

**Stadt Königsberg, ST Altershausen**  
**Begründung**  
**zur**  
**Einbeziehungssatzung**  
**„Baumgärten“**  
in der Fassung vom 23.07.2019

LANDKREIS:

**Haßberge**

VORHABENSTRÄGER:

Stadt Königsberg i. Bay.  
Marktplatz 9  
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg,

ENTWURFSVERFASSEN:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH  
Schloßberg 3  
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 23.07.2019

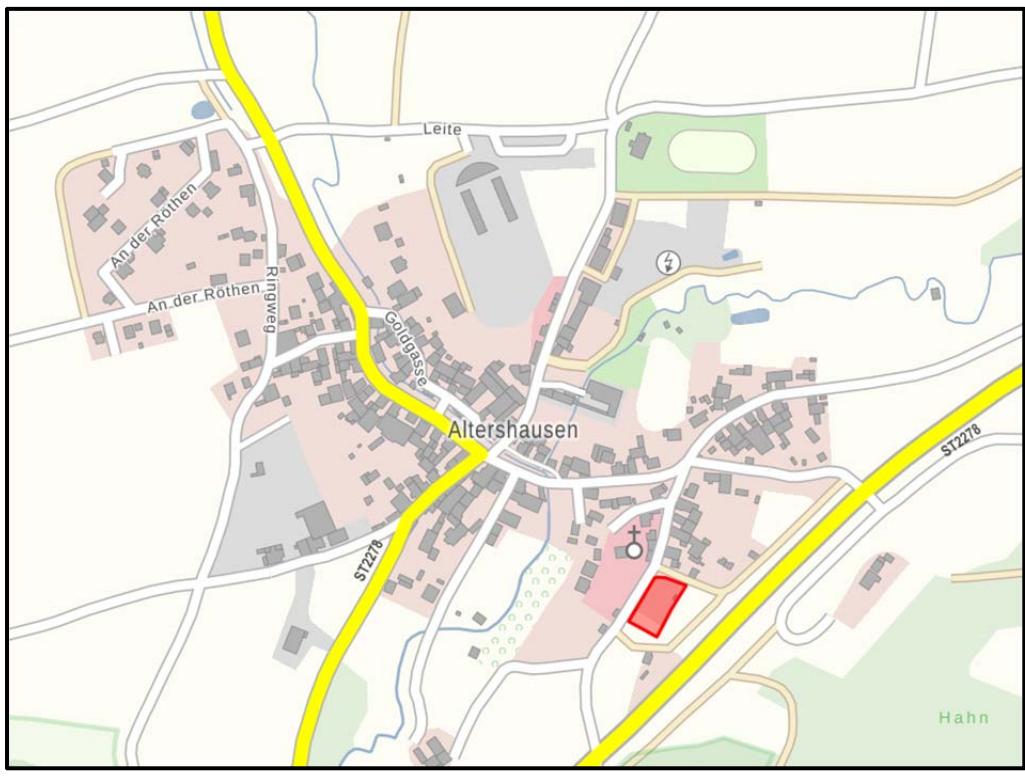
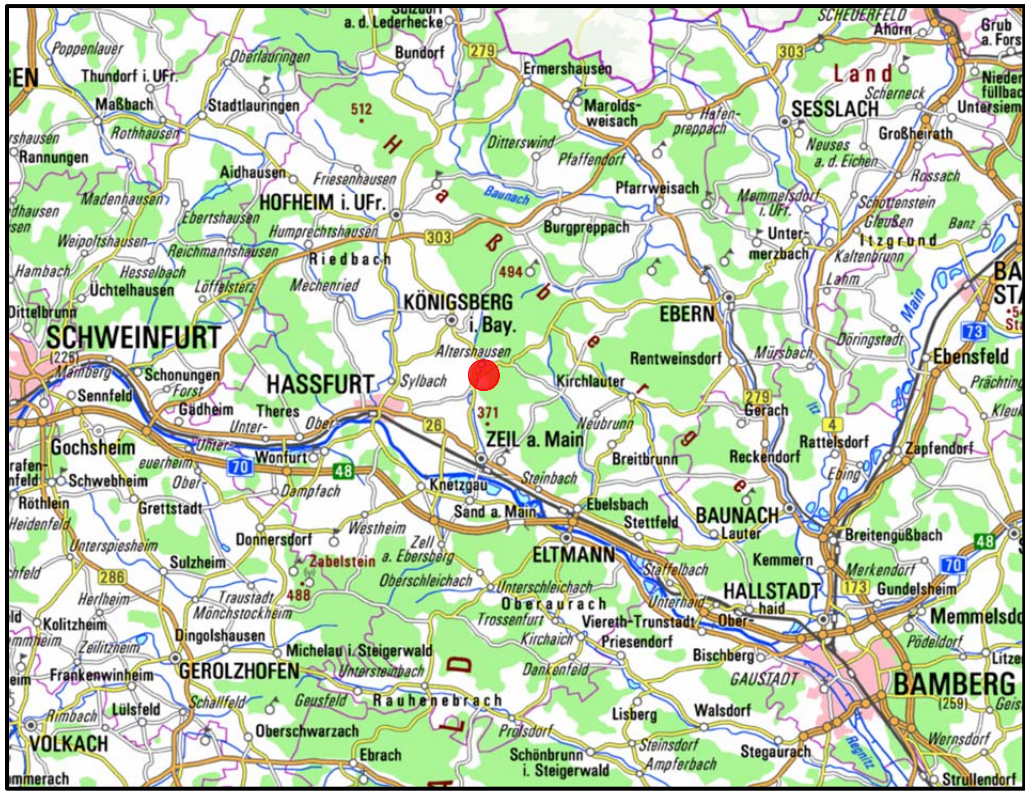
## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lage im Raum / Lage im Ort</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Anlass und Ziel der Aufstellung der Einbeziehungssatzung</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Kenndaten der Planung</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>6</b>
<b>8.</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>6</b>
<b>9.</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>7</b>
<b>10.</b>	<b>Telefon- und Fernmeldeanlagen</b>	<b>7</b>
<b>11.</b>	<b>Müllentsorgung</b>	<b>7</b>
<b>12.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>8</b>
<b>13.</b>	<b>Verfahrensart</b>	<b>9</b>

Begründung in der Fassung vom 29.04.2019 / 23.07.2019

Stadt Königsberg, ST Altershausen  
 Einbeziehungssatzung „Baumgärten“

1. Lage im Raum / Lage im Ort



## 2. Allgemeines

Der Stadtrat Königsberg hat in seiner Sitzung vom 29.04.2019 beschlossen, für eine Teilfläche des Grundstücks mit Flur Nr. 301 der Gemarkung Altershausen die Einbeziehungssatzung „Baumgärten“ im Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Stadtratssitzung vom 29.04.2019 hat der Stadtrat den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Baumgärten“ in der Fassung vom 29.04.2019 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Baumgärten“ in der Fassung vom 29.04.2019 wurde am 17.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Baumgärten“ in der Fassung vom 29.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2019 bis 05.07.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 03.06.2019 bis einschließlich 05.07.2019 zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Baumgärten“ in der Fassung vom 29.04.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.

In der Stadtratssitzung vom 23.07.2019 wurden die Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlussmäßig behandelt.

Die Einbeziehungssatzung „Baumgärten“ in der Fassung vom 23.07.2019 wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Stadtratssitzung vom 23.07.2019 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung „Baumgärten“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung „Baumgärten“ ist somit in Kraft getreten.

### **3. Anlass und Ziel der Aufstellung der Einbeziehungssatzung**

Planungsanlass ist der Antrag eines Bauwerbers, auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 301 der Gemarkung Altershausen ein Wohnhaus zu errichten.

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung umfasst die Fläche eines Areals, das derzeit Bestandteil einer am Ortsrand gelegenen Freifläche ist.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Nutzung dieser Freifläche als Grünland dargestellt.

Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potenzielle Baufläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches liegt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des künftigen Wohngebäudes zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Königsberg, eine Einbeziehungssatzung zu veranlassen. Durch diese Satzung wird das Grundstück Flur Nr. 301 dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Stadtteils Altershausen zugeordnet.

Eine Bebauung eines Teilbereichs dieser Grundstücksfläche ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

- Zahl der Vollgeschosse: II

### **5. Kenndaten der Planung**

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung „Baumgärten“ umfasst:

- Flur Nr. 301 (teilweise)

der Gemarkung Altershausen.

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung „Baumgärten“ beträgt ca. 0,14 ha.

Die einzelnen Flächenanteile des Umgriffs der Einbeziehungssatzung „Baumgärten“ sind wie folgt gegliedert:

- Grundstücksflächen: 845 m<sup>2</sup>
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: 561 m<sup>2</sup>

Die angrenzenden Flächen sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar.

Der Einbeziehungssatzung „Baumgärten“ ist zur Kompensation des Eingriffs eine erforderliche Ausgleichsfläche von 685 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto der Stadt Königsberg auf den Flur Nr. 1207 und 1208 der Gemarkung Königsberg zugeordnet.

## 6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Anbindung an die im Rahmen der Dorferneuerung Altershausen neu geplante Straßenverkehrsfläche auf Flur Nr. 98 verkehrlich erschlossen.

## 7. Entwässerung

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung „Baumgärten“ mit einer Fläche von ca. 0,14 ha wird im Mischsystem entwässert.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser des Planumgriffs wird an den bestehenden Mischwasserkanal innerhalb der Flur Nr. 136 angebunden.

## 8. Wasserversorgung

Der Stadtteil Altershausen wird von der Stadt Königsberg über das Wasserversorgungsgebiet der Stadtwerk Haßfurt GmbH versorgt.

Die Erschließung des Planumgriffs erfolgt durch Anbindung an das bestehende Ortsnetz.

Der Löschwasserbedarf ist von der späteren baulichen Nutzung abhängig und dementsprechend bereit zu stellen.

Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Nach Vorlage der eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen können diese dann sofern inhaltlich in der Einbeziehungssatzung zu erfassen Berücksichtigung finden bzw. im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt werden.



## **9. Energieversorgung**

Die Stadt Königsberg wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit elektrischer Energie versorgt. Ob im Zuge der Neuanlage des Planungsgebietes zusätzliche Anlagen für die Stromversorgung notwendig sind, ist derzeit noch nicht bekannt. Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Nach Vorlage der eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen können diese dann sofern inhaltlich in der Einbeziehungssatzung zu erfassen Berücksichtigung finden bzw. im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt werden.

## **10. Telefon- und Fernmeldeanlagen**

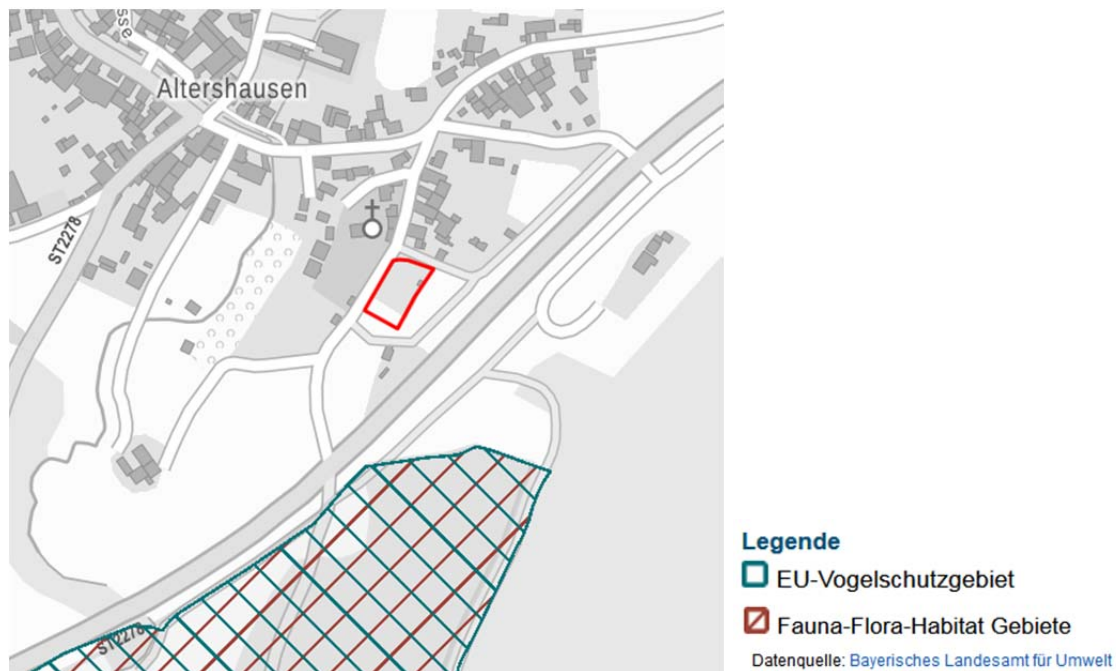
Die Deutsche Telekom GmbH stellt in der Stadt Königsberg die Telefon- und Fernmeldeanlagen zur Verfügung. Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Nach Vorlage der eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen können diese dann sofern inhaltlich in der Einbeziehungssatzung zu erfassen Berücksichtigung finden bzw. im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt werden.

## **11. Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Haßberge sichergestellt.

## 12. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sollen Bauvorhaben ermöglicht werden, die jedoch nicht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.



Die Voraussetzung des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden erfüllt, da keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB zu berücksichtigenden Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) vorliegen.

Um die im südlichen Bereich des Planumgriffs bestehenden Hecken und Bäume zu schützen, ist eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB in die Einbeziehungssatzung „Baumgärten“ mit aufgenommen. Die Festsetzungen zur Pflege der zu erhaltenden Obstwiese sind in die Einbeziehungssatzung „Baumgärten“ sowie im grünordnerischen Fachbeitrag vom 03.08.2019 mit aufgenommen.

Durch die in die Einbeziehungssatzung aufgenommenen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und einer Baugrenze gemäß § 23 BauNVO werden geordnete bauleitplanerische Voraussetzungen durch die Angliederung an die bestehende Bebauung des Innenbereichs gewährleistet.

Dies auch unter dem Aspekt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten. Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundzüge des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit diesen Festsetzungen wird dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden ausreichend Rechnung getragen.



Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind im grünordnerischen Fachbeitrag der Landschaftsarchitektin Miriam Glanz vom 03.08.2019 erfasst und erläutert. In die Einbeziehungssatzung „Baumgärten“ sind Festsetzungen zur Grünordnung mit aufgenommen.  
Grundlage der Berechnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist der Bestands- und Berechnungsplan vom 03.08.2019, der dem grünordnerischen Fachbeitrag als Anlage beigefügt ist.

Sowohl der grünordnerische Fachbeitrag als auch der Bestand- und Berechnungsplan vom 03.08.2019 sind Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Baumgärten“.

### 13. Verfahrensart

Es liegt ein Verfahren nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vor, da

- sich das Plangebiet im Außenbereich befindet.
- das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird und damit keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, wie Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es sind keine Betriebe vorhanden von denen z.B. Emissionen, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen ergibt und unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ersten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind, ausgehen.

In diesem Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend, sodass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Es wird bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Zudem wird entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.