

ENTWURF

# Einbeziehungssatzung

„An den Auwiesen“

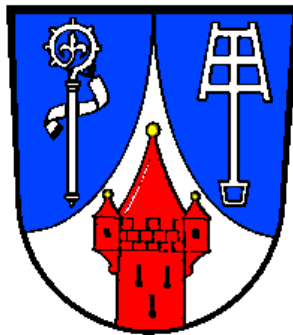
Bereich Erlenweg

der Gemeinde Harsdorf

für die Grundstücke

Flur-Nrn. 259/7 und 259/3 (Teilbereich)

der Gemarkung Harsdorf



**Begründung**

Stand 10.12.2019

# ENTWURF

## **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.



# ENTWURF

	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.

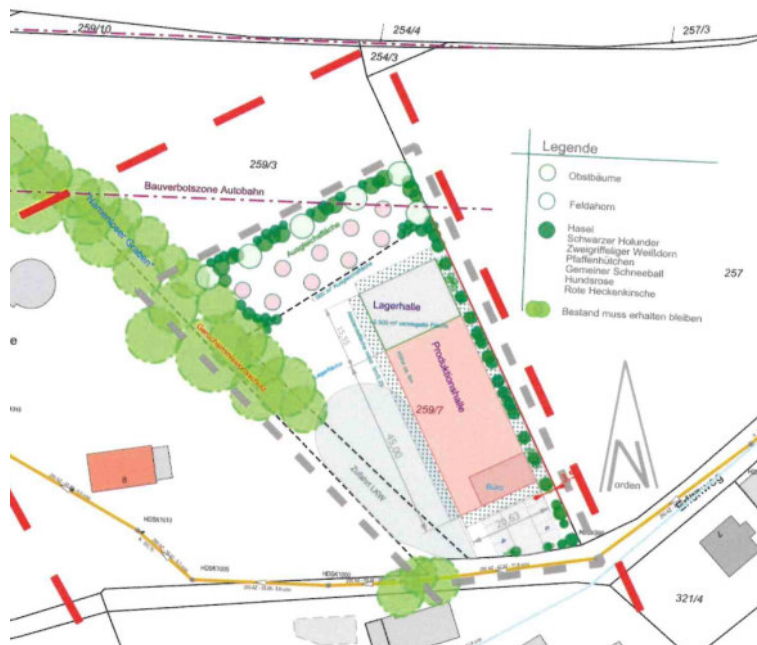
Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in den namenlosen Graben, welcher sich an der Grenze der beiden Flur-Nrn. 259/3 und 259/4, beide Gemarkung Harsdorf, befindet. Eine ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist vom Bauinteressenten auf seine Kosten zu beantragen.

## 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 MI nicht überschreiten. Industriebetriebe sind nicht zugelassen.

# ENTWURF

- 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:
- Die überbaubare Fläche wird im dargestellten Lageplan festgelegt.
  - Es werden bis zu 2 Geschosse (EG und OG bzw. EG und DG) zugelassen.
  - Die maximale Gebäudehöhe, ausgehend vom Schachtdeckel als Höhenreferenz-punkt „HDSK990“ bestimmt, darf 7,50 m betragen.
  - Durch Erschließungs-, Rangier-, Hof- sowie Lagerflächen und dergleichen, auch mit wassergebundener Decke, bzw. in einer Ausführung als Kies- oder Schotter(rasen)flächen darf die zulässige Versiegelung einen Wert von maximal 3.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.



# ENTWURF

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 durchzugrünen.

Sollte sich im Verfahren die Erforderlichkeit eines weiteren naturschutzfachlichen Ausgleichs ergeben, so ist die erforderliche Ausgleichsberechnung vom Bauinteressenten des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung 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 soll aus den folgenden Pflanzenarten und Sorten gewählt werden:

### Sträucher:

Hasel  
Schwarzer Holunder  
Zweigriffiger Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Gemeiner Schneeball  
Hundsrose  
Rote Heckenkirsche

### Hecken & Bäume:

Obstbäume  
Feldahorn

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.

# ENTWURF

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 TRENGW (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. Festlegung für Bauanträge**

Mit den Bauantragsunterlagen ist auch ein Entwässerungsplan vorzulegen.

## **10. Gutachten**

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

## **11. Inkrafttreten**

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

Trebgast,  
**Gemeinde Harsdorf**

Günther Hübner  
Bürgermeister