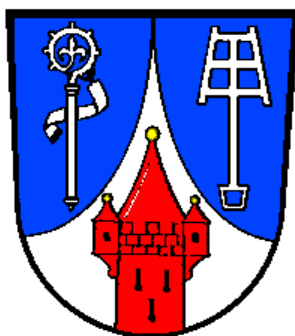


- Verbesserter Entwurf -

**Einbeziehungssatzung
Altenreuth Fl.-Nrn. 755 (Tfl.),
750/4 (Tfl.) und 750 (Tfl.),
alle Gemarkung Harsdorf**

der Gemeinde Harsdorf



Stand: 05.10.2021

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Harsdorf beabsichtigt für den Ortsteil Altenreuth eine Einbeziehungssatzung Altenreuth Fl.-Nrn. 755 (Tfl.), 750/4 (Tfl.) und 750 (Tfl.), alle Gemarkung Harsdorf, zu erlassen.

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Altenreuth der Gemeinde Harsdorf sind dem folgenden Lageplan (Stand: 05.10.2021) und dem nachstehenden Luftbild mit eingezeichneter Grenze des Geltungsbereiches zu entnehmen.



(Darstellung nicht maßstabsgetreu)

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist die Absicht ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Carport auf dem nordwestlichen Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 750/4, Gemarkung Harsdorf, 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 (im Plan als Teil A bezeichnet). Hierzu wird eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt, die die Lücke zwischen den bestehenden Anwesen mit einbezieht, da auch hier Bebauung ermöglicht werden soll (im Plan als Teil B bezeichnet).

Die Bebauung im Geltungsbereich ist unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur vertretbar und ortsplanerisch sinnvoll. Durch sie wird Bauland für den örtlichen Bedarf bereitgestellt.

Gegenüber dem ursprünglichen Entwurf (Stand 04.05.2021) wird der Geltungsbereich von bisher 1,1600 ha um ca. 0,2588 ha auf 0,9012 ha zurückgenommen.

Nur durch das Heranziehen von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist es möglich, die Ortschaft Altenreuth mit bebaubaren Flächen abzurunden, da die Ortschaft von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde Harsdorf in den Ortsteilen für den örtlichen Bedarf Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Im vorliegenden Fall ist dies im Anschluss an zwei vorhandene Anwesen gut vertretbar und ortsplanerisch sinnvoll.

Auf den im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung an der Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 750/4 zu 755 biotopkartierten Grünzug und die zu erhaltenden Großbäume auf Fl.Nr. 750/4 wird verwiesen, beides wurde in den Plan aufgenommen.

Zusätzlich werden Öko-Ausgleichsflächen in der Eigenschaft einer Randeingrünung zur freien Landschaft hin festgesetzt, die mit dem biotopkartierten Grünzug verbunden sind.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Ortsteils Altenreuth und umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 755, 750/4 und 750, alle Gemarkung Harsdorf.

3. Flächennutzungsplan

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



(Darstellung nicht maßstabsgetreu)

Art der baulichen Nutzung

W	Wohnbauflächen
M	Gemischte Bauflächen
MD	Dorfgebiet
G	Gewerbliche Baufläche
G	Gewerbliche Bauflächen für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
SO	Sondergebiet mit Zweckbestimmung
WOCH.	Wochenendhaus- Gebiet

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung
Flächen für Erwerbsgärtnereien
Waldflächen

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 solch 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 GV Straße Altenreuth-Nenntmannsreuth/Bindlacher Berg (Fl.-Nr. 694/8 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.

Der Grundstücksanschluss für das beabsichtigte Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Carport auf dem nordwestlichen Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 750/4, Gemarkung Harsdorf ist vom Grundstückseigentümer herzustellen. §§ 9 ff. der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Harsdorf (Entwässerungssatzung –EWS-) sind einzuhalten.

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.

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen in ein Gewässer stellt eine 'Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 und 10 WHG bedarf. Die Erlaubnispflicht entfällt, wenn die Niederschlagswassereinleitung die Voraussetzungen des Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Bayerischen Wassergesetzes (BauWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer (TRENOG) oder der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) einhalten. Dies ist vom Bauherrn bzw. dessen Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Sollten diese Voraussetzungen nicht eingehalten werden, hat der Bauherr beim Landratsamt Kulmbach für diese Niederschlagswassereinleitungen die Erteilung einer beschränkten Erlaubnis nach Art.

15 BayWG - unter Vorlage von Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) - zu beantragen.

6. Denkmäler, Bodenbeschaffenheit, Schutzgebiete,

- 6.1 Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.
- 6.2 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.
- 6.3 Die Ortschaft Altenreuth liegt am äußersten Rand (Grenze ist die A 70) des Landschaftsschutzgebietes „Trebgestal“.
Ein Teilbereich der Fläche ist als „Hecken an den west- bis südexponierten Muschelkalkhängen zwischen Zettmeisel und Altenreuth“ biotopkartiert (rot, schraffierte Fläche)

7. Festsetzungen

- 7.1 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.
- 7.2 Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach den Vorschriften § 34 BauGB.
- 7.3 Grünordnung und Ausgleichsflächen
siehe Anlagen Berechnung des Ausgleichsbedarfs für Bereiche A und B
- 7.3.1 Die Eingriffsfläche auf Fl.-Nr. 750/4 u. Fl.-Nr. 750 (Bereich A) beträgt 0,2996 ha. Diese ist nach Typ A: Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad bei festgesetzter maximaler GRZ = 0,6 auszugleichen nach Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung, hier überwiegend Ackerfläche, mit Kompensationsfaktor 0,4 auszugleichen.

Der Ausgleichsbedarf beträgt somit: $0,2996 \times 0,4 = 0,1199$ ha

Der Ausgleich erfolgt am Nordrand durch eine mehrreihige, ca. 5 m breite Randhecke aus heimischen Gehölzen nach Artenliste, mit Hochstämmen im Abstand von ca. 10 m. Restfläche Streuobstwiese mit Mahdbeschränkung. Insgesamt 14 m breit Fläche.

- 7.3.2 Die Eingriffsfläche auf Fl.Nr 755 beträgt 0,1766 ha
Diese ist nach Typ A: Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad bei festgesetzter maximaler GRZ = 0,6 auszugleichen nach Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung, hier überwiegend Ackerfläche, mit Kompensationsfaktor 0,4 auszugleichen.

Der Ausgleichsbedarf beträgt somit: $0,1766 \times 0,4 = 0,0707$ ha

Der Ausgleich wird zur freibleibenden Fläche zu Fl.Nr. 755 hin durch eine mehrreihige, ca. 6 m breite Randhecke aus heimischen Gehölzen nach Artenliste, mit Hochstämmen im Abstand von ca. 10 m erfolgen.

- 7.3.3 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Baugrundstücken auf Kosten der Bauherren vorzunehmen. Sie sind in den Bauanträgen dieser Satzung entsprechend darzustellen. Sie sind erst dann vorzunehmen, wenn eine Baugenehmigung vorliegt. Dann jedoch mindestens in der auf die Gebäudfertigstellung folgenden Pflanzperiode.

Öko-Ausgleichsflächen sind dringlich zu sichern (Dienstbarkeit für den Freistaat Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Kulmbach). Sie werden nicht von der Gemeinde Harsdorf übernommen.

- 7.3.4 Der vorhandene Baumbestand auf der Fl.-Nr. 750/4 und ebenso der biotopkartierte Bestand, auch soweit auf Fl.-Nr. 755 liegend, Gemarkung Harsdorf, ist zu erhalten und im Plan auch so festgesetzt.

7.4 Zufahrten

- 7.4.1 Die Zufahrten sind weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge, Rasenwaben) zu befestigen.

- 7.4.2 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).

- 7.4.3. Zufahrten nur von der Gemeindestraße. Für hinterliegende Grundstücke ist eine Dienstbarkeit zu bestellen.

- 7.5 Bei Anpflanzungen sowie der Pflege der Hecken und Bäume ist sicherzustellen, dass der gesetzliche Mindestabstand eingehalten wird.

- 7.6 Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

- 7.7 Werbe- und Beleuchtungsanlagen, die die Verkehrsteilnehmer der Bundesautobahn A70 beeinträchtigen oder ablenken, dürfen nicht errichtet werden.

- 7.8 Treten im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Bereich der Bodenbeschaffenheit auf, die auf Altablagerungen oder Altlasten schließen lassen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Kulmbach, WWA Hof) durchzuführen.
- 7.9 Um eine Betroffenheit von Bodenbrütern ausschließen zu können, hat die Baufeldfreimachung zwischen dem 15. September und 01. März zu erfolgen. Alternativ kann im Winterhalbjahr eine Schwarzbrache angelegt und bis zum Baubeginn aufrechterhalten werden.
- 7.10 Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; insbesondere Abschnitt 6 zu beachten
- 7.11 Um Schäden durch auftretende Starkregenereignisse bzw. die Problematik "Sturzfluten" oder "wild abfließendes Oberflächenwasser" zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Bauwerk dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahn-/Geländeoberkante wird empfohlen. Etwaige Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern. Eine Ableitung von Oberflächenwasser in Nachbargrundstücke ist nicht gestattet. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in Räume und Flächen, welche sich unterhalb der Rückstauenebene befinden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen

7 Festlegung für Bauanträge

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Nachweise zu erbringen, wie z.B., dass die Grenzwerte für Mischgebiete durch die geplante Baumaßnahme nicht überschritten werden. Ebenso ist die Entwässerung mit einem Entwässerungsplan zu belegen und die Grünordnung darzustellen.

8 Inkrafttreten

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

Harsdorf, 05.10.2021
Gemeinde Harsdorf

gez.
Günther Hübner
1. Bürgermeister