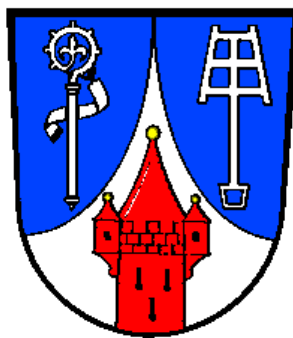


**Begründung zur
Einbeziehungssatzung
„An den Auwiesen“
Bereich Erlenweg**

der Gemeinde Harsdorf

**für die Grundstücke
Flur-Nrn. 259/7 und 259/3 (Teilbereich)
der Gemarkung Harsdorf**



1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist eine Bauvoranfrage für die Flur-Nr. 259/7 im Bereich des Erlenwegs in Harsdorf. Der Bauinteressant beabsichtigt auf dem Grundstück eine Produktionshalle mit Büro und eine Lagerhalle zu errichten.

Bisher wäre dies aufgrund der Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig. Um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit herzustellen, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Hierzu wird eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

Die Bebauung im Geltungsbereich ist unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur vertretbar. Durch sie ist es möglich, einen neuen Gewerbebetrieb in der Gemeinde anzusiedeln.

2. Lage des Plangebiets




Das Plangebiet befindet sich am Erlenweg und umfasst das Grundstück mit der Flur-Nr. 259/7 und einen Teilbereich der Flur-Nr. 259/3, Gemarkung Harsdorf.

Nördlich und östlich umranden Ackerflächen mit den Flur-Nrn. 259/3 und 257 den Geltungsbereich, im Westen grenzt die Kläranlage und der gemeindliche Bauhof mit der Flur-Nr. 259/4 an. Südlich verläuft die Ortsstraße und unterhalb befindet sich eine Gärtnerei.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Harsdorf ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Anpassung der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans wird in der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplans mit durchgeführt.



	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DAS ORTS- U. LANDSCHAFTSBILD UND DIE NAHERHOHLUNG
	FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit der Bauaufsichtsbehörde wurde die Erforderlichkeit einer Einbeziehungssatzung für das Plangebiet zur Erlangung der Bebaubarkeit erläutert. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, und das Plangebiet liegt derzeit auch nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Bauvorhaben sind momentan nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung sind erfüllt. Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche, die in den Innenbereich einbezogen werden soll. Weder durch die Lage, noch durch die Größe des Grundstücks hat diese Außenbereichsfläche ein solches städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Bebauung dort die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erfordern würde.

Die Einbeziehung einer kleinen Fläche im Sinne einer Ortsabrundung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Damit sind die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Ortsstraße Erlenweg (Fl.-Nr. 293 der Gemarkung Harsdorf) gesichert.

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Versorgungsnetz der Gemeinde Harsdorf.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Harsdorf.

Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verdunsten oder zu versickern (über eine belebte Bodenzone von mindestens 20 cm). Dachflächen könnten als Gründächer konzipiert werden, unkritische befestigte Außenflächen sollten wasserdurchlässig gestaltet werden.

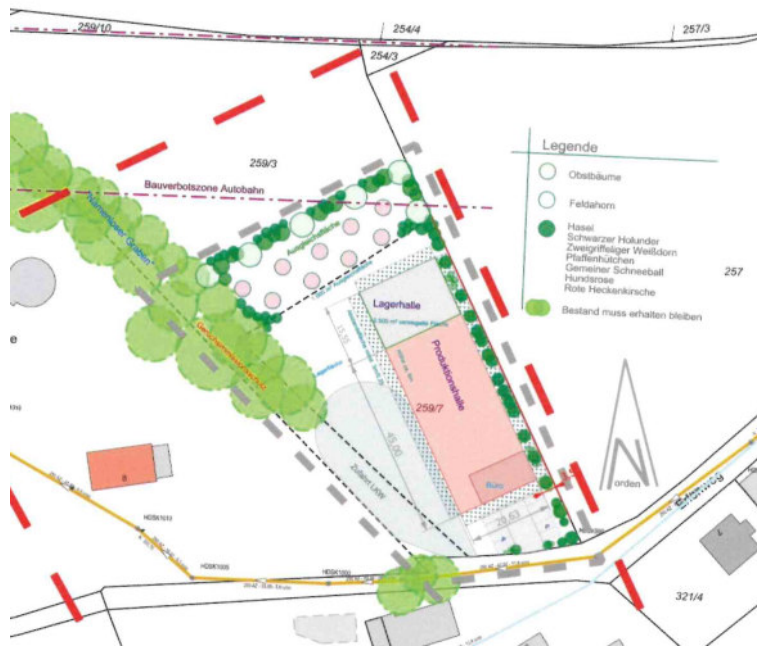
Die Sickerfähigkeit des Bodens ist mittels Sickertest nachzuweisen. Für den Fall, dass diese nicht gegeben ist, ist wie folgt zu handeln:

Das Einleiten von Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen in ein Oberflächengewässer stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 und 10 WHG bedarf. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist nur dann nicht erforderlich, wenn die Niederschlagswassereinleitung die Voraussetzungen des Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2

BayWG in Verbindung mit den TREN OG einhält. Dies ist vom Bauherrn bzw. dessen Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Sollte eine Erlaubnispflicht bestehen, hat der Bauherr beim Landratsamt Kulmbach für diese Niederschlagswassereinleitung eine beschränkte Erlaubnis nach Art. 15 BayWG – unter Vorlage von Planunterlagen nach der WPBV – zu beantragen. In diesem Zuge ist die Aufnahmekapazität des namenlosen Grabens an der Grenze zwischen den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 259/3 und 259/45 der Gemarkung Harsdorf, nachzuweisen, wenn in diesen eingeleitet werden soll.

6. Festsetzungen

- 1) Der bebaubare Bereich wird in Anlehnung an die bestehende Umgebungsbebauung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgelegt. Es dürfen nur solche nicht störenden Gewerbebetriebe angesiedelt werden, welche die Grenzwerte für Mischgebiete (MI) nicht überschreiten. Industriebetriebe sind nicht zugelassen.
- 2) Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach den Vorschriften § 34 BauGB und im Übrigen nach den folgenden Festsetzungen gemäß § 9a BauGB:
 - a) Die überbaubare Fläche wird im dargestellten Lageplan festgelegt.
 - b) Es werden bis zu 2 Geschosse (EG und OG bzw. EG und DG) zugelassen.
 - c) Die maximale Gebäudehöhe, ausgehend vom Schachtdeckel als Höhenreferenz-punkt „HDSK990“ bestimmt, darf nicht mehr als 7,50 m betragen.
 - d) Es ist die 40 m Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG, sowie die 100 m Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG zu berücksichtigen.
 - e) Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 70 nicht geblendet bzw. beeinträchtigt werden. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können, dürfen nicht errichtet werden.
 - f) Von den geplanten Maßnahmen dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A 70 beeinträchtigen können.
 - g) Die Grundstücke sind zur Autobahn hin ohne Tür- und Toröffnung einzuzäunen.



7. Denkmäler, Bodenbeschaffenheit, Schutzgebiete, Naturschutz und Ausgleichsflächen

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfälle vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen. 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.

Kartierte Schutzgebiete, die einer besonderen Betrachtung hinsichtlich umweltrelevanter Belange unterliegen, sind nicht vorhanden.

Die eingezeichnete Ausgleichsfläche ist entsprechend durchzugrün.

Sollte sich im Verfahren die Erforderlichkeit eines weiteren naturschutzfachlichen Ausgleichs ergeben, so ist die erforderliche Ausgleichsberechnung vom Bauinteressenten des Geltungsbereichs der Einbringungssatzung beizubringen und der Ausgleich auf dessen Kosten vorzunehmen.

8. Grünordnung und Zufahrten

- a) Die vorhandene Eingrünung an der Grenze zu der Flur-Nr. 259/4 ist zu erhalten.

- b) Zur Einbindung in die vorhandene Landschaft sind die Grundstücke zur freien Landschaft hin nach Bebauung umfassend einzugrünen (siehe Lageplan zur Satzung). Im Norden und im Osten sind im Übergang zur freien Landschaft großzügige randbegleitende Durchgrünungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück durchzuführen.

Dabei sind folgende Pflanzenarten und Sorten zu verwenden:

Sträucher:

Hasel
Schwarzer Holunder
Zweigriffiger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gemeiner Schneeball
Hundsrose
Rote Heckenkirsche
Feldahorn

Hecken & Bäume:

Obstbäume
Eberesche
Vogelkirsche
Bergahorn

Die Sträucher sind in Kleingruppen von zwei bis fünf Exemplaren je Art einzubringen und mit anderen Arten zu größeren Pflanzgruppen zu kombinieren. Die Pflanzgutqualität der Sträucher sollte zweimal verpflanzt, ohne Ballen, mit einer Höhe von 80 bis 100 cm und einem Pflanzabstand von 1,2 x 1,2 m aufweisen.

Zusätzlich sollten noch einige der genannten Bäume in die Hecke integriert werden, wobei die Pflanzgutqualität Heister, dreimal verpflanzt, ohne Ballen und eine Höhe von 250 bis 300 cm aufweisen sollte. Zu pflanzende Bäume sollten einen Abstand von mind. 2,5 m zu Leitungen einhalten.

Die Pflanzmaßnahmen sind im Frühjahr von Mitte März bis maximal Ende April bzw. im Herbst von Ende Oktober bis ca. Ende November nach der Baufertigstellung durchzuführen und mit geeigneten Maßnahmen solange vor Wildverbiss zu schützen, bis die Gehölze aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.

Die Pflanzungen sind so vorzunehmen, dass anliegende Grundstücke nicht durch überragende Äste oder ähnliches beeinträchtigt werden. Die Gehölze sollten aus diesem Grund regelmäßig pflegerisch zurückgeschnitten werden.

Die Zufahrten sind weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge, Rasenwaben) zu befestigen. Sofern beabsichtigt ist, dass Niederschlagswasser der Dachflächen in ein Gewässer einzuleiten, ist zu prüfen, ob die Anforderungen der TREN OG (Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) oder die TREN GW (Technische Regel zu schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Im Bereich der Stellplätze sind Befestigungen mit versickerungsfähigen Belägen vorzusehen (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotter).

9. Niederschlagswasserableitung/Vorsorgemaßnahmen

Infolge von Starkregenereignissen kann es jedoch auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen. Insbesondere sollte hier der Abfluss von Oberflächenwasser aus der nördlich angrenzenden Autobahn mit deren Böschungsflächen Beachtung finden. Bei der als künftiges Bauland vorgesehenen Fläche sollte auf eine möglichst geringe Versiegelung, sowie auf ausreichende Regenwasserrückhaltemaßnahmen geachtet werden.

Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abschließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Die Rohfußbodenoberkante bzw. Sockelhöhe sollte dementsprechend ausreichend über der Fahrbahn - / Geländeoberkante geplant werden.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.

10. Emissionen

Gegen den Straßenbaulastträger der BAB A 70 und gegen die Deutsche Bahn können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Ggf. Erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen sind vom Bauinteressenten auf eigene Kosten herzustellen.

11. Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes ist je nach Leistungsbedarf die Verlegung von Niederspannungskabeln bis zur Trafostation Unterlaitsch erforderlich. Dies ist mit der Bayernwerk Netz GmbH vom Bauinteressenten direkt abzustimmen.

12. Telekommunikation

Die am Rande des betroffenen Bereiches vorhandenen Telekommunikationsanlagen müssen in ihrem Bestand gesichert bleiben.

13. Festlegung für Bauanträge

Mit den Bauantragsunterlagen sind auch ein Entwässerungsplan, sowie ein Frei- bzw. Grünflächenkonzept vorzulegen.

14. Gutachten

Sollte sich im Verfahren die Erforderlichkeit von irgendwelchen Gutachten, Berechnungen, Erlaubnisse etc., ergeben, so sind diese vom Bauinteressenten der Flur-Nr. 259/7 auf seine Kosten beizubringen.

15. Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Harsdorf, 15.04.2020
Gemeinde Harsdorf

Günther Hübner
Bürgermeister