



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

im Ortsteil Stierberg

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 7/3 und 7/5 je der Gemarkung Stierberg.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan mit Maßstab 1:1.000 auf Seite 6 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.

weitere Festsetzungen:

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

- (2) Grünordnung

Auf den einbezogenen Grundstücken sind nach einer Bebauung je 3 Stück Obstbäume, Sorten nach Wahl (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss oder heimische Laubbäume) neu zu pflanzen sowie Grüngürtel an der östlichen Grundstücksgrenze zur Flurnummer 9 der Gemarkung Stierberg anzulegen.

- (3) 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.

(4) 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

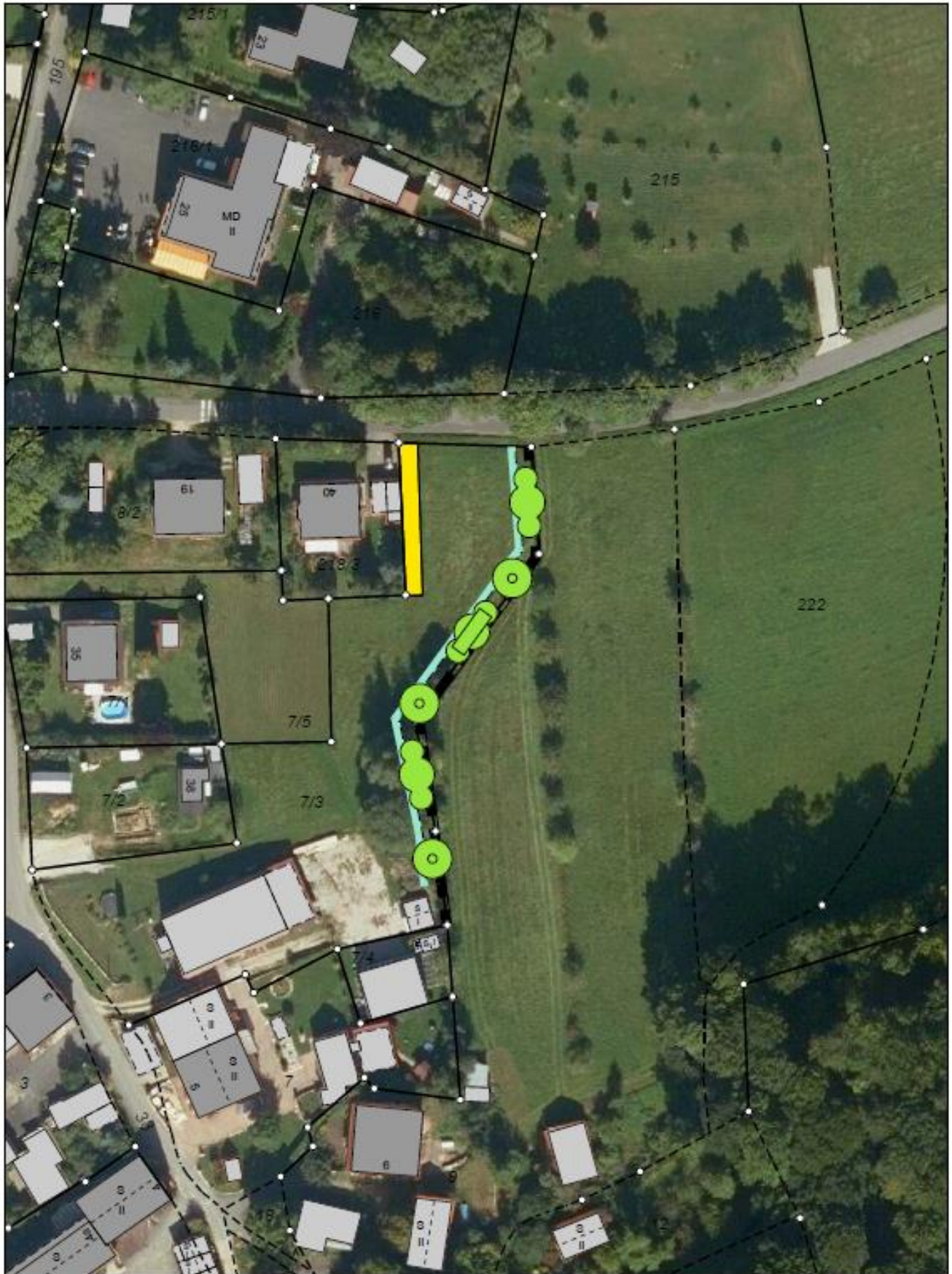
Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt

Betzenstein, _____.2022

Stadt Betzenstein

1. Bürgermeister Meyer



Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.02.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Stierberg Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01. März 2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Stierberg 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 "Stierberg 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 04.06.2022 bis 15.07.2022 beteiligt.
4. Die Stadt Betzenstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom die Einbeziehungssatzung „Stierberg 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 "Stierberg Ost" wurde am gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Stierberg 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 Stierberg der Stadt Betzenstein im Landkreis Bayreuth. Es befindet sich am östlichen Ortsrand von Stierberg.

2. Planungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich derzeit zum Teil im Bereich der bestehenden und aufzuhebenden Einbeziehungssatzung Stierberg Ost, zum Teil im Außenbereich. 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. Eine Bebauung mit Wohngebäuden, Garagen und nicht gewerblichen Nebengebäuden ist 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 Osten ab. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil 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 Stierberg 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 Stierberg im östlichen Bereich im unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft.

6. Beschreibung des Plangebietes

Der Einbeziehungsbereich umfasst in der Gemarkung Stierberg das Grundstück Fl. Nr. 7/3 mit 4.433 qm und das Grundstück Fl. Nr. 7/5 mit einer Fläche von 1.018 qm.

7. Erschließung

Die Verkehrserschließung der beiden Teilflächen erfolgt über die an den Grundstücken entlanglaufende Ortsstraße. Sofern der mittlere Bereich des Grundstücks als eigenes Grundstück vermessen wird, ist der im Planentwurf dargestellte private Wohnweg begrenzter Länge zu berücksichtigen.

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 überbaubaren Flächen ergeben durch die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,3 um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren, sollen aber auch der Entwicklung einer räumlichen Ordnung dienen.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die einbezogene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich 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 zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

	Erfüllt?	
	Ja	nein
0. Planungsvoraussetzungen		
0.1 Einbeziehungssatzung mit integrierter Grünordnung	✓	
1. Vorhabenstyp		
1.1 Art der baulichen Nutzung: Wohnbebauung	✓	
1.2 Maß der baulichen Nutzung: GRZ max. 0,3	✓	
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.	✓	

2.2 In der Innenbereichssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen. Hier: Grüngürtel zum Außenbereich	✓	
3. Schutzgut Boden		
3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt (GRZ 0,3)	✓	
4. Schutzgut Wasser		
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Grundwasserstand mehr als 10 m unter Geländeoberfläche, der Baukörper wird nicht in das Grundwasser eindringen.	✓	
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	✓	
5. Schutzgut Luft/Klima		
5.1 Durch die geplante Bebauung wird weder eine Frischluftschneise, noch ein dazugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt	✓	
6. Schutzgut Landschaftsbild		
6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	✓	
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.	✓	
6.3 Einbindung in die Landschaft Eine Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen ist vorgesehen.	✓	

Alle Fragen können mit „ja“ beantwortet werden; es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

10. Immissionsschutz

Aufgrund des bestehenden Gastronomiebetriebes mit angeschlossenem Zeltplatz ist grundsätzlich mit einer gewissen Lärmentwicklung zu rechnen. Diese geschieht jedoch nur tagsüber, ein Liefer- und Fahrverkehr findet nachts nicht statt. Somit wird keine Beeinträchtigung der Grundstücke im Satzungsgebiet erwartet.

Aufgestellt

Betzenstein,

Stadt Betzenstein

1. Bürgermeister Meyer