



## Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ 1. Änderung

### Begründung



Entwurf vom 26.11.2020

Verfasser:  
Alexander Ebert  
Bauamt Verwaltungsgemeinschaft Ebermannstadt  
Franz-Dörrzapf-Str. 10  
91320 Ebermannstadt

## **1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung**

Auf dem Flurstück 118/1 der Gemarkung Dürrbrunn ist der Bau eines Einfamilienhauses mit begrünem Flachdach geplant. Der Gemeinderat stimmte dem Bauvorhaben mit Beschluss vom 24.10.2019 zu. Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“. Das Vorhaben steht jedoch den planungsrechtlichen Festsetzungen der bestehenden Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ hinsichtlich der Dachform und Dachneigung entgegen. Eine Baugenehmigung wurde nicht erteilt. Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens müssen vorab die nötigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Eine Änderung der Einbeziehungssatzung wird hierfür notwendig.

In den vergangenen 20 Jahren haben sich die Bedürfnisse und die gestalterischen Ansprüche der Bauherren verändert. Um der aktuellen Nachfrage zu begegnen sind eine Ergänzung bzw. Erweiterung der textlichen Festsetzungen ein geeignetes Mittel. Änderungen werden lediglich an den textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Die Plandarstellung der Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ mit Stand vom 30.11.2000 wird entsprechend den vorgenommenen Änderungen angepasst. Unverändert bleiben die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die Bauweise, die Firstrichtung sowie die festgesetzten Baugrenzen.

## **2. Planungsrechtliches Verfahren**

Der Gemeinderat Unterleinleiter hat gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Aufstellung der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ beschlossen.

In der Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter vom 25.06.2020 wurden die Änderungen der textlichen Festsetzungen der Satzung „Im Baumgarten“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB innerhalb angemessener Frist beschlossen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird die Satzung „Im Baumgarten“ geändert. Die Vorschriften für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 Baugesetzbuch werden entsprechend angewendet. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Nach Abschluss der o.g. Beteiligungsverfahren wurden weitere Änderungen bzw. Ergänzungen an den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Zudem wurde eine neue Planzeichnung angefertigt.

Die Änderung der Einbeziehungssatzung kann durchgeführt werden, da diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Zudem handelt es sich bei der Planung nicht um ein Vorhaben, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50

Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht. Im Verfahren wird § 13 Abs. 3 BauGB angewendet. Somit wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **3. Lage im Gemeindegebiet**

Das Plangebiet befindet sich nord-westlich der Ortslage Unterleinleiter am nord-westlichen Ortsrand des Ortsteils Dürrbrunn.



Abb. 1: Lage des Plangebiets im OT Dürrbrunn, Gemeinde Unterleinleiter  
Quelle: Digitales Orthofoto, GIS – System VG Ebermannstadt (RIWA-GIS)

#### 4. Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung im Baumgarten (Stand 30.11.2000) bleibt unverändert. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Dürrbrunn.

Komplett:

116, 117, 118/1, 118/3, 118/4

Teilweise:

116/1 und 1978

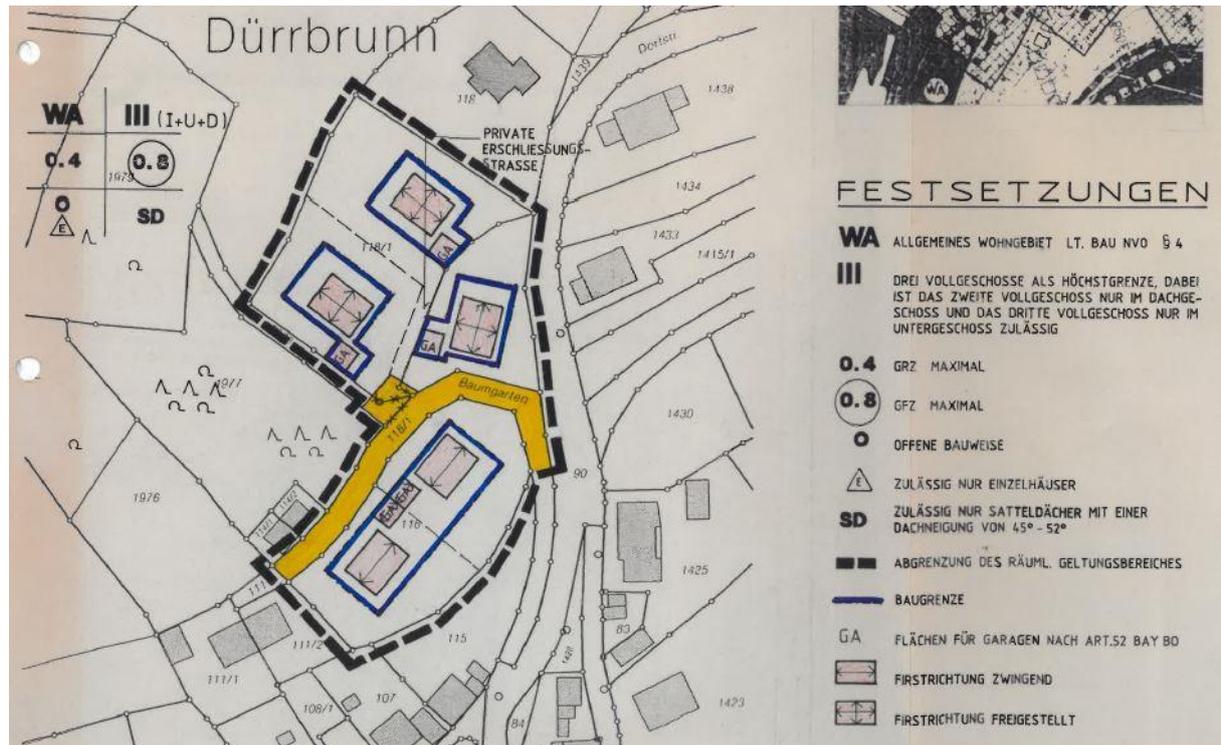


Abb. 2: Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung „Im Baumgarten“ (Stand: 30.11.2000)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha.

#### 5. Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterleinleiter

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet gemischte Bauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird aktuell für das gesamte Gemeindegebiet fortgeschrieben. Hierbei werden auch die Flächen des Plangebiets überarbeitet.

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist nicht Inhalt dieser Planung. Die rechtskräftigen Festsetzungen diesbezüglich bleiben erhalten.

#### 6. Angaben zum Umweltschutz

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden ist durch die Änderungen der Festsetzungen nicht zu erwarten. Ebenso sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu befürchten.

Durch die geplanten Änderungen werden die überbaubaren Grundstücksflächen nicht erweitert. Auch die Anzahl der Vollgeschosse, die Art und das Maß der

baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben unverändert. Zusätzliche Erschließungsstraßen oder sonstige Versiegelungen werden nicht zugelassen. Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz aufgrund der getroffenen Änderungen der Satzung sind somit nicht notwendig.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ entspricht dem Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung „Im Baumgarten“ vom 30.11.2000.

## **7. Altlasten und Kampfmittel**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt. Werden bei Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, so ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

## **8. Geänderte textliche Festsetzungen**

### **8.1 Dachform und Dachneigung**

In den textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung werden **nur** Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 52° zugelassen.

Diese Festsetzung soll wie folgt geändert.

- Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45°
- Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10°
- Die bestehende Festsetzung zur Dachform und Dachneigung entfällt.

Aufgrund eines im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäudes, welches eine Dachneigung von 45° aufweist, wurde die maximal zulässige Dachneigung auf 45° festgesetzt.

### **8.2 Höhe baulicher Anlagen**

Eine textliche Festsetzung zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird in der rechtskräftigen Satzung nicht getroffen.

Folgende Festsetzungen werden ergänzt.

- Zulässig ist eine Wandhöhe von 9,50 m
- Zulässig ist eine Firsthöhe von 12,00 m
- Gemessen wird von der Erdgeschoss- bzw. Untergeschoss-Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante der Außenwand und Oberkante Dachhaut

Durch die Festsetzung der First- und Wandhöhe wird die Kubatur und Wirkung der Gebäude beschränkt. Durch die geänderten Festsetzungen ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu erwarten. Die Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sind städtebaulich vertretbar.

### **8.3 Planzeichnung**

Die Planzeichnung vom 30.11.2000 wurde entsprechend den geänderten textlichen Festsetzungen überarbeitet und geändert. Die Planzeichnung beinhaltet die geänderten textlichen Festsetzungen und die aktuellen Verfahrensvermerke. Mit der angefertigten Planzeichnung sind Widersprüche zwischen den geänderten textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung aus dem Jahre 2000 ausgeschlossen.

## **9. Verfahrensvermerke**

Die Gemeinde Unterleinleiter hat gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung vom 25.06.2020 die Aufstellung der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht

Der Entwurf der 1. Änderung der Satzung in der Fassung vom 25.06.2020 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Begründung in der Zeit vom Montag den 10.08.2020 bis einschließlich Dienstag 25.08.2020 öffentlich zur Einsicht ausgelegt.

Zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung mit Begründung in der Fassung vom 25.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 13.08.2020 bis 04.09.2020 beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung einschließlich Begründung, in der Fassung vom 26.11.2020 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.01.2021 bis 09.02.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche zuvor öffentlich bekanntgemacht.

Zum Entwurf der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung einschließlich Begründung, in der Fassung vom 26.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.12.2020 bis 22.01.2021 erneut beteiligt.

Die Gemeinde Unterleinleiter hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Unterleinleiter, den 26.11.2020

gez. Alexander Ebert  
Bauamt Verwaltungsgemeinschaft Ebermannstadt