietsheimische Mischung aus Gräsern und Kräutern mit mind. 30% Kräuteranteil (inkl. Leguminosen); die Wiesen im Bereich der Ausgleichsflächen sind maximal 3x jährlich zu mähen; frühester Mahdtermin im Jahr ist der 1. Juni; auf Düngung der Wiese und chemische Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten;
- Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege der Ausgleichsfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Die Ausgleichsfläche ist nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster anzumelden.

10. Immissionen

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betriebe sind zu dulden.

11. Erdverlegte Leitungen

Entlang der im östlichen Grundstücksbereich verlegten Fernwasserleitung ist ein Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von ca. 4 Metern einzuhalten, auf dem keine Arbeiten stattfinden dürfen, die Auswirkungen auf die Wasserleitung haben. Der Schutzstreifen ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Der Bestand und Betrieb der Telekomleitung im entsprechenden Bereich muss weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. Einschlägige Richtlinien der Netz- und Leitungsbetreiber bzw. -eigentümer sind einzuhalten.

12. Hinweise zum Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bodeneingriffen die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

13. Hinweise zu Rechtsgrundlagen

Die Grundlage bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche Vorschriften in der jeweiligen gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)

Die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Stand 12/2021, des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

14. Aufstellungsvermerk

erstellt:

Tanja Strauch, Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin
Schlossstraße 19, 91792 Ellingen

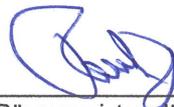
Ellingen, den 01.07.2022



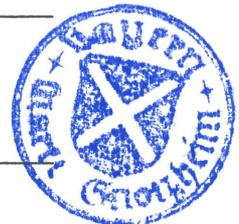


Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin

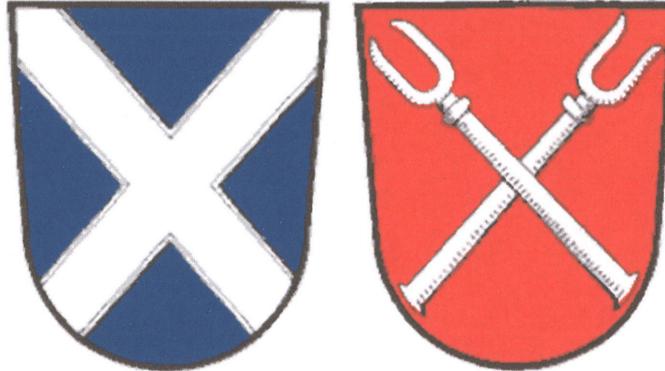
Gnotzheim, den 06.07.2022



1. Bürgermeister, Jürgen Pawlicki



**MARKT GNOTZHEIM
Spielberg**



**Einbeziehungssatzung Spielberg Nr. 3
„Östlicher Ortsrand“**

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

**für den Markt Gnotzheim
Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen**

C. BEGRÜNDUNG

Entwurf, Fassung vom 23.06.2022

Planung:

Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin
Schlossstraße 19, 91792 Ellingen
Tel. 09141/9744217
info@landschaftsarchitektin-strauch.de

1. Anlass und Planungsziel:

Gemeinden können 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 (Einbeziehungssatzung). Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwändiges Verfahren Baurecht zu schaffen.

Die Marktgemeinde Gnotzheim hat in der Sitzung vom 24.03.2022 beschlossen, für das Grundstück Flur-Nr. 2568, Gemarkung Gnotzheim, am östlichen Ortsrand des Ortsteils Spielberg eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen.

Die Grundstücksfläche befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Areal des Geltungsbereichs wurde dennoch bereits in der Vergangenheit als Wohnstandort genutzt.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Spielberg der Marktgemeinde Gnotzheim stellt sich die bauleitplanerische Situation folgendermaßen dar:



Ausschnitt Flächennutzungsplan (1. Änderung, Stand 1995)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Spielberg der Marktgemeinde Gnotzheim ist das Areal des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Vereinbarkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 S.1 Nr. 1 BauGB) ist dadurch gegeben, dass das einzubeziehende Grundstück dem unmittelbaren Umfeld des bebauten Ortsbereichs zuzuordnen ist, auf dem Grundstück bereits in der Vergangenheit eine vergleichbare Bebauung gegeben war und der Flächennutzungsplan für die nur mit geringem Abstand westlich angrenzenden Straßenbereiche Dorfgebiet ausweist. Für die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Aufgrund des Sachverhalts, dass durch das geplante Vorhaben keine relevanten Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten sind und nur eine geringfügige bauliche Veränderung stattfindet, die städtebauliche Struktur damit an dieser Stelle in ihren Grundzügen nicht verändert oder beeinträchtigt wird, wird das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wird folgendermaßen angewendet:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB;
Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB);
- Keine Umweltprüfung;
gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet;

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Ist-Zustand

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur-Nr. 2568, Gemarkung Gnotzheim, und besitzt eine Größe von ca. 1.725 m².

Das Areal weist Hanglage auf mit Gefälle in Richtung Nord-Ost, der Höhenunterschied auf dem Grundstück beträgt zwischen südwestlichem und nordöstlichem Grenzpunkt ca. 10 m, das Geländegefälle liegt gemittelt bei ca. 20% bis 25%

Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Spielberg, einem Ortsteil der Marktgemeinde Gnotzheim. Der Ort Gnotzheim liegt nördlich bzw. leicht nordwestlich von Spielberg. In nordöstlicher Richtung befindet sich der Ort Sammenheim, ein Gemeindeteil der Gemeinde Dittenheim. Das Baugrundstück ist aufgrund der Nord-Hanglage teilweise von Sammenheim aus bzw. von der Kreisstraße WUG 26 zwischen Sammenheim und Gnotzheim aus einsehbar.

Das Baugrundstück ist über die südlich liegende Ortsstraße erschlossen. In Richtung Osten geht die Ortsstraße in eine landwirtschaftliche Flurverbindungsstraße über, die Anschluss an die östlich liegende Buckmühle hat. Südlich der Ortsstraße grenzen extensive Gartenflächen, Wald und landwirtschaftliche Flächen an. Östlich und nördlich des Baugrundstücks befinden sich extensiv genutzte landwirtschaftliche Wiesen, Weiden bzw. landwirtschaftliche Brachflächen. Westlich grenzt Wohnbebauung an, wobei das direkt angrenzende Grundstück nur Garagenstandort ist und in die nördliche Wiesenfläche übergeht.

Das Areal des Geltungsbereichs wurde bereits in der Vergangenheit als Wohnstandort genutzt. Die bestehenden Gebäude im südwestlichen Grundstücksbereich sind mittlerweile in desolatem Zustand und sollen aus Verkehrssicherungsgründen vorgezogen abgebrochen werden. Der zugehörige Garten ist als verwildert zu bezeichnen. Nördlich der vorhandenen Gebäude schließen Gehölze an, die zumindest teilweise wild aufgegangen sein dürften. Die übrigen Flächen zeigen sich vorwiegend als ruderalartige Saumbereiche.



*vorhandene
Gebäude
einschließlich
Wohnhaus
im Geltungsbereich*

*Luftbild mit Grundstücksgrenzen, Bildquelle: Bayernatlas,
geodaten online, 01/2022*



*Vorhandene /
Bebauung
im Geltungsbereich*

Die vorhandene Wohnbebauung westlich des Baugrundstücks ist heterogen. Die Gebäude sind häufig zweigeschossig mit zusätzlichem Dachgeschoss und teilweise dreigeschossig in den Hang gebaut. Sie weisen meist Satteldächer mit unterschiedlichen Neigungen auf.



*Anschließende
Ortsstraße in
Richtung Westen*

Geologie, Boden, Wasser:

Die digitale geologische Karte Bayern weist für den Geltungsbereich Ton- und Tonmergelgestein auf, blau- bis schwarzgrau, schluffig, mit Toneisensteinkonkretionen. Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern ist fast ausschließlich Braunerde im Bereich zu erwarten, unter Wald gering verbreitet podsolig aus Sand über Schluffsand bis Sandlehm, selten Sandstein. (Quelle: Geodaten Bayern, Bayernatlas, Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat)

Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen. Aufgrund der Hanglage ist jedoch nicht auszuschließen, dass Schichtenwasser auftreten kann. Offene Gewässer sind im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sind keine Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

Naturraum, Schutzgebiete, naturschutzfachliche Besonderheiten:

Das Baugrundstück befindet sich, wie auch der gesamte Ortsteil Spielberg, im Naturraum „Trauf der südlichen Frankenalb“. Spielberg liegt im Naturpark Altmühltal.

Südlich der Erschließungsstraße schließt in einem Abstand von ca. 40 m das Natura2000-Gebiet „Trauf der südlichen Frankenalb“ (FFH-Gebiet Nr. 6833-371) an sowie das Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01.

Auf den Grundstücken südlich des Geltungsbereichs sind Fledermausvorkommen bekannt.

Denkmalschutz:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale oder Baudenkmale bekannt. (Quelle: Geodaten Bayern, Bayernatlas, Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat)

3. Planungskonzept Bebauung und Erschließung

Baugrenzen:

Der südwestliche Bereich der Einbeziehungssatzung wird mittels Baugrenzen zur Realisierung eines Wohngebäudes mit Nebengebäude einschließlich Garage festgesetzt. Es sind hierbei zum einen Baugrenzen für das Hauptgebäude vorgegeben, zum anderen die Baugrenzen für ein Nebengebäude.

Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der Bebauung im Umgriff und der Darstellung der angrenzenden Ortsbereiche im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet wird diese Nutzung im Geltungsbereich fortgeführt.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt und eingeschränkt. Weiterhin wird hierdurch die Einbindung des Gebäudes in die vorhandene Topographie bestimmt:

- die zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3
- die dargestellten Baugrenzen
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit Art der Geschosse in Verbindung mit der maximal zulässigen Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss
- die maximal zulässige Firsthöhe
- die Vorgaben zu Dachformen und -neigungen

Flächenbefestigungen werden aus ökologischen Gründen als wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben. Zumindest teilweise wird hierdurch eine Regenwasserversickerung vor Ort möglich.

Zur Grundstückeinfriedung werden Zäune bis 1,50 m Höhe, die nicht geschlossen wirken, zugelassen. Die Einschränkungen erfolgen im Hinblick auf das Ortsbild, insbesondere auch aufgrund der topographischen Lage und im Zusammenhang mit der Ortsrandlage. Stützmauern, die aufgrund der Topographie nötig werden, sind hiermit nicht gemeint, damit eine sinnvolle Erschließung und Nutzung des Grundstücks möglich wird.

Erschließung:

Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Ortsstraße südlich des Geltungsbereichs, Flur-Nr. 2700/2, Gemarkung Gnotzheim.

Ver- und Entsorgung:

Nachdem das Grundstück in der Vergangenheit bereits zu Wohnzwecken bebaut und genutzt wurde, sind Ver- und Entsorgungsanschlüsse im westlichen Grundstücksbereich vorhanden.

Der Kanalanschluss für Abwasser ist im Kanalplan der Marktgemeinde Gnotzheim zwar nicht dargestellt. Es befindet sich jedoch auf dem Grundstück ein Kanal- und Hausanschluss mit Kontrollschacht für Abwasser mit Anbindung an den Kanal in Spielberg und somit an die reguläre Abwasserentsorgung des Ortes.

Die Lagepläne der NERGIE weisen einen Stromanschluss am Grundstück auf. Die Trassenpläne der Telekom weisen einen Anschluss Telefonleitung auf.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gnotzheimer Gruppe. Auch hier ist bereits ein Anschluss auf dem Grundstück vorhanden.

Immissionen / Emissionen:

Der Bereich der Einbeziehungssatzung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Ebenso ist die umgebende Bebauung durch die charakteristischen Merkmale eines Dorfgebietes geprägt. Zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung des geplanten Dorfgebietes sind daher keine Maßnahmen erforderlich. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und durch landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld kann es im Geltungsbereich zu ortsüblichen Immissionen durch Lärm, Staub und Geruch kommen.

Erdverlegte Leitungen:

Im südöstlichen Grundstücksbereich Flur-Nr. 2568 verläuft eine Fernwasserleitung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Gnotzheimer Gruppe zwischen den Hochbehältern Spielberg 600 und 200. Die Wasserleitung bzw. deren Zugänglichkeit im Baugrundstück wird mittels eines festgelegten Schutzstreifens gesichert. Die Eingrünung bzw. die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird entsprechend westlich der Schutzzone angeordnet. Im gleichen Grundstücksbereich verläuft auch eine Telekommunikationleitung der Telekom Deutschland GmbH. Diese ist über den Schutzstreifen innerhalb des Baugrundstücks ebenfalls gesichert.

Der Abstand von mind. 2,50 m zwischen erdverlegten Leitungen und Baumpflanzungen bzw. die Verwendung entsprechender Schutzvorrichtungen bei kleinerem Abstand entsprechen den einschlägigen Richtlinien und sind einzuhalten.

4. Naturschutz und Grünordnung

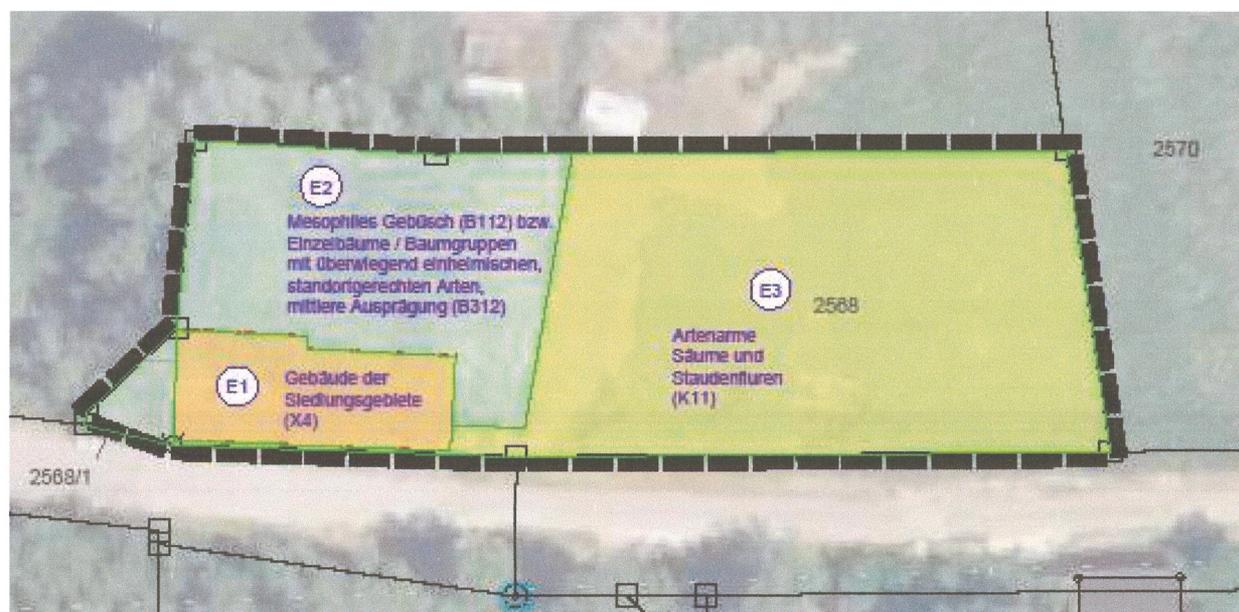
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, eingeführt mit Schreiben vom 15.12.2021.

Nachdem auch Schutzgüter mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, sind eine vereinfachte Vorgehensweise und ein Verzicht auf gesonderten Ausgleich gemäß „Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (siehe Leitfaden, Abb. 4) nicht möglich. Deshalb erfolgt die Bearbeitung der Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren. Weiterhin werden gesonderte Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Bestandserfassung und –bewertung:

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die Flächen im Geltungsbereich folgenden Biotop- und Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet:



Bestandsplan Eingriffsermittlung

Bewertung der weiteren Schutzgüter:

- Boden und Flächen:

Der Boden ist durch vorhandene Gebäude auf einer Fläche von ca. 175 m² versiegelt. (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Die übrigen Flächen sind unversiegelt, jedoch anthropogen überprägt (ehemalige Gartenfläche). (mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt)

- Wasser:

Hier sind keine Besonderheiten im Geltungsbereich vorhanden.
Offene oder verrohrte Gewässer sind im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Ein hoher Grundwasserstand ist nicht anzunehmen.
(geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)

- Klima / Luft:

Eine kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn / Kaltluftleitplan ist im Hangbereich am Waldrand nicht anzunehmen. (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)

- Landschaftsbild:

Es handelt sich um einen Ortsrandbereich mit in der Zwischenzeit eingewachsenen Grünstrukturen. Aufgrund der Hanglage ist die Fläche von der Talseite und von Osten her einsehbar, allerdings nur von wenigen Standorten aus und aus relativ großer Entfernung.
(mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild)

Ermittlung der Eingriffsschwere:

Die Eingriffsschwere wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Diese ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,3.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich durch die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen nach Wertpunkten (hier: Biotop- und Nutzungstyp mit geringer Bedeutung = 3 WP, Biotop- und Nutzungstyp mit mittlerer Bedeutung = 8 WP), multipliziert mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl (= Eingriffsschwere), multipliziert mit der jeweiligen Flächengröße.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

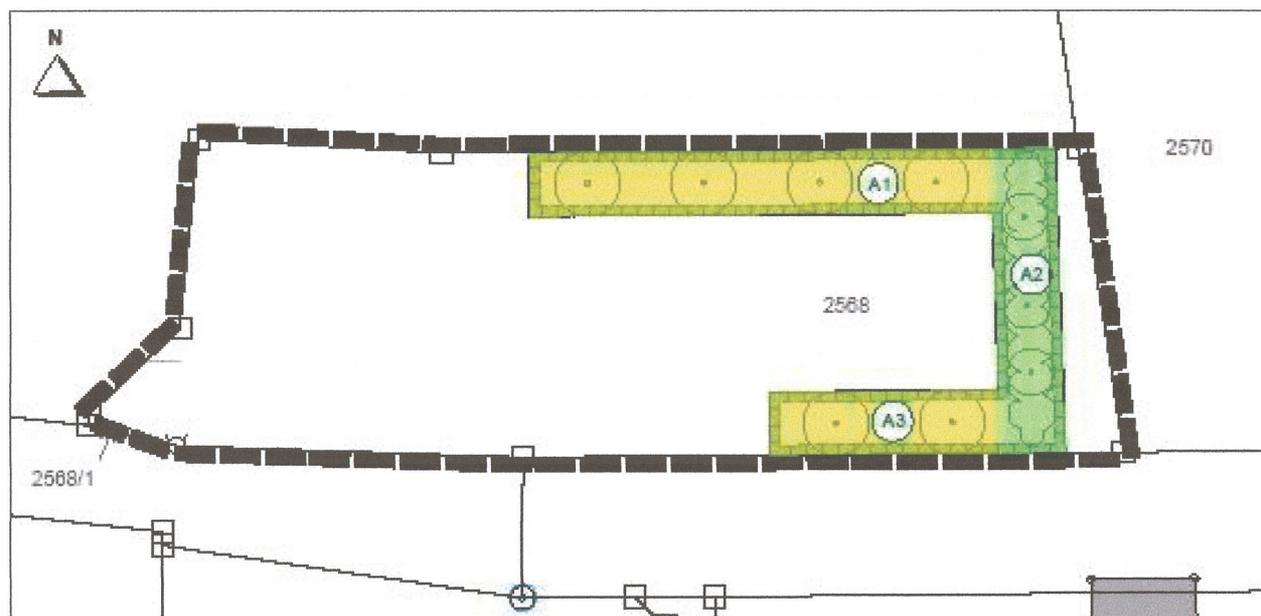
Nr.	Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ / Ein- griffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
E1	Gebäude der Siedlungsgebiete (X4)	175,9	0	0,30	0,0
E2	wie Mesophiles Gebüsch (B112) bzw. Einzelbäume / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (B312)	519,0	8	0,30	1.245,6
E3	wie Artenarme Säume und Staudenfluren (K11)	1.030,6	3	0,30	927,5
Summe		1.725,5			2173,1

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung der privaten Grünfläche	Schaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch die Pflanzung von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Anpflanzungen	Festsetzung in der Einbeziehungssatzung aufgrndl. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20)		5 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		2.064,5

Der Ausgleichsbedarf beträgt damit gesamt 2.064,5 Wertpunkte.

Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs auf Grundstück Flur-Nr. 2568 Gemarkung Gnotzheim durch die Anlage von Streuobstwiese an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze (A1 und A3) sowie durch die Pflanzung einer 3reihigen Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen nahe der östlichen Grundstücksgrenze (A2). Die Maßnahmen dienen gleichzeitig der Eingrünung und sind damit wirksam im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild am besonders sensiblen Ortsrand. Durch die Festsetzungen betreffend Arten, Pflanzqualitäten, Saatgut und Pflege wird die Entwicklung zum jeweiligen Zielbiotop sichergestellt.



Lageplan Ausgleichsflächen und -ermittlung

Ermittlung des Ausgleichsumfangs:

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste		Ausgleichsmaßnahmen		
Nr.	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
A1	Artenarme Säume und Staudenfluren (K11)	4	Streuobstbestände im Komplex mit Grünland, mittlere bis alte Ausbildung (B432)	9 (10-1)	180,4	5	902,0
A2	Artenarme Säume und Staudenfluren (K11)	4	Mesophile Gebüsche / Hecken (B112)	10	120,4	6	722,4
A3	Artenarme Säume und Staudenfluren (K11)	4	Streuobstbestände im Komplex mit Grünland, mittlere bis alte Ausbildung (B432)	9 (10-1)	88,2	5	441,0
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten							2.065,4

Der Ausgleichsumfang beträgt 2.065,4 Wertpunkte und liegt damit geringfügig über dem Ausgleichsbedarf vom 2.064, 5 Wertpunkten.

Grünordnung

Insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind zusätzliche Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt. Durch die Festlegung zu pflanzender Hecken und Gebüsche sowie Einzelbäume wird eine lockere Eingrünung insbesondere der neuen Bebauung geschaffen. Die standortgerechte Bepflanzung bietet zusätzlich Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wird deshalb weiterhin als Minderungsfaktor im Rahmen der Eingriffsregelung angesetzt.

Artenschutz

Im Vorfeld der Maßnahme wurde eine Potentialabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch Markus Bachmann, Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, erstellt. Die Untersuchung fand im Oktober und November 2021 statt im Zusammenhang mit einem vorgezogenen Abbruch des Bestandsgebäudes und gleichzeitiger Rodung von Gehölzen v.a. nördlich des Gebäudes.

Die Potentialabschätzung fand für folgende relevanten Artengruppen statt:

- Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie
- Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie
 - * Reptilien
 - * Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Weichtiere
 - * Säugetiere (insbesondere Fledermäuse)
 - * Europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie

Es konnten keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie festgestellt werden. Für die untersuchten Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie konnten keine Individuen bzw. deren Spuren und keine geeigneten Habitatstrukturen betreffend Ruhe- und Fortpflanzungsstätten festgestellt werden.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Es wird empfohlen, dass der Garten darüber hinaus möglichst naturnah gestaltet wird. Von der Verwendung von Mährobotern und Pestiziden ist dringend abzuraten.

5. Kartengrundlagen und Quellen

Kartengrundlage für die Einbeziehungssatzung ist der amtliche digitale Lageplan.

Folgende Quellen wurden herangezogen:

- Flächennutzungsplan des Marktes Gnotzheim, 1. Änderung Stand 1995, Ausschnitt Spielberg Ost
- Geodaten-Online Bayern, Bayernatlas, Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
- FIN-Web, FIS-Natur Online, Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt
- Potentialabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 19.11.2021, Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Inh. Markus Bachmann

6. Aufstellungsvermerk

erstellt:

Tanja Strauch, Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin
Schlossstraße 19, 91792 Ellingen

Ellingen, den 01.07.2022



Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin



Gnotzheim, den 06.07.2022



1. Bürgermeister, Jürgen Pawlicki

