



Einbeziehungssatzung gemäß § 34 (4) 3 BauGB

für die

„Ortsabrundung Linden Süd-Ost“

Planfassung vom 17.05.2018

Planung:



Frieder Müller-Maatsch - Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Marktplatz 2 96152 Burghaslach

O:\PROJEKTE\gerhardshofen\EBS-Schmid\entwurf\2018-05-17-Endfassung-erl-ber-schmid.tmd

Einbeziehungssatzung - Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Gerhardshofen erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist, § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist, folgende Einbeziehungssatzung:

„Ortsabrundung Linden Süd-Ost“.

Die Satzung besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen des Planblattes Anlage 1 vom 15.03.2018, dem Geländeschnitt und den folgenden textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Die nachfolgende Nummerierung der Hauptpunkte entspricht der Nummerierung aus der Planzeichenverordnung zum BauGB.

Geltungsbereich



Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Fläche Flur Nr. 486/4, die Teilfläche des Flurweges Flur Nr. 380 und die Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 488 der Gemarkung Kästel wird in den bebauten Ortsteil Linden einbezogen. Im Planblatt Anlage 1 ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt.

Mit den nachfolgend beschriebenen Baugrenzen werden innerhalb des Geltungsbereiches einzelne Baufelder abgegrenzt, die bei den nachfolgenden Festsetzungen zum Teil unterschiedlich behandelt werden.

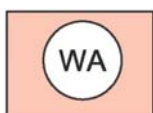
Folgende Baufelder werden nachfolgend jeweils bezeichnet:

Baufeld Typ 1 Geplantes Wohnanwesen Wohnhaus mit Garage Fl. Nr. 486/4

Baufeld Typ 2 2 Geplante Wohnanwesen Wohnhaus mit Garagen TF Fl. Nr. 488 im bisher unbebauten Bereich


1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der im Geltungsbereich festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).



Die Fläche Fl. Nr. 486/4 und die Teilfläche der Fl. Nr. 488 der Gemarkung Kästel werden einem **Allgemeinen Wohngebiet** zugerechnet.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GFZ < 0,80 Es gilt eine Geschossflächenzahl GFZ kleiner 0,80.
- 2.2 Baufeld Typ 1 GRZ < 0,30 Es gilt eine Grundflächenzahl GRZ kleiner 0,30.
Baufeld Typ 2 GRZ < 0,40 Es gilt eine Grundflächenzahl GRZ kleiner 0,40.
- 2.3 Anzahl der Vollgeschosse – maximal 2 Vollgeschosse
- 2.4 Die Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EG-FFH) der Hauptgebäude erfolgt bezogen auf die vorliegenden Höhenaufmaße und die einzelnen Baufelder nach Höhe über NN.
Die Höhen sind als Festsetzung in der Planzeichnung angegeben.
Zulässig ist eine Abweichung von der angegebenen EG-FFH von +/- 0,50 m.
Höhenbezug und Referenzhöhe ist die Schachtoberkante des bisherigen Endschachtes (307,15 m NN) des Schmutzwasserkanals.
- 2.5 Maximal zulässige Traufwandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand.
Baufeld Typ 1+2 TH 6,50 m
Ein Kniestock ist nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 0,60 m zulässig.
- 2.6 Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis OK Dachhaut am First.
Baufeld Typ 1+2 FH 9,70 m
- 2.7  Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig. Abweichungen bis max. ± 5° sind zulässig
- 2.8 Dachneigungen von 20° bis 48° sind zulässig.
Als Dachform sind Satteldach und Walmdach zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO



Die mit Hauptgebäuden überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Sofern Baugrenzen geringere Abstandsflächen als Art. 6 BayBO zulassen würden, gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Die Baugrenzen gelten nicht für Garagen und Nebengebäude.

6. Verkehrsfläche

6.1 Straßenverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Die Erschließung der beiden Baufelder erfolgt über den vorhandenen Flurweg. Dieser wird im Bereich der Bebauung als innerörtliche Erschließungsstraße umgewidmet. Eine bauliche Veränderung des Straßenkörpers wird nicht erfolgen. Veränderungen an Verkehrsflächen veranlasst durch die 3 Baurechte sind von den Besitzern der Baurechte komplett zu übernehmen.

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parken



Der vorhandene, im Gemeindebesitz befindliche Randstreifen nördlich der Erschließungsstraße, wird mit einer einfachen Befestigung z. B. als Schotterung ausgestattet und kann als Parkstreifen genutzt werden.

6.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Für notwendige Ein- und Ausfahrten aus Garagen des Baufeldes Typ 1 sowie direkte Zugänge vom Straßenbereich zu Eingängen, kann der neben der Straße verlaufende Oberflächenentwässerungsgraben auf die jeweils notwendigen Breiten verrohrt werden, um die Anfahrt von der Straße zu gewährleisten. Als Grabenverrohrungen sind nur die unmittelbare Garagenzufahrt, ein Hauszugang (Breite max. 2,0 m) und eine Gartenzufahrt (Breite max. 3,0 m) zulässig. Die jeweilige Lage der Verrohrungen ergibt sich aus den neu errichteten Gebäuden. Die Verrohrungen sind min. in DN 300 mit Stahlbetonrohren auszuführen.

Für die notwendigen Halteflächen vor den Garagen von mind. 5 m kann auch die öffentliche Fläche der Überfahrungen mit eingerechnet werden.

9. Grünflächen

- 9.1 Für das Baufeld Typ 1 wird das Vereinfachte Verfahren nach Leitfaden zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angewandt. Nach dem in der Begründung enthaltenen Kriterienkatalog können alle Fragen bejaht werden, sodass das Vereinfachte Verfahren Anwendung finden kann.

Daher werden für das Baufeld Typ 1, an Stelle einer Ausgleichsfläche, die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen u. a. Vorgaben festgesetzt.

Für das Baufeld Typ 2 wird die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Leitfaden angewandt. Aus der in der Begründung enthaltenen Berechnung ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfläche von 389,10 m².

9.2 Festsetzungen zur Grünordnung:



Pflanzung neuer Einzelbäume

Vorgeschlagene Baumarten: Pflanzgröße min. 3xv mDB 16-18

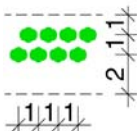
Castanea sativa -	Esskastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans nigra -	Schwarznuß
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur -	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde



Pflanzung von Obstbäumen

Pflanzung von Obstbaumhochstämmen geeigneter Apfel-, Birnen-, Kirschen-, und Walnussorten in der privaten Grünfläche (Artenauswahl siehe Begründung) als Übergang von der zukünftigen Gartenfläche zur Ackerflur.

Pflanzabstand min. 8 x 8 m max. 12 x 12 m



Pflanzung einer 2-reihigen Hecke als Ortsrandeingrünung

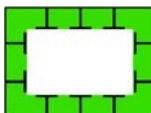
Im Süden der Flur-Nr. 486/4 ist eine zweireihige Hecke mit Pflanzabstand von 1m zu pflanzen. Der Pflanzabstand zur Grenze der landwirtschaftlichen Nutzfläche muss mindestens 2 m betragen.

Vorgeschlagene Arten: Pflanzqualität 60/100, 2xv, oB.

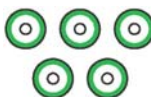
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball



Festsetzung einer privaten Grünfläche als Puffer und Übergang zu anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche.



Anlage einer Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen geeigneter Apfel-, Birnen-, Kirschen-, und Walnussorten innerhalb der Ausgleichsfläche und der privaten Grünfläche (Artenauswahl siehe Begründung) als Übergang von der zukünftigen Gartenfläche zur landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Pflanzabstand min. 8 x 8 m max. 12 x 12 m

Extensive Kräutewiesennutzung der Flächen unter den Streuobstbäumen in der festgesetzten Ausgleichs- und Grünfläche ohne Düngung mit zweischüriger Mahd und Entfernung des Schnittmaterials. Die erste Mahd der Ausgleichsfläche darf nicht vor dem 15. Juni, die zweite Mahd nicht vor dem 1. September durchgeführt werden.

Die Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Gebäude fachgerecht auszuführen, die Fertigstellung der Maßnahme ist dem Landratsamt anzuzeigen.

Die Ausgleichsfläche ist im Plan markiert und muss bei der Meldestelle in Hof angemeldet werden.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

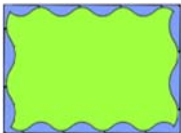
Als Entwässerungsmöglichkeit besteht im Flurweg ein Kanalanschluss an das gemeindliche Abwassernetz im Trennsystem.

Für das anfallende Oberflächenwasser wird zu den Baufeldern und Zufahrten folgendes festgelegt:

Unbelastetes Niederschlagswasser ist, so weit wirtschaftlich vertretbar, auf dem Baugrundstück zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für Gartenbewässerung, WC-Spülung oder andere Zwecke zu verwenden, für die kein Trinkwasser benötigt wird.

Überlaufwasser aus der Zisterne und nicht in die Zisterne eingeleitetes Wasser soll soweit möglich in Gartenflächen, in Rasenflächen, Rasenmulden oder Pflanzmulden geleitet und versickert werden. Die gesetzlichen Vorgaben entsprechend NWFreiV und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser nach TRENGW sind dabei einzuhalten.

Baufeld Typ 1



Unmittelbar vor dem Grundstück verläuft der öffentliche Graben zur Oberflächenentwässerung. Alle überschüssigen, unbelasteten Oberflächenwässer müssen in den Graben eingeleitet werden. Zulässige Grabenverrohrungen siehe Verkehrsflächen Punkt 6.4.

Baufeld Typ 2

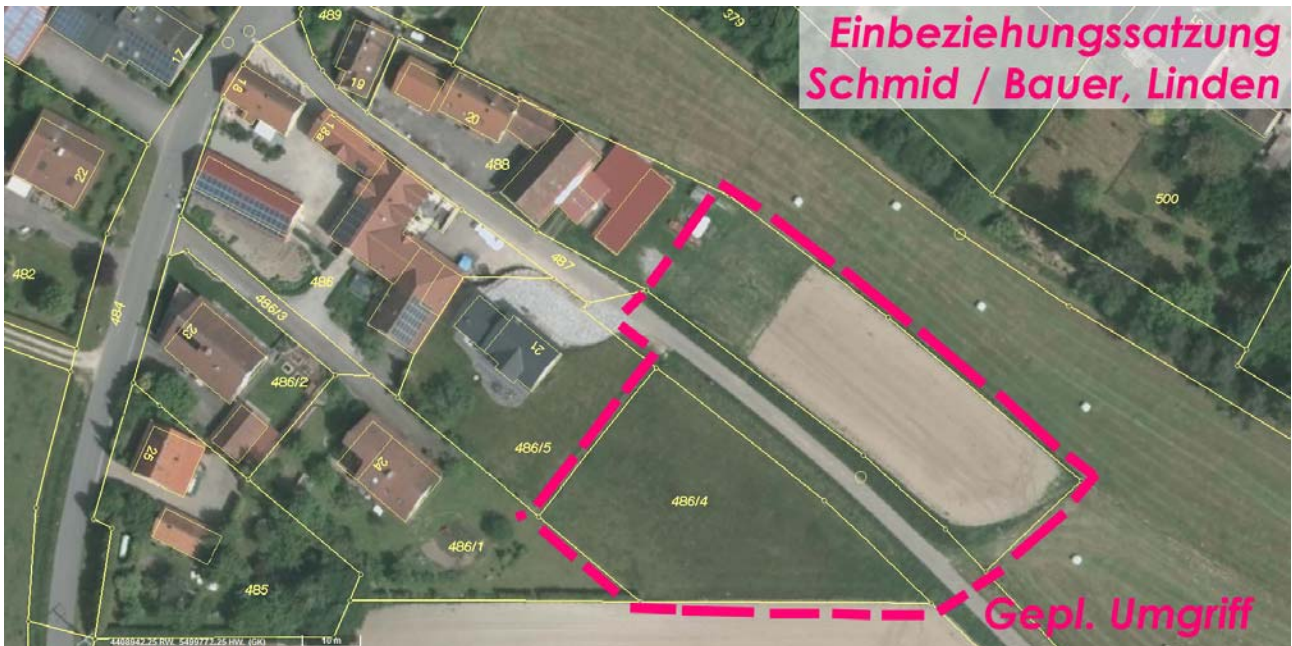
Die Oberflächenentwässerung aller auf dem Flurstück 488 im Bereich der bestehenden Hofstelle und Gebäude anfallenden Oberflächenwässer erfolgt über eine separate Ableitung Richtung Norden direkt in den dort verlaufenden Vorflutgraben.

Aufgrund der Höhenverhältnisse könnten die Oberflächenwässer aus den beiden neuen Baurechten zum Baufeld Typ 2 nur mit Pumpanlagen in den, neben dem Flurweg verlaufenden, Oberflächenentwässerungsgraben entwässert werden. Es wird deshalb festgelegt, dass die für die beiden Baufelder zum Typ 2 anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer an das Oberflächenentwässerungssystem des bestehenden Anwesens Fl. Nr. 488 angeschlossen und mit eingeleitet werden.

Um die anfallenden Oberflächenwässer zu puffern, müssen dabei auf den Grundstücksflächen entweder Versickerungsbereiche, Rigolen oder auch der Einleitung vorgeschaltete Versickerungsmulden angelegt werden. Die Bemessung und Dimensionierung ist im Rahmen der Eingabeplanung und Freiflächengestaltungsplanung nachzuweisen.

Begründung

Ausgangssituation



Das Grundstück Fl. Nr. 486/4 ist ein Grundstück mit ca. 1.489 m² am südlichen Ortsrand von Linden.

Die Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 488 liegt mit ca. 1.689 m² ebenfalls am südlichen Ortsrand von Linden.

Die Flächen werden durch den Flurweg Fl. Nr. 380 als Verlängerung der Ortsgasse getrennt und auch erschlossen.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden und Osten durch eine Futterwiese als Übergang zum anschließenden Vorflutgraben.
- Im Süden durch daran anschließende Ackerfläche des Flurstücks 381.
- Im Westen durch das Wohnanwesen Fl. Nr. 486/5 Hs. Nr. 21 und die Teilfläche des ehemals landwirtschaftlichen Anwesens Fl. Nr. 488 Hs. Nr. 20.

Veranlassung

Ausgangspunkt für die Bebauung südlich des Wegs ist das erst vor wenigen Jahren errichtete Wohnanwesen, an dessen östliche Grenze das Grundstück Fl. Nr. 486/4 angrenzt. Für dieses Grundstück gibt es einen konkreten Bauwunsch der Besitzer.

Die Teilflächen der Fl. Nr. 488 nördlich des Erschließungsweges stellten bisher einen Teil der landwirtschaftlichen Hofstelle Hs. Nr. 20 dar. Sie wurden vom Besitzer teilweise als Lagerflächen für Zwischenlagerung landwirtschaftlicher Produkte oder auch Brennholz genutzt. In Teilflächen auch als Grünland für den landwirtschaftlichen Betrieb.

Nach Aufgabe der Landwirtschaft werden für die noch benötigte Waldbewirtschaftung und Brennholzbereitstellung für das Anwesen die bestehenden, landwirtschaftlichen Gebäude genutzt.

Die zum Ortsrand anschließende Restfläche der landwirtschaftlichen Hofstelle wird nicht mehr benötigt.

Im Rahmen der Ortsabrundungssatzung, zusammen mit der südlich geplanten Wohnbebauung, soll nun auf diesen Flächen die Ortslage insgesamt arrondiert und eine zusätzliche Wohnnutzung für 2 Wohnanwesen bereit gestellt werden. Nachfragen in Linden nach neuen, bebaubaren Grundstücken sind vorhanden.

Nach der Aufgabe der Landwirtschaft werden die Flächen für anderweitige, insbesondere landwirtschaftliche Zwecke und auch für die Waldbewirtschaftung nicht mehr benötigt.

Die nach Norden und Osten angrenzende Wiese in der Tallage zum Vorflutgraben wird als Futterwiese genutzt. Teilweise auch als temporäre Weidefläche für Rinder.

Da die Flächen derzeit noch als Außenbereich eingestuft werden, sollen durch die Einbeziehungssatzung mit der Ausweisung von Baufeldern die, für die Neubebauung vorgesehenen Grundstücksbereiche, als nach §34 BauGB bebaubarer Innenbereich umgewidmet werden.

Die Einbindung in die Ortslage wird gewährleistet durch die Anwesen

Linden 21	Wohnanwesen, erbaut ca. 2011
Linden 20	Altanwesen, ehem. Landwirtschaft
Linden 24	Wohnanwesen mit Garten

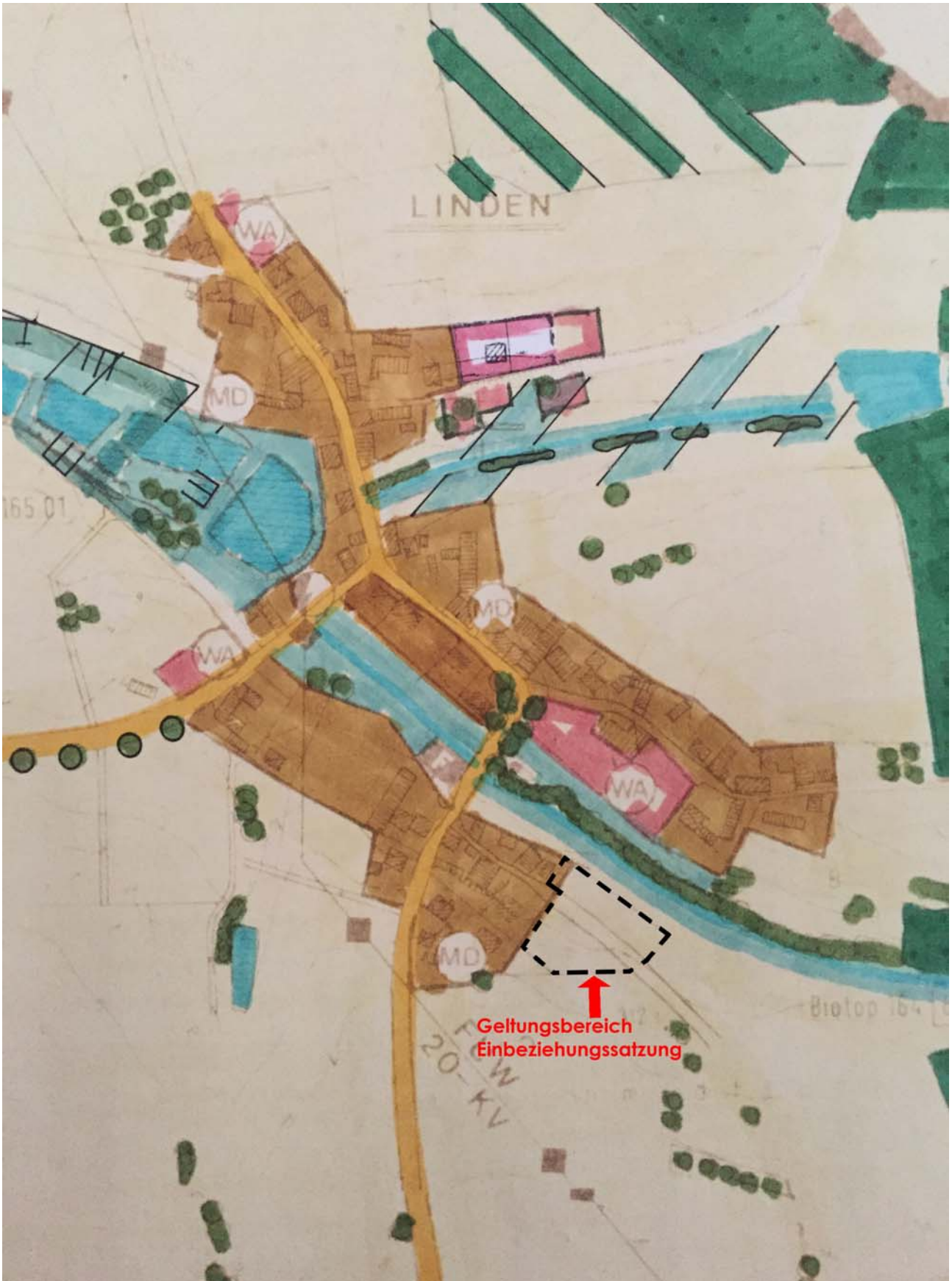
Durch den Erlass der Einbeziehungssatzung kann die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden und ergibt eine Abrundung der Ortslage.

Die Zuordnung des Wohnanwesens zur Bebauung an der Ortsgasse wird auch durch die räumliche Nähe zu den bestehenden Anwesen gezeigt.

Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerhardshofen sind die an das den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke 486/5 und die Teilfläche des Flurstücks 488 als Mischgebiet Dorf MD eingestuft. Die im Geltungsbereich enthaltenen Flurstücke Nr. 486/4 und die Teilfläche Fl. Nr. 488 gehören zum Außenbereich.

Die noch zu ergänzende Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Gemeinde Gerhardshofen bei der nächsten anstehenden Flächennutzungsplanänderung mit vollzogen.



Art der baulichen Nutzung

Das Einbeziehungsgrundstück wird als Allgemeines Wohngebiet WA eingestuft, da auch die angrenzenden Anwesen als Wohnanwesen genutzt werden und damit das Wohnen als Nutzung in der Umgebung dominiert.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur GFZ und GRZ orientieren sich an der BauNVO und an die angrenzende Bebauung in Linden. Bei der GRZ wird auch auf die Größe der Grundstücke eingegangen.

Um eine passende, harmonische Einbindung der Baukörper in das bestehende Gelände, bezogen auf die Erschließungsstraßen zu erreichen, werden die Erdgeschossfertigfußbödenhöhen für die Hauptgebäude festgelegt.

Dies ist besonders bei den nördlich der Erschließung vorgesehenen beiden Baugrundstücken wichtig, damit die Gebäude sich in die zum Talraum hin abfallende Topographie einfügen. Die Festlegung der zulässigen Bauvolumina erfolgt über die maximalen Traufwandhöhen, zusammen mit Firsthöhen und den zulässigen Dachneigungen. Damit werden auch zweigeschossige Gebäude möglich, jedoch dann nicht mit an sich ortstypischen, steilen Dachneigungen, die bei zweigeschossigen Gebäuden, gerade in der Ortsrandlage zu untypischen, sehr großen Baukörpern führen würden.

Bei eingeschossigen Baukörpern können die typischen, steilen Dachneigungen dann auch mit ausgebautem Dach errichtet werden.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Mit der Vorgabe zur Bauweise und der Anordnung der Baugrenzen soll die in Linden ortstypische Bebauung mit einer relativ engen Orientierung an die Ortsstraßen aufgenommen werden.

Verkehrsflächen

Ziel der Einbeziehungsatzung ist, die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten so weit möglich auszunutzen und zusätzliche Versiegelungen und Straßenausbauten zu vermeiden. Es wird deshalb der vorhandene, ca. 3 m breite Flurweg, nur umgewidmet. Er ist für die Erschließung der vorgesehenen Anwesen ausreichend. Um zusätzliche Halte- oder Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum anzubieten, werden geschotterte Stellplätze neben dem bereits vorhandenen Erschließungsweg ausgewiesen, die dann sukzessive mit der Bebauung der Grundstücke durch einfache, extensive Befestigung ausgebaut werden können.

Grünordnung

Für die Festlegung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches nach BNatschG wird der für Bauleitplanungen noch zulässige Leitfaden zur Eingriffregelung in der Bauleitplanung 'Bauen im Einklang mit Natur und Umwelt' angewandt.

Baufeld Typ 1

Für das Baugrundstück des Bautyps 1 wird das vereinfachte Verfahren entsprechend der Checkliste angewandt. Die notwendigen Maßnahmen zur Kompensation und zum Ausgleich werden im Rahmen der Grünordnung zur Einbeziehungsatzung festgesetzt. In der Checkliste können alle Fragen bejaht werden, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen sind.

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.
Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).

**Einbeziehungssatzung
Ortsabrundung
Linden Süd-Ost**

ja nein

ja nein
Art des Vorhabens:

WA

ja nein

ja nein

ja nein
Art der Maßnahmen:

**Streuobstwiesen
Einzelbäume**

ja nein
Art der Maßnahmen:

**Eingeschränkte Baugrenzen
Reduzierung der Zufahrten**

ja nein

ja nein

ja nein
Art der Maßnahmen:

**Oberflächenwasser-
versickerung
Oberflächenwasser-
rückhaltung**

ja nein

ja nein

ja nein

ja nein
Art der Maßnahmen:

**Grünfläche mit Streuobst
Laubbäume im Grundstück
Streuobstwiese als
Ausgleichsfläche**

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Baufeld Typ 2

Für die Grundstücke zum Bautyp 2 wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach dem Leitfaden ermittelt und ausgewiesen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Aufgrund der relativ einfachen Bewertungssituation wird auf die Karten Nr. 1 - 4 verzichtet. Nach der nachfolgenden Matrix (Abbildung 7) ergeben sich folgende Vorgaben:

Abb. 7: Matrix zur Festlegung der **Kompensationsfaktoren**

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 – 0,6 AI /1 1.297 m² x 0,3	Feld B I 0,2 – 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminselfen, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfaßt • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)

* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Bestand/Bewertung der Schutzgüter

Die bisherigen Lagerbereiche und Intensivgrünlandflächen werden in die **Kategorie I** als Gebiete mit geringer Bedeutung eingestuft.

Planung/Einstufung der geplanten Nutzung

Aufgrund der festgesetzten GRZ unter 0,4 wird die gesamte Fläche der beiden Baugrundstücke dem Typ A zugeordnet.

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität - Minimierungsgebot

Zur Verringerung der Beeinträchtigungsintensität wurden Überlegungen angestellt, den Eingriff durch einzelne Festlegungen zu minimieren.

In der nachfolgenden Beschreibung werden die Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter angegeben.

Schutzgut - Arten/Lebensräume

- Pflanzung von Obstbäumen am nördlichen Grundstücksrand als Ergänzung zur Ausgleichsmaßnahme
- Pflanzung weiterer Laubbäume

Schutzgut - Wasser

Ziel ist, so viel Oberflächenwasser wie möglich am Entstehungsort zurückzuhalten und über die Versickerungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung zu verwenden.

Die nachfolgenden Maßnahmen sprechen die wesentlichen Punkte der Vermeidungs- und Verbesserungsmaßnahmen an:

- Festlegung zur Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser in den Gartenflächen
- Weiterleitung überschüssiger Oberflächenwässer direkt in den nördlich verlaufenden Vorflutgraben

Schutzgut -Boden

Wesentliche Vorgaben aus dem Leitfaden für Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden sind im Bebauungsplan berücksichtigt und nachfolgend angeführt:

- Anpassung der Bauflächen an die Geländeform zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen

Schutzgut - Klima/Luft

Durch die im Bebauungsgebiet ausgewiesenen Pflanzstrukturen wird langfristig eine Verbesserung des Kleinklimas und Windschutz erreicht.

Schutzgut - Landschaftsbild

Mit den bereits vorher beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung wird - neben den Vermeidungsmaßnahmen für die anderen Schutzgüter – auch wesentlich eine Einbindung der Baukörper in die umgebende Landschaft angestrebt.

Die notwendigen Erhaltungs-, Ersatz- und Neupflanzungsmaßnahmen sind in den Festsetzungen und Empfehlungen zur Einbeziehungssatzung eingearbeitet.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Kompensationsfaktor

Aufgrund des nachgewiesenen Eingriffes, resultierend aus der Nutzungsvorgabe und den aufgezeigten Minimierungsmaßnahmen für den Eingriff, wird der nachfolgende Kompensationsfaktor entsprechend der Matrix aus dem Leitfaden angewandt.

Ausgleich Kategorie I mit Eingriffstyp A 0,3

Ausgleichsbedarf

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche	Größe in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Fläche A1 / 1	1.297 m ²	x 0,3	389,10 m ²

Kompensations-, Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche

Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 389,10 m² wird durch die Anlage einer Streuobstwiese am Grundstücksrand und Übergang zur Ackerfläche erfüllt.

Die Ausgleichsfläche wird durch die im Baufeld Typ 1 festgesetzten Pflanzgebote für Obstbäume Richtung Süden ergänzt.

In den Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung sind die wesentlichen Angaben für die Anlage, den Erhalt und die Pflege der Streuobstwiese vorgegeben und festgesetzt.

Streuobstwiese

Die Ausgleichsfläche bildet den Übergang von den zukünftigen Gartenflächen zur Ackerflur. Die Flächengröße beträgt 391,53 m².

Damit ist der benötigte Ausgleichsbedarf erfüllt.

Ergänzend wird unter dem Dach der Bäume und zwischen den Bäumen eine extensive Kräuterwiesennutzung angelegt und gepflegt. Auf Düngung wird verzichtet. Die Fläche wird durch eine zweischürige Mahd gepflegt, das Schnittmaterial ist jeweils zu entfernen.

Durch die Pflanzung von großkronigen Obstgehölzen aus historisch bewährten Streuobstorten, die als Einzelexemplar ein hohes Lebensalter erreichen, werden sich ökologisch wertvolle Lebensräume für die Tierwelt einstellen.

Die intensive Obstnutzung und der Obstertrag selbst sollen dabei nicht im Vordergrund stehen. Bei der Artenauswahl ist der langfristige Bestand der Obstbäume stärker zu berücksichtigen (z. B. durch perennierende Obstsorten, die nicht jedes Jahr einen vollen Ertrag bringen).

Dazu werden vorgeschlagen:

- Äpfel:** Berner Rosenapfel
Brettacher
Danziger Kantapfel
Goldrenette von Blenheim
Kaiser Wilhelm
Roter Eiserapfel
Trennfurter Goldrenette
Gewürzluikenapfel
Welschisner oder gleichwertige Apfelsorten
- Birnen:** Champagner Bratbirne
Gelbmöstler
Großer Katzenkopf
Gute Graue
Köstliche von Charneu
Mollebusch
Pastorenbirne
Wildling von Einsiedel oder gleichwertige Birnensorten
- Kirschen:** Büttners Rote
Große schwarze Knorpelkirsche
Königin Hortense
Schattenmorelle oder gleichwertige Kirschensorten
- Walnuss:** Juglans regia in geeigneten Sorten

Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13, Abs. 3, Satz 1 BauGB verzichtet.

Wasserwirtschaft

Die Oberflächenwässer werden im Baufeld Typ 1 an den vorhandenen Oberflächenwassergraben und -kanal des gemeindlichen Trennsystems angeschlossen.

Für die Grundstücke zum Baufeld Typ 2 erfolgt die Ableitung überschüssiger, im Grundstück nicht versickernder Oberflächenwässer über die verbundene Ableitung des Anwesens Linden 20 in den vorhandenen nördlich verlaufenden Vorflutgraben.

Die nordöstliche Grenze der Baurechte Nr. 2 und Nr. 3 grenzt an das durch das WWA abgeschätzte Überschwemmungsgebiet des dort verlaufenden Grabens an. Das Gewässer hat im Bereich der Maßnahme ein Einzugsgebiet von ca. 1,4 km².

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Am 15.03.2018 wurde vom Gemeinderat Gerhardshofen dem Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung für die Flur-Nr. 486/4, Teilbereiche der Flur-Nr. 380 und Flur-Nr. 488, Gmk. Kästel zur Errichtung von Wohneinheiten mit Garagen zugestimmt. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit dem Namen „Ortsabrundung Linden Süd-Ost“ beträgt ca. 0,39 ha.

Die Bauleitplanung und die Erschließung der Grundstücke ist im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags nach §11 BauGB zu regeln.

Billigung

Der Gemeinderat Gerhardshofen hat mit Beschluss vom 15.03.2018 den Entwurf einer Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für die Flur-Nr. 486/4, Teilbereiche der Flur-Nr. 380 und der Flur-Nr. 488, Gmk. Kästel „Ortsabrundung Linden Süd-Ost“ gebilligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Satzung wurde in der Zeit vom 09.04.2018 bis 11.05.2018 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 28.03.2018 (§ 34 Abs. 6, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 09.04.2018 bis 11.05.2018 (§ 34 Abs. 6, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Gerhardshofen hat am 17.05.2018 die Einbeziehungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Geländeschnitt, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung in der Fassung vom 17.05.2018 als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung wurde am _____ in der Gemeinde Gerhardshofen ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Gerhardshofen, den _____

Jürgen Mönius - 1. Bürgermeister