



**EINBEZIEHUNGSSATZUNG**  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
**„Illafeld Ost“**

**im Ortsteil Illafeld**

Fassung vom 24.05.2022

**Aufgestellt: 24.05.2022**

# **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 759 und 900 je der Gemarkung Spies.

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 6 sowie die Grundflächenzahl von 0,3 auf der Teilfläche aus Flurnummer 759 sowie auf der östlichen, durch eine zu pflanzende Hecke abgegrenzte Teilfläche aus Flurnummer 900. Für die westliche Teilfläche der Flurnummer 900 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

### weitere Festsetzungen:

weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

- (2) Beseitigung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

- (3) Grünordnung

Auf der einbezogenen Teilfläche aus der Flurnummer 759 sowie als Abtrennung des Grundstücks FlNr. 900 ist nach einer Bebauung ein Grüngürtel mit heimischen Heckengehölzen an der südlichen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft hin anzulegen.

Auf FlNr. 755 ist nach Bebauung eine Streuobstwiese anzulegen:

- 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. Die Grundlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2020 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) sowie die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Falls dies nicht erfüllt ist, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Wegseitengräben sind freizuhalten.

#### **§ 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, \_\_.\_\_.2022**

**Stadt Betzenstein**

**1. Bürgermeister Meyer**

Lageplan 1:1000



## Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.02.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Illafeld Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01. März 2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Illafeld Ost" in der Fassung vom 24.05.2022 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 13.06.2022 bis 15.07.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 28.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung "Illafeld Ost" in der Fassung vom 24.05.2022 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 30.06.2022 bis 31.07.2022 beteiligt.
4. Die Stadt Betzenstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die Einbeziehungssatzung „Illafeld Ost“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Betzenstein, .....

---

Meyer  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung "Illafeld Ost" wurde am ..... gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Illafeld 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 Illafeld der Stadt Betzenstein im Landkreis Bayreuth. Es befindet sich am östlichen Ortsrand von Illafeld.

## 2. Planungserfordernis

Das Plangebiet schließt sich an die bestehenden und aufzuhebenden Einbeziehungssatzung Illafeld Ost in östlicher Richtung an. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige erforderlich. Es bestehen konkrete Absichten von Gemeindeangehörigen, im Geltungsbereich der Satzung dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Auf der Teilfläche aus Grundstück FINr. 759 sowie auf der östlichen Teilfläche aus FINr. 900 ist eine Wohnbebauung vorgesehen, auf der westlichen Teilfläche aus FINr. 900 soll Raum für die Erweiterung der bestehenden Zimmerei im Westen geschaffen werden.

## 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 Osten ab. Durch diese Satzung werden die oben genannte Grundstücksteile dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet. Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

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 Illafeld 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. Der Flächennutzungsplan



## 5. 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 Illafeld im östlichen Bereich im unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft.

## 6. Beschreibung des Plangebietes

Der Einbeziehungsbereich umfasst in der Gemarkung Spies eine Teilfläche aus FINr. 759 mit 2.270 qm und die FINr. 900 mit einer Fläche von 2.273 qm.

## 7. Erschließung

Die Verkehrserschließung der beiden Teilflächen erfolgt über die an den Grundstücken entlanglaufende Ortsstraße.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Betzensteingruppe sichergestellt, die Löschwasserversorgung ist gegeben.

Anfallendes Schmutzwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden, wobei hierzu Sondervereinbarungen mit der Stadt Betzenstein zu schließen sind. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

## 7. Inhalt der Satzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind erforderlich, um am Ortsrand eine ortsbildverträgliche Bauweise zu sichern. Die Festsetzung von 2 Vollgeschossen entspricht der bereits vorhandenen Ortsbebauung.

Die Grundflächenzahlen von 0,3 für Wohnbauflächen sowie von 0,6 für die Erweiterungsfläche der Zimmerei dienen dazu, eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren, sollen aber auch der Entwicklung einer räumlichen Ordnung dienen.

## 9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Der Eingriff erfolgt in ein Gebiet der Kategorie I – Gebiete mit geringer Bedeutung  
Wegen des geringen Eingriffs wurde ein Kompensationsfaktor von 0,3 für das mögliche „Baufenster“ festgelegt.

### Ermittlung der Größe der Ausgleichsfläche:

Für das Grundstück FINr. 759

Größe der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs:	2.002 m <sup>2</sup>
bei GRZ von 0,3 bebaubar	85 m <sup>2</sup>
Wertpunkte	3
Ausgleichsbedarf	1802
Ausgleichsfläche bei Anlage von Hecke mit 10 Wertpunkten	<b>180 m<sup>2</sup></b>

Für das Grundstück FINr. 900 (östlicher Teil):

Größe der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs:	746 m <sup>2</sup>
bei GRZ von 0,3 bebaubar	224 m <sup>2</sup>
Wertpunkte	3
Ausgleichsbedarf	671
Ausgleichsfläche bei Anlage von Hecke mit 10 Wertpunkten	<b>67 m<sup>2</sup></b>

Für das Grundstück FINr. 900 (westlicher Teil):

Größe der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs:	1416 m <sup>2</sup>
bei GRZ von 0,6 bebaubar	850 m <sup>2</sup>
Wertpunkte	3
Ausgleichsbedarf	2550
Ausgleichsfläche bei Anlage von Hecke mit 10 Wertpunkten	<b>256 m<sup>2</sup></b>

**Gesamtgröße der Ausgleichsfläche** **503 m<sup>2</sup>**

**Lage der Ausgleichsflächen**

Die Ausgleichsflächen werden auf den einbezogenen Grundstücken selbst sowie auf dem angrenzenden Grundstück FINr. 755 der Gemarkung Spies hergestellt, siehe Plan auf Seite 4:

- 180 m<sup>2</sup> als Hecke auf FINr. 759
- 109 m<sup>2</sup> als Hecke auf FINr. 900
- 214 m<sup>2</sup> als Streuobstwiese auf FINr. 755.

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

**10. Immissionsschutz**

Aufgrund der bestehenden Zimmerei auf der westlich des Satzungsgebietes liegenden Flurnummer 755/1 ist grundsätzlich mit einer gewissen Lärmentwicklung zu rechnen. Diese geschieht jedoch nur tagsüber, ein Liefer- und Fahrverkehr findet nachts nicht statt. Abbundarbeiten finden nur in der Halle statt. Somit wird keine Beeinträchtigung der Grundstücke im Satzungsgebiet erwartet.

**Aufgestellt**

**Betzenstein, .....**

**Stadt Betzenstein**

**1. Bürgermeister Meyer**