

Gemeinde Aurachtal

Landkreis Erlangen-Höchstadt

Lange Straße 2

91086 Aurachtal



**Einbeziehungssatzung §34 BauGB
mit integriertem Grünordnungsplan**

"Dörflas"

Teilflächen der Fl. – Nr.: 453/1 und 526

Gemarkung Münchaurach

Fassung

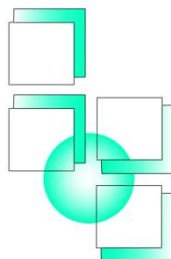
27.08.2024

Aufgestellt von:
Ingenieurbüro
Hans Eichler
Beratender Ingenieur
Lange Str. 7

91086 Aurachtal / Münchaurach

Tel. 09132/63632, Fax 09132/63642

Mail: info@eichler-ingenieure.de



Begründung zur Einbeziehungssatzung

Lage des Planbereiches im Gemeindegebiet

Das Zentrum der Gemeinde Aurachtal liegt ca. 5 km westlich der Stadt Herzogenaurach. Die Gemeinden Aurachtal und Oberreichenbach bilden die Verwaltungsgemeinschaft (VG) Aurachtal. Die VG liegt im Westen des Landkreises Erlangen-Höchstadt. Die Einbeziehungssatzung schließt, die Bebauung von Dörflas im Westen, mit einer Gesamtfläche von ca. 0,22 ha. ein. Der genaue Geltungsbereich der Satzung ist der Plandarstellung (Anlage 1) zu entnehmen.

Planungsanlass und Hauptplanungsziel

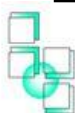
Eine Einbeziehungssatzung soll auf unkompliziertem Wege, im moderaten Umfang, Bauflächen bereitstellen, so dass noch eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit des Ortsteiles stattfinden kann. Zu diesem Zweck wird eine kleinere Außenbereichsfläche, die durch die benachbarte Bebauung geprägt ist, durch eine entsprechende Satzung überplant. Um hinsichtlich der hier zulässigen Bebauung positiv steuernd einzugreifen, wird die Grundflächenzahl ebenso festgelegt, wie die Maßnahmen, die zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen sind.

Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Die Gemeinde Aurachtal besteht aus neun Gemeindeteilen, Dörflas, Münchaurach, Falkendorf, Nankenhof, Hessenmühle, Neundorf, Lenkershof, Unterreichenbach und Lenzenmühle. Diese sind den Gemarkungen Falkendorf, Münchaurach, Neundorf und Unterreichenbach zugeordnet. Bei der Gebietsreform am 1. Januar 1972 wurde die Gemeinde Aurachtal aus den Gemeinden Falkendorf, Münchaurach und Unterreichenbach gegründet, am 1. Mai 1978 wurde Neundorf eingemeindet. Der Ortsteil Dörflas befindet sich nördlich von Münchaurach und liegt am Südufer des Reichenbachs und wurde im Würzburger Lehenbuch im Jahr 1317 erstmal als „zume Dorfelin“ urkundlich erwähnt. Eine Urkunde aus dem Jahr 1348 besagt, dass eine Hofstatt mit allen Rechten dem Bamberger Bischof gehört. Die Mühle des Ortes wurde im Jahr 1511 dem Spital Herzogenaurach gestiftet.

Aktuell befinden sich im Ortsteil Dörflas mehrere zweigeschossige Wohnhäuser mit zugehörigen landwirtschaftlichen Scheunen. In Einzelfällen sind auch die Dachgeschosse ausgebaut. Zudem ist im Ortskern eine Reiterhof Fl.Nr. 464 vorhanden. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich im Süden ein- und zweigeschossige und im Osten Fl.Nr. 453 und 456 zweigeschossige Wohnbebauungen. Das Erscheinungsbild des Ortsteils ist dörflich, bäuerlich.



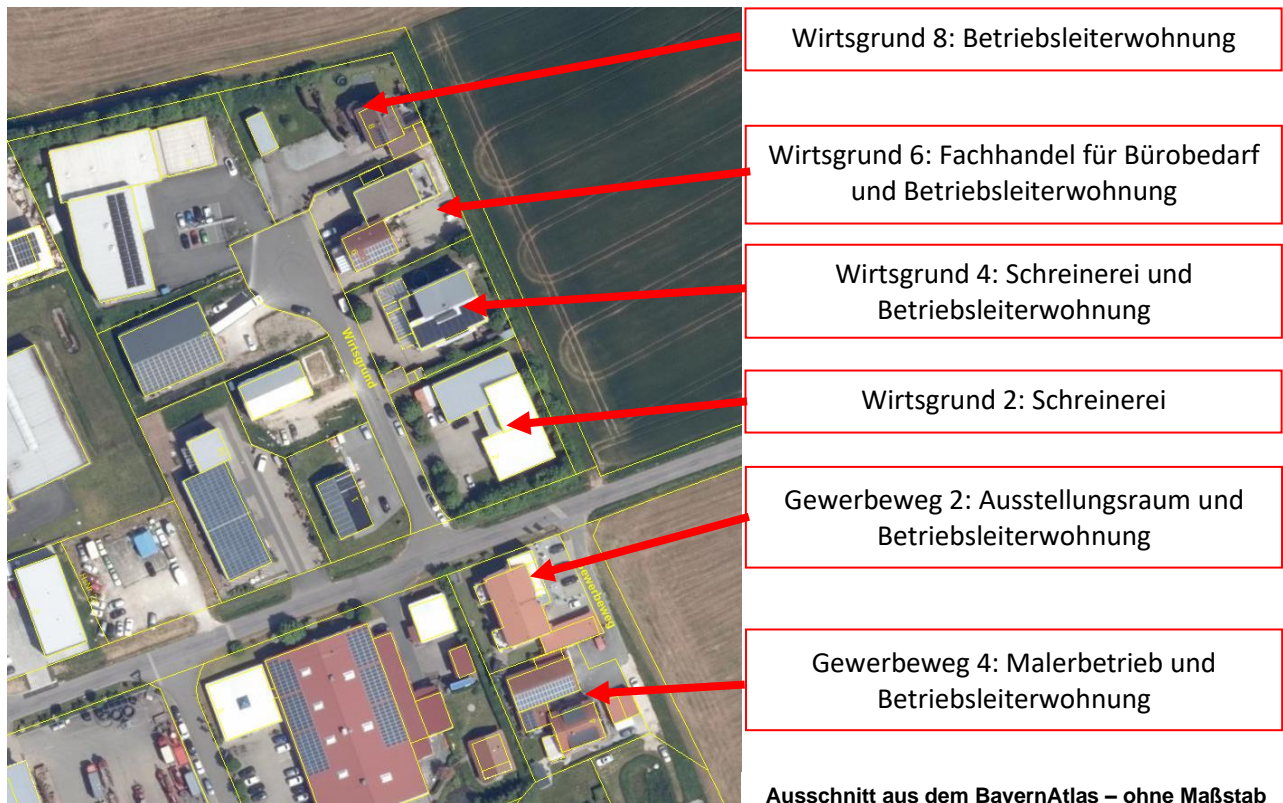
Verkehr

Die Gemeinde Aurachtal liegt an der Staatsstraße St 2244, auf dem Abschnitt zwischen Herzogenaurach und Emskirchen. Der Ortsteil Dörflas ist über die Gemeindestraßen Dörflaser Weg und Schulstraße sowie über das Gewerbegebiet Wirtshöhe erreichbar.

Immissionsschutz

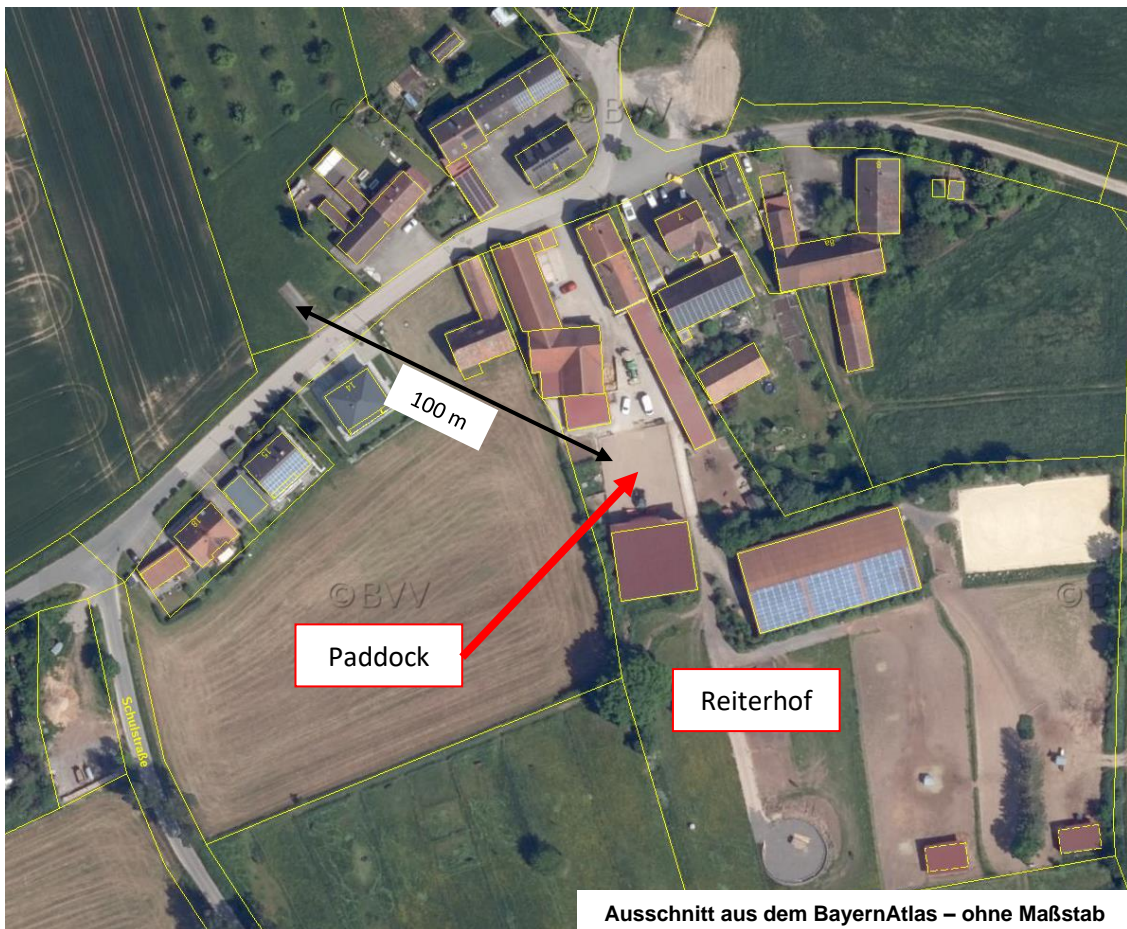
Lärmbelastungen sind, durch das in ca. 200 m Entfernung liegende Gewerbegebiet, nicht zu erwarten. Bei den im Zuge der Bebauung des Gewerbegebiets „Wirtshöhe II“ durchgeführten Messungen, kamen das Landratsamt Erlangen-Höchstadt zu dem Ergebnis, dass aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung und Erweiterung des Ortsteils Dörflas auf der Fl.Nr. 526 bestehen, sofern die Bebauung nicht näher als die bereits bestehende Bebauung an die gewerbliche Bebauung heranreicht. Zudem fällt das Gelände vom Gewerbegebiet kommend bis zur Fl.Nr. 453 stetig von 336 müNHN auf 326 müNHN ab.

Aktuelle Nutzung der Gebäude im Gewerbegebiet „Wirtshöhe“:



Wegen der Ortsrandlage muss mit landwirtschaftlichen Geräuschen und Gerüchen gerechnet werden. Landwirtschaftliche Betriebe dürfen aufgrund der entstehenden Immissionsorte in ihrem Betrieb und ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden.

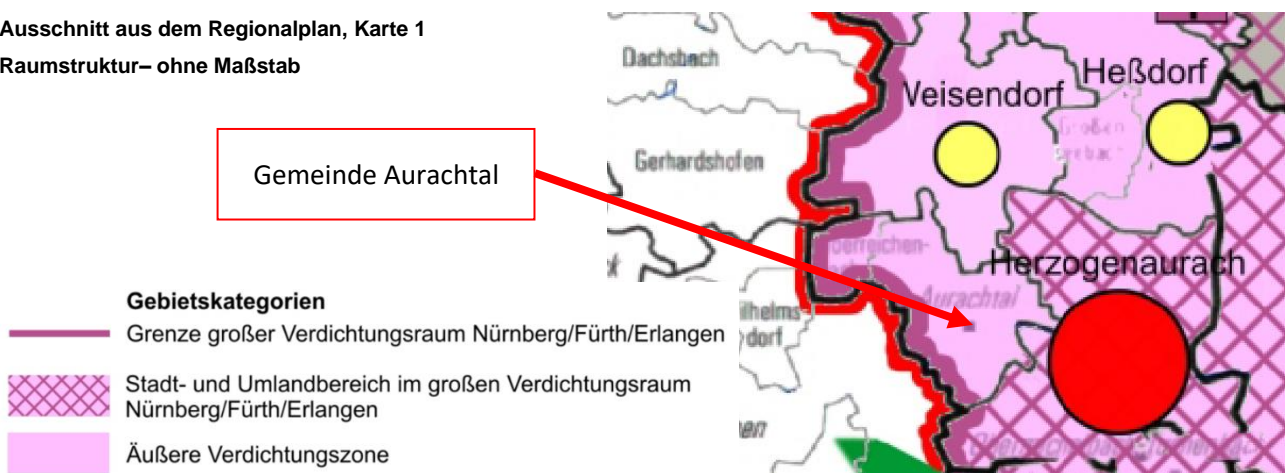
Durch den vom Geltungsbereich ca. 100 m entfernt liegenden Paddock, des Reiterhofs, ist mit nicht wesentlichen störenden Immissionen zu rechnen. Zudem bestehen bereits im näheren Umkreis Wohngebäude, z.B. Hs.Nr. 14. Des Weiteren liegt dieser Bereich in einer Senke und durch den Westwind werden die Immissionen in Richtung Osten abgeleitet.



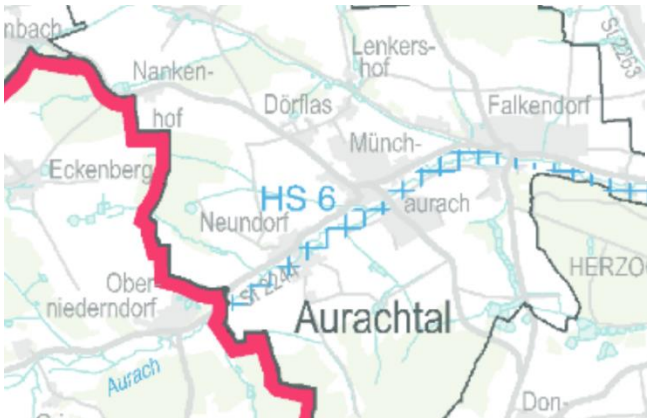
Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan der Planungsregion Nürnberg (R7) bezeichnet das Gebiet, in dem sich die Gemeinde Aurachtal, befindet, als „Äußere Verdichtungszone“.



Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte 1
Raumstruktur– ohne Maßstab



Der Bereich in dem die „Mittleren Aurach“ fließt, ist als Regionaler Grünzug dargestellt, zudem ist ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgeschrieben.



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  HS 7 Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Nr.)
-  TR 3 Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung (Nr.)

Ausschnitt aus dem Regionalplan, Tekturkarte 4 zu Karte 2 Wasserwirtschaft– ohne Maßstab

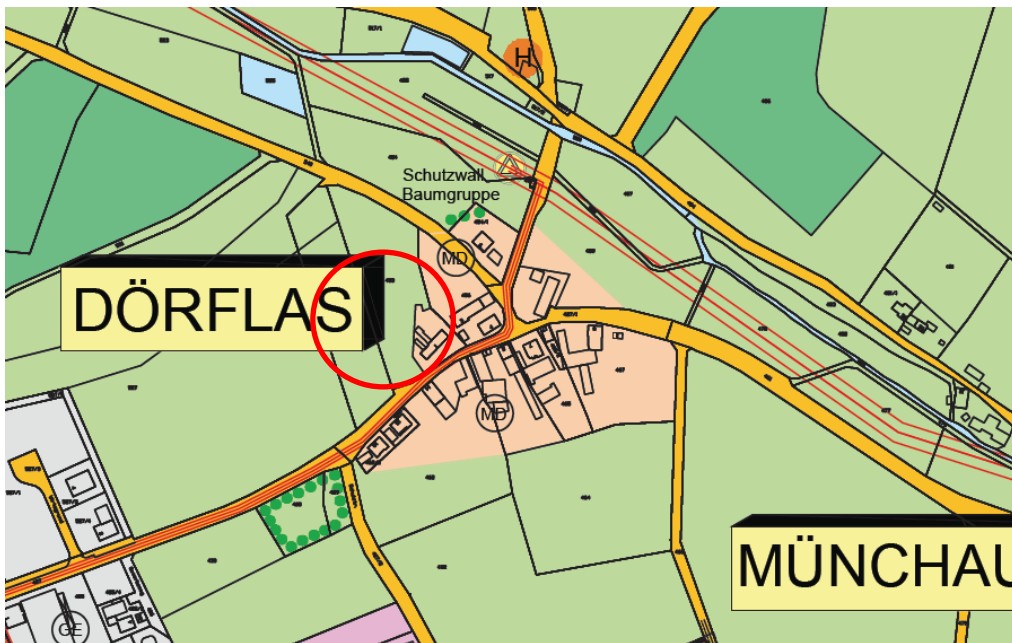


Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
-  Regionaler Grünzug

Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte 3 Landschaft und Erholung– ohne Maßstab

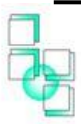
Flächennutzungsplan



aus

gültigen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

Ausschnitt dem



Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt den Ortsteil Dörflas als Dorfgebiet dar. Die ausgewiesene Baufläche wird aktuell als Fläche für Landwirtschaft abgebildet.

Hinweise

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (Starkregen) darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Für die Ableitung von Grundwasser (auch temporär im Rahmen einer Baumaßnahme), wird eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt. Diese ist beim Landratsamt zu beantragen.

Die Bauwerke sind gegen Schicht- und oberflächlich abfließendes Wasser abzusichern. Zudem ist auf die Errichtung von Steingärten zu verzichten, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer, sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung), ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) oder TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) unterschritten werden.

Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung, unter Berücksichtigung der Technischen Regelwerke DWA-A 102, DWA-A 117 bzw. DWA-A 138, zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

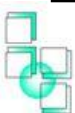
Bei allen Pflanzungen sind auch die Regelungen des bayerischen Nachbarrechts (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) Fundstelle: BayRS IV, S. 571), vor allem hinsichtlich der notwendigen Pflanzabstände zu beachten.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Bei allen Bauausführungen möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 (1) und (2) BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Aktuell sind im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Erlangen-Höchstadt als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigt. (Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens, vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen, die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

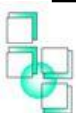
Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die oberste Bodenschicht ist wieder zum Zweck als Mutterboden zu verwenden (vgl. § 202 BauGB).

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. ErsatzbaustoffV, § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllen von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 (1997) sowie die Deponieverordnung) maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen, sollte die anzubringende Außenbeleuchtung bestimmte Kriterien erfüllen. Die Farbtemperatur sollte 2.700 K nicht überschreiten, die Lampengehäuse sollten geschlossen sein und die Abstrahlung nach unten gerichtet werden. Nächtliche Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, wo möglich sollten Bewegungsmelder eingesetzt werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen. Dies beinhaltet zudem die Errichtung einer Solar-/Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Um die Durchgängigkeit des Ortsrandes für Kleintiere zu gewährleisten, müssen sofern Zäune errichtet werden diese ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm ausgeführt



werden.

Sämtliche Baumaßnahmen sollen rechtzeitig (mindestens 3 Monate vorher) mit den relevanten Versorgungsträgern für Wasser, Abwasser, Strom sowie Telekommunikation abgestimmt werden, um notwendige Erschließungsmaßnahmen entsprechend koordinieren zu können.

Kosten

Der Gemeinde Aurachtal entstehen durch die Aufstellung dieser Satzung (abgesehen von den Kosten für die Verwaltung) keine Kosten.

Die Kosten für die Erschließung der Teilflächen der Flst. Nr. 453/1 und 526 werden über einen städtebaulichen Vertrag auf den Bauwerber übertragen.

Sonstige wesentliche Auswirkung der Planung

Durch die Einbeziehungssatzung werden vorgeprägte Flächen, unter sinnvollen Auflagen, mit Baurecht versehen um der Ortschaft noch einen moderaten Entwicklungsspielraum zu geben.

Dadurch, dass die Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit entsprechenden Festsetzungen zum Ausgleich versehen ist, halten sich die Eingriffe in Natur und Landschaft in einem verträglichen Rahmen.

Weitere Konfliktpotenziale sind nicht bekannt.

Gemeinde Aurachtal, den

Klaus Schumann
Erster Bürgermeister

