

## **Satzung der Stadt Burglengenfeld über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Burglengenfeld**

Bereich: Lanzenried

### **Begründung**

- 1.) Mit dem Erlass der Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungsantrag) wird eine Teilläche aus der Flurnummer 9 der Gemarkung Lanzenried in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB einbezogen. Die Einbeziehung dieser Flächen dient einer geordneten städtebaulichen Ortsabrundung.  
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.
- 2.) Die tatsächliche bauliche Nutzung in diesem Bereich entspricht der eines Dorfgebietes.
- 3.) Die Einbeziehung ist sinnvoll und zielführend, da das Grundstück unmittelbar an der bestehenden Dorfstraße am direkten Anschluss des Dorfes Lanzenried liegt. Diese ist in dem Bereich bereits einseitig bebaut, was zu keinen weiteren Straßenerschließungskosten führen wird. Die Hinzunahme der beiden Parzellen bewirkt zudem eine sinnvolle Arrondierung des Dorfbildes.  
Die Wasser- und Abwassererschließung ist für den Ortsteil Lanzenried durch die neue Abwasserkanalisation sichergestellt. Die Baulanderschließung ist mit geringem Aufwand herstellbar und bietet sich als Dorfabrundung städtebaulich an.
- 4.) Nach § 1a BauGB sind umweltschützende Belange bei dem Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. Dies sieht die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da durch die Einbeziehungssatzung Baurecht geschaffen wird, ist ein Ausgleich für diesen Eingriff erforderlich.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Die betroffenen Flächen werden derzeit intensiv als Dauergrünland genutzt. Diese grenzen an die bestehende Bebauung an.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie Natur und Landschaft ist innerhalb der Einbeziehungsfläche ein Pflanzgebot zur Pflanzung eines Baumes je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt.

Die betroffenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Diese grenzen an die bestehende Bebauung an.

In Anwendung des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist das betroffene Gebiet der Kategorie 1 (Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild) zuzuordnen. Auf Grund der niedrigen Grundflächenzahl und dem geringen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad entspricht die Eingriffsschwere Typ B. Als Ausgleichsfaktor (0,2 – 0,5) wird ein Faktor von 0,20 angesetzt, da die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung den Grad der Versiegelung so niedrig wie möglich halten.

Gesamtfläche	Eingriffsfläche	Flächen-größe Eingriffs (m <sup>2</sup> )	angewend Komp.faktor	Ausgleichsflächenbedarf in m <sup>2</sup>
3.028	<b>Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung</b>			
2.523	Dauergrünland - Bauflächen	2.523	0,2	505
505	Dauergrünland - Ausgleichsflächen	0	0	
<b>Summe</b>	<b>naturschutzfachliche Erfordernis</b>			
<b>3.028</b>		<b>2.523</b>		<b>505</b>

Für die Kompensation des Eingriffs durch die Einbeziehungssatzung sind als Flächen für Ausgleich und Ersatz mind. 505 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

#### Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich kann innerhalb des Geltungsbereichs im südlichen Anschluss an die Parzellen nachgewiesen werden. Mit der Festsetzung der Ausgleichsflächen soll der südliche Ortsrand gestaltet werden.

### Anlage einer Streuobstwiese

Auf einem ca. 7 m breiten Streifen ist durch Pflanzung einer Obstbaumreihe aus Hochstämmen eine Streuobstwiese zu entwickeln, wobei der Abstand zwischen den Obstbäumen höchstens 8 m betragen soll.

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Die Extensivierung des Grünlands ist durch Einstellung der Mahd und Änderung des Mahdregimes zu erreichen:

Zur Pflege ist in den ersten Jahren eine zweimalige Mahd ab dem 01.07. und eine späte Herbstmahd vorgesehen. Später kann die Mahd auf 1 / jährlich reduziert werden.

Das Mähgut ist zu entfernen, jeglicher Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Sollte das Grünland für eine Neuansaat umgebrochen werden, hat die Ansaat mit einer zertifizierten regionalen Saatgutmischung mit mind. 50 % Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb zu erfolgen oder alternativ durch Mähgutübertragung nach Rücksprache mit der UNB.

Die Bepflanzung der Ausgleichsflächen hat innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen, damit eine zeitnahe Gestaltung eines Ortsrandes sichergestellt ist.

Nachweis der Ausgleichsflächen:

<b>erforderliche Ausgleichsflächen</b>	<b>505 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsflächen im südlichen Anschluss an die Parzellen	505 m <sup>2</sup>

- Dem Eingriff durch die Einbeziehungssatzung Lanzenried werden ca. 505 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche zugeordnet.
- Damit ist der Eingriff bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.

6.) Die Einbeziehungssatzung regelt nur die städtebauliche Bebaubarkeit der Grundstücke.

Erschließungsleitungen sind vorhanden, die ordnungsgemäße Ausführung möglicher fehlender Anschlussleitungen sind durch die jeweiligen Bauherren sicherzustellen.

Bei Vorliegen der städtebaulichen und der erschließungstechnischen Bebaubarkeit der Grundstücke der Einbeziehungssatzung sind die Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz für Kanalisation und Wasserversorgung fällig und werden mit Bescheid festgesetzt.

Die Beitragssätze orientieren sich an der jeweils geltenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungs- bzw. Wasserabgabensatzung.

- 7.) Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Absatz 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegen wirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Photovoltaik, installiert auf Dächern und Fassaden, als Baustein des Klimaschutzes, hat großes Potential, einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele beizusteuern. Um diese Strategie zu verfolgen, ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Bauten, weiter voran zu treiben.

„Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen.“ So gibt es gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit, Gebiete in Bebauungsplänen festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Darunter fallen auch Festsetzungen in Bezug auf Photovoltaik-Anlagen im privaten Bereich.

Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen im Baugebiet gerecht zu werden, sollen alle zulässigen Dachformen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern wird eine Mindestfläche von 20 m<sup>2</sup> je Haus für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh). Bei Mehrfamilienhäusern ist die nach Süden geneigte Dachfläche zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.

Der Stadt Burglengenfeld ist bewusst, dass sich durch die Verpflichtung zur Anbringung von Anlagen zur Solarenergienutzung die Baukosten erhöhen. Dies wird in Anbetracht der verfolgten Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung jedoch als vertretbar angesehen, insbesondere da die meisten Bauherren den produzierten Strom selber nutzen bzw. vermarkten können.

Aufgestellt: Burglengenfeld,

**Preihsl und Schwan  
Beraten + Planen GmbH  
Kreuzbergweg 1 A  
93133 Burglengenfeld**



.....  
Fabian Biersack, Dipl. Ing.(FH)