

Stadt Betzenstein
Landkreis Bayreuth



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Eckenreuth Ost“

im Ortsteil Eckenreuth

Fassung vom 09. Oktober 2020

Aufgestellt: 09.10.2020

SATZUNG

Die Stadt Betzenstein erlässt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO)
- des Art. 81 (örtl. Bauvorschriften) der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im Gemeindebereich der Stadt Betzenstein, Landkreis Bayreuth.

Er umfasst die Flurnummern 1925/3 und 2027, je der Gemarkung Stierberg.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan mit Maßstab 1:1.000 auf Seite 4 der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (1) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 3 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO werden festgesetzt:

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird geregelt durch die festgesetzten Baugrenzen im Lageplan auf Seite 4

Vollgeschosse:

Zugelassen sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen, bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss (II = E + D) mit einer Dachneigung von 35 bis 48 Grad oder Erd- und Obergeschoss (II = E + I) mit einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad.

Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus Metall sind unzulässig.

- (2) Grünordnung

Grundstück Flurnummer 2027:

Auf den einbezogenen Grundstücken sind nach einer Bebauung je 5 Stück Obstbäume, Sorten nach Wahl (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss) neu zu pflanzen

(3) Eingriff – Ausgleich

Der nach § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 1 in Verbindung mit § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) vorgeschriebene Ausgleich erfolgt gemäß der beigefügten Eingriffsermittlung durch Festsetzung von Teilflächen auf den beiden einbezogenen Grundstücken.

Der erforderliche Ausgleich ist mit folgenden Maßnahmen herzustellen:

- Anpflanzung von Streuobstwiesen

- Streuobstbäume: Obstbäume Hochstamm, Sorten nach Wahl (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss). Pflanzabstand 10 x 10m.

Die Grenzabstände sind dabei einzuhalten.

Bei Ausfall sind Bäume nachzupflanzen.

- Pflege: jährlich 1 - 2-malige Mahd, 1. Schnitt ab 15.6., Mähgut entfernen und fachgerecht verwerten; alternativ: extensive Beweidung möglich.

Keine Düngung, kein chemischer Pflanzenschutz, Obstbaumschnitt (Kronenerziehung und Erhaltung) in mehrjährigem Turnus nach Bedarf.

(4) Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind zu erhalten. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. 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.

(5) Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers sollte auf die Errichtung von unterirdischen Heizöltanks verzichtet werden.

§ 4 Inkrafttreten

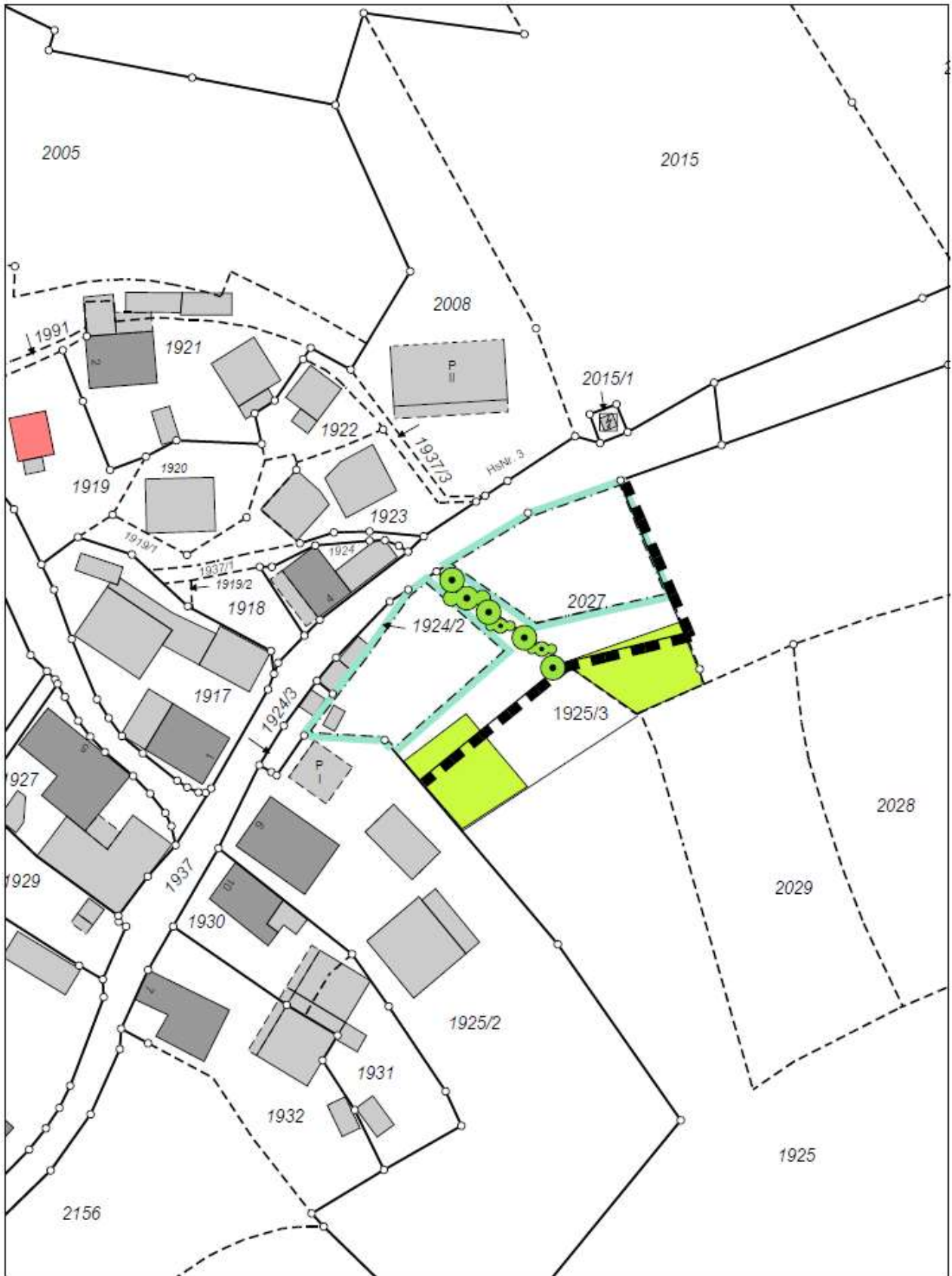
Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt

Betzenstein,2020

Stadt Betzenstein

1. Bürgermeister Meyer



Gedruckt von bet18 auf VTS-48-CPROP134 am 12.10.2020
 Projekt: Lesezeichen
 Layout: STANDARD DIN A4 HOCHFORMAT

TERAwin-Objektmanager



Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.10.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Eckenreuth Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01. Juni 2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Eckenreuth Ost" in der Fassung vom 09.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2020 bis ____ 2020 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ____ 2020 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung "Eckenreuth Ost" in der Fassung vom 09. Oktober 2020 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom _____ beteiligt.
4. Die Stadt Betzenstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ die Einbeziehungssatzung „Eckenreuth Ost“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 27. Juli 2016 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Betzenstein, _____

Meyer
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung "Eckenreuth Ost" wurde am _____ gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Eckenreuth Ost" ist damit gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Betzenstein, _____

Meyer
Erster Bürgermeister

Begründung

1. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Eckenreuth der Stadt Betzenstein im Landkreis Bayreuth. Es befindet sich am östlichen Ortsrand von Eckenreuth.

2. Planungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Es ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige erforderlich. Es ist eine Bebauung mit Wohngebäuden, Garagen und nicht gewerblichen Nebengebäuden vorgesehen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich der Satzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Betzenstein als Grünfläche dargestellt. Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an, ist durch die angrenzende Bebauung geprägt und rundet den Ort sinnvoll nach Südosten ab.

Der Flächennutzungsplan



Um aus baurechtlicher Sicht geordnete Verhältnisse zu schaffen, aber auch um eindeutige Aussagen zur Baulandeigenschaft und Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke zu erhalten, wird für den Bereich Eckenreuth Ost eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassen.

Mit der Satzung wird das Plangebiet in den Innenbereich einbezogen und Planungsrecht geschaffen. Gleichzeitig wird der Innenbereich verbindlich vom Außenbereich abgegrenzt.

4. Zulässigkeit der Aufstellung der Satzung

Die erforderlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt. Die Satzung sichert die geordnete und abschließende städtebauliche Entwicklung des Ortes Eckenreuth im östlichen Bereich im unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft.

5. Beschreibung des Plangebietes

Der Einbeziehungsbereich umfasst das Grundstück Fl. Nr. 1925/3 mit einer bebaubaren Teilfläche von 1.075 qm und das Grundstück Fl. Nr. 2027 mit einer (neu hinzukommenden) bebaubaren Teilfläche von 1.065 qm.

6. Erschließung

Die Verkehrserschließung der beiden Teilflächen erfolgt über die nördlich der Grundstücke entlanglaufende Ortsstraße

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Betzensteingruppe sichergestellt.

Für die Abwasserbeseitigung sind Kleinkläranlagen mit der Reinigungsklasse D+H zu errichten.

7. Inhalt der Satzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind erforderlich, um am Ortsrand eine ortsbildverträgliche Bauweise zu sichern.

Um Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und eine möglichst verträgliche Einfügung zu erreichen, wurde die Höhenentwicklung der Bebauung auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Zugelassen sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen, bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss (II = E + D) mit einer Dachneigung von 35 bis 48 Grad oder Erd- und Obergeschoss (II = E + I) mit einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad. Dacheindeckungen aus Metall sind unzulässig.

Die überbaubaren Flächen ergeben durch die Festlegung von „Baufenstern“ mit Baugrenzen. Sie sind ausreichend groß bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren, sollen aber auch der Entwicklung einer räumlichen Ordnung dienen.

Die vorhandene Baum- und Strauchgruppe zwischen den beiden Grundstücken ist zu erhalten, siehe Lageplan.

8. Auswirkungen der Planung

Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

Es ist nach der Eingriffsregelung grundsätzlich notwendig, dass der Eingriff in Natur und Landschaft unmittelbar mit der Satzung ausgeglichen/kompensiert wird.

Ziel der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist es, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die bauliche Entwicklung zu kompensieren. Diese basiert auf dem Ausgangszustand von Natur und Landschaft und der Schwere des Eingriffs.

Von der Festlegungssatzung betroffen sind die Grundstücke Fl. Nr. 1925/3 und 2027 jeweils mit einer Teilfläche gemäß Planung.

Die Grundstücke liegen nicht in den Schutzflächen eines Landschaftsschutzgebietes, Biotop sind nicht kartiert. Aufgrund der bereits gegebenen Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsfläche erscheint eine Bauflächenausweisung als akzeptabel.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Bayreuth, untere Naturschutzbehörde, durchgeführt.

Der notwendige Ausgleich für die die beiden Grundstücke wurde auf Grundlage des Leifadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayrischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt.

Der Eingriff erfolgt in ein Gebiet der Kategorie I – Gebiete mit geringer Bedeutung
Wegen des geringen Eingriffs wurde hier seitens der unteren Naturschutzbehörde ein Kompensationsfaktor von 0,3 für das mögliche „Baufenster“, abgegrenzt durch die Baugrenze festgelegt.
Zu berücksichtigen ist der Anteil der geschützten Baum-/ Heckengruppe

Ermittlung der Größe der Ausgleichsfläche:

Für das Grundstück Flr. Nr. 1925/3:

Größe der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs:	1.075 m ²
abzüglich Anteil zu erhaltende Hecken/Bäume	85 m ²
anzurechnende Fläche	990 m ²
Kompensationsfaktor:	0,3
Größe der Ausgleichfläche:	990 m ² x 0,3 = 297 m ²

Für das Grundstück Flr. Nr. 2027:

Größe der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs:	1.065 m ²
abzüglich Anteil zu erhaltende Hecken/Bäume	85 m ²
anzurechnende Fläche	960 m ²
Kompensationsfaktor:	0,3

Größe der Ausgleichfläche:

$960 \text{ m}^2 \times 0,3 = 288 \text{ m}^2$

Gesamtgröße der Ausgleichsfläche

585,0 m²

Lage der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen werden auf den einbezogenen Grundstücken selbst hergestellt.

Die Anforderungen an die Herstellung und den Unterhalt der Ausgleichsfläche sind in der Satzung unter § 3 Abs. 3 geregelt.

**Aufgestellt
Betzenstein,2020**

**Stadt Betzenstein
1. Bürgermeister Meyer**