



SCHONDRA

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „DORFSTRASSE 2“ SCHÖNDERLING

BEGRÜNDUNG

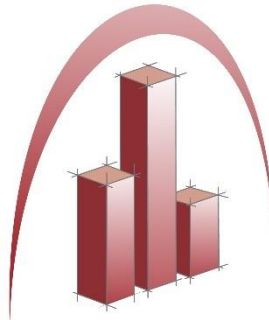
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Ausfertigung

Aufgestellt: 18.08.2022 / Geändert: 19.01.2023 / Angepasst: 02.06.2023

Aufstellungsbeschluss vom: 20.09.2022
Billigungsbeschluss vom: 28.02.2023
Satzungsbeschluss vom: 27.06.2023

Markt Schondra, Marktgemeindeteil Schönderling
Landkreis Bad Kissingen
Regierungsbezirk Unterfranken



▪ Bautechnik - Kirchner ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

MARKT SCHONDRA
vertreten durch
1. Bürgermeister B. Martin
Verwaltungsgemeinschaft Bad Brückenau
Sinnastraße 14a
97769 Bad Brückenau

Tel.: 09741/9119-0

.....
Bernold Martin
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen

Raiffeisenstraße 4
97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493 – 0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1	PLANUNGSANLASS	3
2	PLANUNG	5
3	EINGRIFFSREGELUNG	6
3.1	Bestand	6
3.2	Eingriff und Ausgleich	8
3.2.1	Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume.....	8
3.2.2	Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut und Lebensräume	9
4	ARTENSCHUTZ	10
4.1	Artenschutzrechtliche Eingriffe und Maßnahmen	10
4.1.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	11
4.1.2	Zusammenfassung	11
5	HINWEISE	12
5.1	Wasserwirtschaftliche Belange	12
5.2	Altlasten	12
5.3	Landwirtschaftliche Belange	12
6	BAURECHT	13

Anlage:

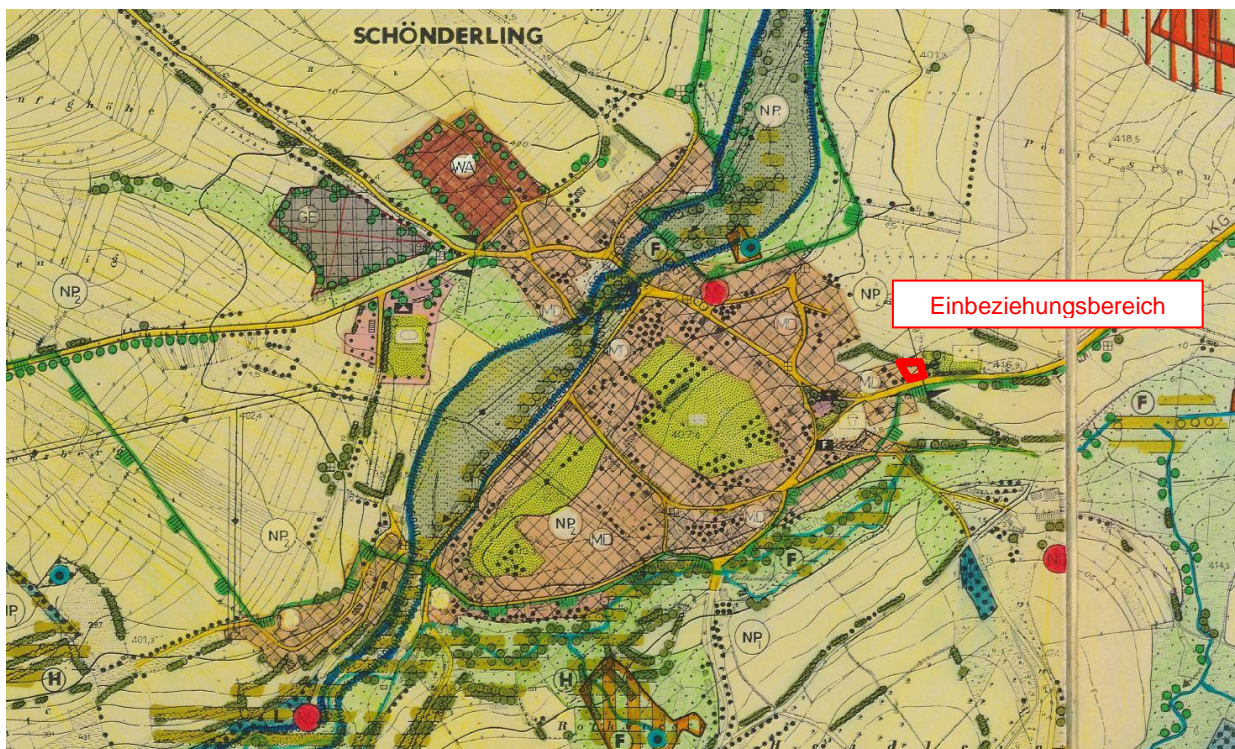
Artenauswahlliste Gehölze



ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG

1 PLANUNGSANLASS

Für das Privatgrundstück Fl. Nr. 72, Gemarkung Schönderling, besteht aktuelles Bauinteresse durch den Grundstückseigentümer. Das Grundstück stellt für den Markt Schondra aufgrund seiner Lage ein städtebauliches Entwicklungspotenzial für eine wohnbauliche Nutzung dar. Durch den Bauwunsch ergibt sich für den Markt Schondra die Möglichkeit, das bislang ungenutzte Grundstück für eine Bebauung vorzubereiten. Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Schondra ist das Grundstück als „Dorfgebiet“ (MD) ausgewiesen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit nach § 35 BauGB erfolgen. Das Grundstück liegt im derzeit unbeplanten Außenbereich, und ist aktuell nicht bebaubar.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Schondra¹

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des künftigen Wohngebäudes an der Dorfstraße 2 zu erlangen, beabsichtigt der Markt Schondra eine Einbeziehungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Durch die Satzung wird das Grundstück Fl. Nr. 72 der Gemarkung Schönderling, dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

Der Erlass der Einbeziehungssatzung erfolgt als vereinfachtes Bauleitplanverfahren gemäß § 13 BauGB.

¹ Quelle: VGem Bad Brückenau



Eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits westlich vorhandenen Wohnbebauung und des östlich angrenzenden Friedhofs ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der Einbeziehungssatzung kann, ohne relevanten Erschließungsaufwand, kurzfristig Bauland auf der Basis eines konkreten Bauwunsches in Schönderling geschaffen werden.



Luftbild mit Parzellarkarte²



Foto³

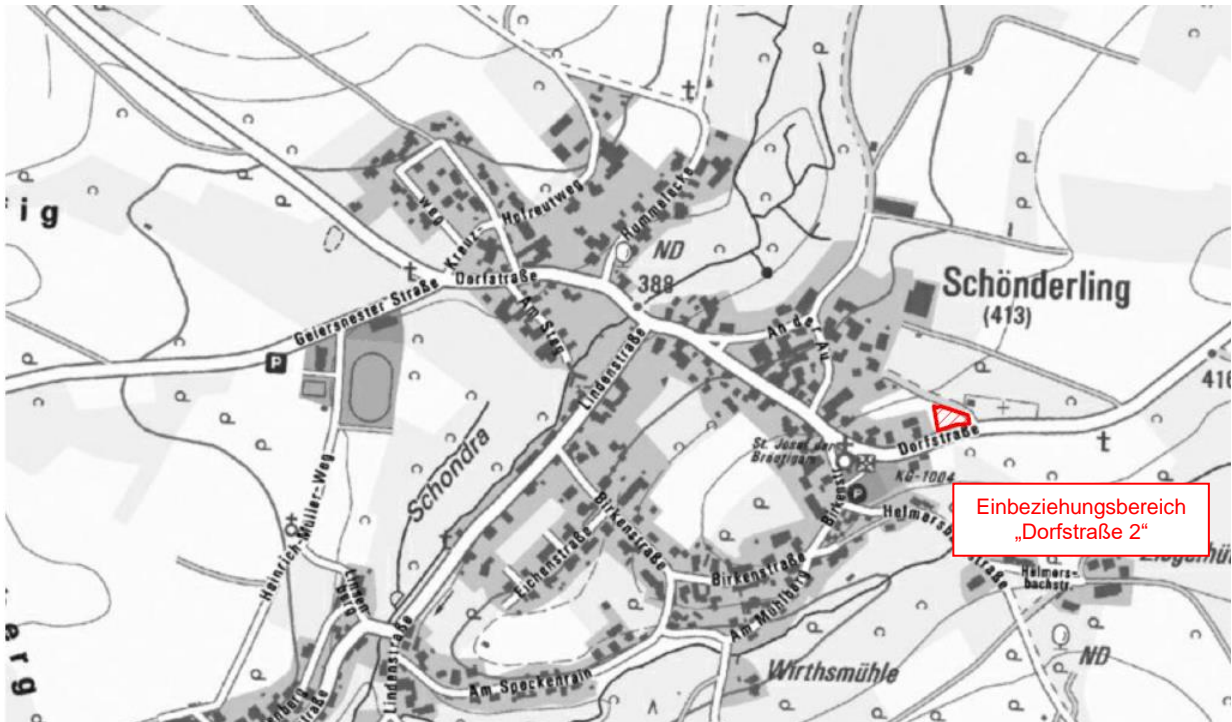
Ziel der Planung ist es, den Bauwunsch des Ortsbürgers zu ermöglichen. Durch die wohnbauliche Weiterentwicklung an dieser Stelle wird die vorhandene Infrastruktur an der Dorfstraße weiter ausgelastet und eine geordnete Abrundung der Bebauung realisiert. Mit der Einbeziehung des derzeitigen Außenbereiches, bietet sich dem Markt Schondra die Möglichkeit sehr günstig und schnell das dringend benötigte Wohnbauland zu generieren.

Im Zuge dieses Verfahrens wird bewusst auf die reglementierenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes verzichtet, um die angestrebte Bebauung nicht unnötig zu beschränken und eine moderne und zeitgemäße Architektur zu ermöglichen.

Die westlichen Grundstücke im angrenzenden, derzeitigen Innenbereich, sind nahezu vollständig durch Wohngebäude und landwirtschaftliche Nebengebäude überstellt. In der Nähe des Planbereiches befindet sich die Kirche, der Friedhof sowie der Spielplatz von Schönderling. Im nördlichen Bereich des Einbeziehungsgrundstückes (innerhalb und außerhalb) befinden sich mehrere Gehölze, welche als natürliche Trennung zur freien Flur in Richtung Norden fungieren und soweit als möglich erhalten werden sollen.

² Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

³ Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 02.06.2022



Amtliche Karte⁴

Das Gebot zum Flächensparen (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der mit der Einbeziehung angestrebten Ortsentwicklung, der planerischen Entscheidung untergeordnet. Um die vorliegend vorgesehene bauliche Weiterentwicklung von Schönderling zu ermöglichen, ist ein bauleitplanerischer Eingriff in Natur und Landschaft im vorgelegten Umfang unumgänglich. Der Eingriff wird im Sinne des Naturschutzrechts ausgeglichen (sh. Ziffer 3).

2 PLANUNG

Der insgesamt ca. 1.070 m² große Einbeziehungsbereich umfasst vollständig das für die Bebauung vorgesehene Grundstück Fl. Nr. 72, Gemarkung Schönderling.

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich soll auf dem Grundstück, entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen erfolgen.

Festsetzungen aus dem Festsetzungskatalog von Bebauungsplänen, sollen weitestgehend vermieden werden. Die Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, ergeben sich durch die vorhandene Bebauung und Nutzung im umliegenden Ortsbereich. Die Satzung soll nicht die Funktion eines Bebauungsplanes übernehmen.

Lediglich die innere Eingrünung des Grundstückes sowie die erforderliche Ausgleichsfläche, werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert. Für das Grundstück ist, neben Pflanz- und Saatmaßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche, zusätzlich die Anpflanzung von mindestens einem Großbaum vorgesehen.

⁴ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Erschließung

Die Erschließung ist über die Dorfstraße gesichert. Die Ortsstraße ist vollständig vorhanden bzw. ausgebaut.

Auswirkungen auf die verkehrliche Situation an der Dorfstraße sowie die angegliederten innerörtlichen Verkehrsflächen, sind durch eine wohnbauliche Nutzung des zur Einbeziehung vorgesehenen Grundstückes nicht zu erwarten. Schutzgüter oder sonstige Belange des Umweltschutzes werden nicht tangiert.

Die Versorgung mit Strom, Trinkwasser sowie die Fernmeldekommunikation, wird durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze in der „Dorfstraße“ sichergestellt. Die Löschwasserversorgung kann über einen unmittelbar südlich des Grundstückes vorhandenen Unterflurhydrant sichergestellt werden. Bei Arbeiten im Nahbereich von Versorgungsleitungen (z. B. für die Herstellung von Hausanschlüssen) ist eine Leitungseinweisung durch den jeweiligen Versorgungsträger notwendig.

Die Entwässerung des Grundstückes kann durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal sichergestellt werden. Die Realisierung eines Trennsystems ist aufgrund der örtlichen Situation nicht möglich und aufgrund der Einzelbebauung des Grundstückes unzweckmäßig. Das bestehende Ortsnetz kann die Mischwässer aus dem Geltungsbereich noch aufnehmen.

3 EINGRIFFSREGELUNG

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB), sind Einbeziehungssatzungen ausgleichspflichtig.

Voraussichtliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (nach § 1a Abs. 3 BauGB) sind durch Überbauung und Versiegelung (Gebäude, Zufahrten) zu erwarten.

Für den Geltungsbereich erfolgte eine Bestandsaufnahme mit Bewertung der Schutzgüter und eine Berechnung der Beeinträchtigungsintensität.

3.1 Bestand

Das betroffene Grundstück liegt am bisherigen östlichen Ortsrand von Schönderling, nördlich der als Ortsstraße ausgebauten Dorfstraße (Kreisstraße KG 33).



Fotos Plangrundstück sowie nördliche Gehölzstrukturen ⁵

Das gesamte Grundstück wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt (Mähwiese). Im nördlichen Grundstücksrand befinden sich eingewachsene Gehölzstrukturen aus Laub- und Nadelbäumen, welche für die Abgrenzung des Grundstückes zur freien Landschaft Sorge tragen. Die vorhandenen Gehölze innerhalb und außerhalb des Satzungsgebietes sind soweit als möglich zu erhalten (sh. Festsetzungen des Planteilwurfes).

⁵ Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 02.06.2022



Besondere, landschaftlich weiträumig wirksame Blickbeziehungen nach außen, bestehen aufgrund der Bebauung sowie der natürlichen Gegebenheiten nicht.

Die Kompensation des bauleitplanerischen Eingriffes in Natur und Landschaft soll im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich erbracht werden.

3.2 Eingriff und Ausgleich

3.2.1 Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Auf eine vertiefende Darstellung zur Bewältigung der Eingriffsregelung wird verzichtet, da eine verhältnismäßig kleine Fläche von ca. 715 m² (Gesamtfläche abzgl. Ausgleichsfläche) überplant wird, auf der ein naturschutzrechtlich zu betrachtender Eingriff stattfinden kann. Der bisherige Ortsrandbereich enthält mit den eingewachsenen Grünstrukturen bereits landschafts- und siedlungsoptisch wirksame Elemente.

Gemäß Biotopwertliste⁶ entspricht die Fläche dem Biotop-/Nutzungstyp G 211, was einem Ansatz von **6 WP** entspricht (= Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Liste **1b**).

Grundsätzlich werden aus dem Maß der baulichen Nutzungen Beeinträchtigungsfaktoren abgeleitet, anhand derer die Schwere der Beeinträchtigung ermittelt werden können. Bei Eingriffsflächen außerhalb von Baugebieten, zu denen keine GRZ vorliegt ist die Eingriffsschwere verbal-argumentativ herzuleiten und analog einer GRZ mit einem Beeinträchtigungsfaktor zu bilanzieren. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und auf Basis der geplanten Wohnbebauung eines Einzelgrundstückes (übliche Einfamilienhausbebauung mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) wird der **Beeinträchtigungsfaktor 0,4** gewählt.

Als eingriffsmindernde Maßnahme erfolgt zur inneren Durchgrünung des Grundstückes, die Festsetzung eines privaten Pflanzgebotes für mindestens einem Laub- oder Obstbaum. Weitere Pflanzungen werden, aufgrund der bestehenden Strukturen in direkter Nähe des Geltungsbereiches sowie den Festsetzungen zur Ausgleichsfläche, nicht festgesetzt. Eingriffsmindernd ist weiterhin zu beurteilen, dass durch den Grundstückseigentümer i.d.R. eine intensive Einpflanzung im Bereich der Freiflächen zur gärtnerischen Gestaltung erfolgt (**Planungsfaktor 5%**).

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

⁶ Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014



Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
mittel	715	6	0,4	1.716
Summe des Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				1.716
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
naturnahe Gestaltung privater Grünflächen	Private Grünflächen können mit ihren Wiesen, Beeten, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen. Die urbanen Grünflächen stellen außerdem vielfältige Ökosystemleistungen für den Menschen bereit. Sie sorgen für frische Luft, bieten Möglichkeit zur Naturerfahrung oder dienen zur Erholung.			Festsetzung in EBZS aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Summe (max. 20 %)				5%
Summe Ausgleichsbedarf (WP, gerundet)				1.630

Anhand der vorstehenden Angaben ergibt sich somit ein rechnerisches Ausgleichserfordernis von 1.630 Wertpunkten (WP).

3.2.2 Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut und Lebensräume

Als Ausgleichsfläche soll eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 72, Gemarkung Schönderling als Blühwiese angelegt werden. Diese wird mit einem privaten Pflanzgebot für eine geschlossene 2- bis 3-reihige Hecke sowie ein weiteres Pflanzgebot für einen Obstbaum einer lokalen Wildobstsorte ergänzt. Hierdurch soll das mäßig extensiv genutzte, artenarme Grünland zu artenreichem Extensivgrünland (= 11 WP) umgewandelt werden. Hierdurch wird die Fläche von ca. 355 m² um insgesamt 5 Wertpunkte aufgewertet.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G 211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (Futterwiese)	6	G 214	artenreiches Extensivgrünland (Blühwiese)	11	355	5	-	1.775
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									1.775	
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang						1.775				
Summe Ausgleichsbedarf						1.630				
Differenz						+ 145				



Maßnahmen:

(sh. Festsetzungen Ziffer 2.1.1 bis 2.1.4)

- (1) Privates Pflanzgebot für die Anpflanzung eines Obstbaumes aus lokalen Wildobstsorten (z. B. Wildbirne, Holzapfel) mit etwaiger Standortbindung gemäß des Lageplanes Einbeziehungssatzung; Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 8-10 cm. Der Pflanzabstand zu bestehenden und geplanten Gehölzen muss mindestens 5 m betragen. Bei Pflanzausfall ist dieser zu ersetzen. Gemäß der traditionellen Praxis für Obstbaumpflegemaßnahmen ist die Baumkrone regelmäßig bzw. bedarfsweise durch Entlastungs- und Auslichtungsschnitte zu pflegen.
- (2) Privates Pflanzgebot für eine 2- bis 3-reihige Heckenpflanzung mit etwaiger Standortbindung (sh. Lageplan Einbeziehungssatzung). Ausgefallene Pflanzungen sind innerhalb der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.
- (3) Umwandlung von Grünland in artenreiche Wiese (Blumenwiese)
Zur Extensivierung und Biotopentwicklung ist das gesamte Areal umzubrechen und mit einer Blumenwiese neu anzusäen (z.B. nicht regionale Mischung von Saaten-Zeller oder gleichwertig). Die Blumenwiese ist 2x im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist anschließend zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen ist unzulässig.

Mit der Maßnahme wird, in einem begrenzten Umfang, zusätzlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Das gemäß Ziffer 3.2.1 dargestellte Ausgleichserfordernis beträgt 1.630 WP. Somit wird durch die gewählten Ausgleichsmaßnahmen (1.775 WP) die vollständige Kompensation des Eingriffes erbracht (**Überschuss 145 WP**).

Durch die Grünlandextensivierung ergibt sich ein kurzfristig herstellbarer Biotop- und Nutzungstyp, der zur Erhöhung der Biodiversität führt. Zusätzlich trägt die Maßnahme zur Optimierung der natürlichen Bodenfunktionen und Bodenstrukturen bei.

Bei Realisierung der Ausgleichsmaßnahme gilt das mit der Satzung vorbereitete Siedlungsvorhaben des Marktes Schöndra aus naturschutzrechtlicher Sicht als ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung umzusetzen.

Die Ausgleichsfläche ist mit dem einschlägigen Meldebogen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, an das Bayerische Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden. Das Formblatt hierzu kann im Internet unter <http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/index.thm> geöffnet werden. Die Meldung ist abschließend der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

4 ARTENSCHUTZ

4.1 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Maßnahmen

Um den zu berücksichtigenden Belangen des Artenschutzes zu entsprechen, wurde durch das Planungsbüro Ledermann, Mellrichstadt, eine Relevanzprüfung im Rahmen einer Ortsbegehung durchgeführt.



In diesem Rahmen wurden die am Nordrand des Plangrundstückes vorhandenen Gehölzstrukturen (Hecke aus Birken, Fichten, Hasel und Hartriegel, Kirschbaum im Nordwesten), als potenzielle Lebensstätten für hecken- und gehölzbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse bewertet. Sonstige Vorkommen saP-relevanter Arten wurden ausgeschlossen.



Foto Hecke mit Kirschbaum (links)⁷

Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Planungserfordernisse, sind beim Erlass der Einbeziehungssatzung zu berücksichtigen.

4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelwerken geschützten Arten zu vermeiden oder zu mindern, sieht die Satzung gemäß der gutachterlichen Empfehlung, den Erhalt der gesamten Heckenstruktur sowie des Kirschbaumes (Habitatbaum Fledermaus) vor.

Die zu erhaltenden Gehölze wurden im Planentwurf gekennzeichnet.

4.1.2 Zusammenfassung

Da die maßgeblichen Habitate am Nordrand von Flurstück 72 im Sinne der Vermeidung erhalten bleiben, ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Maßnahme trägt dafür Sorge, dass Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen ausbleiben, und keine signifikante Erhöhung des Mortalitätsrisikos zu erwarten ist. Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG, können somit ausgeschlossen werden.

Details zur Relevanzprüfung und zur Ortsbegehung, können dem beigelegten Fachbeitrag⁸ entnommen werden. Dieser ist verbindlicher Bestandteil der Satzung.

⁷ Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 02.06.2022

⁸ Erläuterungen zur Relevanzprüfung, Stand 04.08.2022, Planungsbüro Ledermann, Am Bach 18, 97638 Mellrichstadt



5 HINWEISE

5.1 Wasserwirtschaftliche Belange

- Reduzierung der Flächenversiegelung
Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes, sollten bei der Bebauung der Grundstücke flächenversiegelnde Maßnahmen auf ein Mindestmaß begrenzt werden, um die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.
- Rückhaltmaßnahmen
Gründächer, Zisternen und weitere Maßnahmen, die dem Rückhalt von Niederschlagswasser dienen, werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet.
- Breitflächige Versickerung
Es wird empfohlen Niederschlagswasser von gering bis mittel belasteten Flächen nicht zu sammeln, sondern breitflächig über bewachsenen Oberboden zu versickern. Hierbei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.
- Grund- und Quellwasser
Ein Einleiten von Grund- oder Quellwasser in den Mischwasserkanal ist unzulässig.
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (wie z.B. Heizöl- oder Diesellagerungen, Jauche-, Gülle- oder Silagesickersaftanlagen – JGS-Anlagen) sind dem Landratsamt Bad Kissingen (SG 41 Wasserrecht) mindestens 6 Wochen vor Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

5.2 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Sämtliche durch die Baumaßnahmen berührte Flächen sollten unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten begrünt werden, um Erosionen zu verhindern.

5.3 Landwirtschaftliche Belange

Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelästigungen des Plangebietes, durch die ortsübliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist zu rechnen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.



6 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 Schönderling, ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Damit sind die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortes gegeben.

Mit dem Erlass der Einbeziehungssatzung, 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 (sh. § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

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 (sh. § 34 Abs. 5 Nr. 3, i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Bei der Planung wurden die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet (sh. § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Anerkannt: Markt Schondra
Bernold Martin, 1. Bürgermeister

Anlage:
Artenauswahlliste Gehölze



ANLAGE BEGRÜNDUNG

Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen im privaten Bereich, in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation

Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus silvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus avium - Wildkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Pyrus pyraister - Kulturbirne
Salix alba - Silberweide
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 12-14 cm

Obstbäume i. Sorten (Apfel, Birne, Kirsche)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 8-10 cm

Sträucher

Amelanchier ovalis – gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rosa arvensis - Kriechende Rose
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm