

# GEMEINDE EFFELTRICH



## ÄNDERUNG / ERWEITERUNG EINBEZIEHUNGSSATZUNG „WOHNBEBAUUNG FAM. MEISTER “ IN GAIGANZ

---

Begründung

14. August 2019

- A) GRUNDLAGE UND PLANUNGSVERLAUF
- B) PLANUNGSERFORDERNIS
- C) BESCHAFFENHEIT UND LAGE DES BAUGEBIETES
- D) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG
- E) VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG
- F) IMMISSIONSSCHUTZ
- G) DENKMALSCHUTZ
- H) **Grünordnung**
  - Umweltbericht TEAM 4, Nbg
  - Grünordnungsplan TEAM4, Nbg
  - Verbindliche Festsetzungen TEAM4, Nbg
  - Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Schlumprecht GmbH, Bayreuth
  - FFH-Vorprüfung Schlumprecht GmbH, Bayreuth
  - FFH-Verträglichkeitsprüfung Schlumprecht GmbH, Bayreuth

INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER GmbH

Höchstadter Straße 2a, 91330 Eggolsheim

Tel.: 09545/3598050

INGENIEURBÜRO

SAUER+HARRER



---

**TEAM 4** landschafts+ortsplanung

guido bauernschmitt • robert enders





## **A Grundlage und Planungsverlauf**

Der Gemeinderat Effeltrich hat am 02.07.2018 beschlossen eine Einbeziehungssatzung für den Bereich „Wohnhaus Fam. Meister II“ aufzustellen. Durch den Eingriff in den bestehenden Bebauungsplan „Wohnbebauung Fam. Meister“ ist das Verfahren als Änderung/Erweiterung der Einbeziehungssatzung nach §34 Abs.4 S. 1 Nr. 3 BauGB Gaiganz der genehmigten Einbeziehungssatzung fortzuführen.

In der Gemeinderatssitzung vom 24.09.2018 hat der Gemeinderat Effeltrich den Entwurf der Änderung/Erweiterung der bestehenden Einbeziehungssatzung „Wohnbebauung Fam. Meister“ in der Fassung vom 14.09.2018 und die zugehörige Begründung vom Ingenieurbüro Sauer + Harrer GmbH gebilligt und die Öffentlichkeitbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die formelle Behörden der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

In der Gemeinderatssitzung vom 11.02.2019 hat der Gemeinderat Effeltrich den Entwurf der Änderung/Erweiterung der bestehenden Einbeziehungssatzung „Wohnbebauung Fam. Meister“ in der Fassung vom 14.01.2019 und die zugehörige Begründung vom Ingenieurbüro Sauer + Harrer GmbH gebilligt und die Öffentlichkeitbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die formelle Behörden der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen. Der Auftrag zur Erstellung des Grünordnungsplanes erging an das Büro Team 4 Landschafts- und Ortsplanung in Nürnberg. Der Grünordnungsplan ist in den Planteil und die Begründung zum Bebauungsplan integriert. Der Begründung sind darüber hinaus die erforderlichen Fachgutachten des Büros Dr. Schlumprecht als Anlage beigefügt.

## **B Planungserfordernis**

Für ein konkretes Bauvorhaben der Familie Meister soll die Einbeziehungssatzung aufgestellt werden. Der Gemeinderat hat hierzu bereits den Bauantrag der Familie Meister behandelt. Da sich das Bauvorhaben im Außenbereich befindet soll mit der Einbeziehungssatzung die rechtliche Voraussetzung für eine Bebauung geschaffen werden.

## **C Beschaffenheit und Lage des Baugebietes**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Gaiganz, einem Ortsteil von Effeltrich.

Zur Realisierung eines konkreten Bauvorhabens in Gaiganz ist die Einbeziehung von derzeit als landwirtschaftlichen Flächen dargestellten Flächen im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen notwendig.

Um eine geregelte Erschließung zu erzielen und bereits angefragte Grundstücksanforderungen nachzukommen, sollen in diesem Zuge mehrere Baurechte ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist wie folgt umgrenzt:

Norden: Fl.Nr. 210/1, best. Wohnbebauung

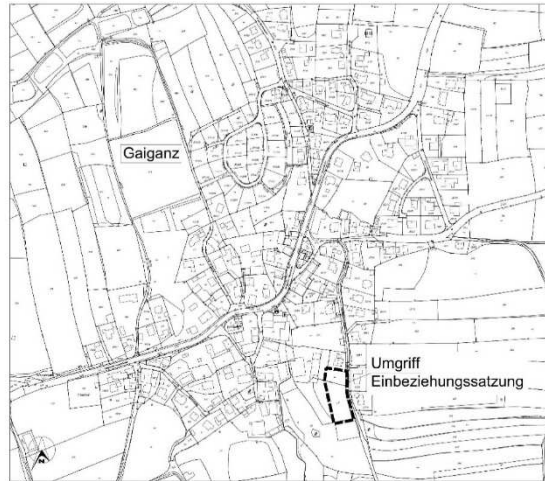
Osten: Fl.Nrn. 207/4,

Süden: Fl.Nr. 25

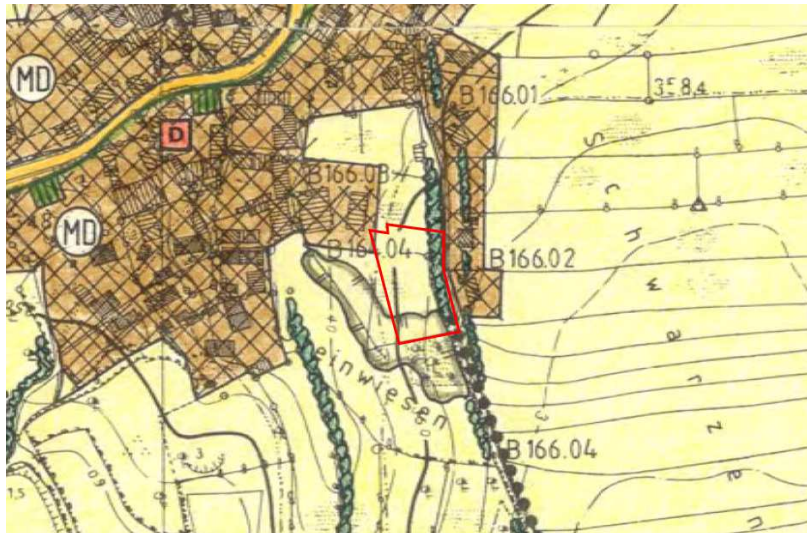
Westen: Fl.Nr. 210, 211

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Fl.Nr. 210/1 ( Teilstück), 210 (Teilstück), 211 (Teilstück)



Das Plangebiet liegt eingebettet in bebaute Flurstücke. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Effeltrich sind für Gaiganz gemischte Bauflächen festgesetzt.



An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet.

Im Süden grenzen Biotopflächen und ein Flora-Fauna-Habitat Gebiet an.

Der Eingriff ist im Zuge der Grünordnung und im Umweltbericht zu berücksichtigen.

#### **D Geplante bauliche Nutzung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,28 ha groß.

Die Neuplanung stellt im Zusammenhang der bereits bebauten Ortslage eine Abrundung des Ortes dar.

Das Plangebiet wird als „Mischgebiet“ (MI) mit Festsetzungen, die im Detail den „Textliche Festsetzungen“ zu entnehmen sind, ausgewiesen.

Die Zahl der Geschosse ist wie folgt festgesetzt:

maximal 3 Vollgeschoss zugelassen.



Für die Bebauung sind freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Auf die geltende gemeindliche Satzung für die Festlegung der erforderlichen Anzahl von Kfz-Stellplätzen für Wohnbaumaßnahmen wird explizit hingewiesen. Diese sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **E Vorgesehene Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits über die Michael-Greif-Straße erschlossen.

Die Abwasserentsorgung und die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluss an die kommunalen Netze erfolgen.

#### **F Immissionsschutz**

##### Straße:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird das Plangebiet durch die Ortsstraße „Michael-Greif-Straße“ berührt. Auf dieser herrscht nur geringer Anwohnerverkehr und wurde daher nicht nachgerechnet.

##### Landwirtschaftliche Nutzung:

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die aktiv bewirtschaftet werden. Mit bei der Bewirtschaftung auftretenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch während der Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen, muss gerechnet werden.

Weitere Immissionsquellen sind nicht bekannt.

#### **G Denkmalschutz**

Im Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz sind keine Denkmäler im Plangebiet verzeichnet.

Es gilt das Denkmalschutzgesetz, u. a. Art. 8 Abs. 1:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den

Arbeiten, die zu dem Funde geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere



Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## H Grünordnung

Siehe Umweltbericht Team 4 und Fachgutachten in Anlage

Verfasser:

Ingenieurbüro ish, Eggolsheim vom 14.08.2019

