

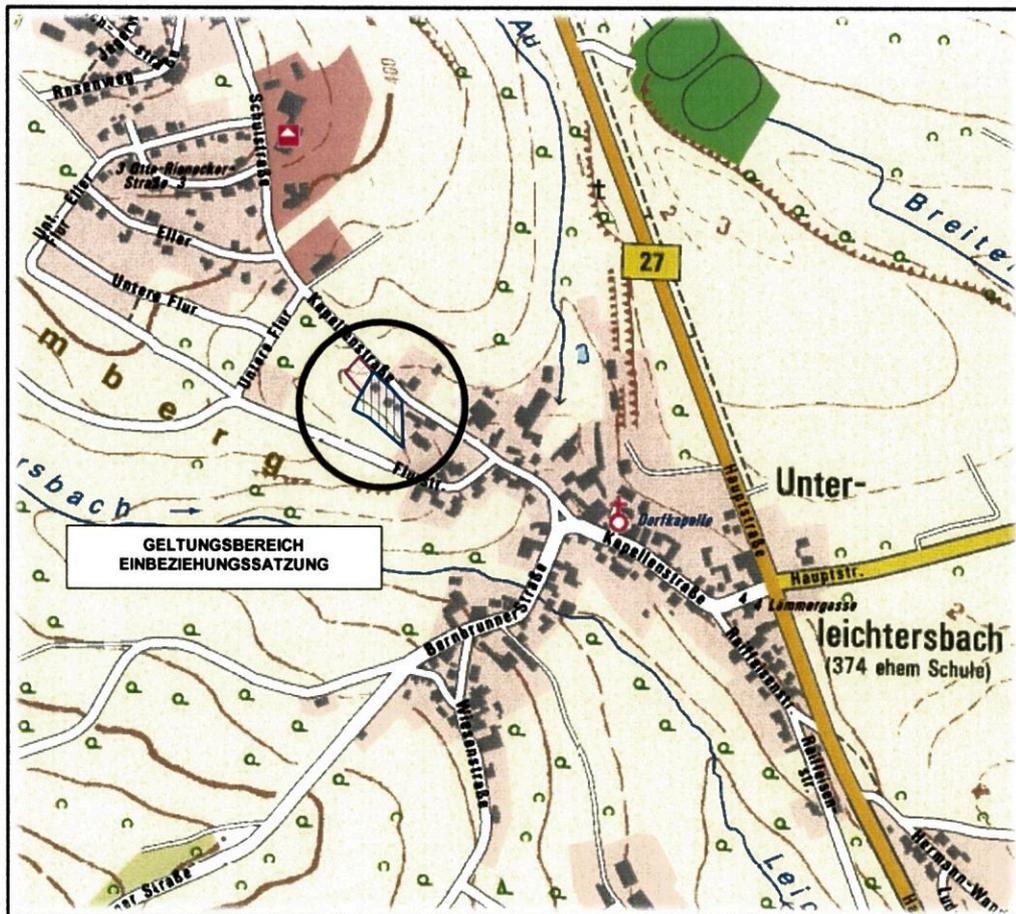


# GEMEINDE OBERLEICHTERSBACH

Landkreis Bad Kissingen

## 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG NORDWESTLICHER TEILBEREICH (KAPELLENSTRASSE) IM GEMEINDETEIL UNTERLEICHTERSBACH

### Begründung



Übersichtsplan, ohne Maßstab

Aufgestellt:  
Bad Kissingen, den 19.03.2013  
Überarbeitet, den 11.06.2013

Entwurfsverfasser:

**BÜRO HAHN** |  
Architekten + Ingenieure

Salinenstraße 43  
97688 Bad Kissingen

Tel. 0971 - 6993030  
Fax 0971 - 6993033  
mail@buerohahn.com  
www.buerohahn.com

## **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

Begründung gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB  
(§ 34 Abs. 5 Satz 6 BauGB)

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die komplette Fläche der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung für den nordwestlichen Teilbereich (Kapellenstraße) von Unterleichtersbach vom 09.08.1999. Der ca. 2.655 m<sup>2</sup> große Bereich beinhaltet Teile der Grundstücke Fl.Nr. 56, 56/2 und 56/1, Gemarkung Unterleichtersbach.

Im Zuge dieses Verfahrens wird der räumliche Geltungsbereich um die im Außenbereich liegende, ca. 675 m<sup>2</sup> umfassende Restfläche des Grundstückes Fl.Nr. 56/1 erweitert.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieser 1. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung, somit sind dies die Voraussetzungen für eine Bebauung der Grundstücke. Durch diese 1. Änderung und Erweiterung ist damit die ursprüngliche Fassung der Einbeziehungssatzung vom 09.08.1999 überholt.

### **2. Planungsanlass**

Der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 56/1, Gemarkung Unterleichtersbach, beabsichtigt die Errichtung eines Anbaues an das bestehende Wohngebäude, Hs. Nr. 23, in der Kapellenstraße.

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt etwa zur Hälfte im Außenbereich, welcher mit Einbeziehungssatzung vom 09.08.1999 abgegrenzt wurde. Nach Aussage der zuständigen Genehmigungsbehörde ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, die Änderung und Erweiterung der rechtsverbindlichen Einbeziehungssatzung erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich soll auf den kompletten Grundstücksumgriff ausgedehnt werden.

Durch diese Satzung wird die nordwestliche Hälfte des Grundstückes Fl.Nr. 56/1, dem im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil Unterleichtersbach zugeordnet.

Zur Verwirklichung des Bauvorhabens werden zusätzlich die bestehenden Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung geändert.

Zu den bereits zulässigen Dachformen Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach, wird zusätzlich **Pult- und Flachdach** festgesetzt. Infolge dessen wird die Spanne der Dachneigungen von bisher 22° - 52° auf **0° - 52°** vergrößert. Die Festsetzungen gelten für den kompletten im Lageplan dargestellten räumlich festgesetzten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung.

### 3. Erschließung

Neue oder zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Gemeindeverbindungsstraße „Kapellenstraße“ gesichert.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Oberleichtersbach sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung ist über die vorhandenen Entwässerungsleitungen des gemeindlichen Kanalnetzes sichergestellt.

Die Stromversorgung sowie die Straßenbeleuchtung erfolgt über die bestehenden Leitungen und Leuchten der E.ON Bayern AG.

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch Anschluss an die bestehenden Anlagen der Deutschen Telekom möglich.

### 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Änderung/Erweiterung der Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden.

Die blau schraffierte Fläche wurde bereits im Rahmen der Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 1999 genehmigt. Der Eingriff wird daher nicht mehr bilanziert.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen im Zuge dieses Verfahrens nur durch die Einbeziehung der Nordwesthälfte des Grundstückes Fl.Nr. 56/1 (Erweiterungsbereich).

Die nachfolgenden Aussagen beinhalten deshalb lediglich Angaben zum erweiterten Bereich dieser Satzung.

## 4.1 Bestand

Die betroffene Fläche liegt im Flurbereich „Wurmberg“ am nordwestlichen Ortsrand von Unterleichtersbach. Unmittelbar angrenzend verläuft die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberleichtersbach.

Im Grundstücksbereich sowie im weiteren Verlauf nach Nord- und Südwesten, erstreckt sich Grünland unter landwirtschaftlicher Nutzung. Den südöstlich angrenzenden Bereich bildet die vorhandene Bebauung.

Im Eingriffsbereich befinden sich zwei alte Zwetschgenbäume. Diese sind in keinem Erhaltungszustand und teils bereits ausgehöhlt. Nisthöhlen für Vögel oder Fledermäuse wurden nicht gesichtet.

Entlang der Verbindungsstraße nach Oberleichtersbach wurde eine Reihe junger Kastanienbäume gepflanzt.

Sonstige oder kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

Die gesamte Fläche bis zum nur ca. 120 m entfernten Ortsrand von Oberleichtersbach ist aus Nord-, Süd- und Westrichtung gut einsehbar. Besondere landschaftliche Blickbeziehungen bestehen jedoch nicht.



Luftbild Bestand, unmaßstäblich

## 4.2 Darstellung und Bewertung von Eingriff und Ausgleich

Eine vertiefende Darstellung zur Bewältigung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da eine verhältnismäßig kleine Fläche (675 m<sup>2</sup>) überplant wird, auf der ein naturschutzrechtlich zu betrachtender Eingriff stattfinden kann.

Eingriffsminimierende Maßnahmen wurden textlich festgesetzt. So sind die Baugrundstücke zur freien Landschaft hin mit landschaftsgerechten Gehölzen abzupflanzen.

Vom Grundstückseigentümer ist eine intensive Einpflanzung im Bereich der Freiflächen geplant. Das Pflanzkonzept wurde im Planteil dargestellt. Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Bepflanzungsplan mit einzureichen.

Gemäß der Matrix der Eingriffsregelung ist der überplante Bereich einem Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) zuzuordnen. Lediglich der Baumbestand hat eine erhöhte Wertigkeit und wird deshalb der Kategorie II zugewiesen.

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 wurde eine Einstufung der Beeinträchtigungsintensität in Typ A (GRZ > 0,35) vorgenommen.

Basierend auf dem Ausgangszustand der Flächen sowie festgesetzter Minimierungsmaßnahmen, wurden mit 0,3 bzw. 0,8 die jeweils geringsten Faktoren der Eingriffsspannen gewählt.

Anhand der v.g. Einstufung wurde eine Ausgleichserfordernis von ca. **213 m<sup>2</sup>** ermittelt.

Differenzierte Angaben hierzu können dem Anhang 1 der Begründung entnommen werden, welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

## 4.3 Ausgleich

Als naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme wird – nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – die Anpflanzung von insgesamt vier Wildobsthochstämmen in der westlichen Ecke des Eingriffsgrundstückes festgesetzt.

Je Obstbaum wird gemäß der gängigen Praxis ein Flächenanteil von 30 m<sup>2</sup> angesetzt (4 x 30 = 120 m<sup>2</sup>), der vom ermittelten Ausgleichsbedarf (213 m<sup>2</sup>) in Abzug gebracht werden kann. Somit ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 95 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

Aufgrund der geringen Größe des zusätzlichen Baukörpers und der geplanten hohen Bepflanzungsintensität der Freiflächen, wird von naturschutzfachlicher Seite jedoch die Kompensation insgesamt als ausreichend erachtet, sodass keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Obstbaumgruppen sind in hiesigen Breiten ein typisches Landschaftselement in der Ortsrandlage und der Feldflur. Die sonstigen Pflanzungen im Grundstücksbereich tragen zu einer intensiven Eingrünung des Ortsrandes bei. Die Baum- und Strauchpflanzungen kaschieren die künftigen Gebäudedekubaturen und Dachflächen, sodass für das Landschaftsbild in diesem Bereich kleinräumig eine Verbesserung eintritt.

#### 4.4 Artenschutzbelange

Im Planbereich sind keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten kartiert.

In den Baumhöhlen im Gehölzbestand sind zwar generell Brut- oder Nisthöhlen für verschiedene Vogel- und Fledermausarten denkbar, jedoch wurden bei einer Ortseinsicht im Baumbestand keine schutzbedürftigen Artenvorkommen angetroffen. Im Stammbereich wurden keine Anzeichen für Brut- oder Nistplätze festgestellt. Eine Betroffenheit geschützter Arten kann deshalb ausgeschlossen werden.

Dennoch ist zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen zu beachten, dass die notwendige Rodung der beiden Zwetschgenbäume nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen darf (vorsorgende Artenschutzmaßnahme).

Aufgrund der Bestandssituation sind potentielle Vorkommen von Vogelarten der Siedlung und des Siedlungsrandes, wie

Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Kohlmeise (*Parus major*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Star (*Sturnus vulgaris*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)

sowie der offenen und halboffenen Landschaft, wie

Elster (*Pica pica*), Haussperling (*Passer domesticus*), Feldsperling (*Passer montanus*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Neuntöter (*Lanius collurio*)

zu erwarten.

Diese Arten sind bayernweit ungefährdet, verbreitet und häufig. Der Feldsperling befindet sich auf der Vorwarnliste. Der Erhaltungszustand gilt als gut bis hervorragend.

Bei der Realisierung des Vorhabens können baubedingt Brutplätze dieser Arten verloren gehen. Dies führt aber aufgrund des geringen Baumfanges und der weiten Verbreitung nicht zur Verschlechterung der Erhaltungszustände etwa vorhandener lokaler Populationen. Für die jeweiligen Arten stehen auch in Zukunft ausreichende Quartierangebote zur Verfügung. Geeignete Lebensräume sind in der umliegenden Feldflur und Gehölzen vorhanden. Die ökologische Funktionalität betroffener Fortpflanzungstätten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Da für eventuell betroffene Brutpaare ein Ausweichen auf angrenzende bzw. neue Gehölzbestände und die Feldflur möglich ist, ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten zu erwarten.

## 5. Baurecht

Es bleiben die Rechte

- der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen
- der vor Rechtskraft der Einbeziehungssatzung wirksamen Baugenehmigungen
- der vor Rechtskraft der Einbeziehungssatzung erlangten Bauvorbescheide

von den Regelungen und Festsetzungen unberührt.

Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung dienen somit im Wesentlichen als Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage im Falle

- einer Neuerrichtung baulicher Anlagen
- einer Nutzungsänderung
- einer Änderung oder Ergänzung baulicher Anlagen
- einer erloschenen Baugenehmigung
- eines nicht verlängerten Vorbescheides.

Die Festsetzungen werden im Wege von Nebenbestimmungen (in der Regel als Auflage) zur Baugenehmigung aufgegeben.

Die Vorschriften des Bauordnungsrechtes und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die Erweiterung der Bebauung am Ortsrand von Unterleichtersbach ist, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Damit sind die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindeteiles Unterleichtersbach gegeben.

Mit der Satzungsänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (gem. § 34 Abs. 5 Nr. 3, i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Anerkannt:  
Gemeinde Oberleichtersbach

Müller  
Erster Bürgermeister

