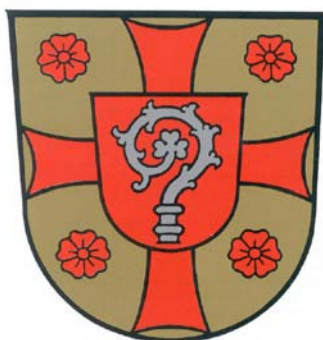


Gemeinde Adelschlag



Landkreis Eichstätt

**Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Brickl“ zur
Errichtung eines Einfamilienhauses auf einer Teilfläche Flur Nr. 42,
Gemarkung Möckenlohe, Gemeinde Adelschlag**

Begründung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Josef Böhm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027
Fax. 08421/5443

Begründung zur Einbeziehungssatzung „Brickl“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Brickl“ umfasst die gekennzeichnete Teilfläche der Flur Nr. 42 Gemarkung Möckenlohe.

Die mit zeichnerische Festsetzung gekennzeichnete Teilfläche der Flur Nr. 42 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Möckenlohe, Gemeinde Adelschlag, einbezogen. Die Fläche wird über die Pfarrgasse erschlossen. Die weiteren Verkehrsflächen befinden sich auf der Teilfläche Flur Nr. 42 als private Erschließungsfläche. In der Verkehrsfläche erfolgt auch die Ver- und Entsorgung.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Brickl“ umfasst eine Fläche von 13.926 m².



Größe des Geltungsbereiches

1. Verfahren

Am 15.01.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Adelschlag in seiner öffentlichen Sitzung den Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Brickl“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

1.1 Anlass zur Satzungsaufstellung

Anlass zur Satzungsaufstellung ist der Antrag des Grundbesitzers zur Errichtung eines Wohnhauses für den Sohn, der ein Haus bauen und den Hof übernehmen möchte. Das jetzige Austragshaus liegt ebenfalls im Außenbereich und soll im Umgriff enthalten sein.

Beim vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann laut Abs.3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a soll von der Angabe nach § 3 Abs.2, Satz 2, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Dagegen sind gem. § 34 Abs. 5 auch die Satzung nach Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 Ergänzungsparagraph 1a Abs. 2 u. 3 und § 9 Abs.1a entsprechend anzuwenden. Demnach wäre die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzarbeiten und die erforderlichen Ausgleichsflächen darzustellen.

Da sich das Grundstück Teilfläche 42 im Zusammenhang am bebauten Ortsteil Möckenlohe anschließt, soll der Bereich nach § 13 b BauGB als Außenbereichsfläche einer Wohnnutzung zugeführt werden.

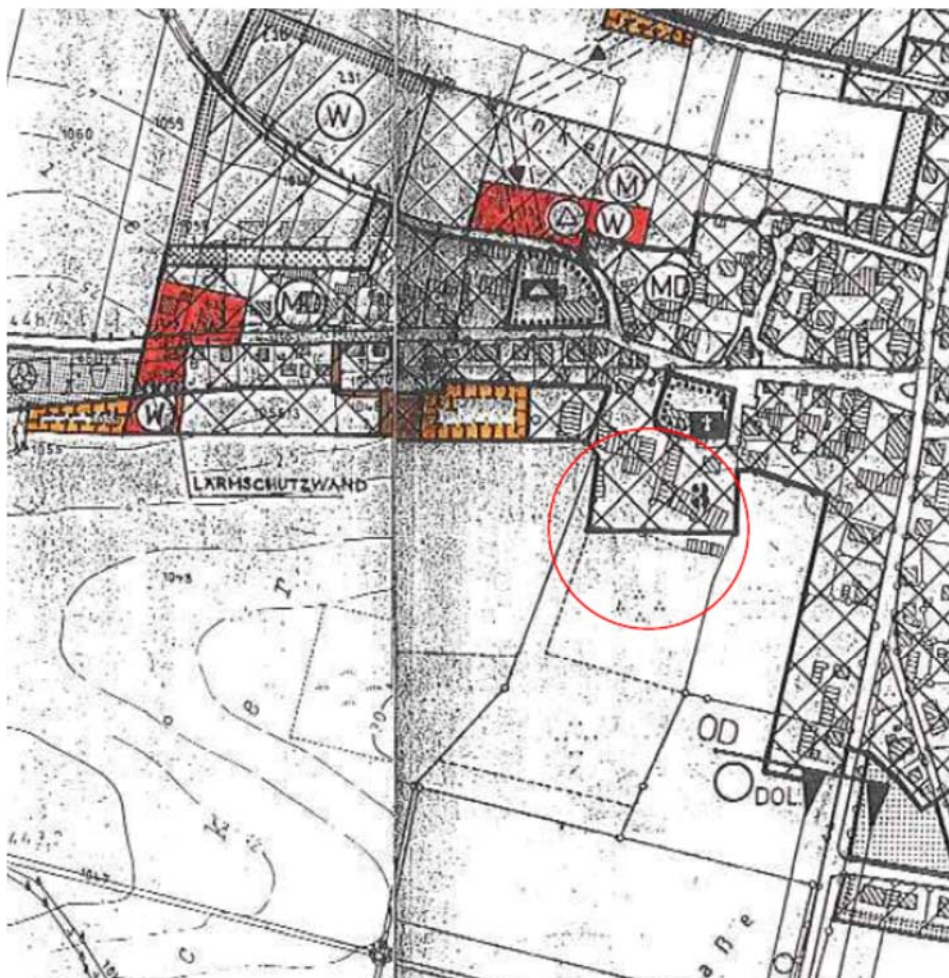
2.0 Lage, Größe, Beschaffenheit

2.1 Lage des Plangebietes

Das zu überplanende Plangebiet für eine Wohnbebauung liegt südlich des Ortskernes von Möckenlohe in der Gemeinde Adelschlag.

Etwa 100 m östlich verläuft die Staatsstraße St 2035. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich die Pfarrkirche Maria Himmelfahrt. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur Nr. 42.

Die Erschließung erfolgt am Ostrand des Grundstückes Flur Nr. 42. Die private Erschließungsfläche erschließt die Gebäude auf der Teilfläche der Flur Nr. 42. Die Fläche liegt laut Flächennutzungsplan südlich des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches und grenzt direkt im Süden an die im Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebietsfläche an (siehe FNP Bestand).



Flächennutzungsplan Bestand

2.2. Beschaffenheit der Teilfläche Flur Nr. 42

Auf der Teilfläche Flur Nr. 42 befindet sich bereits ein Wohnhaus, Pfarrgasse 4 und ein Wohnhaus, Pfarrgasse 6. Das Gebäude Pfarrgasse 6 ist ein Austragshaus und wurde für das landwirtschaftliche Gehöft als Austragshaus errichtet.

Weiterhin befinden sich zahlreiche landwirtschaftliche Gebäude auf dem Grundstück. Eine bestehende Scheune im östlichen Teil des Geltungsbereiches soll abgebrochen werden und der Neuerrichtung eines Wohnhauses weichen.

Der Sohn der Grundstückseigentümer möchte dort ein Haus bauen und den Hof übernehmen.

Nach Abbruch des bestehenden Nebengebäudes entsteht eine Fläche, die für die Wohnbebauung bestens geeignet ist.

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück eine genehmigte Weiheranlage mit zahlreichen Baumbeständen und einer großzügig angelegten Gartenanlage um das Austragshaus Pfarrgasse 6.

Im Westen wird das angrenzende Grundstück Flur Nr. 1048 als Ackerbaufläche genutzt. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche der Teilfläche Flur Nr. 42 wird ebenfalls als Ackerfläche genutzt.

Östlich der Teilfläche Flur Nr. 42 schließt eine als Grünland genutzte Fläche an.

3.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich befindliche Teilfläche der Flur Nr. 42 befindet sich wie das gesamte Grundstück 42 im Besitz des Vorhabenträgers, der Familie Brickl. Die

Erschließung sämtlicher Gebäude auf der Teilfläche Flur Nr. 42 ist durch die interne Erschließung gewährleistet.

4.0 Ziele, Zwecke und Aufstellung der Planung

4.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Das der Einbeziehungssatzung zugrunde liegende Grundstück wird bisher als Hofstelle mit den bestehenden Gebäuden genutzt und soll nun als Teil des Dorfgebietes einbezogen werden.

Da das Grundstück im Besitz der Bauherren ist und die geplante Bebauung als Wohnraum für ein Familienmitglied gedacht ist, besitzt der Standort dafür gute Voraussetzungen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung der benachbarten Flächen entstehen durch die Errichtung eines zusätzlichen neuen Wohngebäudes mit Nebengebäuden und Verkehrsflächen keine besonderen Beeinträchtigungen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

In direkter Nachbarschaft und in Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung im nördlichen Bereich der Teilfläche Flur Nr. 42 und im südlichen Bereich von Möckenlohe soll auf einer Fläche von 13.926 m² (Größe Geltungsbereich) ein einzelnes Wohnhaus, dem Dorfgebiet entsprechend dem vorhandenen Umfeld errichtet werden.

4.3 Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen für das Wohngebäude sind die für die Errichtung eines Wohnhauses zulässigen Bereiche festgelegt. Das Nebengebäude Garage kann auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Erschließung Ver- und Entsorgung erfolgt von Norden über das Grundstück Teilfläche Flur Nr. 42 zur Pfarrgasse.

Da die Teilfläche Flur Nr. 42 im Norden vollständig bebaut ist und im Anschluss an das Dorfgebiet durch das Austragshaus und seinen großzügig gestalteten Garten mit großen Bäumen und einem Weiher gute Einblicke möglich sind, kommt dem Areal eine besondere Funktion hinsichtlich der Ortsprägung zu.

Da durch den Abbruch eines Nebengebäudes eine städtebauliche Lücke entsteht, kann dem Wunsch des Bauherrn, an dieser Stelle ein Einfamilienhaus zu errichten, nachgekommen werden.

Durch Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung entsprechend der umgebenden Bebauung (2 Vollgeschosse) wird erreicht, dass das Wohngebäude und Nebengebäude in das Erscheinungsbild des direkten Umfeldes integriert werden kann.

Da sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, sind die Vorgaben des § 34 BauGB erfüllt.

4.4 Grünplanung

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen, da es sich um ein Privatgrundstück handelt:

Private Grünflächen

Der südliche Teil des Geltungsbereiches mit dem Weiher ist bereits jetzt sehr intensiv bewachsen. Durch die Neuanlage der Gartenfläche für das neue Wohnhaus wird das Grundstück grünordnerisch hervorragend in das neue Ortsbild eingebunden. Die Gestaltung und Bepflanzung der Gartenfläche erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt im Rahmen des Bauantragverfahrens.

4.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Überbauung der Fläche nach Abbruch des Nebengebäudes sind geringfügige Auswirkungen verbunden. Diese beziehen sich jedoch hauptsächlich nur auf die damit einhergehende Versiegelung auf einer eher kleinen Fläche. Auch besitzt der Ausgangszustand durch die umgebende Bebauung der Ortslage nur einen geringen ökologischen Wert (kein Biotopverbund mit benachbarten Strukturen).

5.0 Erschließung

Die Sicherung der Erschließung und die dazu erforderlichen Regelungen erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 Bau GB (Erschließungsvertrag) zwischen der Gemeinde Adelschlag und dem Grundstückseigentümer.

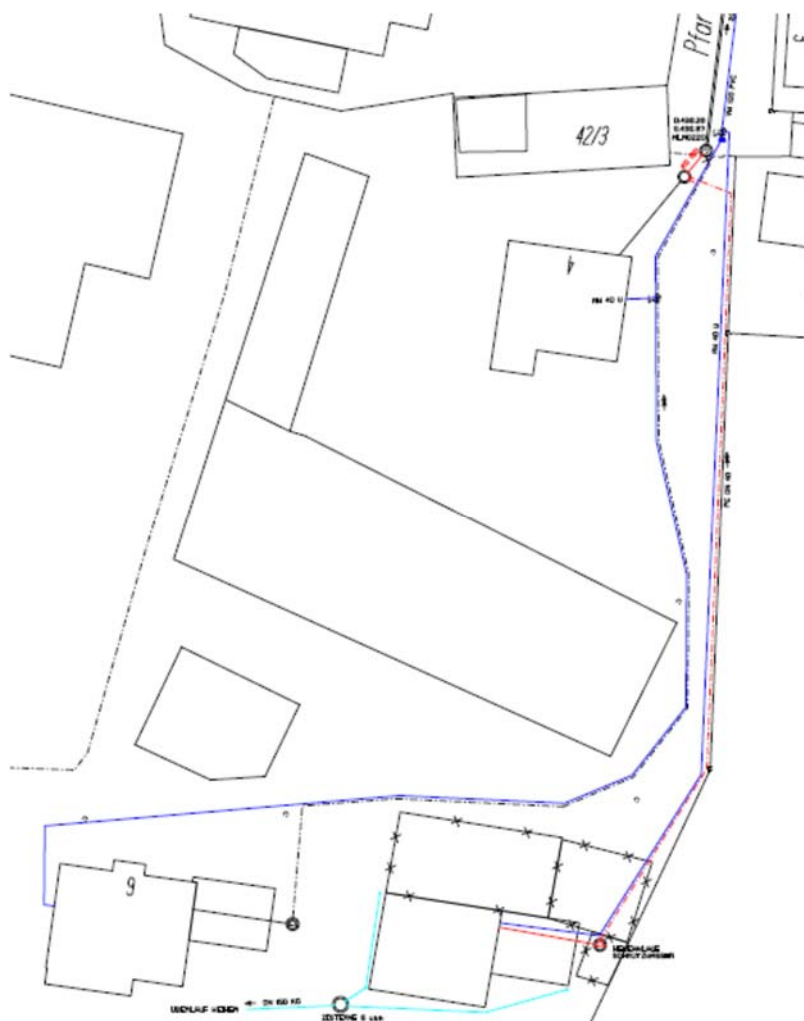
5.1. Straßen und Wege

Die Erschließung des zukünftigen Wohngebäudes erfolgt die bestehende Zufahrtssituation im nördlichen Bereich des Grundstückes Flur Nr. 42. Dieser Bereich ist an den innerörtlichen Bereich der Pfarrgasse angebunden. Die Fläche zur Erschließung wird nicht als eigenständiges Grundstück herausgemessen werden.

5.2 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz getrennt für beide Grundstücke (siehe Planung Ing. Büro Kruppa). Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Anschluss an das Kanalnetz von Möckenlohe. Das Bestandsgebäude ist bereits durch eine Hebeanlage zur Pfarrgasse zum vorhandenen Kanal in der Keltenstraße angeschlossen. Für das neu zu errichtende Gebäude wird eine zusätzliche Hebeanlage mit einer getrennten Abwasserleitung ebenfalls zur Keltenstraße errichtet (siehe Entwässerungsplanung IB. Kruppa).

Das Niederschlagswasser wird für das neu zu errichtende Gebäude in einer Zisterne aufgefangen und kann nach den örtlichen Verhältnissen durch die Hanglage einer Versickerung zugeführt werden. Ein Anschluss des Überlaufes der Zisterne in den Weiher ist vorgesehen. Die Abwasserentsorgung und die Ableitung des Oberflächenwassers und die Wasserversorgung werden in einer entsprechenden Entwässerungsplanung als Anlage zum Erschließungsvertrag nachgewiesen (siehe Planunterlagen Ing. Büro Kruppa).



Entwässerungsplanung Ingenieurbüro Kruppa

5.3. Infrastruktur

Alle weiteren Versorgungsleitungen (Strom, PV- und Telekommunikation etc.) sind bei dem Wohnhaus bereits vorhanden und werden im Zuge der Errichtung des neuen Wohnhauses jetzt erweitert.

Die Übergabe der öffentlichen Einrichtungen erfolgt an der Grundstücksgrenze der Flur Nr. 42 im nördlichen Bereich im Bereich der Pfarrgasse.

5.4. Abfallentsorgung

Die Sammelbehältnisse des Geltungsbereiches der Satzung sind am Nordende des Erschließungsbereiches der Flur Nr. Teilfläche 42 zur Abholung bereit zu stellen.

6.0 Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Bei der Einbeziehungssatzung „Brickl“ handelt es um eine geringe Nachverdichtung auf der Teilfläche Nr. 42. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches für die Bebauung ist mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter nach UVPG zu rechnen.

Da die Satzung somit keinen erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird demnach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2, Satz 2, in welcher Art umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Verfassung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB als eigenständiger Teil der Begründung ist somit entbehrlich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da das neue Wohngebäude an der Stelle einer abzubrechenden Nebengebäude-situation entsteht, kann davon ausgegangen werden, dass ein Ausgleich gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ nicht erforderlich ist.

Sollte die Untere Naturschutzbehörde zur Erkenntnis gelangen, dass trotzdem ein Ausgleich erforderlich ist, kann dieser Ausgleich im weiteren Verfahren erbracht werden.

Die Durchführung eines Ausgleichs im Sinne des § 1a, Absatz 3 BauGB wird dann im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Adelschlag und dem Grundbesitzer geregelt. Dabei wird auch festgehalten, dass die dargestellte Ausgleichsfläche in der freien Landschaft kenntlich zu machen ist. Für die außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung evtl. gelegene Fläche ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern einzutragen.

7.0 Altlasten

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sowie in dessen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

8.0 Bodendenkmäler

Gemäß dem BayernViewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Brickl“ keine Bodendenkmäler vorhanden. Die nächsten Bodendenkmäler (D-1-7133-0322, mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt) befinden sich ca. 70 m nördlich.

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayr. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich der Satzung nicht bekannt. Das nächst gelegene Baudenkmal (D-1-76-111-4 Pfarrkirche) liegt rund 70 m nördlich des Geltungsbereiches der zukünftigen Bebauung.



Auszug aus dem Bayernviewer Denkmal

Eichstätt, 15.11.2018

Adelschlag, 15.11.2018

.....
Böhm, Architekt

.....
Birzer, 1. Bürgermeister