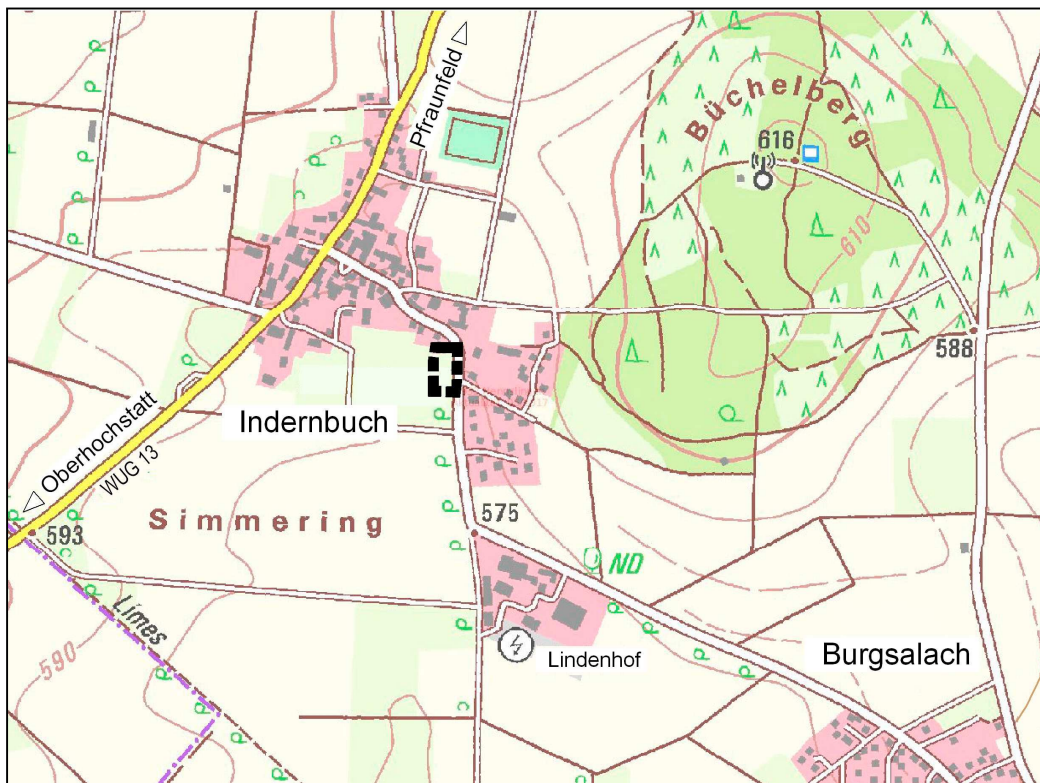




Gemeinde Burgsalach

Ergänzungssatzung Nr. 3, Indernbuch 'Kirchenmauerweg', der Gemeinde Burgsalach

- 11. 7. 2018 -



Bearbeitung: Planungsbüro Dunz, Weissenburg

**Ergänzungssatzung Nr. 3,
Indernbuch 'Kirchenmauerweg',
der Gemeinde Burgsalach**

nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Entwurfsstand: 11. 7. 2018

Die Gemeinde Burgsalach erlässt aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998, zuletzt geändert am 13. Dezember 2016 (GVBl S. 335) und gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634), die folgende Ergänzungssatzung:

§ 1 – Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1 : 1 000) enthaltenen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan 1 : 1 000 vom 11. 7. 2018 ist Bestandteil dieser Satzung. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 28, Gemarkung Indernbuch. Daneben ist noch der Straßenrand von Flurstück 239 einbezogen (Obstbäume, Biotop).

§ 2 – Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 – Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in der Ergänzungssatzung nicht festgesetzt.

§ 4 – Weitere Festsetzungen

- a) Maß der baulichen Nutzung
Für den Geltungsbereich wird keine Grundflächenzahl festgesetzt.
- b) Baugestaltung
Für Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig, für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer. Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen möglich.
- c) Grünordnung
Garagen- und Hofzufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite bis 4 m zulässig. Im Kurvenbereich sind Ein- und Ausfahrten nicht gestattet.
Zur Eingrünung und Gestaltung der Freifläche sind Laubholzarten zu verwenden. Im Rahmen des Bauantrages ist auch die geplante Bepflanzung des Grundstücks darzustellen.

§ 5 – Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Durch die satzungsrechtlichen Regelungen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da für eine einbezogene Außenbereichsfläche Baurecht geschaffen wird. Es ist deshalb bei der Aufstellung der Satzung die Eingriffsregelung anzuwenden. Auf Grund der Betroffenheit der Funktionen erfolgt ein ökologischer/ naturschutzfachlicher Ausgleich für die in der Bilanz festgestellten Eingriffe.

Geplant ist die Einbeziehung der angrenzenden Wiese (Flurstück Nr. 28), bei der im Randbereich eine qualitative Aufwertung zu Gunsten der Natur und des Orts- und Landschaftsbildes möglich ist.

Die dargestellte Fläche von 570 m² wird künftig extensiv gepflegt und mit Obstbäumen bepflanzt. Hinsichtlich des Mähzeitpunktes erfolgt jährlich die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni. Das Mähgut wird entfernt, ein Aufbringen von organischem oder mineralischem Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

Die Gehölze auf der Ausgleichsfläche und zur Durchgrünung des Gebietes, müssen folgende Mindest-Pflanzqualitäten aufweisen:

- Laubbäume: Hochstamm 2 xv, StU 10-12
- Obstbäume: Hochstamm 2 xv, StU 8-10
- Sträucher: v. Str. 3-5 Triebe, Höhe 60-100 cm

Es sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zu verwenden (Listen der UNB und des Landschaftspflegeverbandes).

Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

§ 6 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Gemeinde Burgsalach, den

.....
Amler, Erster Bürgermeister

Begründung

zur Ergänzungssatzung Nr. 3, Indernbuch 'Kirchenmauerweg',
der Gemeinde Burgsalach

nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

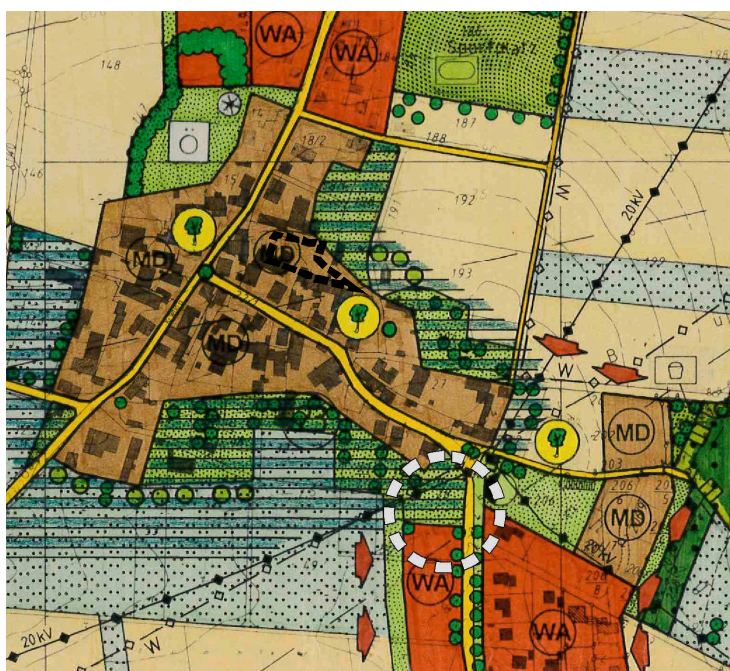
1. Anlass und Zweck der Aufstellung der Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Burgsalach erlässt für den dargestellten Geltungsbereich eine Ergänzungssatzung, um eine Bebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 28 Gemarkung Indernbuch, zu ermöglichen.

Die Außenbereichsfläche die in den Innenbereich einbezogen werden soll, ist bereits durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB schließt sich unmittelbar an und prägt auch den künftigen Satzungsbereich.

Die Gemeinde möchte durch den Erlass der Satzung eine Bebauung auf einer kleinen Teilfläche im Ortsrandbereich zulassen und die bauliche Entwicklung hier regeln.

2. Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan/
Landschaftsplan
Gemeinde Burgsalach,
OT Indernbuch.
Die eingefügte kreisförmige
Markierung zeigt die Lage
des Planungsbereichs.

Die Fläche des Geltungsbereichs der Satzung ist im Flächennutzungsplan/
Landschaftsplan zum Teil als Grünfläche und zum Teil als Wohngebiet darge-
stellt. Sie grenzt im Norden an die bebauten Flächen an, die bis auf kleine Teile
von Flurstück 28\1, als Dorfgebiet ausgewiesenen sind. Im Süden befinden sich
Wohnbauflächen. Für die Flächen östlich der Straße bestehen Bebauungspläne
(„Am Büchelberg“, „Schatzgruben“, „Schatzgruben I Erweiterung“).

3. Räumlicher Geltungsbereich

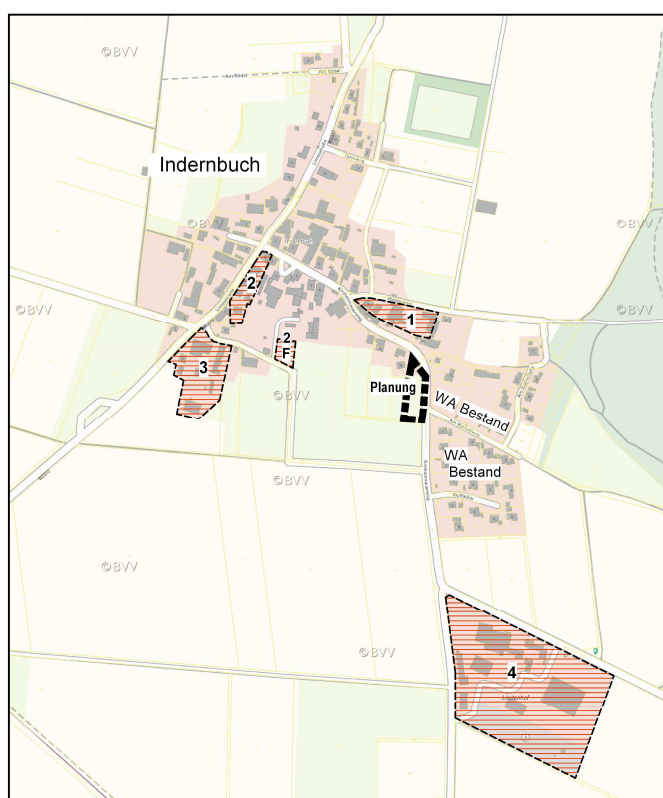
Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit Datum vom 11. 7. 2018 abgegrenzt. Er weist einschließlich Ausgleichsfläche und Biotopanteil, eine Größe von 2 800 m² auf. Die einzubeziehende Außenbereichsfläche von 1 900 m² grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

4. Erschließung

Das Areal liegt unmittelbar am Kirchenmauerweg.
Die Erschließung ist gesichert, da auch Strom, Wasser und Kanal in der Nähe vorhanden sind.

5. Immissionsschutz

Im Innen- und Außenbereich befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, die durch Anlagen der Tierhaltung, Nachteile und Belästigungen hervorrufen können.



Landwirtschaftliche Betriebe
im Umfeld

Nach Angaben des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Weißenburg, hält der Haupterwerbsbetrieb nördlich des Geltungsbereichs (1) Zucht-sauen und Mastschweine sowie Mastbullen. Der Rand der Hofstelle ist rund 70 m vom nächstliegenden, geplanten Wohngebäude entfernt. Zwei weitere landwirtschaftliche Betriebe liegen ca. 270 m westlich. Der mit 2 gekennzeichnete Betrieb hält Milchkühe und weibliche Nachzucht. In etwas abgesetzter Lage befindet sich eine Fahrsiloplanlage (F). Bei Nr. 3 werden gegenwärtig 77 Zuchtsauen mit Ferkeln und ca. 20 Nachzuchttiere gehalten. Die

Grundstücksverhältnisse würden eine betriebliche Entwicklung nach Süden ermöglichen.

Im südöstlichen Außenbereich befindet sich der Lindenhof (4) in ca. 350 m Entfernung. Durch die sehr große Tierhaltung wird bei bestimmten Windverhältnissen die Möglichkeit von Geruchsimmissionen im Planungsbereich gesehen.

5. Umweltbelange

5.1 Naturraum

Naturräumlich liegt Indernbuch auf der Albhochfläche. Im Bereich der Ortslage stehen die Malmschichten an, die in den betreffenden südlichen Ortsrandbereichen von Alblehmschichten überdeckt sind.

Der Geltungsbereich hat eine Höhenlage von 578,5 – 582,5 m über NN. Die betreffenden Flächen sind daher leicht nach Südosten geneigt. Höchste Erhebung ist bei Indernbuch der Büchelberg mit 616 m.

5.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die einbezogene Außenbereichsfläche, für die Baurecht geschaffen werden soll, ist hinsichtlich der Flora und Fauna von geringer Bedeutung.

Eine Bebauung der Fläche führt daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Arten und Lebensräume‘.

Der Bereich von Fl.-Nr. 28 (TF) (1 900 m²) ist als Wiese genutzt.

Die drei am Straßenrand stehenden, mittelgroßen Obstbäume werden erhalten. Sie sind als Teil einer Streuobstreihe in der Biotopkartierung erfasst (Nr. 6932-1116-001). Der Unterwuchs ist von geringem Wert.

Indernbuch liegt im Naturpark Altmühltal. Der geplante Bereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes/ der Schutzzone des Naturparks. Natura 2000 Gebiete (FFH- und SPA-Gebiete) sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

5.3 Schutzgut Boden

Durch Flächenbeanspruchung und Versiegelung wird in das Schutzgut Boden eingegriffen, das mit den anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist. Es handelt sich dabei um unbebaute Flächen mit landschaftstypischen Bodenverhältnissen, die bisher nur in geringem Umfang anthropogen überprägt sind.

5.4 Schutzgut Wasser

Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten und Grundwasser sind nicht betroffen. Als Eingriff in den Wasserhaushalt ist die Verminderung der Versickerungsfähigkeit aufgrund der zu erwartenden Versiegelung zu sehen.

Durch begrünte Flächen, Versickerungsmulden und wasserdurchlässige Beläge, soll dem Schutz des Wassers Rechnung getragen werden.

5.5 Schutzgut Luft/Klima

Die geplante Bebauung bleibt ohne wesentlichen Einfluss auf das lokale Klima und die Luftaustauschprozesse.

5.6 Schutzgut Mensch

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Rinder- und Schweinehaltungen. Es sind daher Störungen der Wohnnutzung durch Emissionen, wie Gerüche und Lärm möglich.

5.7 Schutzgut Landschaftsbild

Im betreffenden Bereich steht ein neueres Wohngebäude am Ortsrand (Hs.-Nr. 16). Mit der geplanten Bebauung der anschließenden Fläche wird die Verbindung zwischen dem Dorfgebiet und den südöstlichen Wohnbauflächen entwickelt und der neue Ortsrand festgelegt.

Durch eine Bebauung der Teilflächen von Flurstück Nr. 28 entstehen keine Störungen, wenn die Gebäudegestaltung an die umgebende Bebauung angepasst wird (eingeschossig, mit Satteldach). Wichtig ist aber trotzdem eine ergänzende Eingrünung mit Laubgehölzen.

Im Zuge von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, zusätzliche Grünstrukturen am Ortsrand entwickelt werden.



Foto: Der Planungsbereich am Kirchenmauerweg, aus nördlicher Richtung.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der satzungrechtlichen Regelungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies ist der Fall, wenn für einzelne einbezogene Außenbereichsflächen Baurechte geschaffen werden.

Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für Innenbereichssatzungen (§ 34 Abs. 4 BauGB) nicht erforderlich.

**Ergänzungssatzung Nr. 3, Indernbuch 'Kirchenmauerweg', der Gemeinde Burgsalach
nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB**

Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

gemäß Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)

Fl.-Nr.	Vegetationsbestand	Bebauungstyp	Flächenkategorie	Beeinträchtigungsintensität	Kompensationsfaktor	Begründung des Kompensationsfaktors (s. Listen 1a bis 1c des Leitfadens)	Flächengröße m ²	Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen m ²
28	Grünland / intensiv gepflegte Grünflächen	Bebauungstyp B: Niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad GRZ ≤ 0,35	Kategorie I: Flächen geringer Bedeutung für den Naturhaushalt	B I	0,3	Liste 1a: Grünland / intensiv gepflegte Grünflächen	1 900 m ²	570 m ²
Gesamtbedarf an Fläche für Ausgleichsmaßnahmen								570 m ²

In der Ergänzungssatzung sind im Bereich der Flächen durch die ein Ausgleichsbedarf entsteht, auch Maßnahmen zur Grünordnung vorgesehen. Diese dienen zur Verminderung der Eingriffe und sind bei der Bemessung des Kompensationsfaktors berücksichtigt.