

## **Markt Ebensfeld**

### **Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 193 Gemarkung Oberküps**

Der Markt Ebensfeld erlässt aufgrund von § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist folgende Satzung:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Das Grundstück Fl. Nr. 193 Gemarkung Oberküps wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß der Darstellung im beigegefügten Lageplan vom 03.04.2025 einbezogen.

#### **§ 2 Zulässigkeit**

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

#### **§ 3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Da bisher im Außenbereich gelegene Flächen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden, ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Die Ausführung wird in § 4 dieser Satzung (Textliche Festsetzungen) festgelegt.

#### **§ 4 Textliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück Fl. Nr. 193 Gemarkung Oberküps gelten folgende verbindlichen Festsetzungen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,3 festgelegt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgelegt.

Flachdächer für Wohngebäude sind unzulässig.

Als Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist an der westlichen Seite hin zur freien Landschaft eine 5 m breite Hecke aus heimischen Gehölzen festzulegen. Diese darf nicht in die Gartennutzung bzw. Einfriedung integriert werden. Die Hecke ist als frei wachsende Landschaftshecke 3-reihig anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Als weitere private Grünfläche im Sinne der Eingriffsregelung ist an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze eine 3 m breite Hecke aus einheimischen Gehölzarten zu pflanzen.

Die Hecken sind als frei wachsende Landschaftshecke 3-reihig anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In der Reihe soll der Pflanzabstand 1,5 m betragen, der Reihenabstand soll 1 m nicht unterschreiten. Hecken sollen eine große Vielfalt aufweisen und müssen daher aus mehreren Arten der Pflanzenliste zusammengesetzt sein. Der gesetzliche Pflanzabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.

Pflanzqualität: Sträucher: 2 x verpflanzt, als Containerware, 60-100 cm.  
Eine Pflanzliste ist in der Begründung aufgeführt. Auf dem Grundstück ist im Umfeld des Einfamilienwohnhauses 1 regionaltypischer Obsthochstamm, Kronenansatz bei 180 cm als Hausbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorten. Der Obstbaum ist nach guter fachlicher Praxis zu pflanzen (ausreichend großes Pflanzloch und einarbeiten von Kompost, ggf. Bodenaustausch) und zu pflegen. Zur Grundstücksgrenze und zu Wegen ist ein Abstand von mindestens 5 – 6 m einzuhalten. Der Baum ist mit einem Stützpfeiler in Hauptwindrichtung zu stabilisieren und gegen Wühlmäuse und Wild mit Drahtkorb und Verbisschutz zu sichern. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

### **Pflanzliste**

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)

Zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten sind so zu wählen und anzubringen, dass sie nur die zu beleuchtende Fläche beleuchten und nicht in die Umgebung gerichtet sind oder in die Umgebung abstrahlen.

Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens sind für Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nutzflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken).

Alle unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, die Überdeckung mit Schotter, Kies oder Steinen stellt keine gärtnerische Nutzung dar und ist nicht zulässig.

Die Farbgestaltung des Außenputzes ist in hellen, gedeckten (pastellfarbenen) Tönen auszuführen. Grelle (Signalfarben) Töne sind nicht ortstypisch und zu unterlassen. Die Dacheindeckung ist in natürlichen, der Umgebungsbebauung entsprechenden Rot-, Braun und Grautönen auszuführen.

Auf Garagen und Nebengebäuden ist auch eine PV-Nutzung möglich.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern oder durch die Anlage von Zisternen als Brauchwasser zu nutzen.

## § 5 Hinweise

Sämtliche Kosten für die Herstellung des Kanals und der Wasserleitung tragen die Grundstückseigentümer. Bei einem Vollausbau der Ortsstraße der Fl. Nr. 192/3 Gemarkung Oberküps sind Erschließungsbeiträge noch zu tragen.

## § 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Marktes Ebensfeld in Kraft

Ebensfeld, 07.08.2025

Bernhard Storath  
Erster Bürgermeister



# **Begründung zur Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 193 der Gemarkung Oberküps**

## **1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung**

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die beabsichtigte Erschließung und Ausweisung von max. 1 Bauplatz zur Errichtung von einem Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 193 der Gemarkung Oberküps (ca. 900m<sup>2</sup> Grundfläche).

Das Grundstück liegt derzeit im Außenbereich, in dem gem. § 35 BauGB die Neuerrichtung von Wohnhäusern baurechtlich unzulässig wäre. Die einzubeziehende Fläche wird entsprechend der angrenzenden Bebauung in ein faktisches Dorfgebiet entsprechend § 5 BauNVO einbezogen. Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens zu schaffen, beabsichtigt der Markt Ebensfeld eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Durch diese Satzung wird die im Lageplan vom 03.04.2025 gekennzeichnete Fläche des Grundstückes Fl. Nr. 193 der Gemarkung Oberküps dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberküps zugeordnet. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich nunmehr nach § 34 BauGB und den Hinweisen in § 4 und § 5 dieser Satzung.

## **2. Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung soll über den Feldweg Fl. Nr. 192/3 Gmkg. Oberküps erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer öffentlichen Erschließung Erschließungsbeiträge fällig werden. Der vorhandene Feldweg entspricht nicht den erforderlichen Vorgaben (z. B. Straßenbeleuchtung, Fahrbahn, Gehweg, etc.) einer innerörtlichen Erschließungsstraße. Die Kosten für die Erschließung (Wasser und Kanal) tragen die Eigentümer des Grundstückes im privaten wie auch im öffentlichen Bereich.

## **3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Da bisher im Außenbereich gelegene Flächen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden, ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB anzuwenden.

Da in der Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht Ausgleichsbedarf.

### **Bestandserfassung/-bewertung:**

Das Grundstück Fl. Nr. 193 der Gemarkung Oberküps wird als Ackerland bewirtschaftet und hat somit nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Daraus ergibt sich eine Bewertung von 3 Wertpunkten (WP).

### **Eingriffsschwere:**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,3 festgesetzt.

### **Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs:**

WP x Fläche x GRZ = Ausgleichsbedarf  
3 x 908 m<sup>2</sup> x 0,3 = 817 WP

### **Wahl der geeigneten Maßnahme:**

Als Ausgleich wird an der westlichen ein 5 m breiter Pflanzstreifen für Hecken mit einer Gesamtfläche von ca. 290 m<sup>2</sup> Fläche festgesetzt. In diesem Bereich sind mesophile, einheimische Gebüsch- und Heckenpflanzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung sind für eine solche Anpflanzung 10 Wertepunkte pro m<sup>2</sup> angesetzt. Der Ausgangszustand Acker wird mit 3 WP festgelegt.

Berechnung:

(Prognosezustand – Ausgangszustand) x Fläche = Kompensationsumfang  
(10 WP/m<sup>2</sup> - 3 WP/m<sup>2</sup>) x 290 m<sup>2</sup> = 2030 WP

Hieraus ergibt sich ein Biotopwert von 2030 WP. Es kommt zu keiner Unterkompensation.

### **Pflanzliste heimischer Straucharten**

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)

Als grünordnerische Maßnahmen sind an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze jeweils ein 3 m breiter Heckenstreifen aus überwiegend einheimischen Arten zu pflanzen.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 193 der Gemarkung Oberküps ist zusätzlich im Umfeld des Einfamilienwohnhauses 1 regionaltypischer Obsthochstamm, Kronenansatz bei 180 cm als Hausbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorten. Der Obstbaum ist nach guter fachlicher Praxis zu pflanzen (ausreichend großes Pflanzloch und einarbeiten von Kompost, ggf. Bodenaustausch) und zu pflegen. Zur Grundstücksgrenze und zu Wegen ist ein Abstand von mindestens 5 – 6 m einzuhalten. Der Baum ist mit einem Stützpfeiler in Hauptwindrichtung zu stabilisieren und gegen Wühlmäuse und Wild mit Drahtkorb und Verbisschutz zu sichern. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ebensfeld, den 07.08.2025

Bernhard Storath  
Erster Bürgermeister



Geltungsbereich  
Einbeziehungssatzung  
Fl. Nr. 193 Gmkg. Oberküps

GRZ 0,3

priv. Grünfläche  
(natur. Ausgleich)

Ausgleichsfläche  
5 m breit

03 Lageplan Einbz. Satzung 193 Oberküps  
Erstellt von: Tobias Walter

03.04.2025



