

Gemeinde Münchsteinach
Aufstellung der Einbeziehungssatzung
Gemäß 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„Wildenbergstraße“

Begründung

Fassung vom 17.09.24

ENTWURF

Kellermann Ingenieurbüro

Jonas Kellermann M.Eng.
Nürnberger Str. 36
91413 Neustadt a.d. Aisch

GEMEINDE: MÜNCHSTEINACH
ORT: MÜNCHSTEINACH
LANDKREIS: NEUSTADT AN DER AISCH-BAD WINDSHEIM

1. Anlass

Der Vorhabenträger plant die Errichtung einer Erdjurte mit zwei Wohnungen (Apartments) und Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 527, das sich direkt an der zweiseitig bebauten Wildenbergstraße befindet und gleichzeitig an einen Waldrand grenzt. Das Bauvorhaben sieht ein innovatives, naturnahes Gebäude vor, das sich harmonisch in die bestehende Umgebung einfügt und dabei ökologisch und landschaftsverträglich umgesetzt wird.

Die Erdjurte ist als Beispielprojekt für eine nachhaltige und umweltfreundliche Bauweise konzipiert, die zeigt, wie sich Gebäude in die Natur integrieren lassen, ohne das Landschaftsbild erheblich zu verändern. Die Erdjurte soll sich in ihrer Architektur, Materialwahl und Platzierung an den natürlichen Gegebenheiten orientieren und somit die Bebauung der Wildenbergstraße sinnvoll ergänzen. Durch ihre teilweise unterirdische Bauweise und der extensiven Begrünung wird das Gebäude im Einklang mit der umgebenden Natur stehen und kaum als Fremdkörper wahrgenommen.

Die Einbeziehungssatzung soll die rechtlichen Voraussetzungen schaffen, um dieses Bauvorhaben zu ermöglichen und gleichzeitig die städtebaulichen und landschaftsökologischen Zielsetzungen der Gemeinde zu unterstützen. Das Vorhaben entspricht dem Ansatz einer behutsamen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung und soll als Beispiel für die Vereinbarkeit von Bebauung und Natur stehen.

Durch die Satzung soll die Bebaubarkeit des Grundstücks gesichert werden, um die städtebauliche Entwicklung der Wildenbergstraße sinnvoll zu ergänzen und gleichzeitig einen Beitrag zum naturnahen Bauen zu leisten.

Es steht kein Alternativstandort zur Bebauung im Eigentum des Vorhabenträgers zur Verfügung.

2. Lage und Bestand

Das etwa 305 m² große, ansteigende Grundstück befindet sich an der voll erschlossenen Wildenbergstraße und wurde zuletzt als land- und forstwirtschaftliche Lagerfläche genutzt.

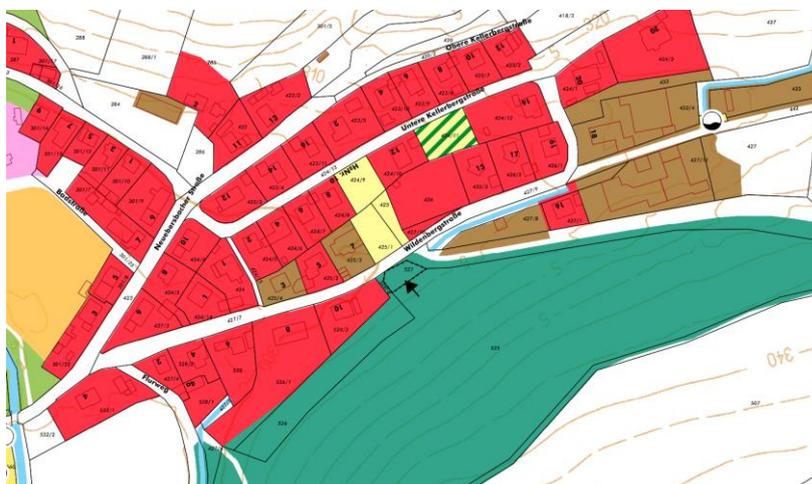


Abbildung 1, Ausschnitt Flächennutzungsplan (Entwurf Stand 20.10.2016) mit Lage des betroffenen Grundstücks (Pfeil)

Das Grundstück weist derzeit keinen Baumbestand auf, abgesehen von den Kastanienbäumen, die der Vorbesitzer entlang der Straße gepflanzt hat. Dennoch wird die Fläche als Teil des angrenzenden Waldkomplexes gewertet und gilt somit weiterhin als Wald im Sinne von § 2 des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG). Daher ist für die Umsetzung des Vorhabens eine Rodungsgenehmigung erforderlich. Um die Zustimmung hierfür wird im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung und der damit verbundenen Stellungnahme des Forstamts gebeten.

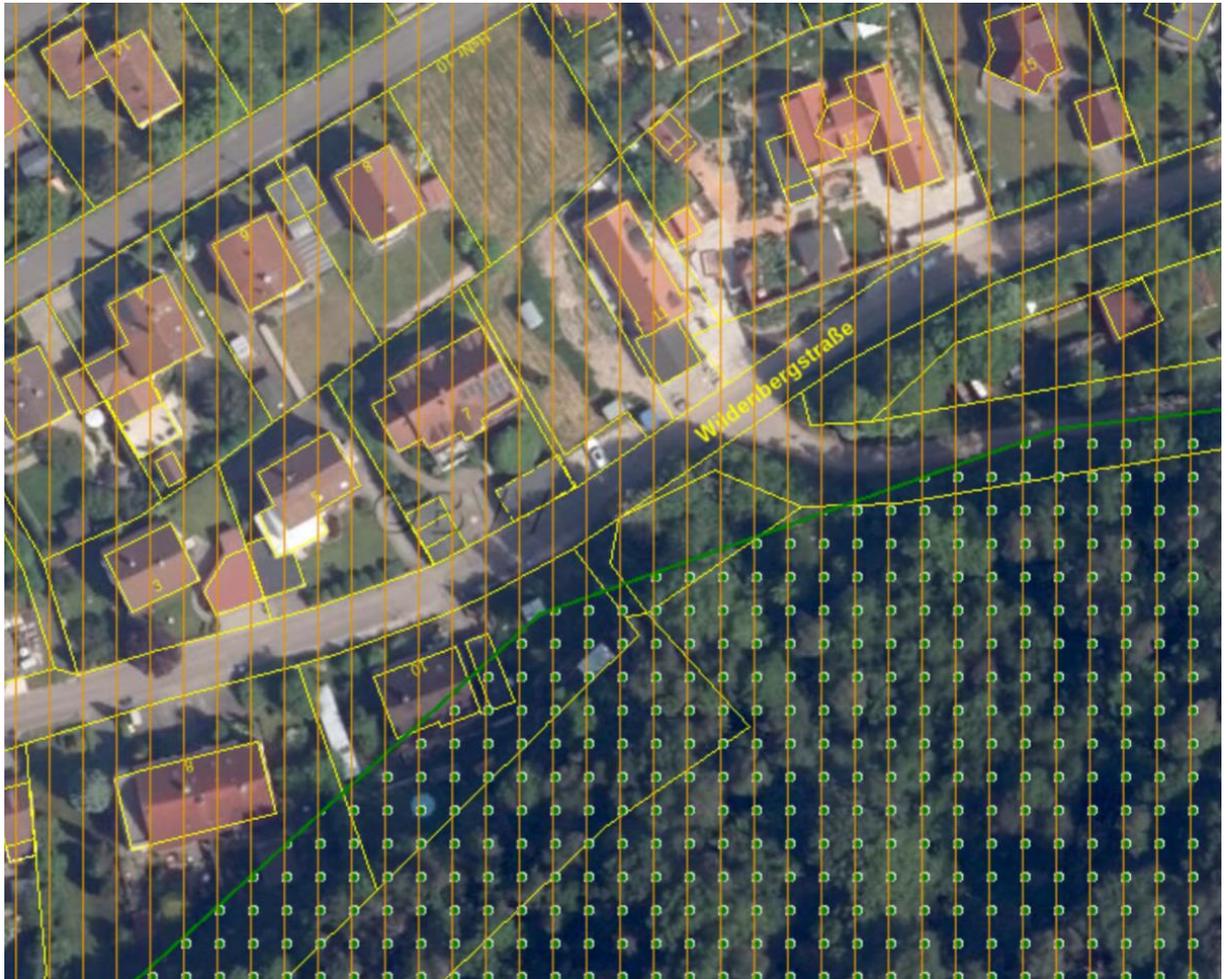


Abbildung 2, Auszug BayernAtlas

Das Grundstück liegt im Naturpark Steigerwald (braun gestreift), wobei ein Teilbereich auch im Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Steigerwald (grün gepunktet) liegt.

3. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die Gemeinde Münchsteinach beabsichtigt, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem betreffenden Grundstück zu schaffen. Durch die Einbeziehungssatzung wird das Grundstück dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Münchsteinach zugeordnet und die planungsrechtliche Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur geschaffen.

Das Vorhaben sieht ein Gebäude mit zwei apartmentähnlichen Wohneinheiten vor, das sich gestalterisch in die Umgebung einfügt und durch eine naturnahe Bauweise hervorsteht. Diese Bauweise wird die bestehende Siedlungsstruktur ergänzen und gleichzeitig ökologische Aspekte berücksichtigen. Die Einbeziehungssatzung ermöglicht damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die den Ortsrand behutsam weiterentwickelt und das Landschaftsbild respektiert.

Ansichten des geplanten Gebäudes werden ebenfalls zur Verdeutlichung des Konzepts und der gestalterischen Qualität beigefügt.

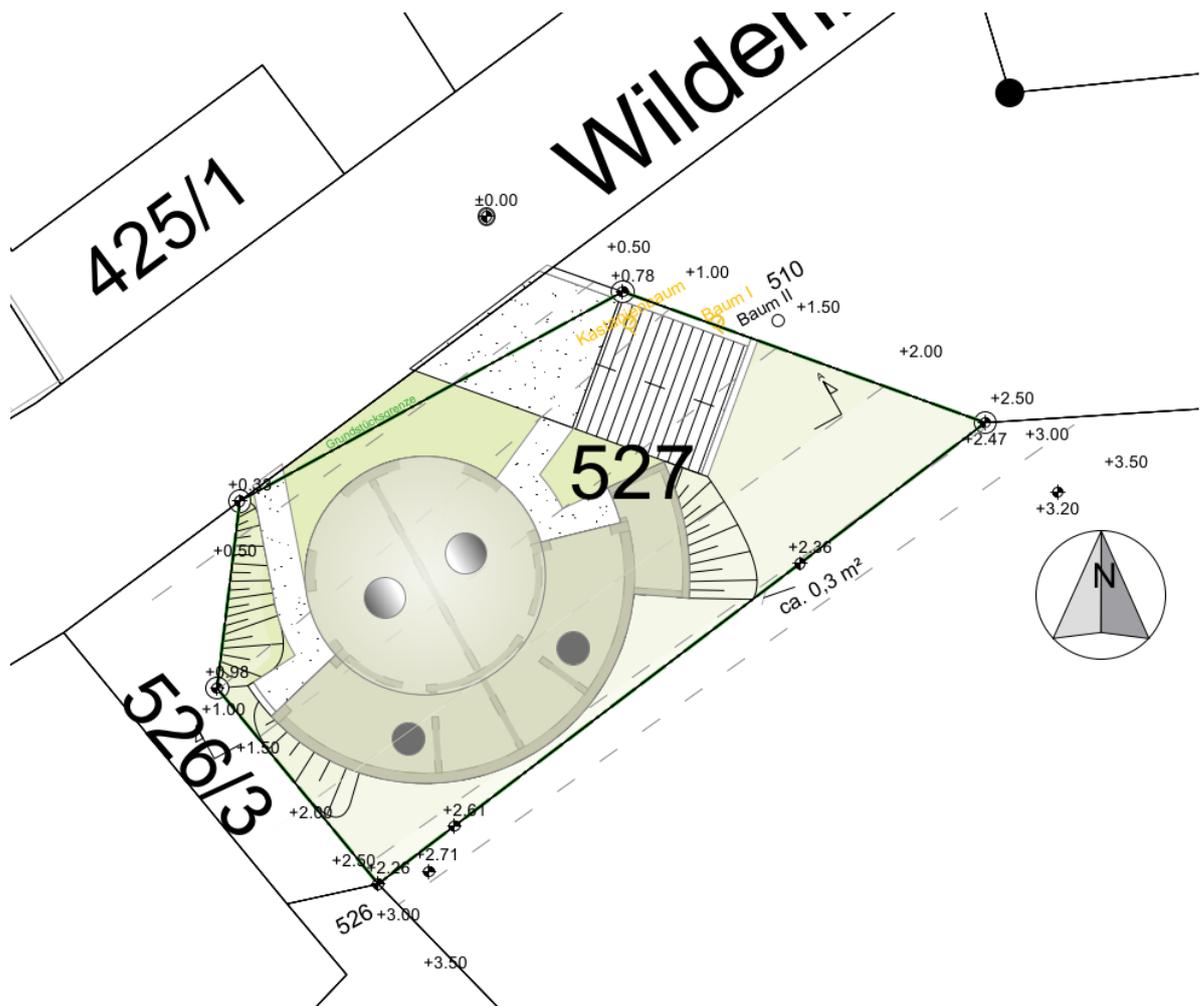


Abbildung 3, Grundstück mit Dachansicht und Höhenverlauf

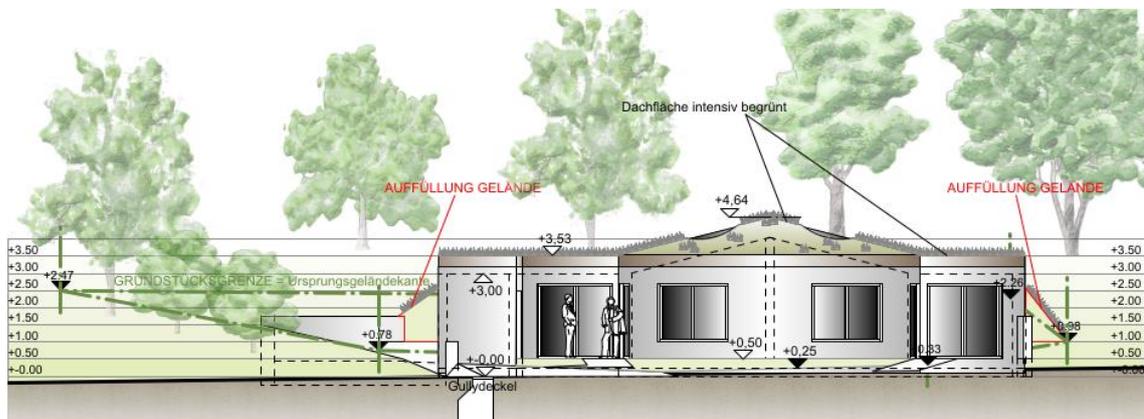


Abbildung 4, Ansicht Nord-West (Straßenansicht)

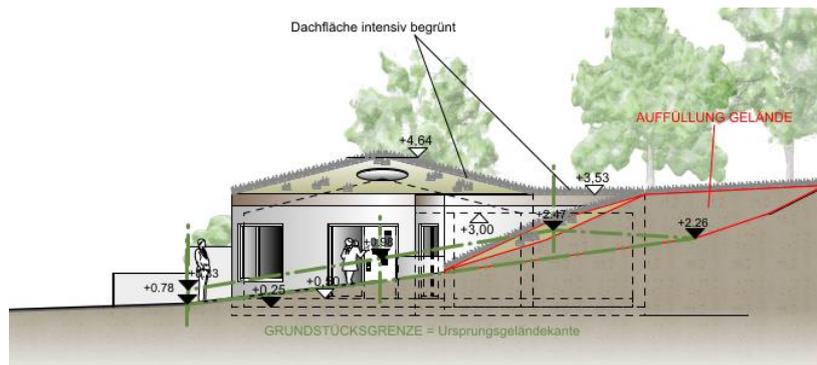
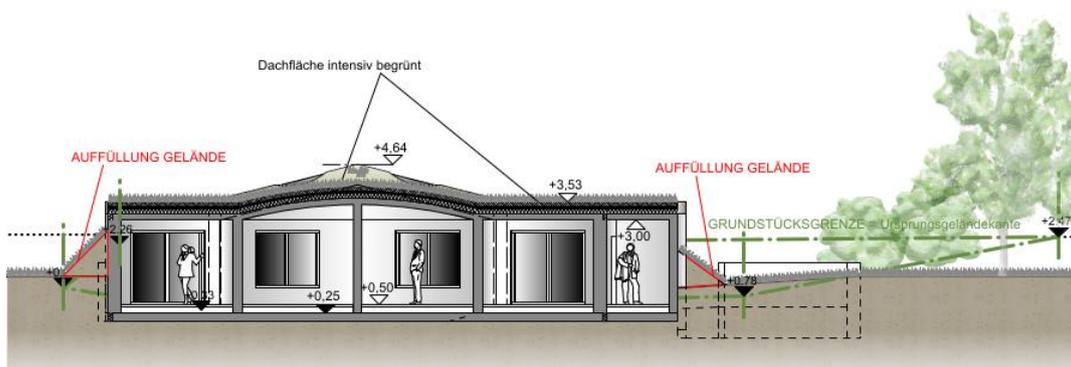


Abbildung 5, Ansicht West



4. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung des im Satzungsbereich liegenden Grundstücks erfolgt über die Wildenbergstraße. Der Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 510, der als langes, spitzes Dreieck zwischen der Wildenbergstraße und dem zu bebauendem Grundstück liegt, wird vom Vorhabenträger von der Gemeinde erworben.

Wasser:

Die Wasserversorgung mit Trink- und Löschwasser ist über die kommunalen Leitungen in der Wildenbergstraße sichergestellt.

Abwasser:

Das Niederschlagswasser wird größtenteils durch die Erde und die Bepflanzung aufgenommen. Befestigte Flächen werden mit Kies oder versickerungsfähigem Pflaster ausgeführt. Überschüssiges Regen- und Schmutzwasser wird getrennt bis zur Grundstücksgrenze geleitet, um dort über einen Revisionsschacht an den Mischwasserkanal der vorhandenen Kanalisation in der Wildenbergstraße angeschlossen zu werden. Ein späterer Ausbau auf ein Trennsystem ist somit möglich.

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (wie Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus äußeren Einzugsgebieten) nicht in die Kanalisation und somit in die Kläranlage gelangt.

Elektrizität:

Die Stromversorgung in Münchsteinach wird durch die Energieversorgung N-Ergie gewährleistet und sollte rechtzeitig in die Planung einbezogen werden. Aktuell sind keine Netzerneuerungen oder Neuverlegungen vorgesehen. Wenn keine Gehwege geplant sind, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Abfall:

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen zur Abholung bereitzustellen. Vorschriften zur Erschließung und zur anschließenden Bebauung sind zu beachten.

Aushub:

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BBodSchG) sind zu berücksichtigen. Der im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst innerhalb des Plangebiets zu verwerten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist während der Maßnahme ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden erforderlich und nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915).

Allgemein:

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt direkt über die Wildenbergstraße. Sollten im Rahmen der Maßnahme Straßen und Gehwege neu errichtet werden, sind ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen der Telekom vorzusehen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1 Artenschutz

Nach einer Sichtprüfung der Vorhabensfläche wurde festgestellt, dass keine Baumstrukturen wie Höhlen, Spalten oder Nester vorhanden sind, die als relevante Lebensstätten für europarechtlich geschützte Arten gelten könnten. Aufgrund der aktuellen Beschaffenheit der Fläche wird davon ausgegangen, dass keine potenziellen Lebensräume oder Fortpflanzungsstätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beeinträchtigt werden. Daher wird auf eine detaillierte artenschutzrechtliche Stellungnahme verzichtet. Es sind keine besonderen Lebensräume oder Brutstätten betroffen, die eine weitergehende Prüfung oder Maßnahmen gemäß § 44 BNatSchG erfordern würden.

5.2 Artenschutz Maßnahmen

Zur Sicherstellung des Artenschutzes sind dennoch folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- **M01:** Gehölzentnahmen dürfen nur außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) erfolgen, um brütende Vögel zu schützen. Alle notwendigen Fällarbeiten sind in die Zeit außerhalb der Brutperiode zu legen.
- **M02:** Nur die Bäume, die für die Umsetzung des Bauvorhabens unbedingt notwendig entnommen werden müssen, dürfen gefällt werden. Bestehende Gehölze, die erhalten bleiben, sind während der Bauarbeiten zu schützen (gemäß DIN 18920).

Da keine Höhlenbäume oder andere relevante Strukturen vorhanden sind und keine signifikanten Eingriffe in potenzielle Lebensräume erfolgen, bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands geschützter Arten ist nicht zu erwarten, und das Tötungsrisiko für geschützte Arten wird nicht signifikant erhöht

Artenschutz Fazit

Auf Grundlage der derzeitigen Gegebenheiten und der vorgesehenen Maßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ausgeschlossen. Daher ist eine weiterführende fachliche artenschutzrechtliche Stellungnahme nicht erforderlich.

5.3 Ausgleichsflächenbedarf

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) wurde der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 305 m², auf der ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten in Form einer Erdjurte integriert werden soll.

Der Eingriff wird auf das notwendige Maß beschränkt. Die nach § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) berechnete Grundflächenzahl (GRZ) für das Hauptgebäude beträgt 0,4. Nach dieser Verordnung sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in die Berechnung einzubeziehen. Die GRZ zielt darauf ab, die Bodenversiegelung zu begrenzen. Aufgrund der geplanten Ausführung der Erdjurte mit intensiver Begrünung ist der Wert von 0,4 jedoch rein rechnerisch zu betrachten und tatsächlich nicht vorhanden. Deshalb kann der Wert in der nachfolgenden Checkliste, die sich auf die Bodenversiegelung bezieht, als kleiner als 0,3 angesehen werden.

Die neu zu bebauende Fläche umfasst eine Land- und forstwirtschaftliche Lagerfläche (P42), die gemäß Liste 1a und der Biotopwertliste als Schutzgut von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingestuft werden kann.

Aufgrund dieser Kriterien kann die vereinfachte Methode zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs angewendet werden. Dies erfolgt durch die Erfassung und Bewertung anhand der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung, wie im Leitfaden beschrieben.

Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß dem Leitfaden und der Beantwortung der Checkliste mit "Ja" bei allen Punkten ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

0 Planungsvoraussetzungen		Ja	Nein
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplan nach Art. 4 Abs. 2. U. 3. BayNatschG)	X	
1 Vorhabentyp			
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet	X	
1.3	Maß der Baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. Festgesetzt 0,4 allerdings als Erdjurte mit intensiver Dachbegrünung	X	
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 1a (Anlage 1 des Leitfadens) - Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen	X	
2.2	Im Bauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. Anlage 2 des Leitfadens) vorgesehen. Art der Maßnahme: Verbot von Sockelmauern bei Zäunen	X	
3 Schutzgut Boden und Fläche			
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. Anlage 2 des Leitfadens, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bauungsplan begrenzt. Art der Maßnahme: Bau einer Erdjurte – intensive Dachbegrünung	X	
4 Schutzgut Wasser			
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	
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. Art der Maßnahmen: versickerungsfähige Beläge bei den privaten Verkehrsflächen, intensive Begrünung der Dachfläche des Hauptgebäudes (Erdjurte)		
5 Schutzgut Luft/Klima			
	Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt	X	
6 Schutzgut Landschaftsbild			
6.1	Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	X	
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	X	
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2 des Leitfadens)	X	

5.4 Grünordnung:

Zur landschaftlichen Einbindung und Sicherung der notwendigen Böschungen im Bereich des Baugrundstücks sind standortgerechte Gehölze und Büsche, die für die Region Steigerwald typisch sind, anzupflanzen. Hierbei soll eine Mischung aus heimischen Sträuchern verwendet werden, die den lokalen Gegebenheiten entsprechen und zur ökologischen Aufwertung beitragen.

Für die intensive Begrünung der Erdjurte, insbesondere an den teils verschatteten Bereichen, sind Schattengewächse sowie heimische Farne zu pflanzen. Diese Vegetation soll eine natürliche und strukturreiche Bepflanzung gewährleisten, die sowohl ökologisch wertvoll ist als auch ästhetisch ansprechend wirkt. Die Auswahl der Pflanzenarten sollte sich an den klimatischen und bodenökologischen Verhältnissen des Standorts orientieren, um eine nachhaltige Entwicklung der Vegetation sicherzustellen.