

Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile für den Bereich des westlichen Mittelweges (Einbeziehungssatzung - Mittelweg) – Fassung vom 17.11.2022

Der Markt Saal a. d. Saale erlässt aufgrund der Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und § 2 Abs. 1, § 34 Abs. 4 Nr. 3, Abs. 5 und 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird in beigefügtem Lageplan dargestellt. Er umfasst das Grundstück Flur-Nr. 2922, Mittelweg 2, Gemarkung Saal a.d Saale, eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 2923, Gemarkung Saal a.d. Saale sowie eine Teilfläche des Flurweges Flur-Nr. 2921, Gemarkung Saal a.d. Saale. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1.652 m².



Geltungsbereichsgrenze

3

Bemaßung in Metern



Private Grünfläche/Ausgleichsfläche

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 dieser Satzung bezeichneten Geltungsbereichsgrenze ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

§ 3 Grünordnung

Nach Westen und Süden ist zur Einbindung in die freie Landschaft entlang der Geltungsbereichsgrenze, mit Ausnahme des Bereichs von Flurstück 2921 eine Eingrünung mit heimischen Gehölzen mit einer Breite von 3,00 m vorzunehmen. Die Eingrünung wird als private Grünfläche festgesetzt.

Es handelt sich hierbei um eine Ausgleichsmaßnahme.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach der Errichtung eines Wohnhauses herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.

§ 4

Behandlung von Niederschlagswasser Eingriffe in das Grundwasser

Das aus den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist möglichst über eine Mulde zu versickern, oder in den Wegseitengraben von Flurstück 2924 (westlich angrenzend an Flurstück 2922) einzuleiten.

Die Versickerungsanlage ist nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie gem. Anhang 1, Tabelle 1 der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu bemessen und auszubilden.

Sind im Rahmen von Baumaßnahmen Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Rhön-Grabfeld – Sachgebiet Wasserrecht – bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

§ 5

Hochwasserschutz

Es wird empfohlen, Kellergeschosse als wasserdichte Wanne (auftriebssicher) zu erstellen. Die erforderlichen Öffnungen sind dabei oberhalb der Kote 253,00 m ü. NN anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind Öffnungen bis zu o. g. Kote absolut wasserdicht verschließbar auszubilden.

Die Hochwasserkote des berechneten Extremhochwasserspiegels ist mit der Höhenkote 252,94 m ü. NN in den Schnitten und Ansichten von Bauantragsunterlagen einzutragen und zu beschriften.

Im Hochwasserfall mit Überschwemmungsgefahr sind alle im hochwassergefährdeten Bereich abgestellten Geräte und Materialien, die abgeschwemmt werden oder Gewässerunreinigungen verursachen können, hochwassersicher zu bergen.

Über die Hochwassersituation hat sich der Eigentümer selbst zu informieren und entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

Geländeanfüllungen über die Grundstücksgrenzen von Flur-Nr. 2922 hinaus sind nicht zulässig. Überschüssiges Erdmaterial ist außerhalb des Überschwemmungsgebiets zu verbringen. Bauschutt ist ordnungsgemäß zu beseitigen.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Bodenfunde – Denkmalpflege:

Etwaige zu Tage tretende Bodenfunde sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 DSchG).

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung:

Es gelten die entsprechenden Satzungen des Marktes Saal a.d. Saale in der jeweils gültigen Fassung.

Saal a.d. Saale,

(S)

Cornelia Dahinten
1. Bürgermeisterin

Lageplan:



Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Saal a.d. Saale hat in der Sitzung vom 17.11.2022 den Entwurf dieser Satzung in der Fassung vom 17.11.2022 gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 17.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 17.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Saal a. d. Saale hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ diese Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung tritt eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft.

Saal a.d. Saale,

(S)

1. Bürgermeisterin

Begründung zur Satzung über Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile für den Bereich des westlichen Mittelweges (Einbeziehungssatzung - Mittelweg) – Fassung vom 17.11.2022

1. Anlass und geplante Nutzung

Mit Bescheid vom 29.09.2022 hat das Landratsamt Rhön-Grabfeld für das Grundstück Flur-Nr. 2922, Gemarkung Saal a.d. Saale, Mittelweg 2 einen Bauvorbescheid erlassen. Die Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses wurde unter Auflagen in Aussicht gestellt. Eine Auflage ist der Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durch den Markt Saal a.d. Saale.

2. Planungsziele

Der Markt Saal a.d. Saale beabsichtigt mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung neue Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Die im Außenbereich liegenden Flächen Flur-Nr. 2922, 2923 (Teilfläche) und 2921 (Teilfläche) werden in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Saal a.d. Saale einbezogen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben soll nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Die Fläche ist überwiegend durch die vorhandene angrenzende Bebauung geprägt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Sie grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch diese Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung von Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

4. Weitere Schutzziele

Durch diese Satzung werden keine Vorhaben zulässig, die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, erkennen lassen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

5. Festsetzungen der Satzung

Die Festsetzungen dieser Satzung entsprechen den Auflagen des Bauvorbescheides des Landratsamtes Rhön-Grabfeld vom 29.09.2022 und sind durch den Katalog des § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB abgedeckt (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

6. Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG und Grünordnung

Zur harmonischen Einbindung von geplanten Bauvorhaben in den angrenzenden Landschaftsraum wird an der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze eine 3,0 m breite Eingrünung aus heimischen Gehölzen als private Grünfläche festgesetzt.

Es handelt sich hierbei um eine Ausgleichsfläche.

Der Flurweg Flur-Nr. 2921 ist davon ausgenommen, da dieser weiterhin als Weg erhalten bleiben soll.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Bei den in der Einziehungssatzung vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich um Eingriffe im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG, nämlich um „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Es wird das sog. vereinfachte Verfahren der Bayerischen Kompensationsverordnung zugrunde gelegt.

Das sog. vereinfachte Verfahren darf angewendet werden, weil keine weiteren Schutzgüter berührt sind, die genehmigungspflichtig versiegelte Fläche zwischen 200 m² und 2.000 m² liegt und es sich um eine Intensivgrünlandfläche handelt.

Da die künftige Bebauung bezüglich des Maßes der Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt werden muss, kann – entsprechend umliegender Bebauung - von einer versiegelten Fläche von 50 % des Baugrundstücks Flur-Nr. 2922 ausgegangen werden. Hierbei sind Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten bereits berücksichtigt.

Die überplante Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 2921 bleibt unberücksichtigt, da es sich hierbei um einen gemeindlichen Weg handelt, der nicht überbaut werden kann. Ebenfalls unberücksichtigt bleibt die überplante Teilfläche von Flur-Nr. 2923, da diese als Gartenbereich und Freifläche genutzt werden soll.

Das Baugrundstück Flur-Nr. 2922 hat eine Fläche von 833 m². Eine Versiegelung von 50 % dieser Fläche entspricht 416,5 m². Bei einem Kompensationsfaktor von 0,3 ist eine Ausgleichsmaßnahme von 124,95 m² herzustellen.

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche, bepflanzt mit heimischen Gehölzen, mit einer Breite von 3,00 Metern entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze entsteht eine Ausgleichsfläche von ca. 257 m².

Saal a.d. Saale,

Cornelia Dahinten
1. Bürgermeisterin