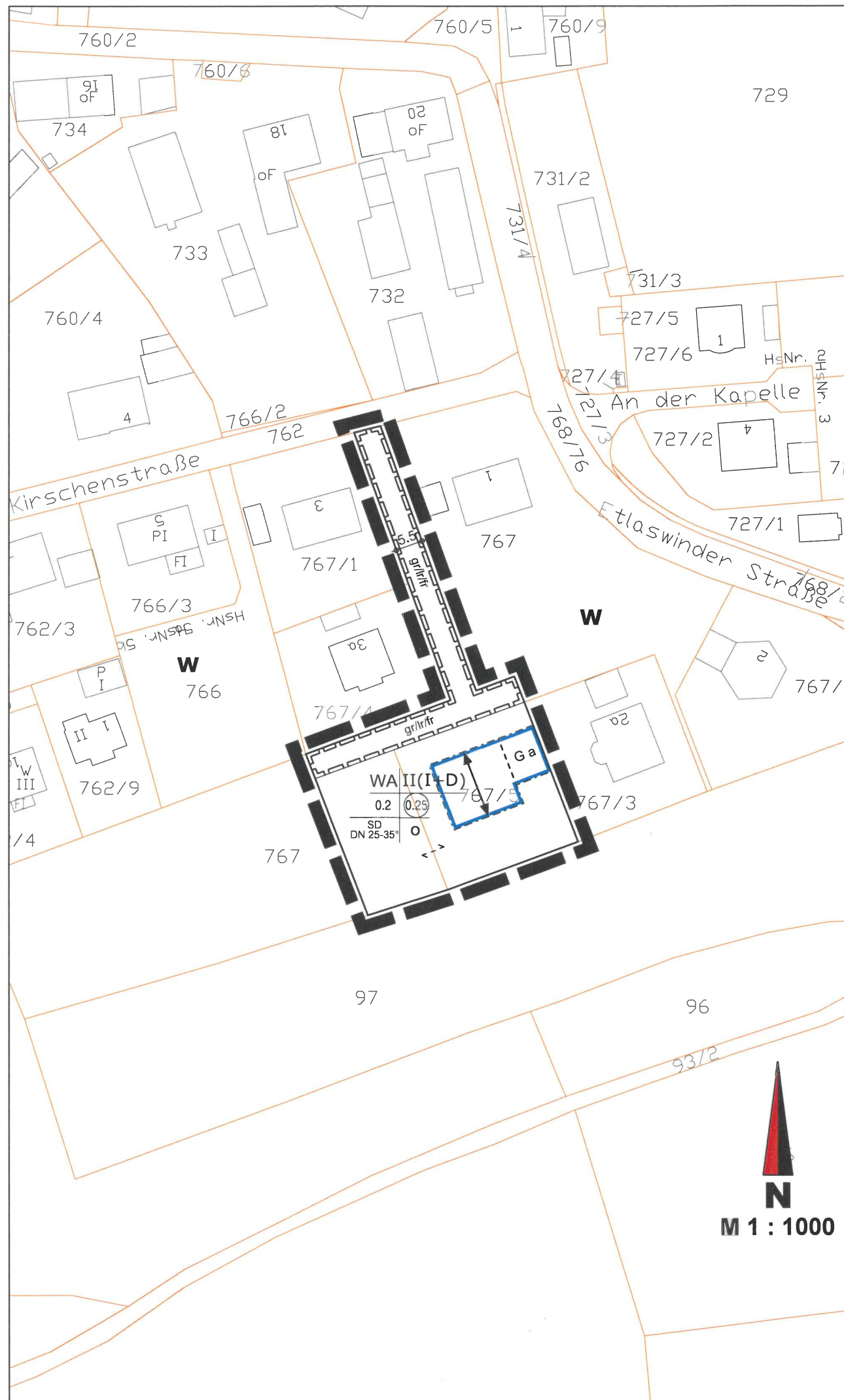




PLANZEICHENERKLÄRUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	BAUGRENZE
	HAUPTFIRSTRICHTUNG
II(I+D)	ANZAHL DER GESCHOSSE
0.2	GRUNDFLÄCHENZAHL
0.25	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
SD	SATTELDACH
25-35°	DACHNEIGUNG
O	OFFENE BAUWEISE
	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
767/5	FLURNUMMER
	NACH ERLASS DER SATZUNG UND VOR EINREICHUNG DES BAUANTRAGES SIND DIE GRUNDSTÜCKE ZU EINEM BAUPLATZ ZU VEREINEN
W	GEBIETSBEZEICHNUNGEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEMÄSS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
5.5	MASSAZAHLEN
gr/fr/lr	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
	NACH ERLASS DER SATZUNG UND VOR EINREICHUNG DES BAUANTRAGES MÜSSEN DIE GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE NOTARIELL GESICHERT WERDEN
G a	GARAGE
	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

PLANDATUM: 24.10.2018
GEÄNDERT: 22.05.2019
SATZUNGSBESCHLUSS: 30.10.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
für die Gemarkung Kleinsendelbach
"Schellenberg"

Verbindliche Festsetzungen für die Einbeziehungssatzung
"Schellenberg" (Fl.Nr. 767/5 und Tl. Fl.Nr. 767) in der Gemarkung
Kleinsendelbach, Gemeinde Kleinsendelbach

Es sind gemäß § 34 (1) BauGB Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Garagen, Carports und Stellplätze

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die gemeindliche Stellplatzsatzung sind zu beachten.

Sonstige Festsetzungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zur Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) zulässig.

Die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf maximal eine Stufe über dem natürlichen Gelände am Eingangsbereich an der Westfassade liegen.

Die festgesetzten Fahrt- und Leitungsrechte müssen im Vorfeld notariell gesichert werden. Die Erschließung muss von der Kirschenstraße aus erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zum Rückhalt des Niederschlagswassers werden Zisternen mit einer Größe von mindestens 10 m³ verbindlich vorgeschrieben.

Begrünungsbindung und Minimierung der Versiegelung

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig.

Zur Begrünung der Baufläche ist mindestens ein Obstbaum durch Bestandserhaltung nachzuweisen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Pflanz- und Erhaltungsgebote

Der dargestellte Baumbestand (Obstgehölze), außer der Bestand innerhalb der Baugrenze, ist nach Möglichkeit zu erhalten, sofern die Erhaltungsmaßnahmen zumutbar sind und keine Gefährdung besteht.

Der Baumbestand innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche ist zwingend zu erhalten, solange die Ausgleichsfläche besteht. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der Einbeziehungsfläche ist am künftigen Ortsrand nach Süden eine mind. 2 reihige Hecke aus überwiegend standortheimischen Gehölzen zu pflanzen (siehe Artenauswahl in der Begründung). Zudem sind innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche 3 hochstämmige Obstgehölze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Dem Eingriff durch die Einbeziehungsfläche wird auf Fl.Nr. 767, Gmkg. Kleinsendelbach eine Fläche von 489 qm als Ausgleichsfläche zugeordnet. Entwicklungsziel ist eine Streuobstwiese auf extensivem Grünland. (Details siehe Begründung)

Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

Sonstiges

Ausnahmen von den Verbindlichen Festsetzungen sind zulässig; dazu zählen insbesondere auch ressourcenschonende und ökologisch ausgerichtete Bauvorhaben.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Kleinsendelbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.10.2019 diese Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 22.05.2019 als Satzung beschlossen.
- Die Einbeziehungssatzung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Kleinsendelbach vom 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten und liegt mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Kleinsendelbach - Bauamt - zu jedermanns Einsicht bereit.
- Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

28. NOV. 2019
Kleinsendelbach, den

1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zur Einbeziehungssatzung "Schellenberg" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Kleinsendelbach, Gemeinde Kleinsendelbach, Landkreis Forchheim

Der Gemeinderat Kleinsendelbach hat am 24.10.2018 beschlossen, für den Bereich Schellenberg eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Kleinsendelbach hat derzeit etwa 1.537 Einwohner (Stand 06.08.2018).

Der Flächennutzungsplan wird bezüglich dieser Änderungen zu gegebener Zeit angepasst.

Es liegt ein Antrag für die Nutzung der ausgewiesenen Fläche in Form eines Bauantrages für ein Wohnhaus vor.

Die Umgebung entspricht den Eigenschaften eines allgemeinen Wohngebietes.

Es soll ein Wohnhaus mit Doppelgarage auf der Fl. Nr. 767/5 errichtet werden.

Am nördlichen Rand des Vorhabens verläuft die Ortsstraße "Kirschenstraße".

Das geplante Gebäude muss innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Fläche errichtet werden (offene Bauweise). Es ist ein zweigeschossiges Gebäude (I+D) mit einem Satteldach – Firstrichtung in Nordwest-Südost-Richtung mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35° – geplant.

Grund- und Geschossflächenzahl sowie Dachform mit Dachneigung wurden festgesetzt.

Es sind gem. § 34 (1) BauGB Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Betreffend Garagen, Carports und Stellplätze sind die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die gemeindliche Stellplatzsatzung zu beachten

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zur Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) zulässig.

Die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf maximal eine Stufe über dem natürlichen Gelände am Eingangsbereich an der Westfassade liegen.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurnummer 767 und die Flurnummer 767/5 der Gemarkung Kleinsendelbach.

Die Westgrenze des Geltungsbereiches entspricht dabei nach ersten Abstimmungen mit dem Landratsamt Forchheim in etwa der Verlängerung des Grenzverlaufs zwischen den Grundstücken Fl. Nrn. 766 und 767/4 in Richtung Süden.

Die Erschließung erfolgt von der Kirschenstraße über das Grundstück mit der Fl. Nr. 767 und wird durch ein von Norden nach Süden verlaufendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verläuft außerdem in Ost-West-Richtung, um die restlichen Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 767 anzubinden.

Im Zuge der Planungen sind die Grundstücke Fl.Nr. 767/5 und die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindliche Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 767 nach Erlass der Satzung und vor Einreichung des Bauantrages zu vereinen.

Der Einbeziehungssatzung entgegenstehende Vorhaben in der Nachbarschaft sind derzeit nicht exakt bekannt und sollen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geklärt werden.

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert – ebenso die Abwasserentsorgung und die Beseitigung des Niederschlagswassers.

Ein landschaftspflegerischer Begleitplan wurde durch das Büro TEAM 4 aus Nürnberg erstellt. Die Ergebnisse wurden in die Einbeziehungssatzung eingearbeitet.

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig. Zur Begrünung der Baufläche ist mindestens ein Obstbaum durch Bestandserhaltung nachzuweisen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Zum Rückhalt des Niederschlagswassers werden Zisternen mit einer Größe von mindestens 10 m³ verbindlich vorgeschrieben. Das auf den Dach- bzw. Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird zurückgehalten und ordnungsgemäß sowie unbeschadet Dritter beseitigt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bei der Grundstücksteilung müssen die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Vorfeld notariell gesichert werden.

Die verbindlichen Festsetzungen wurden auf das unbedingt Notwendige beschränkt.

Folgende Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches enthalten:

Fläche Grundstück Fl. Nr. 767 (Westl. Bereich sowie gr/fr/lr)	0,107 ha
Fläche Grundstück Fl. Nr. 767/5 (Geplant Baurecht)	0,085 ha
Gesamt	0,192 ha

Folgende Flächen sind außerhalb des Geltungsbereiches enthalten:

Ausgleichsfläche Teilbereich der Fl.Nr. 767, Gmkg. Kleinsendelbach (Gemeinde Kleinsendelbach)	0,049 ha
---	----------

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

Der Landschaftspflegerische Begleitplan soll neben der landschaftlichen und gestalterischen Einbindung des Bauvorhabens vor allem die Ermittlung der Eingriffsflächen und des Ausgleichsflächenbedarfs regeln. Da der Gemeinderat Kleinsendelbach den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen hat, erfolgt die Ermittlung des

Eingriffs und des Ausgleichs nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Eingriffsregelung

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde in Anlehnung an den Leitfaden der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums durch Bewertung des Bestandes sowie der zu erwartenden Intensität der Bebauung ermittelt.

Ermittlung des Eingriffs

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Satzungsgebietes für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung beinhaltet überwiegend intensiv genutzte private Grünfläche mit mehreren (teils älteren) Obstgehölzen. Die Fläche ist durch einen wassergebundenen Weg (Schotterfahrspur) und einen Grünweg von der Kirschenstraße aus erschlossen. Die private Grünfläche wird aktuell regelmäßig mehrfach gemulcht und die Obstgehölze in Form geschnitten sowie abgeerntet. Nach der Bay. Biotopkartierung wird die Fläche als Streuobstwiese mit Hochstamm-Mischbestand in einem Hausgarten eingestuft (Biotop.Nr. 6333-1047-009).

Die Eingriffsfläche innerhalb der Satzungsfläche beträgt insgesamt 897 qm. Für den wassergebundenen Weg ist keine Nutzungsänderung bzw. Mehrversiegelung geplant, daher wird dieser Bereich nicht in die Eingriffsbilanzierung einbezogen. Gleiches gilt für die private Grünfläche mit Baumbestand im Umfeld des Eingriffsgebietes (Baugrenze + Pufferbereich), die nach der Bebauung als Hausgarten erhalten bzw. zusätzlich bepflanzt und dadurch ökologisch aufgewertet wird. Die bestehenden Obstgehölze werden nach Aussage der Familie Wölfel überwiegend erhalten und in die zukünftige Gartenplanung integriert.

Bewertung der Eingriffsfläche

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Grünweg und intensiv genutzte Grünfläche; Kategorie I private Grünfläche mit (älteren) Obstgehölzen; Kategorie II
Boden	überwiegend Tonböden, geringe Naturnähe, kein seltener Boden; Kategorie I
Wasser	Keine Oberflächengewässer, Flächen mit mittleren bis hohem Grundwasserflurstand; Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten; Kategorie I
Landschaftsbild	kleinteilige landschaftsprägende Strukturen (Obstgehölze), weiträumig einsehbare Ortsrandlage; Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Eingriffsminimierung

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung werden folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung festgesetzt:

- Eingrünung des künftigen Ortsrands im Süden durch eine zweireihige Heckenpflanzung aus überwiegend standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste im Anhang)

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere:	Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)
Bedeutung Kategorie I	Spanne Ausgleichsfaktor 0,2-0,5.
Bedeutung Kategorie II	Spanne Ausgleichsfaktor 0,5-0,8.

Aufgrund der vorgesehenen Maßnahme zur Eingriffsminimierung (Ortsrandeingrünung) und dem überwiegenden Erhalt der bestehenden Gehölze im Rahmen der Hausgartengestaltung werden, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Forchheim, folgende Ausgleichsfaktoren angesetzt:

Eingriffsbereich Kategorie I	> Kompensationsfaktor 0,3
Eingriffsbereich Kategorie II	> Kompensationsfaktor 0,7

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

(Anwendung Eingriffsregelung lt. Leitfaden)

Bestand	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Grünweg, private Grünfläche (intensiv genutzt)	347 qm (Kat.I)	0,3	104 qm
Streuobstwiesenbestand	550 qm (Kat.II)	0,7	385 qm
Damit ergibt sich insg. ein Ausgleichsbedarf von:			489 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche wird ein Teilbereich der Fl.Nr. 767, Gmkg. Kleinsendelbach mit 489 qm festgesetzt (siehe Planteil). Die Fläche befindet sich in Privatbesitz, eine rechtliche Sicherung ist daher durch Grundbucheintragung mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit (Sicherung als Ausgleichsfläche) und Reallast (wiederkehrende Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen) erforderlich. Die Ausgleichsfläche ist durch die Gemeinde dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Ökoflächenkataster) zu melden.

Bestand: intensiv genutzte private Grünfläche mit jungen Obstgehölzen

Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland

Maßnahmen: Einsaat einer Saatgutmischung für extensives Grünland
Pflanzung von 3 hochstämmigen Obstgehölzen und Erhalt der bestehenden

Pflege: - 2-schürige Mahd ab 15.06. mit Mähgutabfuhr/-verwertung und

Verzicht auf Düngung und PSM; ggf. über 5 Jahre ein zusätzlicher
Ausmagerungsschnitt Mitte/Ende Mai
- wuchsabhängiger Pflegeschnitt der Gehölze

Artenschutz

Aufgrund der intensiven Nutzung der Satzungsgebietes ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Im Rahmen der Bestandserhebung wurden keine markanten Baumhöhlen oder Rindenspalten an den vorhandenen Gehölzen festgestellt.

Als Zauneidechsen-Ersatzhabitat wird ein Totholz- oder Steinhaufen angrenzend zur zweireihigen Heckenstruktur im Süden des Gebietes integriert. Der Totholz-/Steinhaufen sollte freiliegend und besonnt sein, daher sollte die Anlage im südwestlichen Eck des Grundstücks erfolgen. Der Haufen ist von Bewuchs soweit freizuhalten, dass es zu keiner flächigen Verschattung kommt.

DENKMALSCHUTZ

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

BETEILIGTE FACHSTELLEN

1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
2	Landratsamt Forchheim - FB 41 Bauamt - FB 42 Naturschutz - FB 44 Wasserrecht - ÖPNV, Schülerbeförderung	91320 Ebermannstadt
3	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
4	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	91301 Forchheim
5	Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg	96047 Bamberg
6	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	96047 Bamberg
7	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
8	N-Ergie Netz GmbH	90461 Nürnberg
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	90441 Nürnberg
10	Abwasserzweckverband Schwabachtal	91080 Uttenreuth
11	Zweckverband zur Wasserversorgung Schwabachgruppe	90542 Eckental
12	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
13	Bayerischer Bauernverband	91301 Forchheim
14	BUND Naturschutz in Bayern e.V.	91301 Forchheim
15	Kreisbrandrat Oliver Flake	91301 Forchheim
16	Kreisheimatpfleger Georg Brütting M. A.	91320 Ebermannstadt
17	Markt Neunkirchen am Brand	91077 Neunkirchen a.Brand
18	Markt Eckental	90542 Eckental
19	Markt Igensdorf	91338 Igensdorf
20	Gemeinde Dormitz	91077 Dormitz
21	Gemeinde Kalchreuth	90562 Kalchreuth
22	Gemeinde Kleinsendelbach	91077 Kleinsendelbach
23	Team 4	90491 Nürnberg
24	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 24.10.2018
Geändert: Bamberg, 22.05.2019
Satzungsbeschluss: Bamberg, 30.10.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



1. NACHTRAG

zur Begründung zur Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Schellenberg", Gemeinde Kleinsendelbach, Landkreis Forchheim

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat Kleinsendelbach.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Ergänzung der Planzeichenerklärung hinsichtlich der zu einem Bauplatz zu vereinigenden Grundstücke
- Änderung des Eingriffsbereiches inkl. Überarbeitung der Ausgleichsfläche inkl. textliche Anpassungen in der Begründung
- Aufnahme eines Hinweises in den Festsetzungen zu angrenzenden und hinzunehmenden landwirtschaftlichen Emissionen
- Aufführung der Paragraphen zur Bodendenkmalpflege in die Begründung
- Änderung der Größe der zu errichtenden Zisternen auf 10 m³

Gleichzeitig hat der Gemeinderat von Kleinsendelbach beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 22.05.2019 mit der Begründung vom 22.05.2019 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 22.05.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



2. NACHTRAG

zur Begründung zur Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Schellenberg", Gemeinde Kleinsendelbach, Landkreis Forchheim

Grundlage des Nachtrages ist die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 3 BauGB) bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat Kleinsendelbach.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes hat sich nur folgende geringfügige redaktionelle Klarstellung ergeben:

- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Aufnahme Totholz- oder Steinhaufens im Süden des Plangebietes

Der Plan in der Fassung vom 22.05.2019 ist mit Begründung in der Fassung vom 22.05.2019 vom Gemeinderat Kleinsendelbach in seiner Sitzung am 30.10.2019 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 30.10.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



Anhang

- Artenauswahl heimischer Gehölze
- Planteil Bestandsplan mit Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen und zeichnerischen Festsetzungen

Artenliste standortheimischer Gehölze

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbäume als Hochstamm	

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder



Zusammenfassende Erklärung zur Einbeziehungssatzung Schellenberg

1. Ziel der Änderung

Im Westen des Ortsteils Schellenberg soll im Rahmen der Einbeziehungssatzung Baurecht für ein Wohnhaus geschaffen werden. Ein Bebauungsplan bestand in diesem Bereich nicht. Bei der Fläche handelte es sich um eine Fläche des Außenbereichs. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Wohnbebauung sollte daher eine Einbeziehungssatzung aufgestellt werden, die Baurecht für einen Neubau schaffen sollte. Im betreffenden Bereich sollte die Bebauung einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Einbeziehungssatzung wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der eine fachgerechte Ermittlung des Ausgleichsbedarf sicherstellte. Zudem wurden zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege die Eingrünung des künftigen Ortsrands im Süden durch eine zweireihige Heckenpflanzung aus überwiegend standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Auch wurden zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege die festgesetzt, dass die vorhandenen Obstbäume außerhalb der eng festgelegten Baumgrenze zu erhalten sind.

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch Überbauung wurden in der verbindlichen Satzung entsprechend der üblichen Richtlinien zur Eingriffsregelung betrachtet und es wurde eine entsprechende Ausgleichsfläche festgelegt. In der drei hochstämmige Obstgehölze zu pflanzen und zu erhalten sind.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren ist mit Beschluss des Gemeinderats in der Sitzung am 24.10.2018 eingeleitet worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemeinsam im Zeitraum vom 26.11.2018 bis zum 11.01.2019 durchgeführt. Die vorgebrachten Äußerungen ergingen insbesondere von Fachbehörden sowie dem BUND Naturschutz und Privatpersonen und fokussierten sich insbesondere auf Bedenken hinsichtlich Knappheit von Löschwasser, Verkehrs- und Kanalkapazitäten, stellte den Wohnbedarf in Frage sowie eine stückweisen Legitimierung von Außenbereichsbebauung entgegen des geltenden Flächennutzungsplans. Ebenfalls wurde

Am 22.05.2019 behandelte der Gemeinderat die Einwendungen und passte den Bebauungsplan an. Die Behandlung wurde an die Vortragenden übersendet. Die erneute Behandlung nach § 4 a Abs. 3 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemeinsam im Zeitraum vom 24.06.2019 bis zum 08.07.2019 durchgeführt



Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 30.10.2019 behandelt und abgewogen. Den Beteiligten wurde das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt.

Die Gemeinde Kleinsendelbach hat mit Beschluss des Gemeinderats am 30.10.2019 die Einbeziehungssatzung „Schellenberg“ beschlossen und als Satzung erlassen. Die Ausfertigung durch die Bürgermeisterin erfolgte am 28.11.2019, die anschließende Bekanntmachung am 13.12.2019

Der Satzungserlass wurde im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Dormitz Nr. 25/19 vom 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Dormitz, den 13.12.2019



Kai Wellmann
Bauamtsleitung