

Einbeziehungssatzung

der Stadt Marktsteft für den Ortsteil Michelfeld

für die Grundstücke
Fl. Nr. 43, 49, 51, 53, 55, 109, 112, 113/2, 114 und 128,
Gemarkung Michelfeld

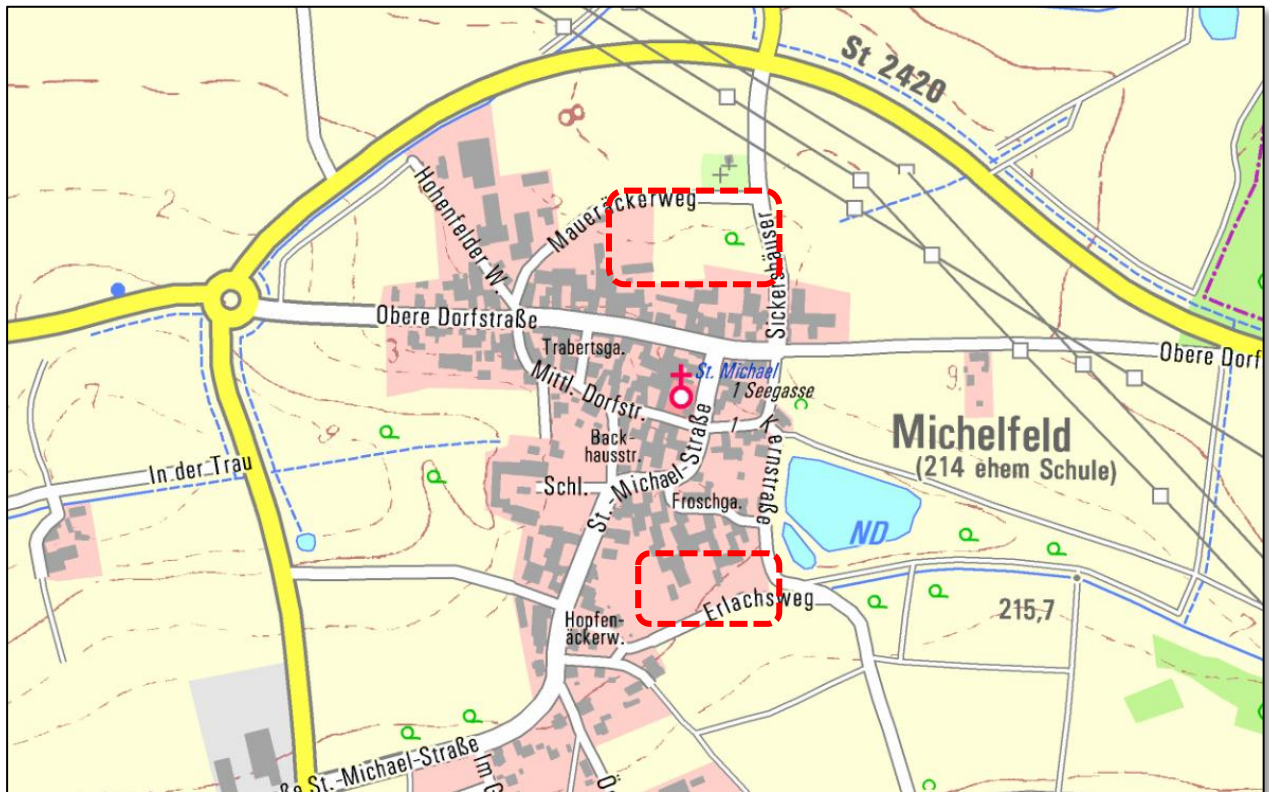


Begründung

Stand: 21.06.2012

1. Allgemeines

Die Stadt Marktstef beabsichtigt für den Ortsteil Michelfeld eine Ergänzungssatzung jeweils am nördlichen und südlichen Ortsrand zu erlassen. Das nördliche Satzungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 43, 49, 51, 53 und 55, Gemarkung Michelfeld, und das südliche Gebiet Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 109, 114, 128 und die Grundstücke Fl. Nr. 112 und 113/2.



2. Ziele der Satzung

Im nördlichen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 51 soll ein Wohnhaus und im südlichen Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 109 soll ein Carport errichtet werden. Da sich jedoch beide Vorhaben im Außenbereich befinden, ist für deren Verwirklichung der Erlass einer Ortsabordnungssatzung, in diesem Fall einer Einbeziehungssatzung, erforderlich.

Die Stadt Marktstef hat dies zum Anlass genommen, diese Gebiete jeweils am nördlichen bzw. südlichen Ortsrand zu nicht überplantem Innenbereich umzuwidmen, da sich die Einbeziehung von den natürlichen und städtebaulichen Gegebenheiten anbietet. So ist es möglich kurzfristig Baumöglichkeiten zu schaffen, ohne zeitaufwändige Bebauungsplanverfahren durchzuführen und trotzdem die städtebauliche Ordnung zu wahren. Außerdem können die Flächen somit für weitere Ansiedlungen von u. a. Wohnbebauung, aber auch für kleinere nicht störende Betriebe bereitgestellt werden. Die Flächen sind entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen und dem Charakter der Umgebungsbebauung als Dorfgebiet (MD-Flächen) zu bewerten.

3. Planungsgrundlagen

Bei der Ortsabrundungssatzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, da einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile bezogen werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, denn die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt (siehe auch tatsächliche Nutzung) und grenzen auch direkt an den Innenbereich an.

4. Beschreibung des Plangebietes

Im Flächennutzungsplan der Stadt Marktstef in der Fassung der 5. Änderung vom 29.12.2007 sind beide Gebiete als Grünfläche mit der Festlegung „landschaftsbestimmende Bäume die im Grundzug zu erhalten oder neu anzulegen sind“ dargestellt. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung von 2007

Die nördliche einzubeziehende Fläche (ca. 1 ha) grenzt im Norden an die Ortsstraße Maueräckerweg und die südliche einzubeziehende Fläche (ca. 0,3 ha) grenzt im Süden an den Hopfenäcker Weg an.

Die tatsächliche Nutzung ist in den nachfolgenden Luftbildern dargestellt:

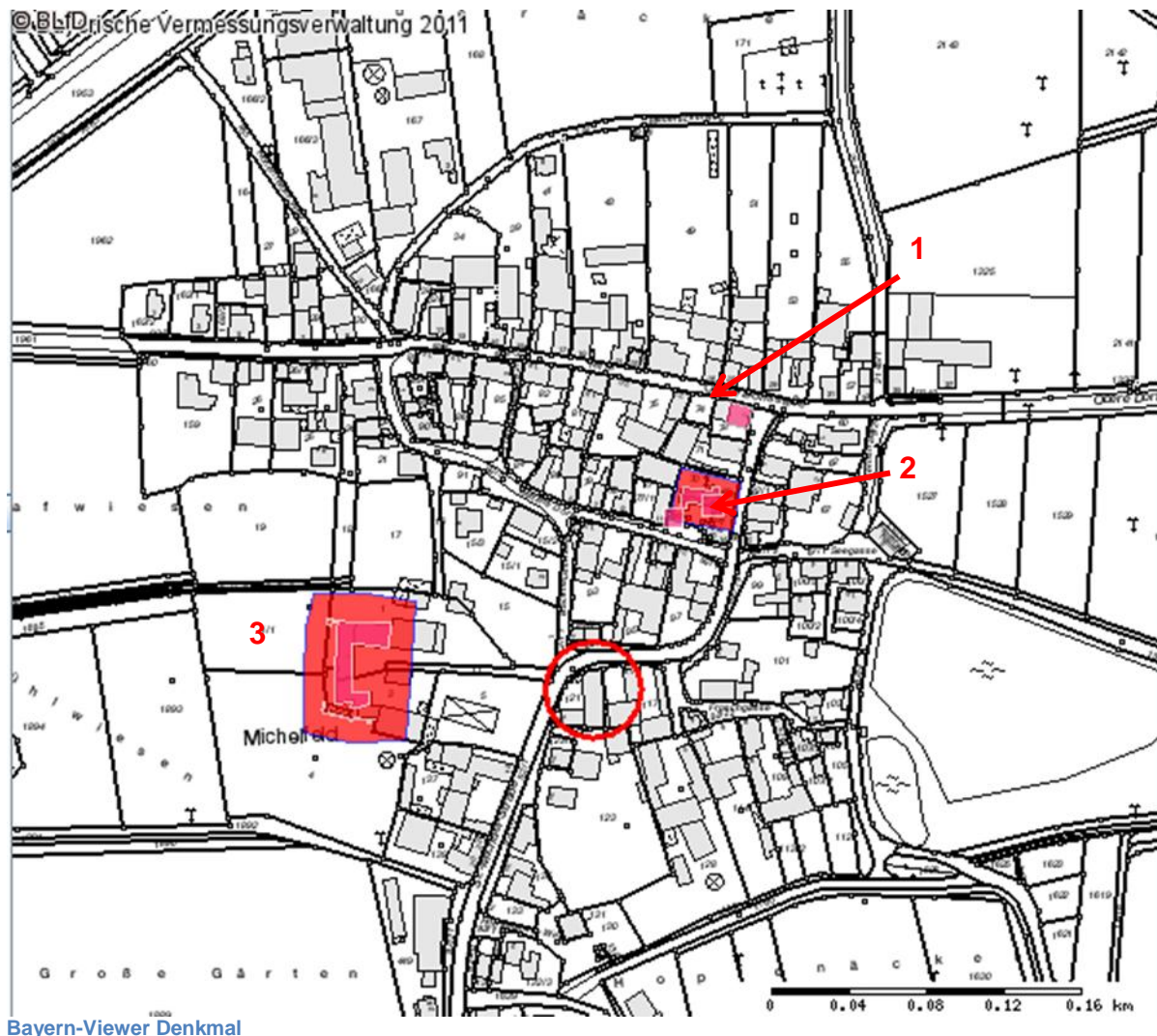


nördlicher Bereich



südlicher Bereich

Im Plangebiete sind keine Denkmäler vorhanden, dass ist aus dem nachfolgenden Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal ersichtlich:



1. St.-Michael-Straße 2: Kleiner Bauernhof, Wohnhaus mit Fachwerkgiebel, bez. 1819.
2. Nähe St.-Michael-Straße: Grabmal für Andreas Valentin Mooz (1662-1746), Sandstein, in Eiseneinfriedung; am Kirchturm
- Mittlere Dorfstraße 13: Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Michael
3. Schloß 1: Ehem. Schlossanlage, jetzt Bauernhof, zweigeschossiger Satteldachbau mit zwei Nebengebäuden; Wappenstein von 1523.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung sind der Maueräckerweg und der Hopfenäcker Weg vorhanden, über die die Grundstücke erreicht werden können. Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung des nördlichen Plangebietes erfolgt über die gemeindlichen Versorgungsnetze in der Oberen Dorfstraße. Das südliche Plangebiet wird über die Froschgasse versorgt. Außerdem sind die Wasserleitung und der Kanal bis zum Grundstück Fl. Nr. 130 verlegt und können ggf. verlängert werden.

Um ein Regenwassermanagement zu gewährleisten ist das Dachwasser der entstehenden Gebäude auf den Grundstücken zu versickern (siehe Festsetzung in § 7 der Satzung).

6. Grünordnung

Der nördliche Planbereich liegt am Ortsteingang von Michelfeld von Sickershausen bzw. der Ortsumgehend her kommend südlich des Friedhofes. Die Grundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Auf den Grundstücken Fl. Nr. 43 und 53 befinden sich mehrere Obstbäume.



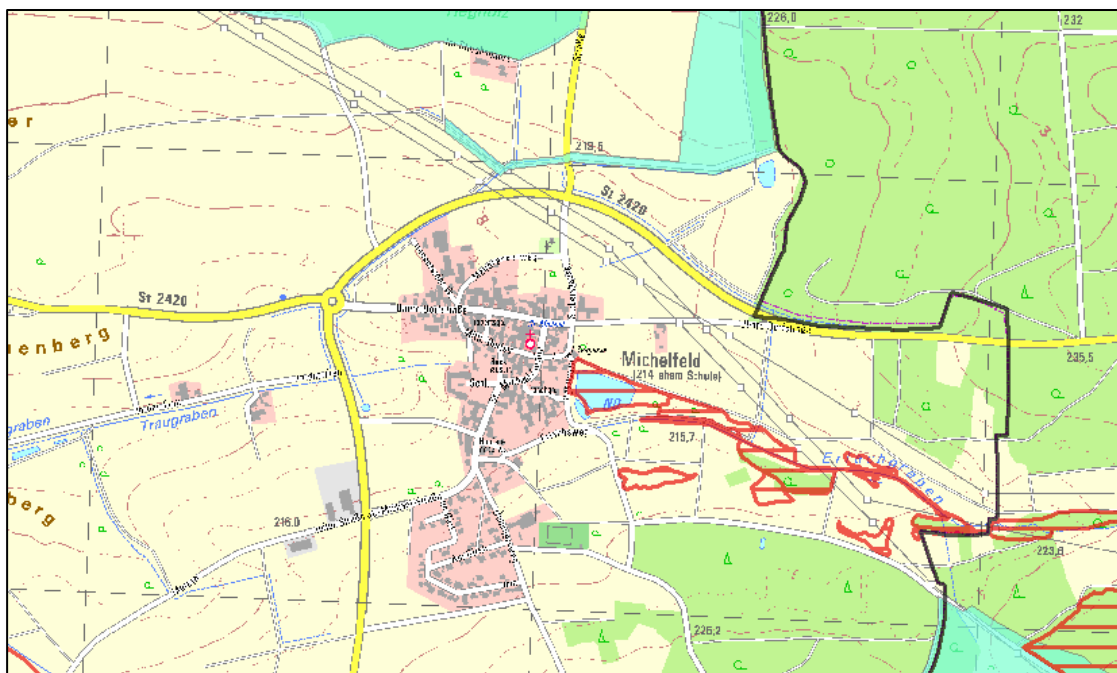
Auszug aus dem DOP

Das südliche Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Michelfeld westlich des Sees, der als Naturdenkmal und als Biotop (Nr. 6327-0048-001) unter Schutz steht, von der Planung jedoch nicht berührt wird. Die Grundstücke werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt, bis auf die Grundstücken Fl. Nr. 112 und 113/2, die Gärten sind. Vereinzelnd sind Bäume vorhanden.



Auszug aus dem DOP

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage I zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (siehe nachfolgenden Auszug aus dem FIN-Web). Deshalb wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.



Auszug aus dem FIN-Web

7. Eingriffsregelung

Ein Eingriff findet statt, weil die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden. Es handelt sich hier um eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Grundflächen durch Versiegelung und Überbauung (§ 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB).

Um den planerischen Willen aus dem Flächennutzungsplan in der Ergänzungssatzung beizubehalten und den Eingriff so gering wie möglich zu halten, wird in § 2 der Satzung festgesetzt, dass die auf den Grundstücken bestehenden Bäume zu erhalten oder neu anzulegen sind (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme).

Da mittelfristig keine zusätzliche Versiegelung, außer durch das Wohnhaus und dem Carport eintreten wird, sind konkrete Kompensationsmaßnahmen erst bei einer weiteren Versiegelung der anderen Grundstücke im Rahmen der dann durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren festzulegen und umzusetzen.

Um dies rechtlich abzusichern werden auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde (Schreiben vom 05.03.2012) folgende Auflagen festgesetzt:

- Die Festlegung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie der darauf vorgesehenen Maßnahme, ferner eine angemessene Begrünung der Bauvorhaben sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde oder über Vorlage eines Bepflanzungsplanes nachzuweisen.
- Es ist genetisch aus dem Gebiet stammendes (autochthonem) Pflanzgut für Pflanzmaßnahmen zu verwenden.
- Die Eingrünung hat innerhalb der nächsten auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgende Pflanzsaison (Herbst, Winter, Frühjahr) zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.
- Für Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze o. ä. sind wasserdurchlässige Materialien (Schotter, Rasenpflaster, Rasengittersteine) zu verwenden.
- Das anfallende Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück, oberirdisch über Geländemulden und/oder Grabenaufweitungen und/oder unterirdisch mittels Sickeranlagen dem Grundwasser wieder zuzuführen.

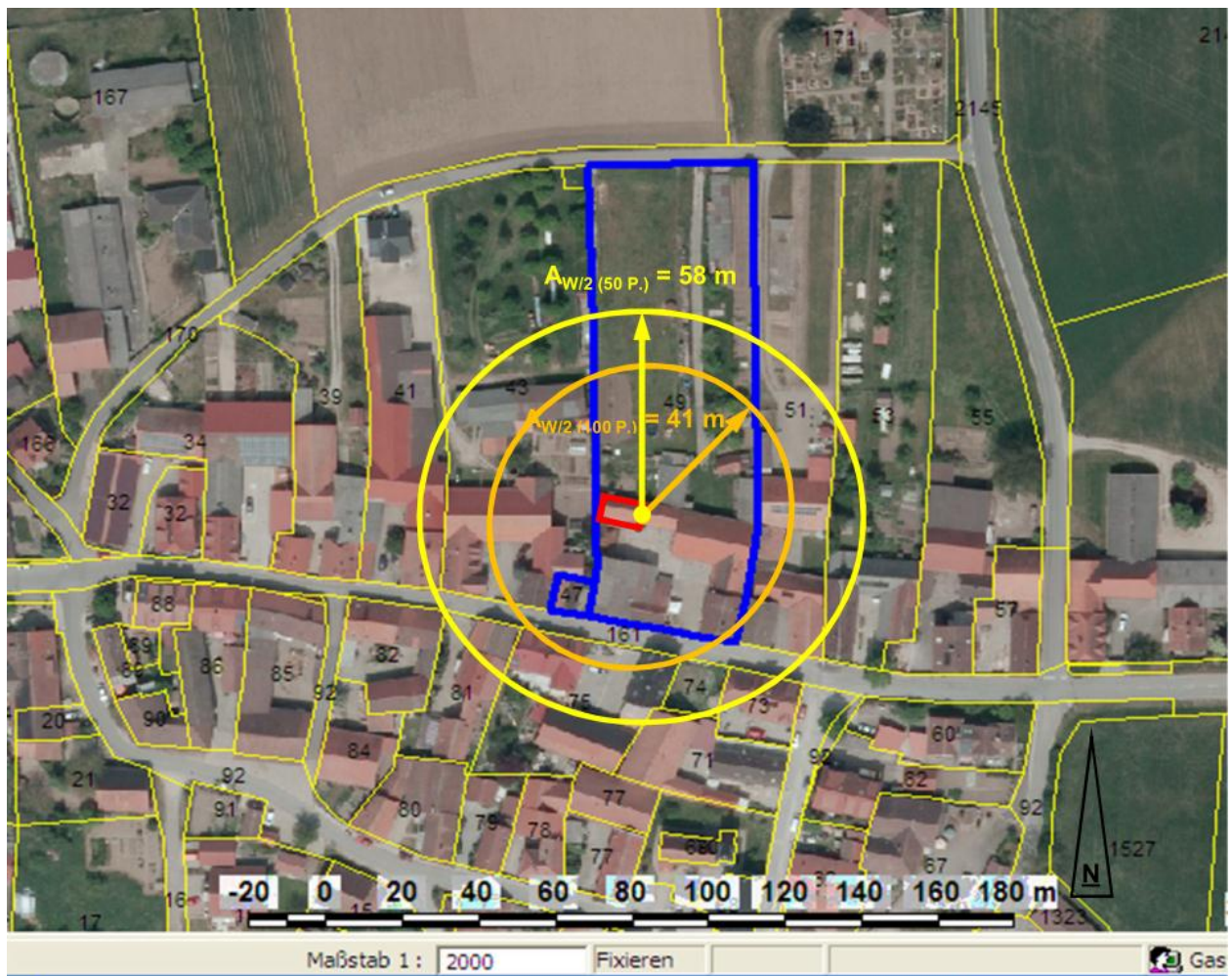
8. Hinweise der Bergamtes

Die Regierung von Unterfranken, Bergamt Nordbayern (Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth), weist darauf hin, dass das geplante Vorhaben innerhalb des Bewilligungsfeldes auf Steinsalz und Sole „Kitzingen“ liegt. Des Weiteren kann das Vorhandensein hier nichttrisskundiger Grubenbaue auf Kalkstein nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, beim Grubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (Hohlräume, altes Grubenholz, etc.) zu achten, um dies bei der Bauausführung berücksichtigen zu können. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen ist das Bergamt zu informieren.

9. Immissionsschutz

Die von der umliegenden Landwirtschaft und deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 09.02.2012 wird auf die Immissionsabstände der aktiven Landwirtschaft in der Umgebung hingewiesen (siehe nachfolgende Berechnung). Bei der Durchführung der Einzelbauvorhaben ist eine mögliche Immissionsbelastung zu prüfen.



Immissionseinschätzung des AELF vom 09.02.2012

10. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 10.02.2012 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen, den Satzungsentwurf vom 10.02.2012 gebilligt und die öffentliche Auslegung, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Zu dem Satzungsentwurf in der Fassung vom 10.02.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2012 bis 01.03.2012 beteiligt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 10.02.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2012 bis 01.03.2012 öffentlich ausgelegt.

Wegen Änderung bzw. Ergänzung wurde der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 04.04.2012 mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.05.2012 bis 21.05.2012 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Marktstef hat mit Beschluss des Stadtrats vom 12.06.2012 die Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Marktstef, den 21.06.2012
STADT MARKSTEF



Riegler
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Marktstef, den
STADT MARKSTEF



Riegler
1. Bürgermeister