

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

<i>Gemeinde:</i>	<i>Stadelhofen</i> <i>(Verwaltungsgemeinschaft Steinfeld)</i>
<i>Ortsteil:</i>	<i>Hohenhäusling</i>
<i>Landkreis:</i>	<i>Bamberg</i>



Gemeinde Stadelhofen

BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage am östlichen Ortsrand von Hohenhäusling. Das neu zu bildende Grundstück soll aus Teilflächen der beiden Flur Nrn. 12/1 und 10 der Gemarkung Hohenhäusling entstehen. Die beiden Flurstücke befinden sich teilweise im Innenbereich.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das geplante Bauvorhaben im Außenbereich, da es sich nicht mehr innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Hohenhäusling befindet. Eine bauplanungsrechtliche Beurteilung müsste somit nach § 35 BauGB erfolgen.

Durch die Ausführung des Bauvorhabens mit deren Erschließung werden öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieses Bauvorhabens zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Stadelhofen eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hohenhäusling zugeordnet. Eine Bebauung der geplanten Bauparzelle (Teilflächen aus Flur Nr. 12/1 und 10) ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar.

Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Hohenhäusling geschaffen werden.

2. Erschließung

Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die direkt angrenzende Gemeindestraße gesichert. Die Zufahrt erfolgt über die Flur Nr. 24 (Gemeindestraße von Steinfeld kommend).

Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz (eigene Wasserversorgung Hohenhäusling) sichergestellt.

Abwasserbehandlung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation der Ortsgemeinschaft Hohenhäusling e. V. zur eigenen örtlichen Schilfkläranlagen geleitet und entsorgt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Bamberg übernommen.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird über den Oberflächenwasserkanal der Ortsgemeinschaft Hohenhäusling e. V. zum bestehenden Erdbecken (Regenrückhaltung) mit anschließender Versickerung abgeleitet.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach dem Bayrischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) wird wie folgt festgelegt:

Nachstehende Eingriffe werden aufgrund der Einbeziehung erfolgen:

Östlicher Ortsrand (Außenbereich) der Gemarkung Hohenhäusling
Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung), Typ A, GRZ > 0,35

- ➔ Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6 - gewählter Faktor = 0,6
- ➔ Teilflächen aus Flur Nrn. 12/1 und 10 mit ca. 880 m²

➔ **Erforderliche Ausgleichsfläche: 880 m² x 0,6 = 528 m²**

Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der landwirtschaftlichen Bewirtschaftbarkeit, wird die Tiefe der Ausgleichsfläche auf ca. 78-85 m und die Breite auf 8 m festgelegt, sodass sich eine Ausgleichsfläche von ca. 663 m² ergeben wird.

Ausführung und Pflege:

Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung mit naturnahen und standortgerechten Büschen sowie Hecken und den erforderlichen Obstbäumen in der dort beschriebenen Qualität.

Auf der Ausgleichsfläche sollen Obstbäume im Abstand von 12 m als Abgrenzung Richtung Süden gepflanzt werden mit dem Verzicht auf jegliche Düngung sowie chemischen Pflanzenschutz.

Die Pflanzungen werden mit entsprechenden Maßnahmen (wie Einzäunung, Drahtosen oder Mittel gegen Verbiss) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Einzäunungen werden nach ca. fünf Jahren wieder entfernt. Um die Entwicklung der Obstbäume und Sträucher zu gewährleisten, sind Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Landschaft auch ohne Pflege in ihrem Bestand gesichert ist.

Stadelhofen, den 17.12.2018

Ludwig Göhl
1. Bürgermeister