

# **Einbeziehungssatzung**

der Gemeinde Neudrossenfeld  
für den Ortsteil Schwingen

**für das Grundstück  
Fl.Nr. 538 (Teilfläche)  
der Gemarkung Brücklein**

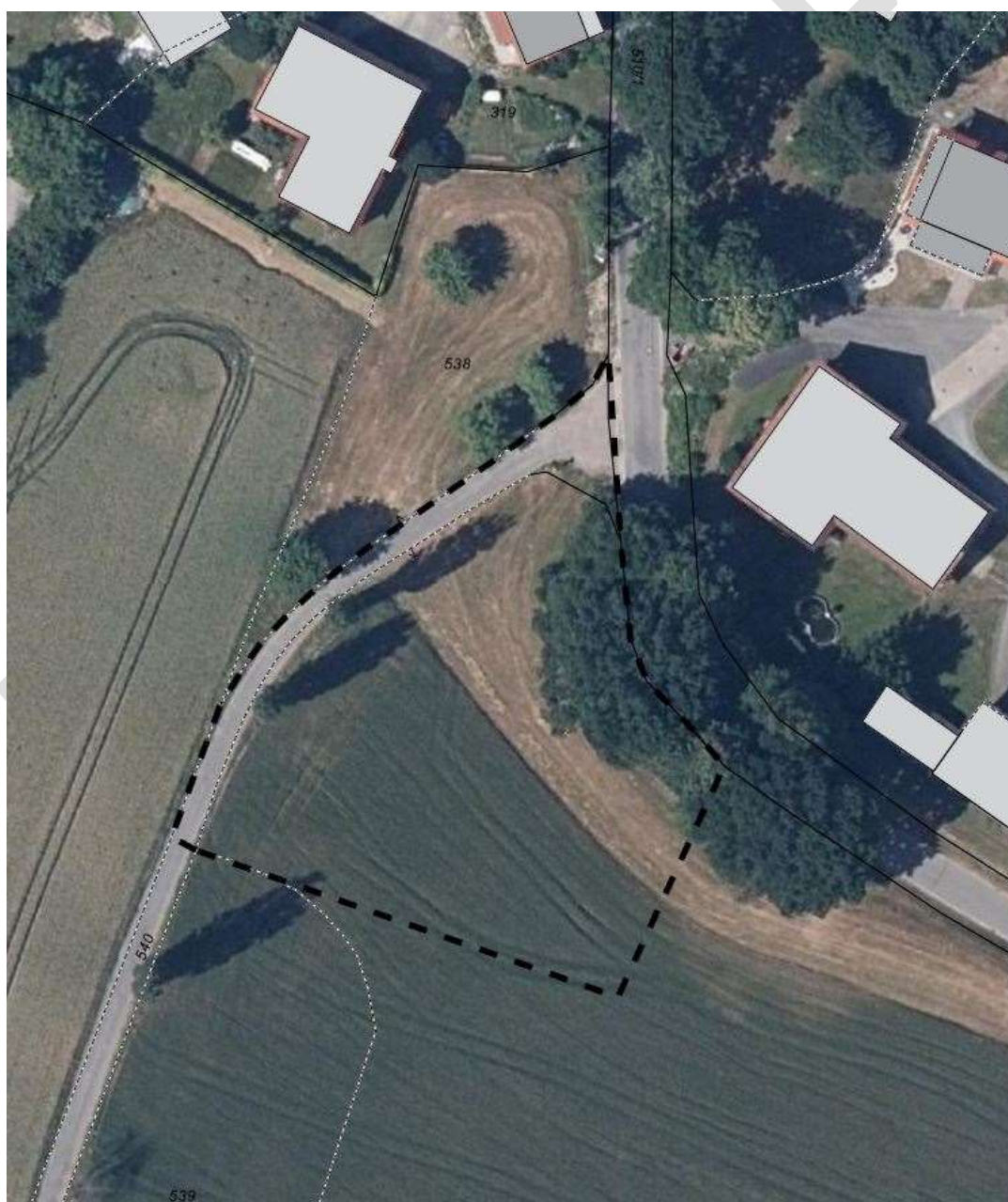


**Begründung  
Stand 09.03.2021**

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde Neudrossenfeld beabsichtigt für den Ortsteil Schwingen eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Das Satzungsgebiet umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 538 eine Teilfläche der Fl.Nr. 540 der Gemarkung Brücklein.

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schwingen der Gemeinde Neudrossenfeld werden gemäß beiliegendem Lageplan erweitert und neu festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.





## **2. Anlass, Ziele und Erfordernis der Satzung**

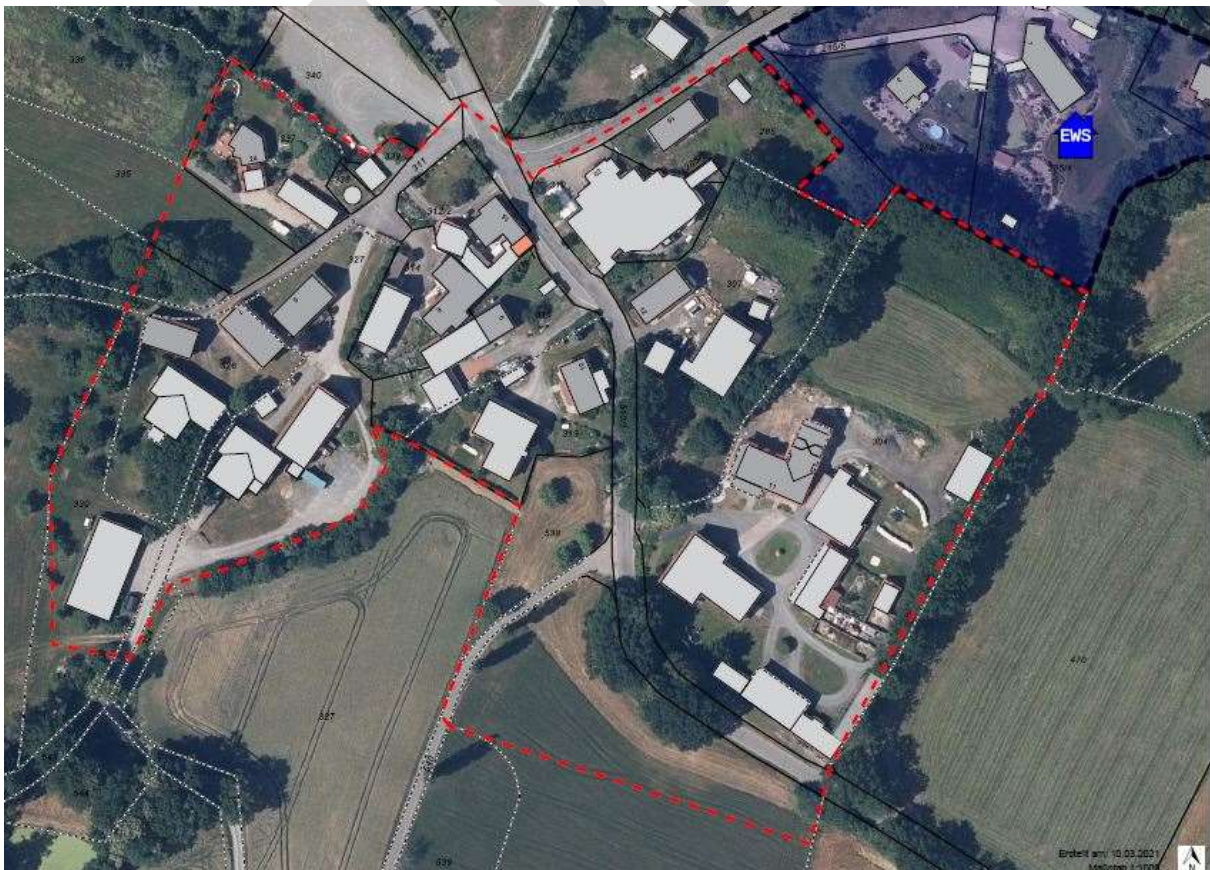
Auf dem Teilbereich der Fl.Nr. 538 der Gemarkung Brücklein soll ein Bungalow errichtet werden. Da sich das Vorhaben jedoch im Außenbereich befindet, ist zur Verwirklichung der Erlass einer Einbeziehungssatzung erforderlich.

Bei einer Einbeziehung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB muss es sich um solche Flächen handeln, die nach § 35 BauGB, also dem sogenannten Außenbereich, zu beurteilen sind. Des Weiteren müssen die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Somit können aus dem angrenzenden Innenbereich die Zulässigkeitskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden.

Die Einbeziehungssatzung verleiht der bezeichneten Fläche die Qualität als Innenbereichsgrundstück im Sinne des § 34 BauGB.

Die Gemeinde Neudrossenfeld hat dies zum Anlass genommen, das Gebiet zu nicht überplantem Innenbereich umzuwidmen, da sich die Einbeziehung von den natürlichen und städtebaulichen Gegebenheiten anbietet. So ist es möglich kurzfristig eine Baumöglichkeit zu schaffen, ohne zeitaufwändige Bebauungsplanverfahren durchzuführen und trotzdem die städtebauliche Ordnung zu wahren. Außerdem schafft man durch die Einbeziehung der oben genannten Flurnummer eine organische Siedlungsstruktur (siehe rote Umrandung).

Die Flächen sind entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen und dem Charakter der Umgebungsbebauung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festzulegen.



- **Vereinbarkeit der Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Der angrenzende Bereich zu der einbezogenen Teilfläche ist durch die bereits bestehende Wohnbebauung geprägt. Mit der Einbeziehung der Außenbereichsfläche mittels Einbeziehungssatzung in den Innenbereich sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Bungalows geschaffen werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die an der einbezogenen Fläche direkt angrenzende Straße von Unterbrücklein nach Schwingen mit der Flurnummer 540/0 der Gemarkung Brücklein.

Die weitere Erschließung mit Trinkwasser, Abwasser, Strom etc. ist bereits in der Ortsstraße vorhanden. Von dort wird auf eigene Kosten und Rechnung der Bauherren ein Anschluss in das Plangebiet hergestellt.

- **Nichtbegründung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht**

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden. Ein Anspruch darauf besteht nicht. Durch grünordnerische Festsetzungen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde soll in gewisser Weise eine Kompensation erfolgen.

- **Kein Bestehen von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete)**

Das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“ umfasst die Gebiete der natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I (FFH-Arten), die Habitate der Arten des Anhangs II (FFH-Gebiete) der 92/43/EWG Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie der Vogelschutzgebiete (SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG).

Das genannte Grundstück einschließlich ihres näheren Umfelds tangieren keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf den genannten Grundstücken zwar vorhanden werden aber durch die Planung nicht berührt, bleiben erhalten und werden gepflegt, Das Teilgrundstück im Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Durch die Einbeziehung und die damit folgende Einfriedung des Baugrundstücks in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde mit verschiedenen Laubsträuchern und Laubbäumen wird die Fläche aus ökologischer Sicht sogar in gewissem Umfang im Vergleich zum jetzigen Bestand aufgewertet.



### **3. Planungsgrundlagen und Verfahrensart**

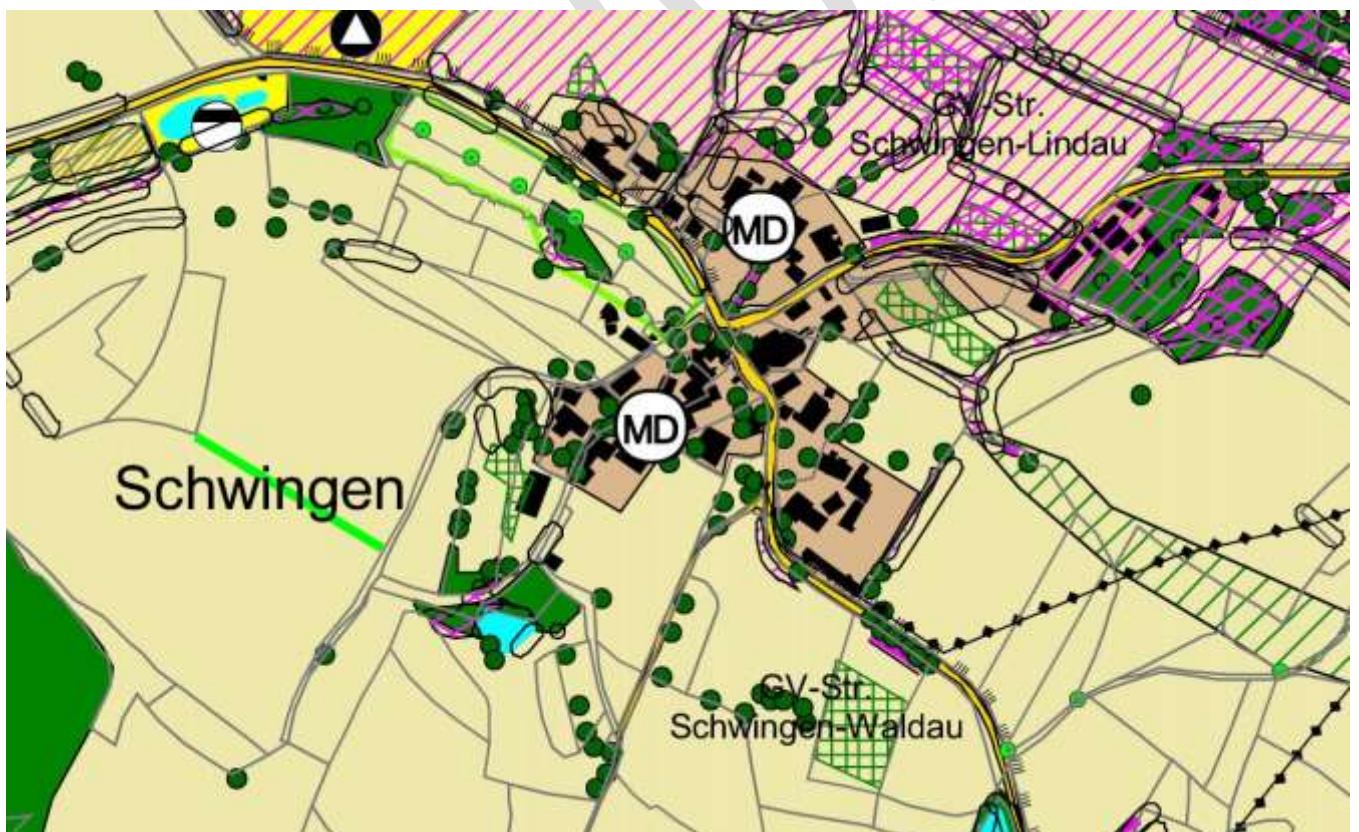
Bei der Satzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, da einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile bezogen werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, denn die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange wird im Zuge des §13 BauGB verzichtet.

Ebenso erfolgt keine Umweltprüfung und von einem Umweltbericht bzw. von der Angabe, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

### **4. Beschreibung des Plangebietes**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neudrossenfeld ist das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind momentan nach § 35 BauGB zu beurteilen.



## **5. Denkmäler**

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

### Umgang mit archäologischen Funden:

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenständen, 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.

### Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit:

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfälle vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

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.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über die Ortsstraße von Unterbrücklein nach Schwingen mit der Fl.Nr. 540/0 der Gemarkung Brücklein und der Ortsstraße von Schwingen nach Waldau mit der Fl.Nr. 510/1 der Gemarkung Brücklein.

Diese Anbindung ist für die Lage, die Erreichbarkeit und den insgesamt geringeren Anforderungen an die verkehrliche Erschließung hier genügend. Weitergehende öffentliche Verkehrserschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Die verkehrliche Erschließung ist damit gesichert.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Sicherstellung des Löschwassers erfolgt durch die Bauherren über Anschlüsse an die vorhandene Wasserleitung der Lindauer Gruppe.

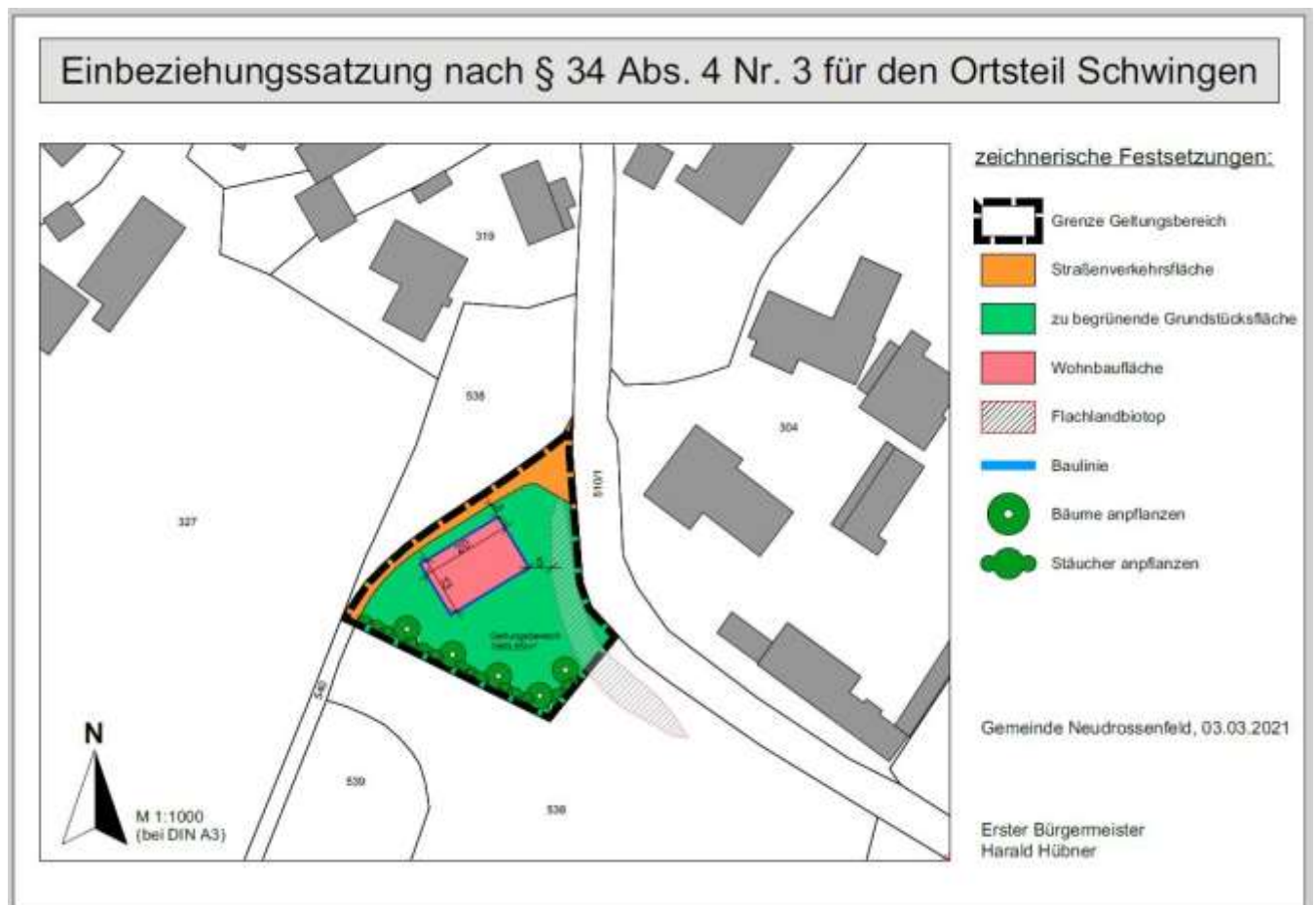
Die Bereitstellung von Löschwasser kann nur in dem Umfang erfolgen, wie es die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Neudrossenfeld vorhalten kann.

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagwassers ist durch Anschluss an die Entwässerungsanlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Rotmaintal gewährleistet. Kanäle im Mischsystem sind vorhanden.

## 7. Festlegungen und Grünordnung

Die Bebauung des Grundstückes hat nach den folgenden Festlegungen zu erfolgen:

1. Der bebaubare Bereich wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgelegt. Die rot festgelegte Wohnbaufläche (bebaubare Fläche) ist zwingend einzuhalten.



2. Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer entsprechend der örtlichen Bauvorschrift (Gestaltsatzung) der Gemeinde Neudrossenfeld vom 12. Dezember 2005 zu gestalten. Als Dachmaterialien sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter oder hellroter Farbe erlaubt. Materialien wie Zink, Kupfer, Blei bzw. deren Verbindungen und Legierungen sind unzulässig. Photovoltaikmodule sind auf der Dachfläche liegend zu errichten oder in diese zu integrieren.
3. Zur besseren Einbindung des Gebietes in die vorhandene Landschaft ist das Grundstück zur freien Landschaft einzugrünen. Die bestehende Bepflanzung ist dabei zwingend zu erhalten. Des Weiteren wird festgelegt, dass 10 v. H. der privaten Grundstücksfläche als Blühwiese anzusäen und zu pflegen ist. Diese darf nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht werden.

4. Für die Eingrünung sind folgende Pflanzenarten und Sorten zu verwenden:

Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Prunus spinosa (Schlehndorn)

Hecken & Bäume:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Prunus Avium (Vogelkirsche)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)

Die Sträucher sind in Kleingruppen von zwei bis fünf Exemplaren je Art einzubringen und mit anderen Arten zu größeren Pflanzgruppen zu kombinieren. Die Pflanzgutqualität der Sträucher sollte zweimal verpflanzt, ohne Ballen, mit einer Höhe von 80 bis 100 cm und einem Pflanzabstand von 1,2 x 1,2 m aufweisen.

Zusätzlich sollten noch einige der genannten Bäume in die Hecke integriert werden, wobei die Pflanzgutqualität Heister, dreimal verpflanzt, ohne Ballen und eine Höhe von 250 bis 300 cm aufweisen sollte. Zu pflanzende Bäume sollten einen Abstand von mind. 2,5 m zu Leitungen einhalten.

Die Pflanzmaßnahmen sind im Frühjahr von Mitte März bis maximal Ende April bzw. im Herbst von Ende Oktober bis ca. Ende November nach der Baufertigstellung durchzuführen und mit geeigneten Maßnahmen solange vor Wildverbiss zu schützen, bis die Gehölze aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.

Die Pflanzungen sind so vorzunehmen, dass anliegende Grundstücke nicht durch überragende Äste oder ähnliches beeinträchtigt werden. Die Gehölze sollten aus diesem Grunde regelmäßig pflegerisch zurückgeschnitten werden.

Die Zufahrten sind weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge, Rasenwaben) zu befestigen. Sofern beabsichtigt ist, dass Niederschlagswasser der Dachflächen in ein Gewässer einzuleiten, ist zu prüfen, ob die Anforderungen der TREN OG (Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) oder die TRENGW (Technische Regel zu schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Im Bereich der Stellplätze sind Befestigungen mit versickerungsfähigen Belägen vorzusehen (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotter).



## **8. Festsetzungen für Bauanträge**

Die Vorschriften der Örtlichen Bauvorschrift (Gestaltsatzung) der Gemeinde Neudrossenfeld vom 12. Dezember 2005 sind einzuhalten. Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Frei- und Grünflächenplan, in dem auch die Beseitigung des Niederschlagswassers darzustellen ist, vorzulegen.

## **9. Immissionsschutz**

Die von der umliegenden Landwirtschaft und deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

## **10. Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neudrossenfeld,  
**Gemeinde Neudrossenfeld**

Harald Hübner  
1. Bürgermeister