

**Einbeziehungssatzung**  
**gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

**für die Flurnummer 832/0, 837/0 und 838/0  
(jeweils Teilflächen) der Gemarkung Körzendorf**



## **Begründung**

### **1. Ziele und Zweck der Satzung**

Das Areal ist aktuell eine Freifläche, welche teilweise landwirtschaftlich und teilweise als Festplatz genutzt wird. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit nach § 35 Baugesetzbuch erfolgen. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Hintergereuth liegen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Ahorntal eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung werden die oben genannten Grundstücksteile dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hintergereuth zugeordnet.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zur Schaffung von Wohnbaufläche, die so aktuell in Hintergereuth nicht zur Verfügung steht.

### **2. Erschließung**

#### **Verkehr:**

Die verkehrstechnische Erschließung der Teilfläche der Flurnummer 832 hat von der Gemeindestraße kommend zwingend über die Flurnummer 837 der Gemarkung Körzendorf zu erfolgen. Die Zufahrt ist mindestens 3 Meter breit auszubilden und muss für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr befahrbar sein.

#### **Wasser:**

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sicherzustellen. Aufgrund der Lage des Teilstücks der Flurnummer 832 ist für die Erschließung dieses Flurstücks mit Trink- und Löschwasser eine Sondervereinbarung gem. § 8 der Wasserabgabesatzung mit der Gemeinde Ahorntal abzuschließen.

#### **Abwasser:**

Die Abwasserentsorgung ist zentral über die gemeindliche Kläranlage sicherzustellen. Aufgrund der Lage des Teilstücks der Flurnummer 832 ist für den Anschluss dieses Flurstücks an die gemeindliche Entwässerungseinrichtung eine Sondervereinbarung gem. § 7 der Entwässerungssatzung mit der Gemeinde Ahorntal abzuschließen.

### **3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die einbezogene Fläche wird derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt und hat aufgrund ihrer Lage eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

### **4. Ausgleichsflächen**

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist ein Kompensationsfaktor zwischen 0,5 und 0,8 der Fläche festzulegen. Hier ist ein Faktor von 0,6 anzusetzen.

Der Bereich des Festplatzes ist für die Berechnung der Ausgleichsflächen nicht relevant. Es verbleibt eine durch Ausgleichsflächen zu kompensierende Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Ausgehend von dem Faktor 0,6 ist eine Ausgleichsfläche von 600 m<sup>2</sup> vorzuhalten. Der Ausgleich hat auf dem Flurstück 832 der Gemarkung Körzendorf südlich und westlich der festgelegten Baugrenzen zu erfolgen. Hierzu ist die Fläche mit autochthonem Pflanzgut zu bepflanzen, der Pflanzabstand soll 1,3 m x 1,3 m betragen, die Pflanzgutqualität 2 x v 60/100. Die einzelnen Arten sind dabei in Kleingruppen zu 2 bis 4 Exemplaren je Art einzubringen, die nicht bepflanzten Teilabschnitte sind durch Lesesteinhäufen oder Wurzelstöcke artenschutzfachlich aufzuwerten. Altgrassäume entlang der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu tolerieren. Der Gehölzbereich im Norden ist wenn möglich zu erhalten.

Die Ausgleichsfläche ist mit Erlangung der Rechtskraft der Satzung bereitzustellen.

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Art. 23 und Art. 24 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Ahorntal für die Teilfläche der Flurnummer 832 der Gemarkung Körzendorf folgende

### **Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung:**

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hintergereuth der Gemeinde Ahorntal werden gemäß der in dem Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt.

Die Satzung gilt, wie im beiliegenden Lageplan eingezeichnet, für Teilflächen der Flurnummern 832/0, 837/0 und 838/0, jeweils Gemarkung Körzendorf.

Der Lageplan im Maßstab 1: 1000 ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 2 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich auf den Flurnummern 832/0, 837/0 und 838/0 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Körzendorf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für das Gebiet gemäß § 1 nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

#### **§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) festgelegt.

#### **§ 4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen**

Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche: Teilfläche in einem Umfang von 840 m<sup>2</sup> der Flurnummer 832/0 der Gemarkung Körzendorf. Dort ist eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich und westlich der festgesetzten Baugrenzen mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

**Textliche Hinweise**

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen bzw. Emissionen auftreten. Diese sind auch zu unüblichen Zeiten als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos zu dulden.

Ahorntal, den .....

Gemeinde Ahorntal

(Siegel)

.....

Florian Questel

Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorntal hat in der Sitzung vom 18.02.2021 die Aufstellung der Satzung beschlossen und damit das Verfahren eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die öffentliche Auslegung für den Entwurf der Satzung mit der Begründung in der Fassung vom 06.04.2021 wurde in der Zeit vom 14.04.2021 bis 17.05.2021 durchgeführt. Die Auslegung wurde am 07.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- c) Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 06.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 14.04.2021 bis 17.05.2021 beteiligt.
- d) Die Einwendungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 17.06.2021 mit dem Ergebnis behandelt, dass der Satzungsumgriff sowie die Zufahrtssituation noch einmal mit dem Landratsamt Bayreuth zu besprechen ist und eine nochmalige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen muss.
- e) Die erneute öffentliche Auslegung für den geänderten Entwurf der Satzung mit der Begründung in der Fassung vom 24.11.2021 wurde in der Zeit vom 03.12.2021 bis 07.01.2022 durchgeführt. Die Auslegung wurde am 26.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- f) Die Gemeinde Ahorntal hat in der Sitzung vom ..... den Satzungsentwurf in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- g) Die Satzung in der Fassung vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Ahorntal, den .....

Gemeinde Ahorntal

(Siegel)

.....

Florian Questel

Erster Bürgermeister

# Geltungsbereich der Satzung

Gedruckt von ah06 auf VTS-46-CPROp214 am 03.11.2021  
Projekt: NONAME  
Layout: STANDARD DIN A4 QUERFORMAT

W3GIS

M = 1 : 1000  
0 50 m

