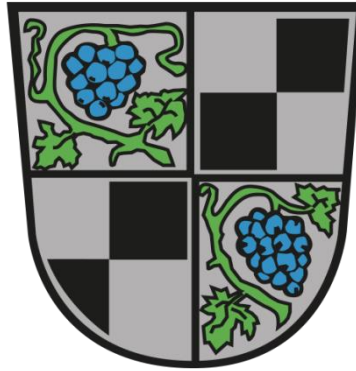


# Markt Marktbergel

Landkreis Neustadt / Aisch – Bad Windsheim

Ansbacher Straße 1

91613 Marktbergel



## Entwurf

Einbeziehungssatzung §34 BauGB

"Am Nutzgraben"

Fl. – Nr.: 1107, 1108 und 1109

Gemarkung Marktbergel

**14.07.2022**

Aufgestellt von:

Ingenieurbüro

**Hans Eichler**

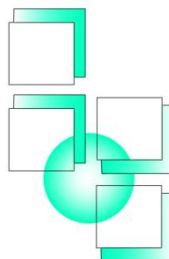
Beratender Ingenieur

Lange Str. 7

91086 Aurachtal / Münchaurach

Tel. 09132/63632, Fax 09132/63642

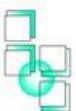
Mail: [info@eichler-ingenieure.de](mailto:info@eichler-ingenieure.de)



---

## Inhaltsverzeichnis

A) Allgemeines.....	3
1. Lage des Planbereiches im Gemeindegebiet.....	3
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziel.....	3
B) Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche.....	4
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen.....	4
2. Verkehr.....	4
C) Rechtliche Grundlagen.....	4
1. Ziele der Raumordnung.....	4
2. Flächennutzungsplan.....	5
3. Derzeitige Planungsrechtliche Situation.....	5
4. Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 (5) BauGB.....	6
D) Festlegung der Grenzen des Bebauungszusammenhanges.....	7
1. Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB.....	7
E) Ergänzende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung.....	7
1. Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der Baulichen Nutzung und Bauweise.....	7
2. Gestalterische Festsetzungen.....	8
3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	8
F) Erschließung.....	11
G) Kosten.....	11
H) Sonstige wesentliche Auswirkung der Planung.....	11



---

## **A) Allgemeines**

### **1. Lage des Planbereiches im Gemeindegebiet**

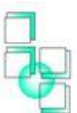
Der Markt Marktbergel befindet sich ca. 12 km südwestlich der Stadt Bad Windsheim und ca. 3,5 km östlich der Stadt Burgbernheim. Marktbergel ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Burgbernheim und liegt im Süden des Landkreises Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim. Die Einbeziehungssatzung schließt, die Bebauung von Marktbergel im Süd und Westen, mit einer Gesamtfläche von etwa 0,18 ha ein. Der genaue Geltungsbereich der Satzungen ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) umfasst die Flst. Nr. 1107 Gemarkung Marktbergel in Gänze. Des Weiteren werden die Flst. Nr. 1108 und 1109, Gemarkung Marktbergel als private Grünflächen mit einbezogen. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich auf der Flst. Nr. 1756, Gemarkung Marktbergel.

### **2. Planungsanlass und Hauptplanungsziel**

Eine Einbeziehungssatzung soll auf unkompliziertem Wege in moderatem 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 überbaubare Grundstücksfläche ebenso festgelegt, wie die Maßnahmen, die zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen sind.

Im Jahr 2018 wurde von der Marktgemeinde Marktbergel und 7 anderen Kommunen, in Zusammenarbeit mit den Plan7 Architekten, ein Innenentwicklungskonzept entwickelt um den strukturellen Veränderungen im ländlichen Raum entgegenzuwirken. Die Bestandsuntersuchungen in Marktbergel ergab eine bestehende Baulücke auf den privaten Grundstücken mit den Flst. Nr. 1107, 1108 und 1109. Mit der geplanten Einbeziehungssatzung wird die Baulücke geschlossen.



---

## **B) Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche**

### **1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen**

Der Markt Marktbergel wurde im Jahr 837 n. Chr. als "Bergele" erstmals urkundlich erwähnt. Eine Besiedlung im Bereich Marktbergel fand, nachgewiesen durch archäologische Ausgrabungen, bereits in der Jungsteinzeit (3000 v. Chr.) statt. Die Ansiedelung der Kelten (ca. 400 v. Chr.) und der Germanen um das Jahr 0 können ebenfalls nachgewiesen werden. In der damaligen Zeit war die Bergeler Steige der wichtigste Durchgangspass für den Fernverkehr vom Main über die fränkische Hochebene zur Donau. Auf Ansuchen des Nürnberger Burggrafen Friedrich IV. wurde die Dorfschaft durch Kaiser Ludwig von Bayern laut Urkunde vom 22. April 1328 zum Markt erhoben. Ende des 18. Jahrhunderts gab es in Bergel 116 Anwesen (Pfarrhaus, Schulhaus, Hirtenhaus, Rathaus, Fronveste, 2 Gemeindehäuser, 3 Güter und 106 Häuser). Die Einwohnerzahl von Marktbergel hat sich vom Ende des 18. Jahrhunderts bis heute verdoppelt und die Anzahl der Anwesen verfünffacht.

### **2. Verkehr**

Der Markt Marktbergel liegt an der Bundesstraße B13, auf dem Abschnitt zwischen Ansbach und Uffenheim. An den im Ort befindenden Bushaltestellen halten mehrmals täglich Schul- und Linienbusse.

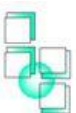
Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind vor allem entlang der Bundesstraße zu erwarten. Da sich der in dieser Satzung festgesetzte Baubereich ca. 420 m von der Bundesstraße entfernt befindet, ist mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch den Straßenlärm zu rechnen.

## **C) Rechtliche Grundlagen**

### **1. Ziele der Raumordnung**

Der Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken bezeichnet das Gebiet in dem sich Marktbergel befindet, als „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“. Es wird dargestellt, dass Marktbergel auf einer "Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung" liegt.

Weiterhin wird der südliche Teil des Gemeindegebietes dem Naturraum „Frankenhöhe“ zugeordnet. Der nördliche Teil des Gemeindegebiets wird dem Naturraum "Windsheimer



---

Bucht" zugeordnet. Südlich der Ortschaft sind Naturschutzgebiete, als Teil des Naturparks Frankenhöhe, festgesetzt worden.

## 2. Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt die ausgewiesene Baufläche als Dorfgebiet dar. Rings um die Ortschaft herum sind Flächen für die Landwirtschaft (Acker und Grünland), inklusive Hecken und Einzelbäumen, sowie Waldflächen dargestellt. Im Gemeindegebiet sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze (Gips) vorhanden.

Zudem ist dieser Bereich als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschafts- bzw. Ortsbild und den Lebensraumverbund Talniederungen Bereiche mit hoher Kleinstrukturendichte bzw. wertvollen Biotopkomplexen gekennzeichnet. Aufforstungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

## 3. Derzeitige Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich stellt der Ort Marktbergel einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit eigenem Gewicht im Sinne des § 34 BauGB dar. Ein Bebauungsplan oder Satzungen nach § 34 (4) und 35 (6) BauGB wurden für den aktuell überplanten Bereich noch nicht aufgestellt. Somit richtet sich die derzeitige Zulässigkeit von Bauvorhaben im Ortsbereich derzeit teilweise nach § 34 BauGB. Jenseits der Ortslage ist § 35 BauGB einschlägig.

---

#### 4. Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 (5) BauGB

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist, dass

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz (BauGB) über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

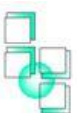
Bezüglich a), der geordneten städtebaulichen Entwicklung, ist anzumerken, dass die Einbeziehungssatzung eine kleinere Fläche umfasst, die derzeit im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebietsfläche dargestellt ist. Da es sich lediglich um eine kleine Fläche handelt, die durch die angrenzende Bebauung geprägt ist und als Instrument zur Überplanung eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB vorgesehen ist, stellt dies keinen Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dar.

Lärmbelästigungen sind durch die in ca. 420 m Entfernung liegende Bundesstraße nicht zu erwarten.

Durch eine schalltechnische Berechnung und einer (Geruchs-) Abstandsbestimmung konnte nachgewiesen werden, dass der Abstand von der Ziegenhaltung "Hütter" zum geplanten bebaubaren Bereich ausreichend ist. (E-Mail von Hr. Popp, Landratsamt NEA, an Hr. Reichenberg vom 27. Oktober 2021)

Weitere öffentliche Belange die von städtebaulicher Relevanz sind und der Planung entgegenstehen könnten, (z.B. Hochwasserschutz, Altlasten, Immissionsschutz,) sind nicht bekannt.

Zu b) Derzeit werden die Flächen als Intensiv Grünland genutzt, laut Flächennutzungsplan liegt ein „Dorfgebiet“ vor. Nach § 34 (2) BauGB sind dementsprechend auch nur Nutzungen gemäß § 5 BauNVO zulässig, so dass keine Bauvorhaben in Betracht kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.



---

Zu c) ist festzustellen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegt oder zu erwarten ist.

Fazit: Die Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind für die vorliegende Planung gegeben.

## **D) Festlegung der Grenzen des Bebauungszusammenhanges**

### **1. Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (gemäß §9 (7) BauGB) umfasst die Flst. Nr. 1107 sowie die Flst.Nr. 1108 und 1109 Gemarkung Marktbergel in Gänze. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich auf der Flst. Nr. 1756, Gemarkung Marktbergel.

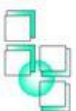
Die einbezogene Fläche ist durch die südlich und westlich angrenzende Bebauung (überwiegend Wohngebäude) entsprechend vorgeprägt, so dass hierfür eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden kann.

## **E) Ergänzende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung**

### **1. Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der Baulichen Nutzung und Bauweise**

Da sich die Bebauung in Marktbergel in der näheren Umgebung zum Plangebiet sehr heterogen gestaltet und somit auch der grundsätzliche Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB, ist es notwendig, bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung Beschränkungen vorzunehmen. Andernfalls wären Vorhaben mit einer GRZ von annähernd 0,5-0,6 zulässig, da sich im Ortsteil entsprechende Vorbilder finden lassen. Ein solcher Grad der Versiegelung ist jedoch vor allem am Ortsrand von Nachteil, da es sich nicht in das Landschaftsbild einpasst und nicht den Vorgaben des § 1a (2) und (3) BauGB (schonen-der Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft) entsprechen würde. Aus diesem Grunde wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festlegung von Baugrenzen und die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 in der Einbeziehungssatzung reglementiert. Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Hierfür ist die Bestimmung über Abstandsflächen und Abstände Art. 6 BayBO zu beachten.

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt und richtet sich damit weiterhin nach §§ 34 oder 35 BauGB. Um die Höhe der baulichen Anlagen am Ortsrand zu



reglementieren wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 (II) begrenzt.

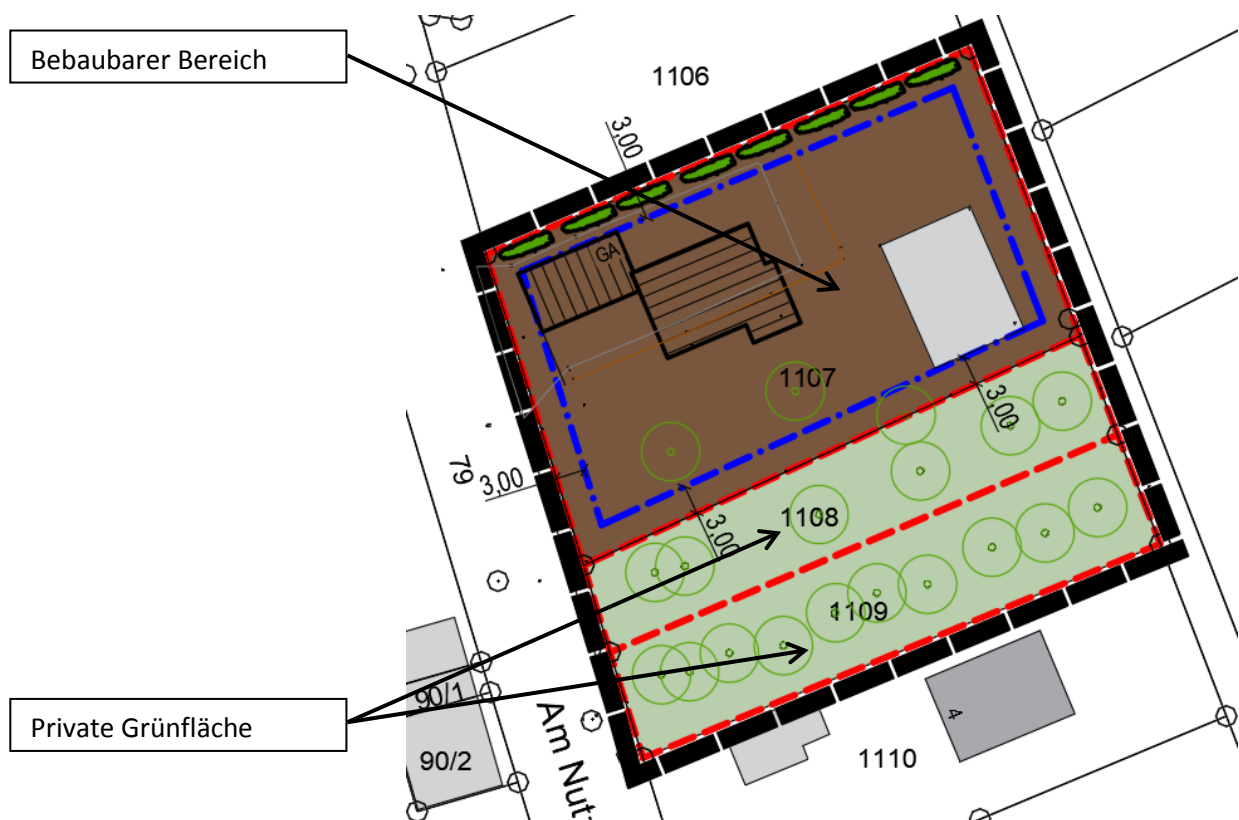
Die Firsthöhe, der im Geltungsbereich zu errichtenden Gebäude, darf die bereits vorhandenen Wohngebäude nicht überragen.

## 2. Gestalterische Festsetzungen

Um das Orts- und Landschaftsbild durch die im Plangebiet möglichen Gebäude nicht negativ zu beeinflussen, werden in der Satzung einzelne gestalterische Festsetzungen getroffen. Für die Gebäude sind alle Dacharten zulässig. Die maximal zulässige Dachneigung wird mit 52 Grad festgesetzt.

## 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ermittlung der Ausgleichmaßnahmen erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“.



Übersicht über die Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild

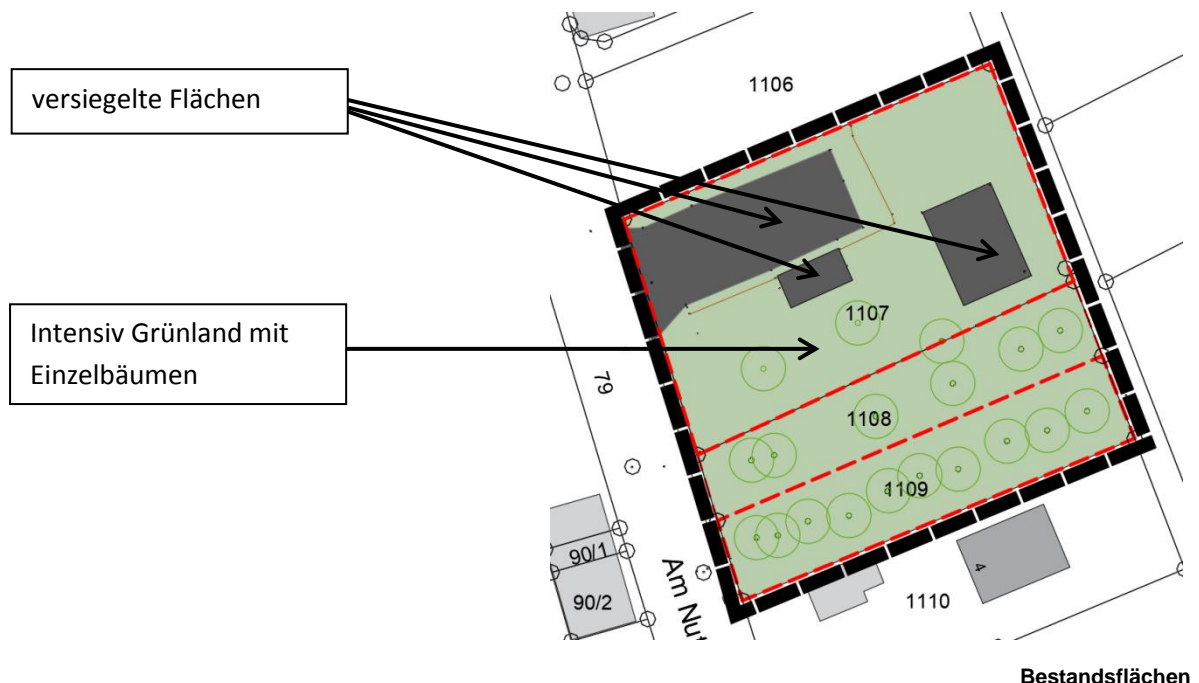


Durch die Einbeziehungssatzung werden ca. **3017 m<sup>2</sup>** (exklusive Ausgleichsflächen) überplant. Die Eingriffsfläche umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1107.

Die einbezogene Fläche beinhaltet einen ca. **1294 m<sup>2</sup>** großen, künftig überbaubaren Bereich (entspr. Bereich innerhalb der Baugrenzen). Haupt- und Nebengebäude werden nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen um den Eingriff besser steuern zu können. Bei einer GRZ von 0,30 (Typ B) besteht aufgrund der Festsetzungen die Möglichkeit in Summe 388,20 m<sup>2</sup> auf diesen Grundstücken (ausschließlich innerhalb der Baugrenzen) zu überbauen.

Die Eingriffsfläche (1783 m<sup>2</sup>) hat einen geringen ökologischen Wert (versiegelter Boden und Intensiv Grünland, mit drei Einzelbäumen mit junger Ausprägung). Der Geltungsbereich schließt im Südwesten und Süden an bestehende Bebauung an. Im Norden erschließt sich ebenfalls intensiv genutztes Grünland.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsfläche ergeben sich, bei einer GRZ von 0,3, der Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, Typ B) und BNT geringer Bedeutung, Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5, gemäß Anlage 1 Liste 1a, 3 Wertpunkte sowie versiegelte Flächen durch Landwirtschaftliche Gebäude und betonierte Freiflächen, 0 Wertpunkte.



$$\text{Auszugleichende Fläche: } A/E = (571 \text{ m}^2 \times 0 \text{ WP} \times 0,3) + (1212 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,3) = 1091$$

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach Der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	WP
1	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	9*	364	3		1092
										1092

\* Berücksichtigung Timelag (Entwicklungszeit, Abschlag = 1 WP)

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der oben genannten Eingriffe in Natur und Landschaft, gem. § 1a (3) BauGB wird eine externe Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 1756, Gmkg. Marktbergel von etwa 364 m<sup>2</sup> festgesetzt.

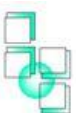
### **Maßnahme:**

Anpflanzung von Obstbäumen, Hochstamm, heimische Arten, z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, gemäß der "Sortimentenliste für Streuobstwiesen" vom Landschaftspflegeverband NEA. Pflanzabstand beträgt mindestens 10 m. Die Qualität der Bäume ist 2xv, StU 10 – 12 cm. Für den Kompensationsbedarf sind hierfür 364 m<sup>2</sup> erforderlich. Als Pflegemaßnahmen sind eine Pflege durch Beweidung, ein gehölzschonender Schnitt, sowie ein Verzicht auf Dünggeeintrag und Pflanzenschutzmitteln vorgesehen. Zum Schutz der Bäume vor Verbiss ist ein Verbissschutz anzubringen. Eine Alternative zur Beweidung wäre eine 1-2 schürige Mahd ab 15.6, zweiter Schnitt im Herbst.

Die Anlegung der A/E-Fläche ist spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten der Satzung anzulegen und dem zuständigen Landratsamt zu melden.

Entwicklungszeitraum mindestens 25 Jahre.

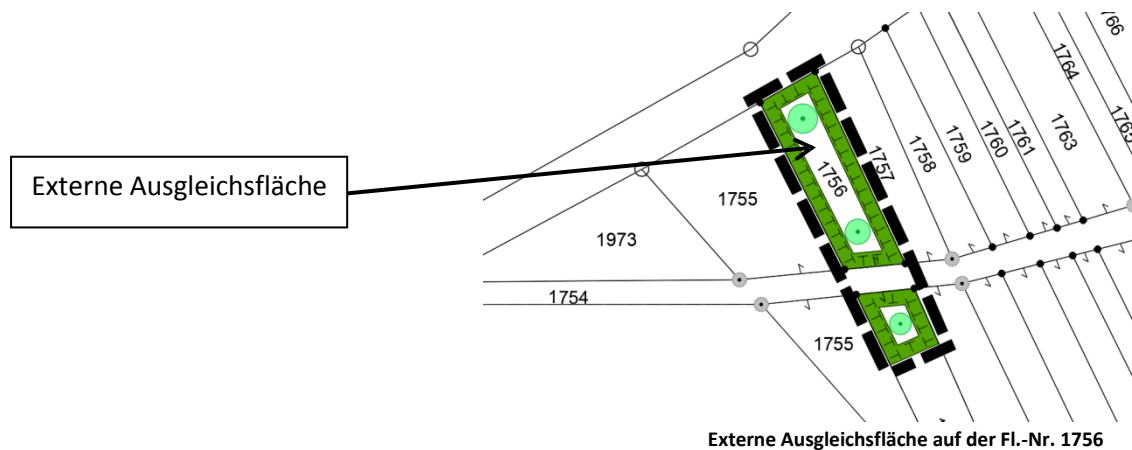
Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen.



Einfriedungen sind unzulässig.

Zur Eingrünung des Ortsrandes wird im nördlichen Bereich des Baugrundstückes eine Hecke gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 1 m und der Reihenabstand beträgt 1 – 1,5 m. Die Qualität der Sträucher ist 2xy, 60/100.

Baumfällarbeiten im Geltungsbereich der Satzung sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen (also nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September). Die bestehenden Bäume sind möglichst zu erhalten bzw. zu ersetzen.



## **F) Erschließung**

Die in der Einbeziehungssatzung bezeichnete Fläche befindet sich direkt an der Straße "Am Nutzgraben". Eine Wasserver- und Abwasserentsorgung, sind in Marktbergel vorhanden und ein Anschluss der überplanten Bauflächen ist möglich. Das Oberflächenwasser wird in eine am Grundstück verbaute Zisterne eingeleitet.

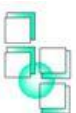
## **G) Kosten**

Dem Markt Marktbergel entstehen durch die Aufstellung dieser Satzung (abgesehen von den Kosten für die Verwaltung) keine Kosten.

Die Kosten für die Erschließung des Grundstückes Flst. Nr. 1107 werden über einen städtebaulichen Vertrag auf den Bauwerber übertragen.

## **H) 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.

Markt Marktbergel, den

Dr. Manfred Kern  
Erster Bürgermeister

