

# 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**

**Auslegungsfassung**

**20.03.2024**

Aufgestellt von:

Ingenieurbüro

**Hans Eichler**

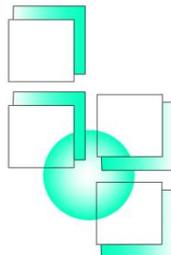
Beratender Ingenieur

Lange Str. 7

91086 Aurachtal / Münchaurach

Tel. 09132/63632, Fax 09132/63642

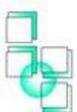
Mail: [info@eichler-ingenieure.de](mailto:info@eichler-ingenieure.de)



---

# Inhaltsverzeichnis

<b>A) Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1. Lage des Planbereiches im Gemeindegebiet .....	3
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziel .....	3
<b>B) Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche</b> .....	<b>3</b>
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen .....	3
2. Verkehr .....	4
<b>C) Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>4</b>
1. Ziele der Raumordnung .....	4
2. Flächennutzungsplan .....	4
3. Derzeitige Planungsrechtliche Situation .....	5
4. Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 (5) BauGB .....	5
<b>D) Festlegung der Grenzen des Bebauungszusammenhanges</b> .....	<b>6</b>
1. Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB .....	6
<b>E) Ergänzende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung</b> .....	<b>6</b>
1. Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der Baulichen Nutzung und Bauweise	6
2. Gestalterische Festsetzungen .....	7
3. Immissionsschutz .....	7
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	8
5. Hinweise .....	11
<b>F) Erschließung</b> .....	<b>13</b>
<b>G) Kosten</b> .....	<b>14</b>
<b>H) Sonstige wesentliche Auswirkung der Planung</b> .....	<b>14</b>



---

## **A) Allgemeines**

### **1. 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 Satzungen ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) umfasst Teilflächen der Flst. Nr. 453/1 und 526, Gemarkung Münchaurach.

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

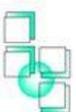
Eine Einbeziehungssatzung soll auf unkompliziertem Wege, im moderaten Umfang, Bauflächen bereitstellen, so dass noch eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit des Ortsteiles stattfinden kann. Zu diesem Zweck wird eine kleinere Außenbereichsfläche, die durch die benachbarte Bebauung geprägt ist, durch eine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

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

### **1. 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.



---

## 2. 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.

## C) Rechtliche Grundlagen

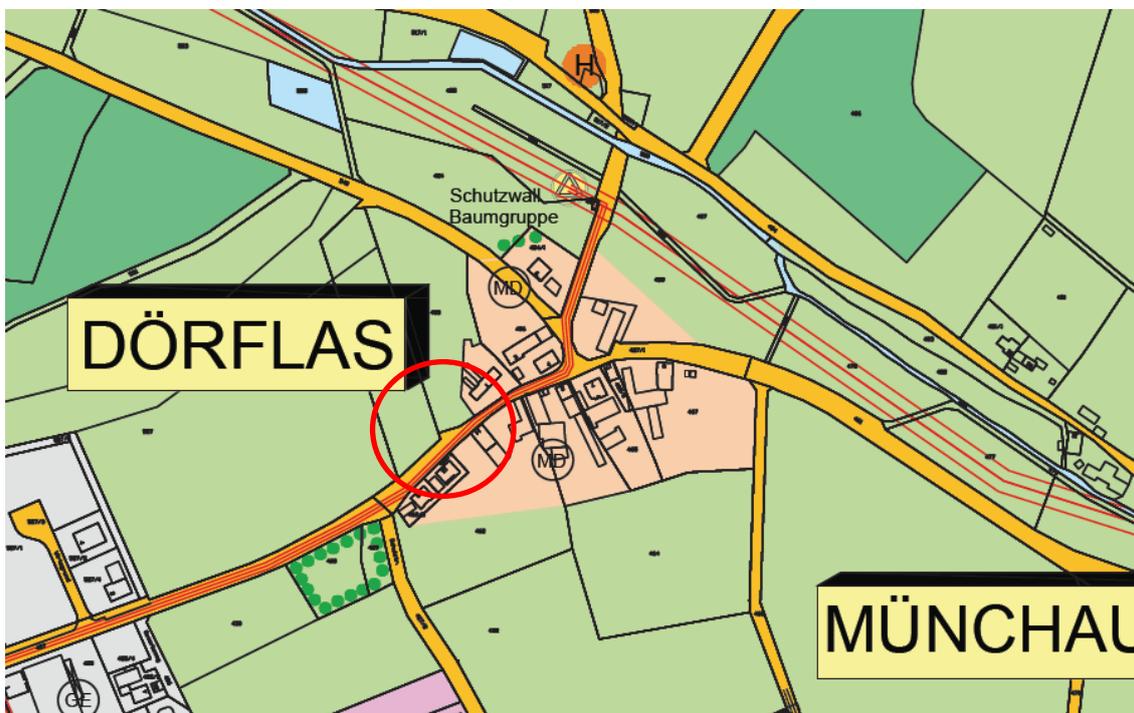
### 1. Ziele der Raumordnung

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

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

### 2. Flächennutzungsplan

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



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

---

### 3. Derzeitige Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich stellt der Ortsteil Dörflas 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

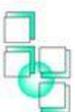
- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz (BauGB) über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet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

Bezüglich a), 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 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.

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

Zu b) Derzeit werden die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft genutzt. Der



---

angrenze Ortsteil ist im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ dargestellt. 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**

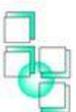
Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (gemäß §9 (7) BauGB) umfasst Teilflächen der Flst. Nr. 453/1 und 526, Gemarkung Münchaurach.

Die einbezogene Fläche ist durch die südlich und östlich angrenzende Bebauung 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 Dörflas in der näheren Umgebung zum Plangebiet sehr heterogen gestaltet und somit auch der grundsätzliche Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB gegeben ist, ist es notwendig, bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, Beschränkungen vorzunehmen. Andernfalls wären Vorhaben mit einer GRZ von größer 0,4 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. Die Errichtung von Garagen als Grenzbauten ist zulässig. Hierfür ist die



---

Bestimmung über Abstandsflächen und Abstände Art. 6 BayBO zu beachten.

Die Vorgaben der BayBO zu Dachgauben sind einzuhalten.

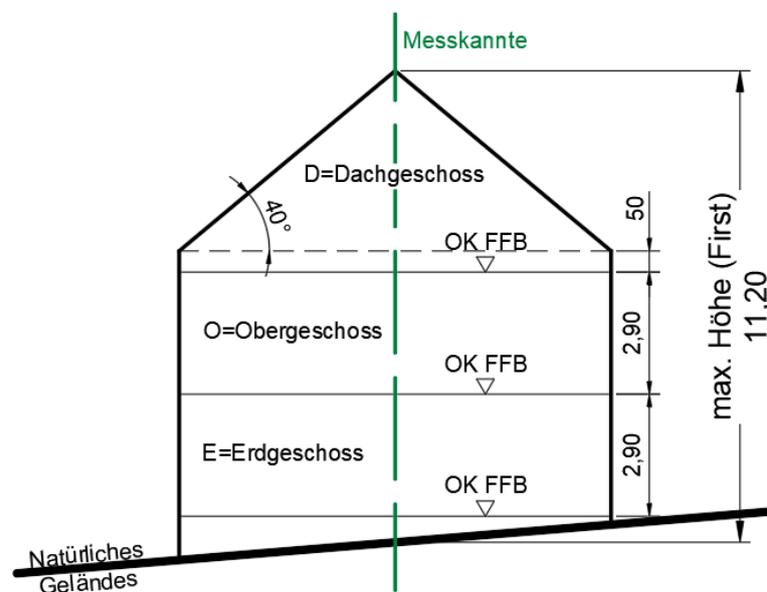
Die maximale Firsthöhe wird auf 11,20 m festgelegt. Gemessen wird ab der Oberkante des natürlichen Geländes, bis Unterkante Dachhaut.

Messkannte Mitte des Gebäudes (höchster Punkt → First)

Für die Festlegung der Höhe wird ein Vergleichsobjekt zugrunde gelegt.

Vergleichsobjekt:

- Die Breite in Richtung der Dachneigung beträgt 10,20 m.
- Die Stockwerkshöhe beträgt 2,90 m.
- Die Dachneigung beträgt 40 Grad.
- Die Höhe des Kniestocks im Dachgeschoss ab OK FFB beträgt 50 cm.



## 2. Gestalterische Festsetzungen

Für die Gebäude sind alle Dacharten, außer Tonnendächer, zulässig.

## 3. Immissionsschutz

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.

#### 4. 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“.



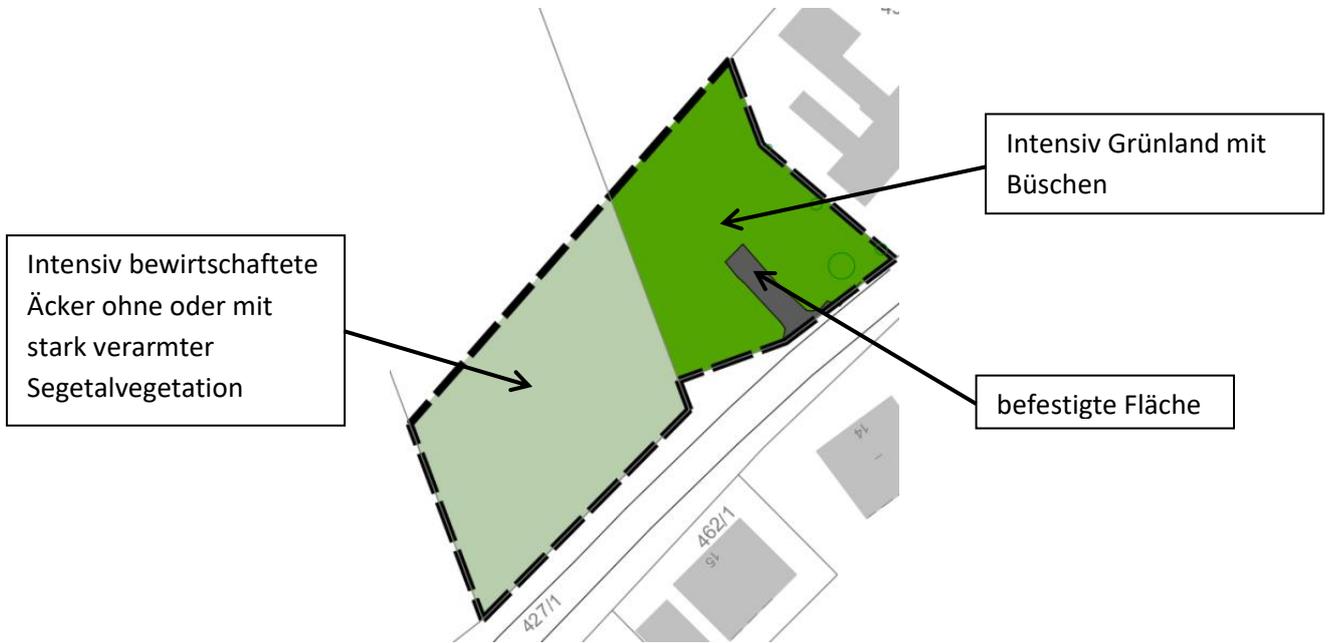
Übersicht über die Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die Einbeziehungssatzung werden ca. **2.162 m<sup>2</sup>** (exklusive Ausgleichsflächen) überplant. Die Eingriffsfläche umfasst Teilflächen der Flst. Nr. 453/1 und 526.

Die einbezogene Fläche beinhaltet einen ca. **1.539 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, auf diesen Grundstücken (ausschließlich innerhalb der Baugrenzen), in Summe 461,70 m<sup>2</sup> zu überbauen.

Die Eingriffsfläche (1.539 m<sup>2</sup>) hat einen geringen ökologischen Wert (befestigter Boden, Ackerfläche und Intensivgrünland, mit Gebüsch). Der Geltungsbereich schließt im Süden und Osten an bestehende Bebauung an. Im Norden und Westen erschließt sich ebenfalls intensiv genutztes Grünland und Ackerflächen.

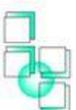
Bei der Ermittlung der Ausgleichsfläche ergeben sich, bei einer GRZ von 0,3, der Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, Typ B) und BNT geringer Bedeutung, Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5, gemäß Anlage 1 Liste 1a, 3 Wertpunkte.



**Bestandsflächen**

Auszugleichende Fläche:  $A/E = (1539 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,3) = 1.385,10$

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 (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	WP
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B412	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	8	231	6		1386
										1386



---

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der oben genannten Eingriffe in Natur und Landschaft, gem. § 1a (3) BauGB, wird eine externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 526, Gmkg. Münchaurach, von etwa 260 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**Maßnahme:**

Anpflanzung von Obstbäumen, Hochstamm, heimische Arten, z.B. Apfel, Birne, Zwetschge. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 10 m. Die Qualität der Bäume ist 2xv, StU 10 – 12 cm. Für den Kompensationsbedarf sind hierfür 231 m<sup>2</sup> erforderlich. Als Pflegemaßnahmen sind eine Pflege durch eine ein- bis zweischürige Mahd ab 15.6, zweiter Schnitt im Herbst, ein Gehölz schonender Schnitt, sowie ein Verzicht auf Dünggeeintrag und Pflanzenschutzmitteln vorgesehen.

Die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese stellt aufgrund ihrer Beschaffenheit (hoher Blühanteil), den Lebensraum für eine Vielzahl von seltenen Tieren und Pflanzen dar. Zudem gibt die erste Mahd ab Mitte Juni den Kräutern und Blumen die Möglichkeit zur Entwicklung von Samen, um für Insekten genügend Blüten zu erhalten.

Ausgleichsflächen auf privatem Grund sind grundrechtlich zu sichern.

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

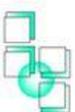
Entwicklungszeitraum mindestens 25 Jahre.

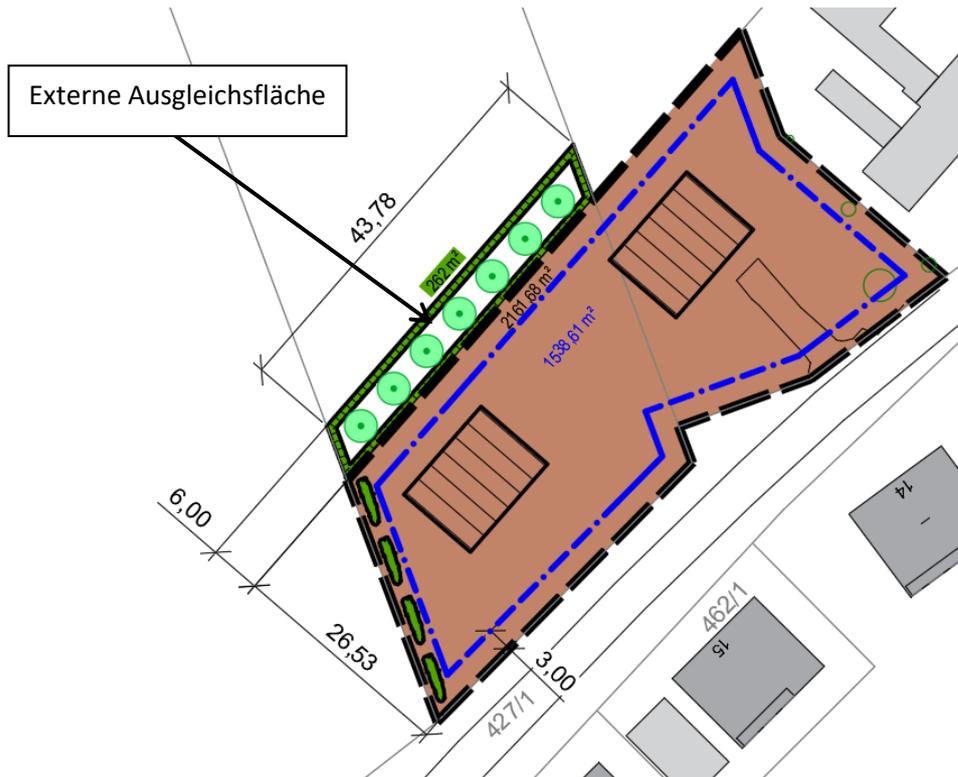
Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen.

Einfriedungen sind unzulässig.

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





Externe Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 526

## 5. 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.

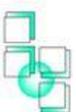
**Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

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-Höchststadt 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. § 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.

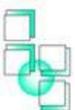
Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen. Dies beinhaltet zudem die Errichtung einer Solar-/Photovoltaikanlage auf dem Dach.

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.

## **F) Erschließung**

Die in der Einbeziehungssatzung bezeichnete Fläche befindet sich direkt an der Straße "Dörflas". Eine Wasserver- und Abwasserentsorgung, sind in Dörflas vorhanden und ein Anschluss der überplanten Bauflächen ist möglich. Das Oberflächenwasser ist in eine am Grundstück verbaute Zisterne einzuleiten, bzw. ortsnah zu versickern.



---

### **G) 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.

### **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.

Gemeinde Aurachtal, den

Klaus Schumann  
Erster Bürgermeister

