

**Satzung  
der Gemeinde Schernfeld  
für eine Teilfläche des Grundstückes  
Fl.Nr. 170 der Gemarkung Schönau,  
gemischte Baufläche  
in der Fassung vom 27.11.2018**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Schernfeld folgende

**Satzung:**

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Luftbild farblich gekennzeichnet, welches Bestandteil dieser Satzung ist. Dieser umfasst den südlichen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 170 der Gemarkung Schönau.

**§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit vom Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Die Einbeziehung der Planungsfläche gewährleistet sowohl die landwirtschaftlich-gewerbliche als auch die für den Betriebsinhaber beschränkte Wohnnutzung – maximal zwei Wohnhäuser – davon ein Wohnhaus für Betriebsinhaber Landwirtschaft und ein Wohnhaus für Betriebsinhaber gewerblicher Bereich.

**§ 3 Art der Nutzung**

Das Gebiet wird als MD festgesetzt.

**§ 4 Eingriffsregelung**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 170 der Gemarkung Schönau erbracht. Die Festlegung erfolgt im Rahmen der Einzelbaugenehmigung.

**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eichstätt, 03.01.2019  
Gemeinde Schernfeld

L. Mayinger  
1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 23.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2018 bis 05.11.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 23.08.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2018 bis 05.11.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 27.11.2018 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.11.2018 als Satzung beschlossen.

Eichstätt, den 03.01.2019

L. Mayinger

1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am .....gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Eichstätt, den

L. Mayinger

1. Bürgermeister

Gemeinde Schernfeld

## **Begründung zur Satzung der Gemeinde Schernfeld für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 170 Gemarkung Schönau, gemischte Baufläche**

### **1. Allgemeines:**

Zweck des Satzungserlasses ist die Schaffung einer bauleitplanerischen Zulässigkeit mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung nach dem Baugesetzbuch.

### **2. Anlass für den Erlass:**

Um eine planungsrechtliche Basis herbeiführen zu können ist die Schaffung eines Innenbereichs per Satzung notwendig.

Das Grundstück wird derzeit genutzt. Durch die Zuteilung des betroffenen Grundstücksteils durch eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist ein zeitnahes Bauen möglich.

### **3. Lage des Grundstücks:**

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Osten durch die Staatsstraße 2387, im Süden durch die Gemeindeverbindungsstraße Schönau – Schönfeld, im Westen durch die Ostgrenze von Fl.Nr. 169 und im Norden ca. 110 Meter parallel nördlich der Gemeindeverbindungsstraße Schönau – Schönfeld.

### **4. Erschließung:**

#### **4.1 Wasserversorgung:**

Das geplante Mischgebiet wird vom Zweckverband Wasserversorgung Sappenfelder Gruppe mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Hausanschluss ist bereits vorhanden. Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht berührt.

#### **4.2 Abwasserbeseitigung:**

Schönau wird im Mischsystem entsorgt. Hausanschluss ist vorhanden.

#### **4.3 Müllbeseitigung:**

Eine wirksame Müllbeseitigung ist in Schönau vorhanden.

#### **4.4 Straße:**

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Schönau – Schönfeld. Zufahrten erfolgen unmittelbar. Das Ortsschild ist über die westliche Grenze von Fl.Nr. 170 hinaus bereits angebracht.

**5. Festsetzungen:**

Im Flächennutzungsplan 9. Änderung der Gemeinde Schernfeld ist das Grundstück als gemischte Fläche dargestellt. Für diese Teilfläche ist Mischgebiet vorgesehen. Planreife ist für September 2018 zu erwarten.

**6. Städtebauliche Situation:**

Bei der Ausweisung dieses Grundstücks für ein Dorfgebiet wird der örtlichen Situation von Schönau in besonderem Maße Rechnung getragen.

**7. Baurechtliche Beurteilung:**

Die Einbeziehung der Planungsfläche gewährleistet sowohl die landwirtschaftlich-gewerbliche als auch die für Betriebsinhaber beschränkte Wohnnutzung – maximal zwei Wohnhäuser – davon ein Wohnhaus für Betriebsinhaber Landwirtschaft und ein Wohnhaus für Betriebsinhaber gewerblicher Bereich.

**8. Naturschutzrechtliche Beurteilung:**

Der zu erbringende Ausgleich im Hinblick auf Eingriffsregelung wird in der Einzelbaugenehmigung festgelegt.

Eichstätt, 27.11.2018  
Gemeinde Schernfeld

L. Mayinger  
1. Bürgermeister