



Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 erlässt die Gemeinde Schernfeld folgende

Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl.Nr. 12/1 der Gemarkung Workerszell in der Fassung vom 23.07.2021

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung gilt für das Grundstück Fl.Nr. 12/1 der Gemarkung Workerszell.

§ 2 Bestandteile der Einbeziehungssatzung

Bestandteil der Einbeziehungssatzung sind

- das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co.KG, Spalt, am 25.05.2021 ausgearbeitete Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan,
- der Untersuchungsbericht 5095c.1 vom 21.04.2021 des Ingenieurbüros IBN Bauphysik GmbH & Co.KG, Ingolstadt, sowie
- eine Gehölzliste (Anlage 3).

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 4 Festsetzungen

- (1) Die Errichtung der Wohnhäuser ist nur innerhalb der im beigefügten Planblatt dargestellten Baugrenzen zulässig.
- (2) Die Dächer der Wohnhäuser sind mit Satteldach auszuführen.
- (3) Die Riegelbebauung muss mind. aus einer Wand bestehen und mit einer Höhe von mind. 3 m nach Westen errichtet werden (siehe Berechnungen der Fa. IBN Bauphysik, Untersuchungsbericht 5095c.1 vom 21.04.2021). In dem Riegel integrierte Gebäude (Garagen, Carports, Nebengebäude, etc.) müssen mit Satteldach errichtet werden.
- (4) Spätestens bei Bezugsfertigkeit des zuerst errichteten Wohnhauses muss die im Westen dargestellte Riegelbebauung hergestellt sein.

- (5) Die Wohngebäude sind entsprechend den Maßnahmen zum Lärmschutz - Lärmpegelbereich III nach DIN 4109-1 (07/2016) - welche ab Seite 11 des Untersuchungsberichts 5095c.1 aufgeführt sind, zu planen und zu errichten.

§ 5 Naturschutz

- (1) Auf dem Grundstück sind 340 m² Ausgleichsfläche gemäß beigefügtem Planblatt bis spätestens ein Jahr nach der Bezugsfertigkeit des zuerst errichteten Wohngebäudes in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Die Bepflanzung hat nach der beiliegenden Gehölzliste (Anlage 3) zu erfolgen. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen. Vorzugsweise ist die Bepflanzung im Westen und Südwesten durchzuführen. Sollte diese Fläche nicht ausreichen, ist diese an der Nordseite entsprechend zu erweitern.
- (2) Die Einzäunungen dürfen nur ohne Sockel und dergestalt errichtet werden, dass Kleintiere hierdurch nicht in ihrer Bewegung gehemmt werden.

§ 6 Wasserrecht

- (1) Das anfallende Schmutzwasser ist an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.
- (2) Das Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern. Bei Nichteinhaltung der Vorgaben der NWFreiV ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei Bauantragstellung zu beantragen.
- (3) Aufgrund der Lage des Grundstücks ist bei Starkregenereignissen mit kurzzeitigen Überflutungen zu rechnen. Dies ist bei der Bebauung zu berücksichtigen und in den Bauantragsunterlagen entsprechend darzustellen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eichstätt, 03.08.2021
Gemeinde Schernfeld

S. Bauer
Erster Bürgermeister



Gemeinde Schernfeld

Begründung zur Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl.Nr. 12/1 der Gemarkung Workerszell

1. Anlass:

Die Gemeinde beabsichtigt, das am Ortsrand von Workerszell gelegene Grundstück durch das Aufstellen dieser Einbeziehungssatzung für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Dort sollen zwei Wohnhäuser errichtet werden. Auf diese Art und Weise soll der Bedarf zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs gemildert werden. Durch die Lage der Staatsstraße 2047 ist allerdings eine Regelung der Situierung der Gebäude erforderlich.

2. Örtliche Gegebenheiten:



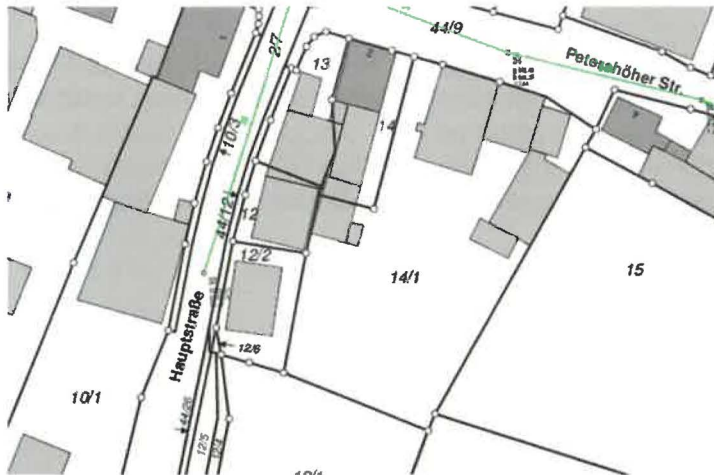
Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und am südlichen Ortseingang von Workerszell. Von Osten und Süden umgeben das Grundstück landwirtschaftliche Flächen. Im Westen führt die Staatsstraße 2047 vorbei, danach folgt ein landwirtschaftliches Anwesen, welches noch eine kleine Mastschweinehaltung betreibt. Im Norden befinden sich ein weiteres landwirtschaftliches Anwesen sowie ein ehemaliges Lagergebäude, das derzeit nicht genutzt wird und eventuell zu Wohnzwecken umgebaut werden soll.

Auf Grund der Nähe zur Staatsstraße wurde auch eine Untersuchung zum Schallimmissionsschutz vom Ingenieurbüro IBN Bauphysik GmbH & Co.KG, Ingolstadt, durchgeführt. Das Ergebnis wurde in diese Satzung eingearbeitet. Das Gutachten Nr. 5095.a1 ist Anlage dieser Satzung.

3. Erschließung:

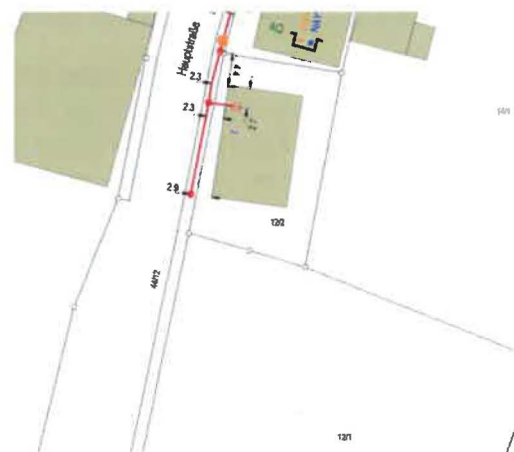
Das Grundstück ist derzeit noch nicht erschlossen.

- 3.1 Der Kanal endet auf Höhe des Grundstücks Fl.Nr. 12/2 der Gemarkung Workerszell. Die Gemeinde hat aber bereits mit dem Eigentümer den Anschluss an das Kanalnetz vereinbart, so dass der Ausbau des Kanalnetzes zeitgleich zur Errichtung des Wohngebäudes erfolgt.



- 3.2 Das Grundstück benötigt ebenfalls noch den Anschluss an die Wasserversorgung. Auch dieser wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung Sappfelder Gruppe zeitgleich mit Errichtung des Kanalnetzes erfolgen.
- 3.3 Das Grundstück kann vom nordwestlichen Grundstückseck aus auf die vorbeiführende Staatsstraße 2047 zufahren. Die Zufahrt liegt innerhalb der ODE-Grenze. Ein Überfahren der gemeindlichen Grundstücke Fl.Nr. 12/4 und 12/5 der Gemarkung Workerszell ist problemlos, da diese für einen später zu bauenden öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweg zur Verfügung gestellt werden sollen. Südlich der Einfahrt befindet sich auch eine Verkehrsinsel. Durch die Zufahrt wird dieser Verkehrsbereich aber nicht negativ beeinträchtigt. Die Zufahrtsbreite (5 m) reicht für ein Einkehren in bzw. von der vorbeiführenden Staatsstraße 2047 aus. Der einzuhaltende Bebauungsabstand zur Staatsstraße (11 m vom Fahrbahnrand bzw. 18 m von der Straßenachse) wurde im Vorfeld geklärt.
- 3.4 Die wirksame Beseitigung des Mülls ist gewährleistet.

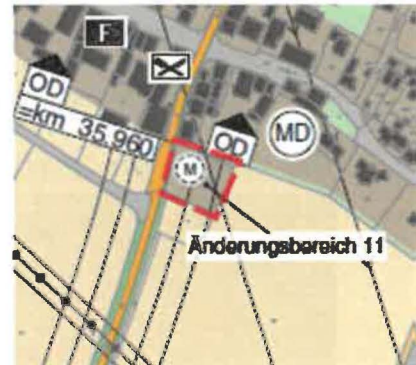
- 3.5 Die Stromversorgung hat über die N-ERGIE Netz GmbH zu erfolgen. Der betroffene Grundstücksteil ist weder mit Sträuchern oder Bäumen bewachsen. Die Versorgungsleitungen werden auch hier über die Zufahrt (derzeitige Grundstücke: Fl.Nr. 12/4, 12/5 und 12/6 der Gemarkung Workerszell) verlegt. Die Mindestbreite von 1 m wird eingehalten. Die Versorgungsleitungen können dort verlegt werden. Die Planungen sind mit dem Stromversorger abzusprechen. Es ist darauf zu achten, dass zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist.



- 3.6 Die Telefonleitung kann mit der erforderlichen Breite von ca. 0,30 m in die gemeindlichen Grundstücke Fl.Nr. 12/4, 12/5 und 12/6 der Gemarkung Workerszell mit allen anderen erforderlichen Leitungen bis zum Zufahrtbereich des Geltungsbereiches verlegt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

4. Festsetzungen und Darstellungen:

- 4.1 Im Flächennutzungsplan (9. Änderung) ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund dessen und wegen der im Norden und Nordwesten des Grundstücks vorhandenen Bebauung (siehe Nr. 2) kann der Geltungsbereich einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO zugeordnet werden. Die Errichtung von Wohnhäusern ist dort zulässig.



- 4.2 Die Bebauungsvorgaben (Riegelbebauung, Abstand zur Straße, Maßnahmen zum Lärmschutz) ergeben sich aus dem Untersuchungsbericht der Firma IBN Bauphysik. Mit deren Einhaltung sind die Anforderungen an ein gesundes Wohnen im Hinblick auf die Lärmwerte gegeben. Die Lärmpegelberechnung nach dem Untersuchungsbericht hat ergeben, dass das Gebiet sowohl dem Lärmpegelbereich III als auch IV zugeordnet werden kann. Die mindeste Anforderung sind deshalb Lärmschutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereich III.
- 4.3 Die Errichtung der Gebäude mit einem Satteldach wurde aus gestalterischen Gründen gewählt. Die Ortsrandlage des Grundstücks und ihre Bebauung entwickelt einen prägenden Eindruck für den Ort Workerszell. Um den ländlichen Charakter zu erhalten, ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Satteldach eine geeignete Maßnahme.
- 4.4 Aus Lärmschutzgründen muss die Riegelbebauung mindestens aus einer Mauer/Wand mit einer Höhe von 3 m bestehen. Eine vollständige Bebauung mit Gebäuden ist nicht zwingend vorgesehen. Dieser Bereich kann zur Errichtung von Nebengebäuden aller Art genutzt werden. Die Riegelbebauung muss errichtet sein, bevor die Häuser bewohnt werden, da nur so die Lärmwerte für ein gesundes Wohnen eingehalten werden. Aus diesem Grund wurde in der Satzung auch nochmals explizit auf die Lärmschutzmaßnahmen des Gutachtens verwiesen, ohne die eine gesunde Nutzung der Häuser ebenfalls nicht ermöglicht werden kann.

5. Naturschutzrechtliche Belange:

Auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche im Westen und Südwesten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß der anliegenden Gehölzliste und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu pflanzen.

Die Berechnung und Bereitstellung einer Ausgleichsfläche ist gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG vorgenommen worden. Die zugrundeliegenden Faktoren sind dem Vermerk zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu entnehmen.

Die Bepflanzungsfrist (spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser) wurde festgesetzt, damit der Ausgleich zeitnah erfolgen kann.

6. Wasserrechtliche Belange:

Schmutzwasser

Es kann nur das anfallende Schmutzwasser an die vorhandene (Mischwasser-)Kanalisation angeschlossen werden, da die neu zu bebauende Fläche nicht in der Einzugsgebietsplanung für die Mischwasserentlastungsanlagen enthalten ist.

Niederschlagswasser

Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Sollten die Vorgaben der NwFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und der dazugehörigen technischen Regeln TRENGW nicht erfüllt werden können, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Workerszell im wassersensiblen Karstgebiet befindet. Die Errichtung von Sickerschächten ist hier nicht zulässig.

Wild abfließendes Oberflächenwasser / Starkregen



Aufgrund der örtlichen Topographie kann es bei Starkregenereignissen innerhalb der Bauflächen zu spontanen, kurzzeitigen Überflutungen durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser kommen (Sturzfluten). Die Lage in einer leichten Senke mit einem (landwirtschaftlich genutzten) Einzugsgebiet von rund 15,5 ha südlich von Workerszell verstärkt hier das Sturzflutenrisiko. Hierauf werden die zukünftigen Eigentümer und Bewohner des Gebietes ausdrücklich hingewiesen. Die Bauwerber haben eigenverantwortlich dafür Sorge zu

tragen, dass Schäden durch wild abfließendes Oberflächenwasser an Haus und Grundstück abgewehrt bzw. vermieden werden. Insbesondere sind Hauseingänge und Lichtschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit drucksicheren Fenstern versehen, etc.). Die Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen und Sturzfluten sind in den Bauantragsunterlagen entsprechend darzustellen.

7. Städtebauliche Situation:

Bei der Schaffung dieses Baugrundstückes werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse unter Zugrundelegung der vorhandenen Belastungen und Lösungs-

ansätze durch Gutachten und Gestaltung berücksichtigt. Die Ausweisung von zwei Baugrundstücken in Workerszell wird den vorhandenen Baudruck entspannen. Zugleich wird die Wohnbevölkerung in Workerszell und damit auch in der Gemeinde Schernfeld durch den damit verbundenen Zuzug gesichert. Durch das vorhandene soziale Leben in Schernfeld/Workerszell wird den Bedürfnissen der zukünftig dort wohnenden Familie nachgekommen.

Das Grundstück wurde bislang landwirtschaftlich genutzt.

8. Altlasten:

Auf dem Grundstück sind keine Altlasten bekannt.

9. Denkmalschutz:

Weder auf bzw. in dem Baugrundstück noch in der näheren Umgebung befinden sich Boden- oder Baudenkmäler. Sollten aber bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auftreten, sind diese unverzüglich nach Art. 8 BayDSchG dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

10. Örtliche Vorbelastungen

Landwirtschaft:

Durch die Ortsrandlage und die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen ist selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auszugehen. Diese sind von den Bewohnern zu dulden. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

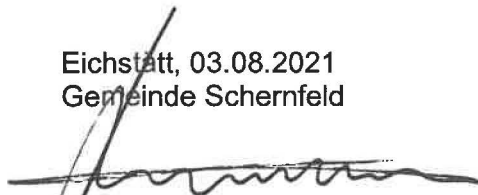
Staatsstraße:

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

11. Baurechtliche Beurteilung:

Das Grundstück Fl.Nr. 12/1 der Gemarkung Workerszell liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, da es sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB), noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) befindet. Es schließt an die bisherige Bebauung an und ist durch die dortige bauliche Nutzung geprägt (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB liegen hierfür vor.

Eichstätt, 03.08.2021
Gemeinde Schernfeld


S. Bauer
1. Bürgermeister

