

# Markt Leuchtenberg, Lkr. Neustadt an der Waldnaab

## Einbeziehungssatzung

### Ortsabrundung „Koberleite“ in Döllnitz



**Vorentwurf vom 16.08.2021**

**Verfasser:**



Architektur- und Ingenieurbüro

**Schultes GmbH**

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr  
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

*Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!*

*Bearbeitungsstand: 27.08.2021*

## **INHALT**

### **A) Präambel**

Satzungsbeschluss, Rechtsgrundlagen	3
-------------------------------------	---

### **B) Satzung**

§ 1 Geltungsbereich	4
§ 2 Bestandteile	4
§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben	4
§ 4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Grünordnung	5
§ 6 Verkehrsfläche	5
§ 7 Inkrafttreten	5

### **C) Begründung**

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, wesentliche Auswirkungen	6
2. Beschreibung des Plangebietes	7
3. Erschließung	7
4. Ausgleichsmaßnahmen	8
5. Änderungen im Flächennutzungsplan	8
6. Darstellungen im Plan	8
7. Verfahren	8

### **D) Verfahrensvermerk** **9**

## **A) Präambel**

### **Satzungsbeschluss**

Entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB erlässt der Markt Leuchtenberg auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diese Einbeziehungssatzung.

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## B) Satzung

### § 1 Geltungsbereich

Der in der Planzeichnung dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umgriff dieser Satzung wieder.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs umfasst eine Gesamtfläche von 0,65 ha. Der Geltungsbereich erstreckt sich hierbei auf die Flurnummern 50, 50/1, 176/3, 176/4, 176/5 und 176/6 sowie Teilflächen der Flurnummer 176/2, jeweils Gemarkung Döllnitz.

Die genannten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen.

### § 2 Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung zur Ortsabrundung „Koberleite“ in Döllnitz besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Planzeichnung (Lageplan), Maßstab 1 : 1.000
- Nachfolgende Festsetzungen
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### § 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben richtet nach § 34 BauGB.

Wird nach Inkrafttreten dieser Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bekannt gemacht, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben richtet nach § 30 BauGB.

### § 4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Nach § 6 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,35, die Geschossflächenzahl auf max. 0,6 begrenzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei (II) begrenzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

An Dachformen zulässig sind lediglich Satteldächer mit einer Neigung von 22° bis 45°.

Dachaufbauten, wie Gauben oder Zwerchgiebel sind zulässig.

Garagen, Carports und Dachaufbauten sind neben einem Satteldach auch als Flach- oder Pultdach möglich.

Als Höhenlage wird die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.50 m über** der Höhe des **Urgeländes** festgesetzt. Gemessen wird hierbei zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat, am höchsten Punkt des Urgeländes.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m über OK FFB EG.

Für zulässige Wohngebäude gelten die in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen. Innerhalb dieser ist der Standort der Gebäude frei wählbar.

Die Hauptausrichtung der Gebäude (Bezug Außenwände) ist analog der im Bebauungsplan auf den jeweiligen Parzellen dargestellten Bebauung vorzunehmen. Eine Abweichung dieser Hauptausrichtung ist max. bis 10° möglich. Zur Firstrichtung wird keine verbindliche Festsetzung getroffen.

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist frei wählbar; Ein Garagen- bzw. Carportvorfeld zur öffentlichen Verkehrsfläche hin von mind. 5,0 m ist einzuhalten.

Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen 0.70 m und am Ortgang 0.40 m nicht überschreiten.

Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, schwarzen oder grauen Farbtönen aus matt engobierten, nicht reflektierenden Eindeckungen sind zulässig.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zudem Kiesdächer, Foliendächer, Bitumen- deckungen oder begrünte Dächer zugelassen.

Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach BayBO.

## **§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Grünordnung**

*Die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung wird derzeit erstellt und erst mit Erreichen des Planungsstandes „Entwurf“ in die Planung entsprechend integriert.*

## **§ 6 Verkehrsfläche**

Die Grundstücke sind über die angrenzend vorhandenen Verkehrsflächen angebunden.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Die Einbeziehungssatzung Ortsabrundung „Koberleite“ in Döllnitz tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

## C) Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, wesentliche Auswirkungen

Anlass zum Erlass einer Einbeziehungssatzung sind konkrete Bauabsichten einzelner in Döllnitz aufgewachsener junger Bürger\*innen.

Nachdem in Döllnitz aktuell keine Bauflächen zur Verfügung stehen und auch kein Bebauungsplan vorliegt, hat sich der Markt Leuchtenberg dazu entschlossen, an geeigneter Stelle, am östlichen Ortsrand von Döllnitz eine entsprechende Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Mit dem Erlass dieser Satzung möchte die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit Bestand und Entwicklung des Ortsteils Döllnitz nachhaltig sichern. Insbesondere soll damit einer sonst möglichen Abwanderung gerade junger Menschen und der damit verbundenen demographischen Abwärtsentwicklung wirkungsvoll begegnet werden. Gleichzeitig soll damit auch die Möglichkeit zur Rückkehr aktuell auswärts lebender Bewohner gegeben werden.

Die Satzung verfolgt das Ziel, zum einen die geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.

Zum anderen soll den künftigen Bauwerbern auch hier die rechtlich notwendige Grundlage geben werden.

Die Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken ist im Gemeindebereich von Leuchtenberg nach wie vor ungebrochen groß.

Für den gesamten Gemeindebereich liegen dem Markt aktuell eine Vielzahl an Anfragen vor.

Auch für den Ortsteil Döllnitz liegen entsprechende Anfragen aus der ortsansässigen Bevölkerung vor. Insofern ist davon auszugehen, dass sich die Bauflächen über die Zeit auch füllen werden.

Die Grundzüge der Planung liegen in der städtebaulich sinnvollen Abgrenzung der weiteren baulichen Siedlungsentwicklung und im Übergangsbereich zur freien Landschaft der Eingrünung des künftigen Ortsrandes.

Ziel der vorliegenden Planung war es, das Baukonzept mit möglichst wenigen Festlegungen zu bestimmen. So wurden nur Festsetzungen getroffen, welche aus städtebaulicher Sicht zwingend notwendig sind.

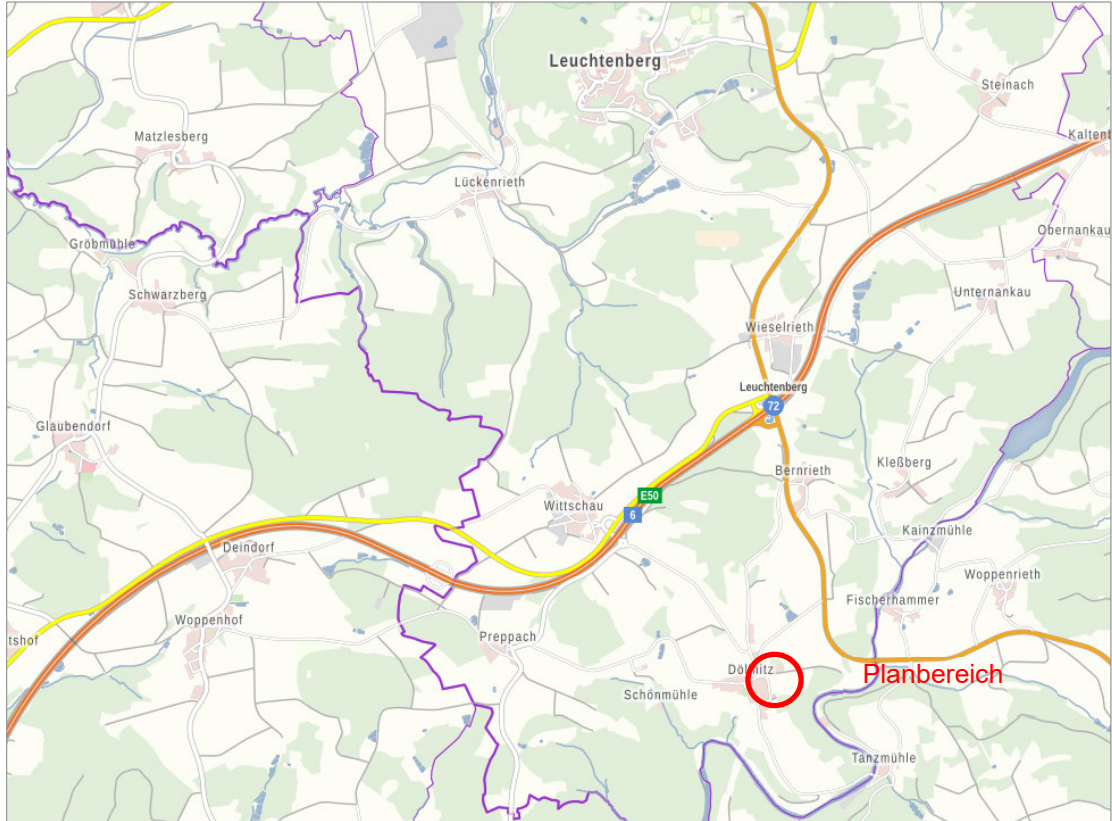
Fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß dem zum 1. Januar 2020 novellierten Landesentwicklungsprogramm Bayern werden eingehalten.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begründet sich hauptsächlich dadurch, dass andere Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Auswirkungen für den Ortsteil Döllnitz und die angrenzenden Außenbereichsflächen sind mit vorliegender Planung lediglich im vertretbaren Rahmen zu erwarten.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

Der Markt Leuchtenberg gehört dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab an und liegt, ca. 11 km südöstlich von Weiden, nahezu zentral im Plangebiet des Regionalplanes Region Oberpfalz-Nord (6).



Karte Planbereich: Auszug aus Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Ortsteil Döllnitz liegt, südlich der Bundesautobahn BAB 6, ca. 4,3 km südlich von Leuchtenberg.

Das betroffene Plangebiet selbst liegt hierbei am östlichen Siedlungsrand von Döllnitz.

Die Flächen unterliegen bislang der landwirtschaftlichen Nutzung.

Topographisch betrachtet handelt es sich um einen leichten Südhang.

Der Höhenverlauf im Geltungsbereich der Satzung liegt nach den Daten des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung zwischen ca. 507 m ü. NN. im Norden und ca. 499 m ü. NN. im Süden.

## 3. Erschließung

Die resultierenden Baugrundstücke werden über die angrenzend vorhandenen Ortsstraßen im ausreichenden Maß erschlossen.

Leitungen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, sowie sonstiger Versorgungsleitungen verlaufen innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen bereits im heutigen Bestand. Mit der späteren Bebauung sind diese um die erforderlichen Hausanschlussleitungen zu ergänzen.

#### 4. Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung wird derzeit erstellt und erst mit Erreichen des Planungsstandes „Entwurf“ in die Planung entsprechend integriert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden bis zu diesem Zeitpunkt konkret geplant und dargestellt.

#### 5. Flächennutzungsplan



Auszug Flächennutzungsplan, Bereich Döllnitz, Markt Leuchtenberg

Änderungen am Flächennutzungsplan werden mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung nicht erforderlich.

Die betroffenen Flächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als Mischgebietsflächen definiert.

#### 6. Darstellungen im Plan

Die getroffenen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil der Satzung, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.

#### 7. Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt entsprechend § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Es handelt sich um ein Gebiet nach § 34 BauGB. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB sind demnach erfüllt.



## D) Verfahrensvermerk

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 28.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 16.08.2021 hat in der Zeit vom 08.09.2021 bis 11.10.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 16.08.2021 hat in der Zeit vom 08.09.2021 bis 11.10.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Leuchtenberg hat mit Beschluss des Marktrates vom ..... die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Einbeziehungssatzung ist somit am ..... in Kraft getreten.

Leuchtenberg, den .....

.....  
Markt Leuchtenberg  
Kappl, 1. Bürgermeister

(Siegel)