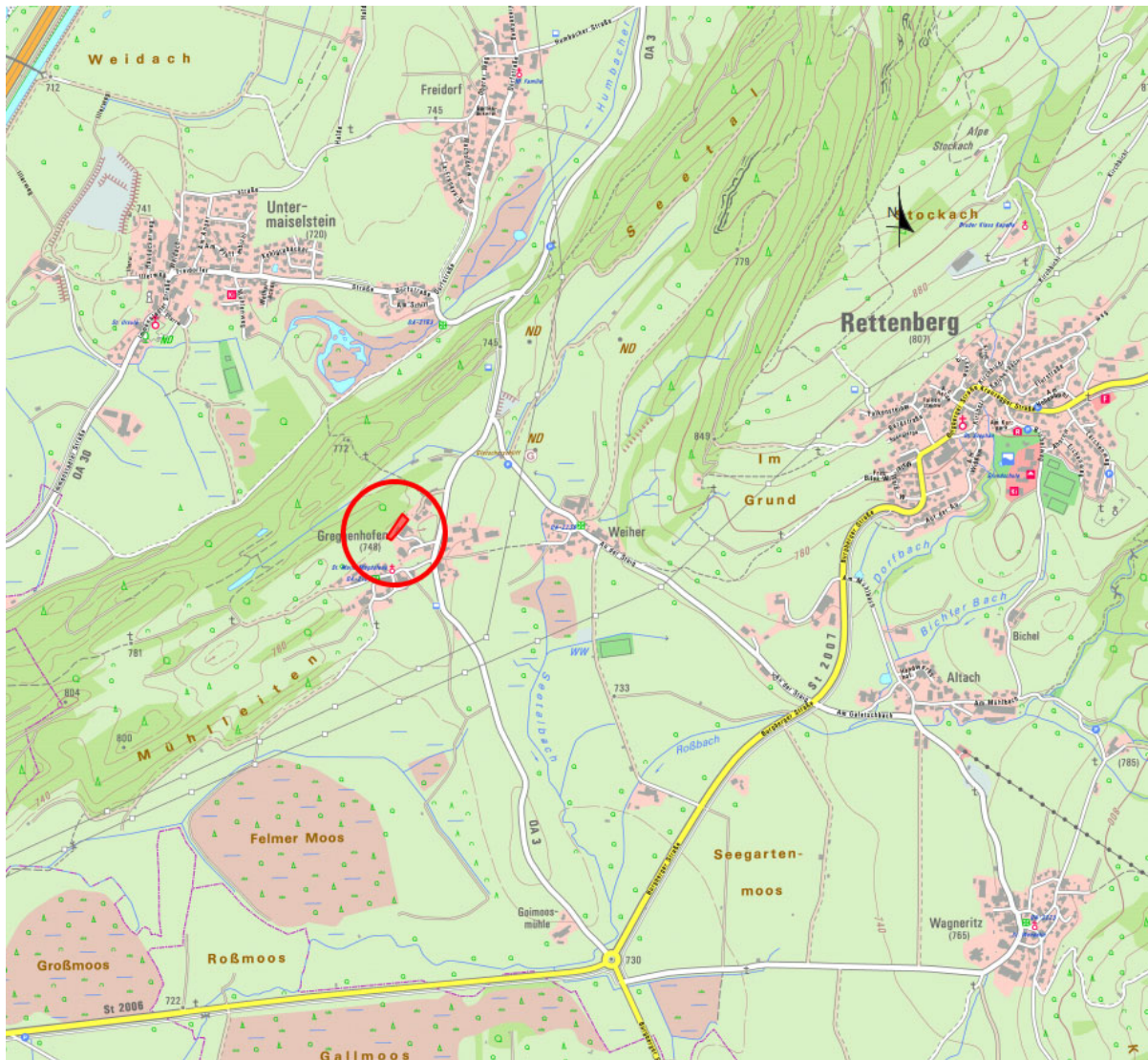


Gemeinde Rettenberg

Einbeziehungssatzung „Greggenhofen 1“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Satzung und Begründung

Entwurf vom 13.01.2025



GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung "Greggenhofen 1"
Stand: 11.12.2024

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Rettenberg
Bichelweg 2
87549 Rettenberg



Telefon: +49 8327 920-0
Telefax: +49 8327 920-19
E-Mail: vorzimmer@rettenberg.de
Web: www.gemeinde-rettenberg.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Nikolaus Weißinger

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Büttner – Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 11.12.2024

Christian Büttner
Landschaftsarchitekt

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	4
B	Satzung	6
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
1.1	Maß der baulichen Nutzung	6
1.2	Baugrenzen	7
1.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	7
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	8
3.1	Hinweise	8
3.2	Pflanzempfehlung	8
3.3	Sonstige Hinweise	10
C	Begründung	11
1	Planungsanlass	11
2	Lage und Gegenstand der Einbeziehungssatzung	11
3	Planungsrechtliche Grundlage	13
4	Aufstellungsverfahren	15
5	Erläuterung zu den Festsetzungen	15
6	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	16
7	Naturschutz	17
Abbildung 1:	Luftbild mit Markierung der einzubeziehenden Fläche, unmaßstäblich, Quelle: Bayernatlas	12
Abbildung 2:	Garagengebäude und Stadel Greggenhofen 1	13
Abbildung 3:	Ansicht Ortsteil Greggenhofen von Westen	13
Abbildung 4:	Eingangsbereich Wohnhaus als Bezugshöhe	15
Abbildung 5:	Pflaumenbaum am Garagengebäude	16

A PRÄAMBEL

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Rettenberg die Einbeziehungssatzung „Greggenhofen 1“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Greggenhofen 1“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Er umfasst einen Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr.: 601, Gemarkung Untermaisestein, bei einer Größe von ca. 0,17 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Greggenhofen 1“ sind der zeichnerische und textliche Teil vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung „Greggenhofen 1“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 18) und der Zeichnung in der Fassung vom 21.10.2024 dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Rettenberg, den __.__.____

Nikolaus Weißinger 1. Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Greggenhofen 1“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rettenberg, den __.__.____

Nikolaus Weißinger, 1. Bürgermeister

B SATZUNG



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Geltungsbereich (Teilfläche der Flurnummer 601, Gemarkung Untermieselstein) mit einer Fläche von etwa 0,17 ha wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Greggenhofen der Gemeinde Rettenberg gem. § 34 Abs. 1 BauGB einbezogen.

(s. Planzeichnung)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Maß der baulichen Nutzung

WH =
max. 6,10 m

maximal zulässige Wandhöhe (WH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 6,10 m

Es ist maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe bemisst sich vom Höhenbezugspunkt OK Fertigfußboden Eingang Wohnhaus bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

FH =
max. 8,40 m

maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 8,40 m

Es ist maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe bemisst sich vom Höhenbezugspunkt OK Fertigfußboden Eingang Wohnhaus bis auf die höchste Stelle des Firstes.



Höhenbezugspunkt

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: +/- 0,00 m

Als Höhenbezugspunkt für die First- und Wandhöhe wird die Oberkante des Fertigfußbodens des Eingangs des bestehenden Wohnhauses definiert.

(s. Planzeichnung)

1.2 Baugrenzen



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig.

(s. Planzeichnung)

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

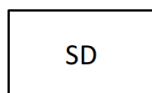
V1 Bauzeitenregelung

Abrissarbeiten sind zum Schutz von saP-relevanten Fledermaus- und Brutvogelarten außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen nur zwischen dem 1. Oktober und 29. Februar im Winterhalbjahr durchzuführen

V2 Vogelkästen

Es sind 3 Vogelkästen für Gebäudebrüter (Spatzenkästen) am verbleibenden Stadel anzubringen

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

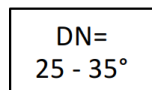


zulässige Dachformen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: Satteldach

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Dachneigung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

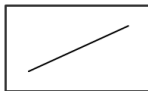
hier: 25 – 35 °

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Einfriedungen	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Einfriedungen sind als durchlässige Holz-/Metallzäune oder als standortgerechte Hecke auszuführen. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente o.Ä.) ist zu verzichten. Die Zäune müssen für Kleintiere durchlässig sein.</p>
Stellplätze	<p>Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich in wassergebundener Ausführung (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen) zulässig.</p>

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

3.1 Hinweise



Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Flurnummer, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



Größe Geltungsbereich
0,17 ha

3.2 Pflanzempfehlung

Pflanzliste Es wird empfohlen, im Bereich der Garten und Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Obstbaumarten

Äpfel: Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop

Birnen: Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen: Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

„Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.“

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Silberweide	Salix alba
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Kletterpflanzen/Ranker

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘

Neben den aufgeführten Arten können auch andere heimische und insektenfreundliche Laubsträucher und Laubbäume gepflanzt werden. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

3.3 Sonstige Hinweise

Landwirtschaftliche Emissionen	Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.
Artenschutz	Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.
Bodenschutz	Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, brüseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.
Bodendenkmäler	Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.
Niederschlagswasser	Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) auf dem Grundstück zu versickern.
Plangenaueigkeit	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Rettenberg erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Hierfür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult Memmingen keine Gewähr übernommen werden.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Eigentümerin des Grundstücks plant, das bestehende Nebengebäude baulich zu erweitern und eine Wohneinheit zu errichten. Die Gemeinde Rettenberg und das Landratsamt Oberallgäu haben dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt. Da das Gebäude jedoch im Außenbereich liegt, wird vom Landratsamt eine Einbeziehungssatzung als notwendig erachtet, um Baurecht zu schaffen.

Der Geltungsbereich soll damit planungsrechtlich dem unbeplanten Ortsbereich gem. §34 BauGB zugeordnet werden. Der Standort wird von Seiten der Gemeinde als städtebaulich verträglich erachtet. Daher hat die Gemeinde Rettenberg beschlossen, hier über eine Einbeziehungssatzung Baurecht zu schaffen und so die Errichtung einer weiteren Wohnung für eine ortsansässige Familie zu ermöglichen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und 5 BauGB sind erfüllt: Der Geltungsbereich ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs ausreichend geprägt und durch die Einbeziehung wird die Siedlungsfläche in diesem Bereich arrondiert. Zudem ist die geplante Wohnnutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle vereinbar. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Natura-2000-Gebieten liegen nicht vor. Des Weiteren wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften, im Übrigen nach der Eigenart der näheren Umgebung (gem. 34 Abs. 1 BauGB).

2 Lage und Gegenstand der Einbeziehungssatzung

Mit einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind. Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Greggenhofen. Das Grundstück Fl.-Nr. 601 umfasst eine Gesamtfläche von 2,05 ha. Bei der einzubeziehenden Fläche handelt es sich um die nordöstliche Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 601 mit einer Flächengröße von 0,17 ha. Auf der Teilfläche befinden sich derzeit ein freistehender, mit Holz verkleideter Stadel, an dessen Südgiebel ein Garagengebäude angebaut wurde. Der Flächenumfang und damit die Bebaubarkeit wurde nur auf diesen Teilbereich beschränkt, um einen Umbau des bestehenden Gebäudes zu ermöglichen, aber keine weitere Bebauung im Außenbereich zu ermöglichen. Die Fläche liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Nordöstlich des Geltungsbereichs verläuft ein Höhenzug mit Feldgehölzen und Wiesenflächen. Die Topografie steigt direkt hinter den Gebäuden an. Im direkten Anschluss an den Stadel und die Garagen befinden sich Obst- und Gemüsegärten sowie ein Hühnergehege.

Der Geltungsbereich grenzt im Südosten an die Bestandsbebauung des unbeplanten Innenbereiches des Ortsteils Greggenhofen. Direkt neben den beiden Gebäuden befindet sich das zugehörige Hauptgebäude, die eigentliche Hofstelle (Wohn- und landwirtschaftliches Gebäude).



Abbildung 1: Luftbild mit Markierung der einzubeziehenden Fläche, unmaßstäblich, Quelle: Bayernatlas



Abbildung 2: Garagengebäude und Stadel Greggenhofen 1

3 Planungsrechtliche Grundlage

Ziel der Satzung ist die Einbeziehung einer Teilfläche des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes Fl.Nr. 601 der Gemarkung Untermaselstein in den angrenzenden Innenbereich. Die Fläche ist vor allem durch die östlich angrenzende Bebauung des Weilers Greggenhofen geprägt, welche sich um die Kapelle St. Maria Magdalena gruppiert. Es handelt sich hierbei meist um ehemalige Hofstellen, die Wohnzwecken dienen. Der Flächennutzungsplan stellt für den betreffenden Bereich ein Dorfgebiet dar, in der näheren Umgebung überwiegt Wohnnutzung. Die im Bereich der Einbeziehungssatzung geplante Aufstockung des Garagengebäudes zur Schaffung einer Wohnung fügt sich als Wohngebäude gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB in die Umgebung ein.



Abbildung 3: Ansicht Ortsteil Greggenhofen von Westen

Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist, dass die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen werden sollen, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs in einer Weise geprägt werden, dass daraus nach den Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB abgelesen werden kann, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Hierfür ist zunächst erforderlich, dass die einzubeziehenden Flächen an den Innenbereich angrenzen müssen und nicht etwa nur in der Nähe eines bebauten Bereiches liegen. In Abgrenzung zu einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB einerseits und zum freien Planungsermessen der Gemeinde bei Aufstellung eines Bebauungsplans andererseits stellt für diese Art der Satzung gerade die unmittelbare Nähe zum bebauten Bereich das Hauptmerkmal dar.

Es muss sich um Bereiche handeln, die zwar nicht in den Zusammenhang im Sinn des § 34 Abs. 1 BauGB gehören, aber noch nicht so weit von diesem entfernt sind, dass ihre Bebauung "eindeutig nicht mehr dazugehören kann" (Niedersächs. OVG v. 27.03.2008, Az. 1 KN 235/05). Auf eine "Abrundung", wie nach früherer Rechtslage, kommt es dabei nicht entscheidend an. (VGH Bad.-Württ. v. 27.06.2007, Az. 3 S 128/06, DVBl 2007, 1852; VG München v. 11.11.2004, Az. M 11 K 03.3762).

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Greggenhofen 1“ erfüllt diese Voraussetzung, da er unmittelbar an die vorhandene Bebauung und damit an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Greggenhofen der Gemeinde Rettenberg anschließt.

Weiterhin ist notwendig, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein müssen. Diese Prägung ist erforderlich, damit aus der benachbarten Bebauung hinreichende Zulässigkeitskriterien im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, entnommen werden können, die dann die bauliche Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen bestimmen. Im vorliegenden Fall ist das Grundstück durch die angrenzenden Bauweisen hinreichend und ausreichend konkret geprägt.

Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld ergibt sich für den Satzungsbereich die Zulässigkeit für ein Wohngebäude.

Hinsichtlich der Bauweisen und Maße weist die Umgebung Kriterien auf, die ausreichende Rückschlüsse für ein künftiges Bauvorhaben und dessen Zulässigkeit im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB zulässt. Das Kriterium der Prägung ist somit erfüllt.

Die Satzung muss zudem gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Da es sich um eine geringfügige Erweiterung (und Aufwertung) eines bestehenden Gebäudes handelt, ist das Kriterium erfüllt.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB darf durch die Satzung die Zulässigkeit von solchen Vorhaben nicht begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, was im vorliegenden Fall auch nicht gegeben ist.

4 Aufstellungsverfahren

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind für den Erlass der Satzung die in § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB genannten Verfahrensschritte für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend anzuwenden. Die Gemeinde hat hier die Wahl zwischen der Beteiligung der betroffenen Bürger bzw. Behörden und der regulären Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Da der Kreis der betroffenen Bürger nicht abschließend zu ermitteln ist, wird eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu erhalten die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

5 Erläuterung zu den Festsetzungen

Grundsätzlich darf eine Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen aus dem abschließenden Katalog des § 9 BauGB enthalten, soll aber sonst den Vorgaben des § 34 Abs. 1 folgen. Daher sind zu weitgehende Annäherungen an Bebauungspläne zu vermeiden. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Die Situierung des Gebäudes wird durch eine Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze entspricht der Gebäudeflucht des Stadels und wird im Süden 3 m über das bestehende Bestandsgebäude der Garagen hinausgezogen, um z.B. den Bau einer Außenschließung oder eines Balkons für die Wohnung im Obergeschoss zu ermöglichen.

Die Festlegung der Gebäudehöhe und der Dachgestaltung entspricht der des benachbarten Stadels. Die maximale First- und Traufhöhe wird etwa 30 cm über dem Bestand festgesetzt, um eine möglicherweise später geplante Außendachdämmung des Stadels grundsätzlich zu ermöglichen. Die maximale Wandhöhe wird mit 6,10 m und die maximale Firsthöhe mit 8,40 m festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wird die Höhe des Fertigfußbodens im Eingangsbereich des benachbarten Bauerhauses definiert.



Abbildung 4: Eingangsbereich Wohnhaus als Bezugshöhe

6 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Bei der Überprüfung des Dachstuhls über der Garage konnten lediglich Kotpuren von Mäusen und vom Marder festgestellt werden. Da der Marder als Fressfeind von Säugetieren (auch Fledermäusen) und Kleinvögeln gilt, werden regelmäßig in von ihm genutzten Gebäuden und Dachstühlen keine Spuren einer Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel festgestellt. Dies wurde auch im Fall des Dachstuhls der betroffenen Garage so bemerkt.

An der Garage und dem Schuppen im Geltungsbereich befinden sich einzelne Stellen, die potentiell von Fledermäusen als temporärer Hangplatz oder Zwischenquartiere genutzt werden könnten. Tatsächlich nach § 44 BNatSchG geschützte Lebensstätten im Sinne von Wochenstuben oder Winterquartieren können aufgrund der einfachen Bauweise der Außenwand des Schuppens sowie der dicht bewachsenen Garage (aktuell kein freier Anflug für Fledermäuse an geeignete Bereiche möglich) ausgeschlossen werden. An der Garage wurde ein Einflugloch unter der Regenrinne, welches potentiell von einer der beiden, grundsätzlich planungsrelevanten Vogelarten Haus- oder Feldsperling genutzt werden könnte, festgestellt.

Eine Betroffenheit anderer relevanter Arten oder Artengruppen kann ausgeschlossen werden, da im Geltungsbereich für sie keine relevanten Habitatstrukturen vorhanden sind. Zum Schutz potentiell vorhandener Brutvögel werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

V1: Bauzeitenregelung: Abrissarbeiten sind zum Schutz von saP-relevanten Fledermaus- und Brutvogelarten, außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen nur zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar, im Winterhalbjahr durchzuführen.

V2: Anbringung von 3 Vogelkästen für Gebäudebrüter (Spatzenkästen) am verbleibendem Stadel



Abbildung 5: Pflaumenbaum am Geragengebäude

7 Naturschutz

Gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ kann für Wohnnutzung mit einer GRZ $\leq 0,3$ und einem Geltungsbereich bis zu 2 ha die Vereinfachte Vorgehensweise zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs angewandt werden, sofern lediglich Schutzgüter mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind.

Diese Vorgaben treffen hier zu:

Wie bereits ausgeführt, stellt der Flächennutzungsplan für den betreffenden Bereich ein Dorfgebiet dar, die Nutzung der Umgebung entspricht der Wohnnutzung. Das im Bereich der Einbeziehungssatzung geplante Vorhaben ist als Wohngebäude hier gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zulässig.

Die GRZ errechnet sich nach aktuellem Planungsstand mit 0,12 und liegt somit deutlich unterhalb des relevanten Grenzwertes.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1.670 m² und liegt somit deutlich unter der Obergrenze von 2 ha.

Für diesen Fall sieht der Leitfaden die Prüfung des Vorhabens anhand der „Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung“ vor. Als Ergebnis ist hierzu festzuhalten, dass alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden konnten, womit sich kein weiterer Ausgleichsbedarf ergibt.

Die Checkliste ist dieser Begründung als Anlage Nr. 1 beigelegt.