

Markt Leuchtenberg, Lkr. Neustadt an der Waldnaab

Einbeziehungssatzung

Ortsabrundung „Koberleite“ in Döllnitz



Entwurf vom 21.12.2021

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: 18.02.2021

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 Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser	5
§ 6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Grünordnung	6
§ 7 Verkehrsfläche	6
§ 8 Inkrafttreten	7

C) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, wesentliche Auswirkungen	8
2. Beschreibung des Plangebietes	9
3. Erschließung	9
4. Ausgleichsmaßnahmen, Grünordnung	10
5. Änderungen im Flächennutzungsplan	11
6. Darstellungen im Plan	11
7. Verfahren	11

D) Verfahrensvermerk **12**

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

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 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Folgende Dachformen sind zulässig:

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (VPD), Zeldach (ZD) und Flachdach (FD).

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	22° - 45°
Pultdächer, versetzte Pultdächer und Zeldächer	10° - 22°
Flachdächer	0° - 5°

Auf Nebengebäuden auch zulässig: Satteldächer mit Dachneigungen von 10° - 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.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Wandhöhen sind bis max. 6,80 m zulässig.

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 parallel zu straßenseitig vorhandenen Grundstücksgrenzen 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 Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

Die Errichtung von Stein-, bzw. Schottergärten ist unzulässig.

Der Einbau einer Regenwasserzisterne zur Brauchwassernutzung mit einem Fassungsvermögen von mind. 4 m³ ist vorzunehmen. Die Mindestnutzung ist auf Gartenbewässerung begrenzt, Die Brauchwassernutzung im Gebäude ist optional möglich und den Bauherren freigestellt.

§ 6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Zur Eingrünung und Einbindung in die Landschaft ist gemäß der Planzeichnung ein mind. 5m breiter Grün-/Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Die Pflanzung ist dabei mind. 3-Reihig anzulegen, der Pflanzabstand darf 1,5 x 1,5 x 1,5 m nicht überschreiten. Nadelgehölze sowie Ziergehölze dürfen nicht verwendet werden, es sind ausschließlich Pflanzen der untenstehenden Pflanzenauswahlliste zugelassen. Die Pflanzung ist freiwachsend anzulegen, ein „Auf-den-Stock-setzen“ kann nur abschnittsweise auf einer Maximallänge von 20 % der jeweiligen Länge auf einem Grundstück je Jahr erfolgen. Es sind mind. 5 % Bäume in die Pflanzung einzustreuen.

Artenauswahl und Pflanzqualitäten

Sträucher (mind. 2 x v. 60 - 100)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gemeiner Liguster (*Ligustru vulgare*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Bäume (Hei 2 x v. o.b. 100 – 150)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*)
Wildkirsche (*Prunus avium*)

Naturschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs

Gemäß der Planzeichnung ist eine Fläche von 1.641 m² zukünftig nur noch extensiv zu bewirtschaften. Die Fläche darf max. 2-mal je Jahr unter Abfuhr des Mähgutes gemäht werden, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 01. Juli, der 2. Schnitt nicht vor dem 01. September durchzuführen ist. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie der Einsatz von Dünger ist nicht möglich (ausgenommen ist hiervon eine Düngung der Obstbäume zum Anwuchs). Weiterhin sind 6 Obstbäume alter, robuster Sorten zu pflanzen. Diese sind in ihrer Jugend geeignet zu stabilisieren, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

Artenauswahl und Pflanzqualitäten

Mindestpflanzqualität: 3 x v. StU 7-8

Malus 'Jakob Fischer'
Malus 'Gravensteiner'
Malus 'Schöner aus Herrnhut '
Malus 'Rheinischer Winterrambu'
Prunus 'Büttners Rote Knorpelkirsche'
Pyrus 'Köstliche von Charneaux'

Malus 'Danziger Kantapfel'
Malus 'Landsberger Renette '
Malus 'Rote Sternrenette'
Prunus 'Cacaks Frühe'
Pyrus 'Gellerts Butterbirne'

§ 7 Verkehrsfläche

Die Grundstücke sind über die angrenzend vorhandenen Verkehrsflächen angebunden.

§ 8 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. Die einbezogenen Flächen sind aufgrund der räumlichen Nähe durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. So liegen die Flächen an einer heute bereits vorhandenen Erschließungsstraße, welche bislang nur einseitig bebaut ist an.

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 gegeben 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.

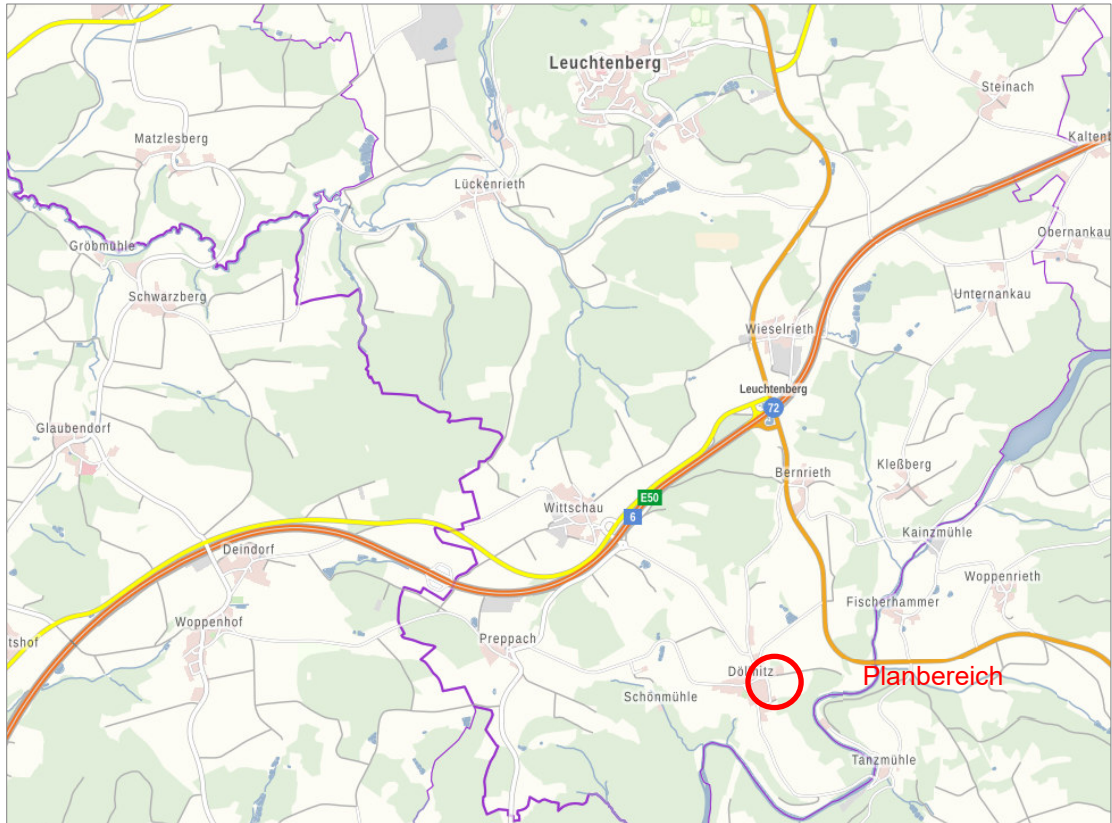
Fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß dem zum 1. Januar 2020 novellierten Landesentwicklungsprogramm Bayern werden eingehalten.

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.

Flurnummer 176/4 bildet mit Flurnummer 176/3 die Parzelle 3 und wird ausschließlich gemeinschaftlich über Flurnummer 176/3 von öffentlicher Seite erschlossen.

Flurnummer 176/6 bildet mit Flurnummer 176/5 die Parzelle 4 und wird ausschließlich gemeinschaftlich über Flurnummer 176/5 von öffentlicher Seite erschlossen.

4. Ausgleichsmaßnahmen, Grünordnung

Ziel der Grünordnerischen Festsetzung ist die Einbindung in die Landschaft und die Etablierung einer Ortsrandeingrünung.

Durch die Eingrünungsmaßnahmen wird das Vorhaben in die Landschaft einbinden, der Ortsrand wird definiert. Weiterhin stellen die Hecken- und Baumpfkanzungen aus heimischen Sträuchern und Bäumen wiederum Lebensraum für eine Vielzahl an Tierarten wie Vögel, Insekten aber auch Kleinsäuger dar.

Durch den externen Ausgleich wird sichergestellt, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden.

Die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Dezember 2021.

Der Geltungsbereich beträgt 6.485 m² bei einer maximalen GRZ von 0,35. Durch die Festsetzungen unter § 5 und § 6 der Einbeziehungsatzung wird ein Planungsfaktor von 20 % gewählt. Daraus ergibt sich ein notwendiger Ausgleichsbedarf von 5.447 WP.

Bilanzierung des Eingriffs:

6.485 m² x 0,35 x 3 WP (untere Stufe) = 6.809 WP

6.809 WP - 20% = **5.447 WP**

Beschreibung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme:

Bei der aufzuwertenden Fläche (Teilfläche der Flur-Nr. 308, Gmkg. Döllnitz) handelt es sich um bislang intensiv genutztes Grünland. Ziel ist die Entwicklung von mind. artenarmen Extensivgrünland [G213]. Weiterhin sollen 6 Obstbäume [B432] mit einem Flächenansatz von 60 m² je Baum gepflanzt werden. Auf Grund des direkt am Rande der Kompensationsfläche vorbeiführenden Goldsteig-Wanderweges bietet es sich weiterhin hin, ggf. Bänke zum Verweilen und Rasten (auch und besonders in Verbindung mit der Nutzung der Obstbäume) aufzustellen.

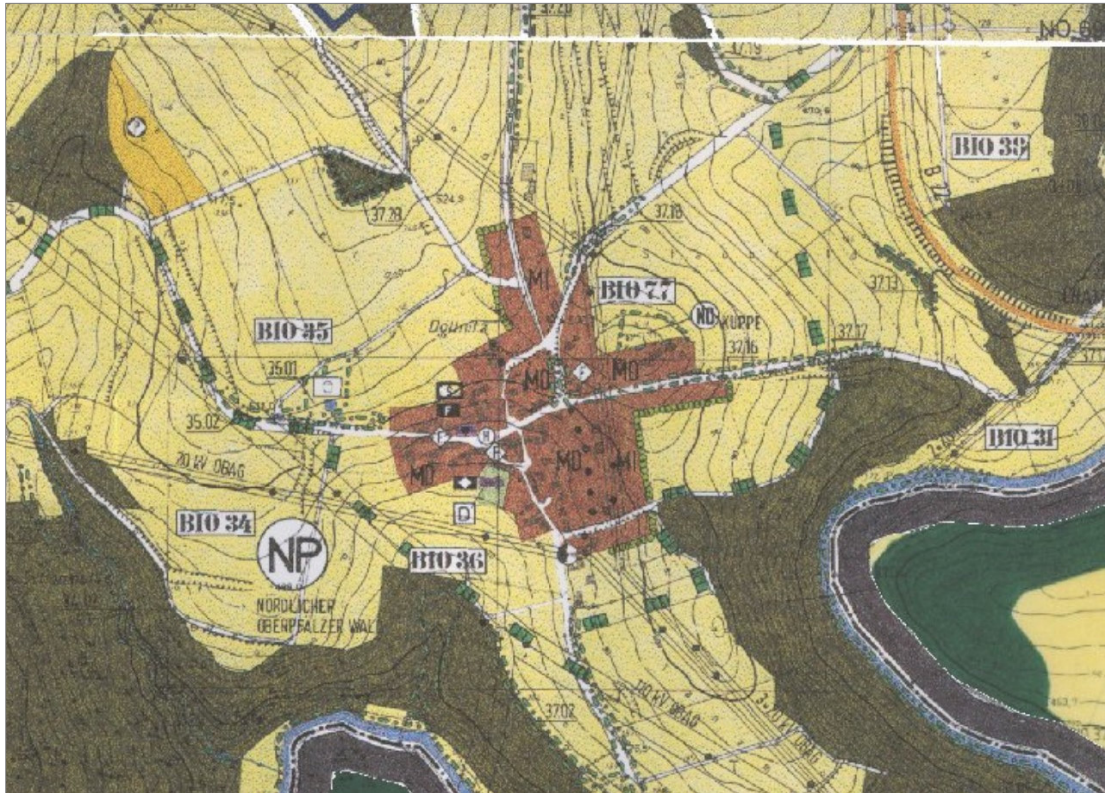
Ermittlung des Kompensationsumfangs nach Anlage 3.2 BayKompV

Ausgangszustand		Prognosezustand		Kompensation		
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung	Fläche (m ²)	Komp.umfang (Wertpunkte)
[G11] intensiv genutztes Grünland	3	[G213] Artenarmes Extensivgrünland	8	5	1.641	8.205
[G11] intensiv genutztes Grünland	3	[B432] Obstbaum*	9	6	360	2.160
					Summe	10.365

*WP 10 - 1 WP wegen time-lag

Durch die geplanten Maßnahmen wird der Eingriff vollumfänglich kompensiert.

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 nach § 34 Abs. 6 BauGB und ist in den Verfahrensschritten mit einem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB identisch.

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

D) Verfahrensvermerk

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 10.05.2021 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 21.12.2021 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 21.12.2021 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)