

Einbeziehungssatzung „Hintergereuth Ost“

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils Hintergereuth
Fassung vom 10.05.2022
-Entwurf-

Planverfasser:

Wohnhausbau Büttner Massivhaus GmbH
Ottenhofer Anger 2
91287 Plech
Tel. 09244/98282-0 - Fax. 09244/98282-20
info @ wb-buettner.com

Gemeinde Ahorntal



BEGRÜNDUNG

zur Einbeziehungssatzung „Hintergereuth Ost“

in der Fassung vom 10.05.2022

-Entwurf-

1. Allgemeines

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung). Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogene Fläche prägen
- Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erforderlich
- Geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel
- Keine Vorhaben welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern
- Keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie = FFH-Gebiete und EG-Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Alle genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Gem. § 34 Abs. 6 S.1 BauGB werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 S.1 Nr. 2 und 3 sowie S.2 BauGB angewendet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Gem. § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die Fläche wird momentan als landwirtschaftliche Grünfläche und Ackerland genutzt.

2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung zweier Einfamilienhäuser am östlichen Ortsausgang von Hintergereuth/Ahorntal, hierzu liegen zwei Anträge von ortsansässigen Bürgern auf Erteilung eines Bauvorbescheides zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen vor. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit nach § 35 BauGB erfolgen. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potenziellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Hintergereuth liegen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser Wohngebäude zu schaffen, hat der Gemeinderat Ahorntal am 17.02.2022 beschlossen, für Teilflächen der Flurnummern 1057 und 1061 eine Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs.4 Nr. 1 u. 3 BauGB aufzustellen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hintergereuth zugeordnet. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, denn die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und grenzt auch direkt an den Innerortsbereich an. Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und wirkt sich nur unwesentlich auf die Umgebung aus. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den aktuellen Bedarf an Wohnraum geschaffen und ein Abwandern der jungen Generation verhindert werden.

3. Flächennutzung

Einzelne Festsetzungen können gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB getroffen werden. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,60 festgesetzt. Die Bauweise lehnt sich an die vorhandene Bebauung als offene Bauweise an. Ansonsten erfolgt die Beurteilung aller weiteren bauordnungsrechtlichen Belange nach § 34 BauGB.

Eventuelle Beeinträchtigungen des Gebietes durch landwirtschaftliche Immissionen sind in der Satzung aufgenommen.

4. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße gesichert.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Gemeinde Ahorntal gesichert.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Abwasseranlage der Gemeinde Ahorntal.

Strom/Telekommunikationsanlagen:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird von der Abfallwirtschaft des Landkreises Bayreuth übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Bestandsaufnahme und Bewertung

Die einbezogene Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche (Fl.Nr. 1061) und als Ackerland (Fl.Nr. 1057) genutzt. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über die Checkliste (Anlage 1) zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Anlage 1

Checkliste für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

zur Einbeziehungssatzung „Hintergereuth Ost“

in der Fassung vom 10.05.2022

0. Planungsvoraussetzungen

- 0.1 Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan. Ja Nein
Die Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan wird erstellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplanes nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG)

1. Vorhabenstyp

- 1.1 Art der baulichen Nutzung Ja Nein
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Art des Vorhabens:
Ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung Ja Nein
Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie Ja Nein
- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.
- 2.2 In der Einbeziehungssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. Ja Nein

Art der Maßnahmen:
Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten

3. Schutzgut Boden

- 3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt. Ja Nein
- Art der Maßnahmen:
Gestaltung der befestigten Flächen mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Ja Nein

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. Ja Nein

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Ja Nein

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

Art der Maßnahmen:

Gestaltung der befestigten Flächen mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen

5. Schutzgut Luft/Klima

- 5.1 Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Ja Nein

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an Ja Nein

- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche Ja Nein

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

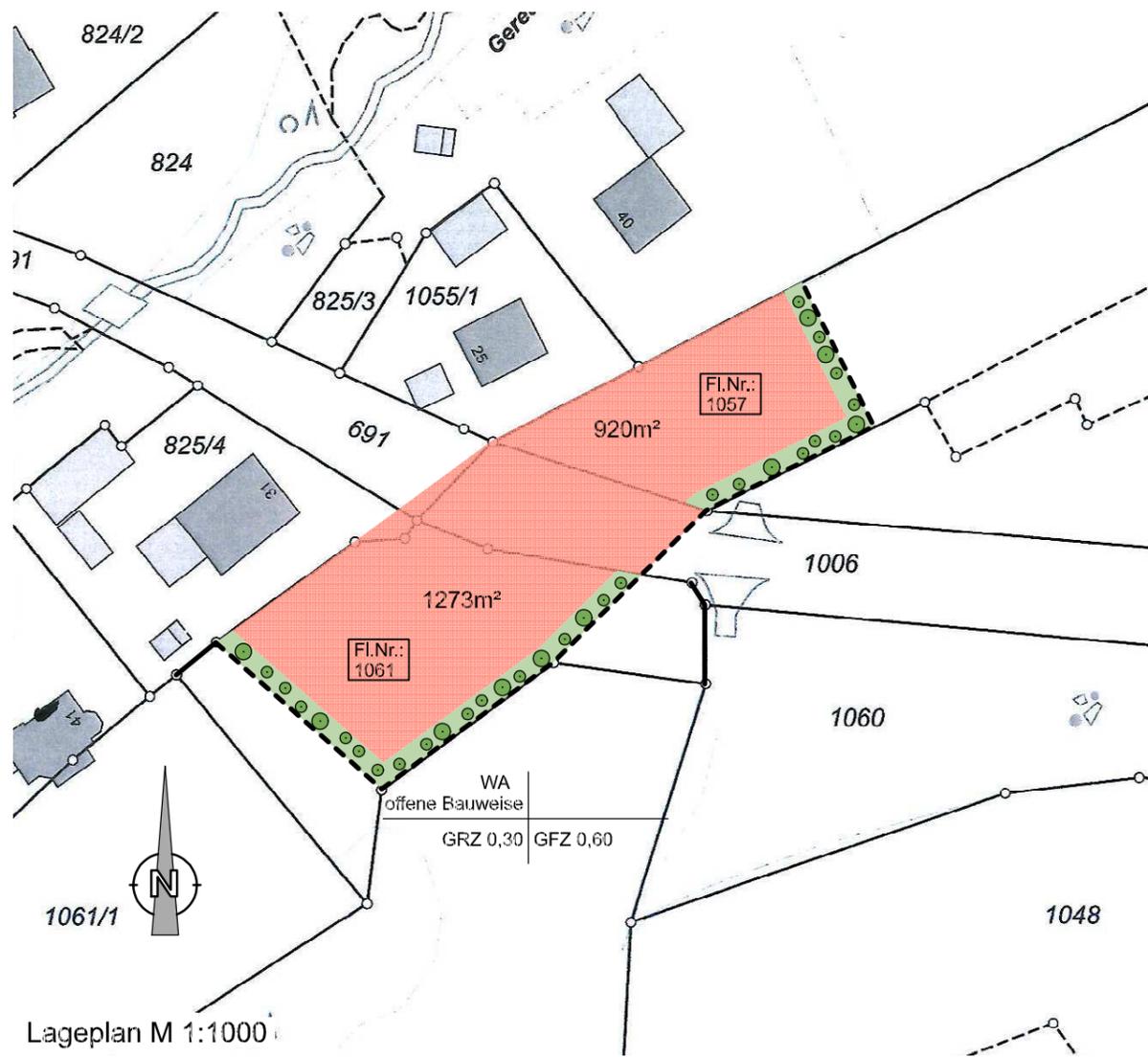
- 6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4)

Ja Nein

Art der Maßnahmen:

Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten



Lageplan M 1:1000

Legende

- Allgemeines Wohngebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Ortsrandeingrünung mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen
- private Grünfläche
- Flurstück
- Gebäudebestand

Hinweise

1. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden Flächen können Immissionen, wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten. Die Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können, sind zu dulden.
2. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8, Abs. 1-2 BayDSchG.

Die Gemeinde Ahorntal erlässt gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom die

Einbeziehungssatzung „Hintergereuth Ost“

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hintergereuth
Fassung vom 10.05.2022
-ENTWURF-

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Es wird festgelegt, dass die innerhalb der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich gelegenen Grundstücke bzw. Grundstücksflächen innerhalb der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hintergereuth im Sinne des §34 Abs. 1 BauGB liegen. Der die Grenzen dieses Gebietes darstellende, beigefügte Lageplan im M 1:1000 ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung und tritt im Falle etwaiger Änderungen oder Aufhebungen von Flurnummern als zeichnerische Bestimmung des Geltungsbereiches an deren Stelle.

§2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB, soweit keine anderen Festsetzungen in der Satzung festgelegt werden.

§3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Satzungsgebiet entspricht einem allgemeinem Wohngebiet nach §4 Baunutzungsverordnung und orientiert sich am angrenzenden bebauten Gebiet von Hintergereuth.

§4 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Satzungsgebiet auf wie folgt festgelegt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,30
Geschossflächenzahl(GFZ) 0,60

§5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß §34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V. mit §10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

Ahorntal, den

.....
Gemeinde Ahorntal
1. Bürgermeister Florian Questel

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorntal hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Hintergereuth beschlossen.
2. Der Entwurf der Satzung „Hintergereuth Ost“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung in der Zeit von bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit von bis am Verfahren beteiligt.
4. Die Gemeinde Ahorntal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Satzung „Hintergereuth Ost“ in der Fassung vom als Satzung gem. §34 Abs. 4 beschlossen.

Ahorntal, den

Siegel

.....
Gemeinde Ahorntal
1. Bürgermeister Florian Questel

5. Ausgefertigt.

Ahorntal, den

Siegel

.....
Gemeinde Ahorntal
1. Bürgermeister Florian Questel

6. Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich gekannt gemacht worden. Die Satzung „Hintergereuth Ost“ ist somit nach §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Die Satzung liegt im Rathaus der Gemeinde Ahorntal während der allgemeinen Dienststunden für jeden zur Einsicht bereit.

Ahorntal, den

Siegel

.....
Gemeinde Ahorntal
1. Bürgermeister Florian Questel

Einbeziehungssatzung „Hintergereuth Ost“

-ENTWURF-

PLANVERFASSER

Wohnhausbau Büttner Massivhaus GmbH
Ottenhöfer Anger 2
91287 Plech
info@wb-buettner.com
Tel. 09244 | 98282-0 Fax 09244 | 98282-20

Dominik Büttner
M.A. Architekt

Unterschrift Planverfasser