

Markt Plech
Landkreis Bayreuth



EINBEZIEHUNGSSATZUNG
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„BADSTRASSE NORD“

im Ortsteil Plech

Fassung vom 5. Juni 2020

Aufgestellt: 5. Juni 2020

Verfasser:
Ingenieurbüro für Tiefbau
Dipl. Ing. (FH) Alexander Weigand
Maxfeldstraße 41
90409 Nürnberg

SATZUNG

Der Markt Plech erlässt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO)
- des Art. 81 (örtl. Bauvorschriften) der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im Gemeindebereich der Gemeinde Markt Plech, Landkreis Bayreuth.

Er umfasst Teilflächen der Flurnummern 307, 311 und 313 sowie als Ausgleichfläche die Flurnummer 1735, Gemarkung Plech.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan mit Maßstab 1:1.000 auf Seite 4 der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (1) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 3 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO werden festgesetzt:

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird geregelt durch:

Grundstück Flurnummer 307: die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Grundstück Flurnummer 313: die festgesetzten Baugrenzen im Lageplan auf Seite 4

Vollgeschosse:

Zugelassen sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen, bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss (II = E + D) oder Erd- und Obergeschoss (II = E + I)

Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus Metall sind unzulässig.

- (2) Grünordnung

Grundstück Flurnummer 307:

Auf dem Grundstück sind nach einer Bebauung 10 Stück Obstbäume, Sorten nach Wahl (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss) neu zu pflanzen

Grundstück Flurnummer 313

Auf dem Grundstück sind nach einer Bebauung 5 Stück Obstbäume, Sorten nach Wahl (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss) neu zu pflanzen

(3) Eingriff – Ausgleich

Der nach § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 1 in Verbindung mit § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) vorgeschriebene Ausgleich erfolgt gemäß der beigefügten Eingriffsermittlung durch Festsetzung einer Teilfläche von 2.852,5 m² des Grundstücks Flur-Nummer 1735 der Gemarkung Plech als Ausgleichsfläche. Der Lageplan des Grundstückes ist auf Seite 5 dargestellt.

Der erforderliche Ausgleich ist folgenden Maßnahmen herzustellen:

- Umwandlung der Ackerfläche in artenreiches Grünland.
- Ansaat ausschließlich mit autochthonem Saatgut, Herkunftsregion 14, Fränkische Alb,
- Streuobstbäume: Obstbäume Hochstamm, Sorten nach Wahl (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss). Pflanzabstand 10 x 10m.
Die Grenzabstände sind dabei einzuhalten. Mindestabstand zum Weg: 4 m
Bei Ausfall sind Bäume nachzupflanzen.
- Pflege: jährlich 1 - 2-malige Mahd, 1. Schnitt ab 15.6., Mähgut entfernen und fachgerecht verwerten; alternativ: extensive Beweidung möglich.
Keine Düngung, kein chemischer Pflanzenschutz, Obstbaumschnitt (Kronenerziehung und Erhaltung) in mehrjährigem Turnus nach Bedarf.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt

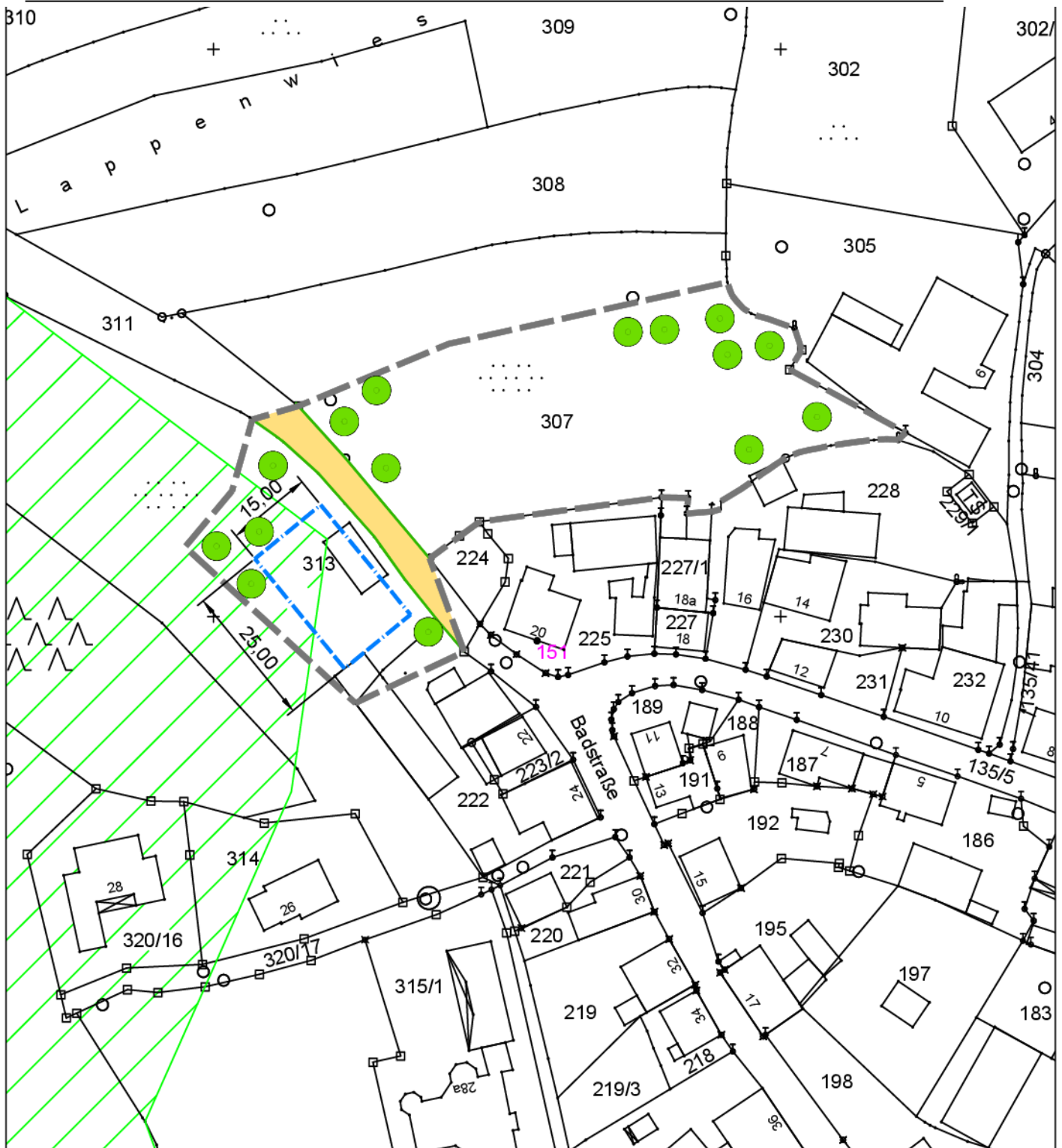
Nürnberg, 5. Juni 2020

Plech, _____



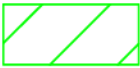

**Ingenieurbüro für Tiefbau
Dipl. Ing. (FH) Alexander Weigand**

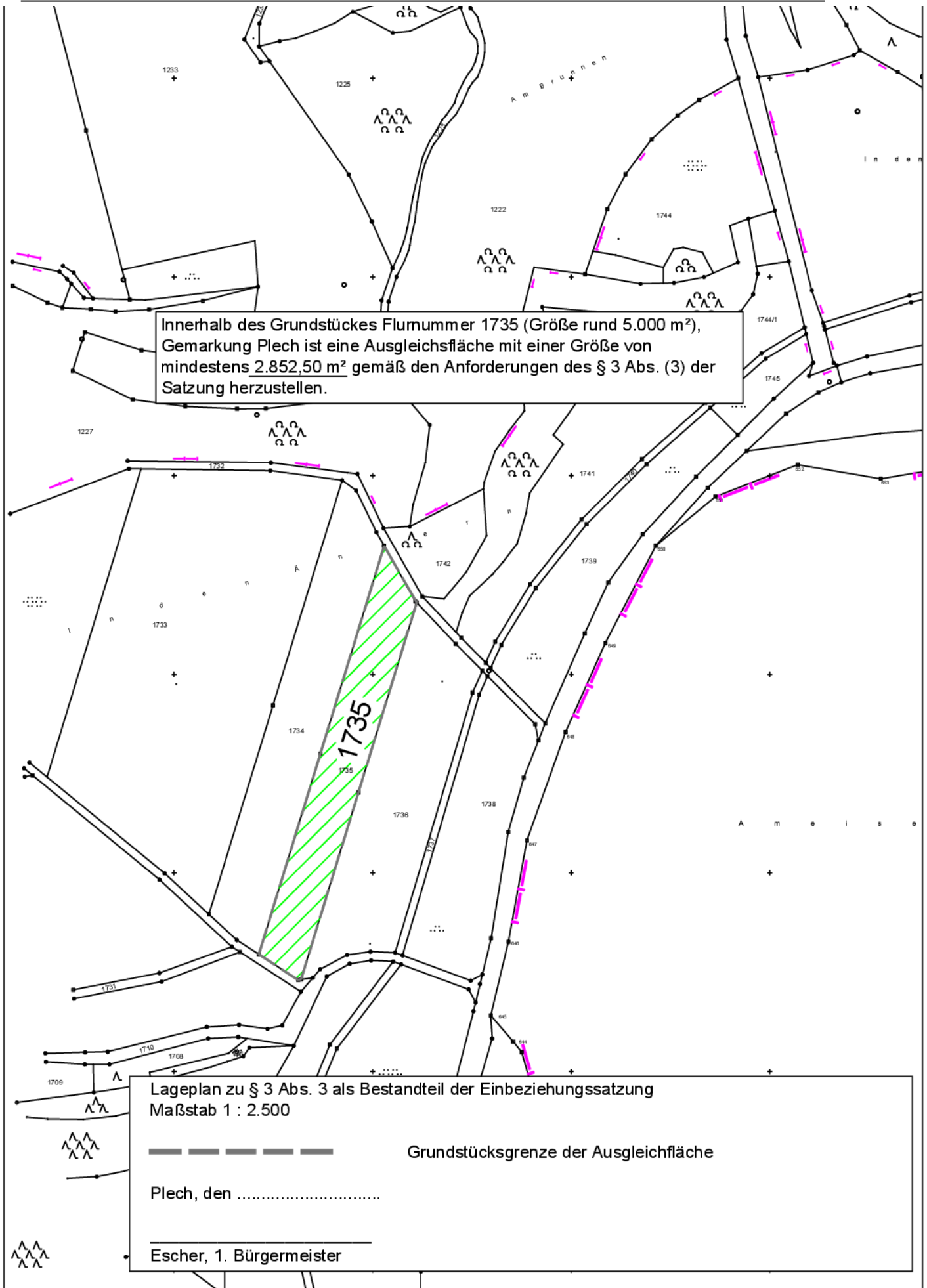
**Gemeinde Markt Plech
1. Bürgermeister Escher**





Lageplan als Bestandteil der Einbeziehungsatzung
 Maßstab 1 : 1.000

	Geltungsbereich der Einbeziehungsatzung		Baugrenze
	Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz"		Einzelbäume, vorgeschl. Standort
Plech, den			
Escher, 1. Bürgermeister			



Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 08. Mai 2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Badstraße Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01. Juni 2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Badstraße Nord" in der Fassung vom 05. Juni 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. Juni 2020 bis 17. Juli 2020 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 01. Juni 2020 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung "Badstraße Nord" in der Fassung vom 05. Juni 2020 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom _____ beteiligt.
4. Der Markt Plech hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ die Einbeziehungssatzung „Badstraße Nord“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 27. Juli 2016 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Plech, _____

Escher
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung "Badstraße Nord" wurde am _____ gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Badstraße Nord" ist damit gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Plech, _____

Escher
Erster Bürgermeister

Begründung

1. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Plech des Marktes Plech im Landkreis Bayreuth. Es befindet sich am nördlichen Ortsrand von Plech in Fortführung der Badstraße.

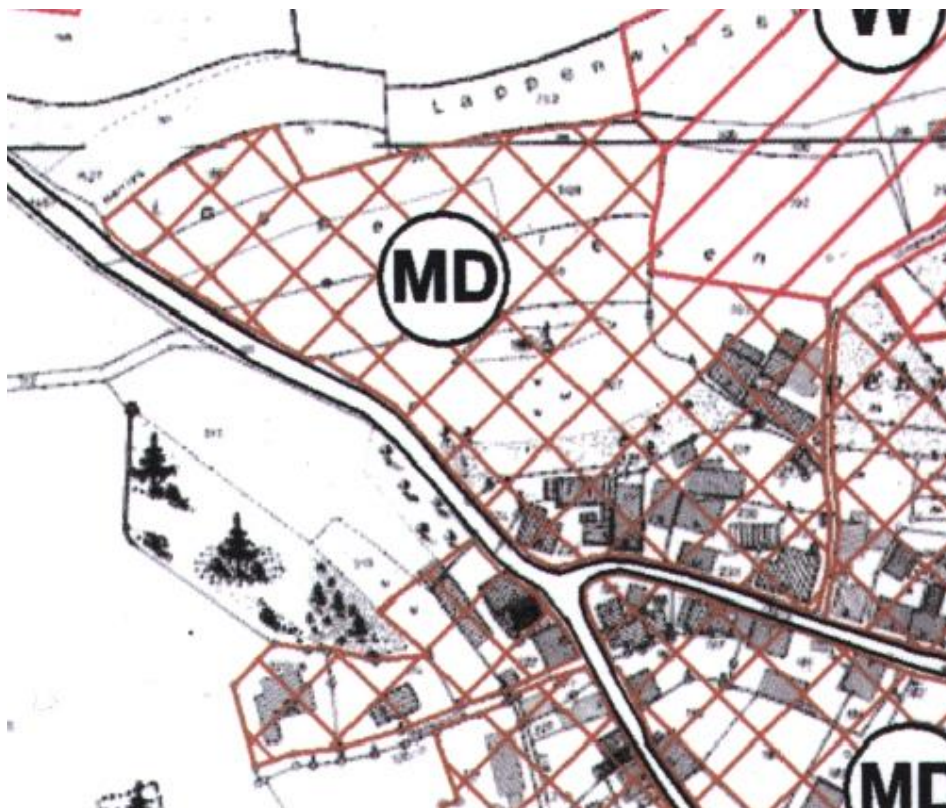
2. Planungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Dabei ist die Teilfläche aus Fl. Nr. 307 im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt. Die Teilfläche aus Fl. Nr. 313 ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige erforderlich. Es ist eine Bebauung mit Wohngebäuden, Garagen und nicht gewerblichen Nebengebäuden vorgesehen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich der Satzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Plech teils als Grünfläche, teils bereits als Baufläche dargestellt. Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an, ist durch die angrenzende Bebauung geprägt und rundet den Ort sinnvoll nach Norden ab.

Der Flächennutzungsplan



Um aus baurechtlicher Sicht geordnete Verhältnisse zu schaffen, aber auch um eindeutige Aussagen zur Baulandeigenschaft und Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke zu erhalten, wird für den Bereich Plech Badstraße Nord eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassen.

Mit der Satzung wird das Plangebiet in den Innenbereich einbezogen und Planungsrecht geschaffen. Gleichzeitig wird der Innenbereich verbindlich vom Außenbereich abgegrenzt.

4. Zulässigkeit der Aufstellung der Satzung

Die erforderlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt. Die Satzung sichert die geordnete und abschließende städtebauliche Entwicklung des Ortes Plech im nördlichen Bereich der Badstraße im unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft.

5. Beschreibung des Plangebietes

Der Einbeziehungsbereich umfasst das Grundstück Fl. Nr. 307 mit einer bebaubaren Teilfläche von 2.740 qm und das Grundstück Fl. Nr. 313 mit einer (neu hinzukommenden) bebaubaren Teilfläche von 1.090 qm.

6. Erschließung

Die Verkehrserschließung der beiden Teilflächen erfolgt über die zwischen den der Bauflächen verlaufenden Ortsstraßen Fl. Nr. 311. Die Bauflächen grenzen in ausreichender Breite an der Nordostseite (Fl. Nr. 313) bzw. an der Südwestseite (Fl. Nr. 307) an die Ortsstraße an.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Betzensteingruppe sichergestellt.

Für die Abwasserbeseitigung steht das im Mischsystem vorhandene Kanalnetz des Marktes Plech im Einmündungsbereich der Ortsstraße Fl. Nr. 311 in die Badstraße zur Verfügung. an den bestehenden gemeindlichen Kanal müssen die Bauflächen mit privaten, überlangen Hausanschlüssen angeschlossen werden. Die Anschlüsse sind in Sondervereinbarungen zu regeln.

7. Inhalt der Satzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind erforderlich, um am Ortsrand eine ortsbildverträgliche Bauweise zu sichern.

Um Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und eine möglichst verträgliche Einfügung zu erreichen wurde die Höhenentwicklung der Bebauung auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

Die überbaubaren Flächen ergeben durch die Festlegung von „Baufenstern“ mit Baugrenzen. Sie sind ausreichend groß bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren, sollen aber auch der Entwicklung einer räumlichen Ordnung dienen.

Die Regelungen zur Grünordnung – hier Pflanzungen von Obstbäumen – dient der Wiederherstellung der Streuobstwiese am Ortsrand.

8. Auswirkungen der Planung

Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich. In Abstimmung mit dem Landratsamt Bayreuth ist jedoch eine Ersatzpflanzung von Obstbäumen festgesetzt.

Das Grundstück Fl. Nr. 307 war bislang als Wiese genutzt. Im westlichen Bereich befindet sich ein Hausgarten, der erhalten bleiben soll. Das Grundstück fällt in Richtung Osten ab, so dass nicht der ganze Grundstücksteil als Baufläche gewertet werden kann.

Das Grundstück Fl. Nr. 313 wird bislang gemischt genutzt, teils als Wiese, Wald und landwirtschaftliche Betriebsfläche mit Bebauung. Wald und Betriebsfläche werden so erhalten. Die neu geschaffene Baufläche beträgt damit 1.090 qm.

Es ist nach der Eingriffsregelung grundsätzlich notwendig, dass der Eingriff in Natur und Landschaft unmittelbar mit der Satzung ausgeglichen/kompensiert wird.

Ziel der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist es, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die bauliche Entwicklung zu kompensieren. Diese basiert auf dem Ausgangszustand von Natur und Landschaft und der Schwere des Eingriffs.

Von der Festlegungssatzung betroffen sind die Grundstücke Fl. Nr. 307 und 313 jeweils mit einer Teilfläche gemäß Planung.

Das Grundstück Fl. Nr. 307 liegt nicht in den Schutzflächen eines Landschaftsschutzgebietes, Biotope sind nicht kartiert.

Das Grundstück Fl. Nr. 313 liegt in den Schutzflächen eines Landschaftsschutzgebietes, Biotope sind nicht kartiert. Aufgrund der bereits gegebenen Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsfläche scheint eine Bauflächenausweisung als akzeptabel.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Bayreuth, untere Naturschutzbehörde, durchgeführt.

Der notwendige Ausgleich für die die beiden Grundstücke wurde auf Grundlage des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt.

Für das Grundstück Flurnummer 307:

Der Eingriff erfolgt in ein Gebiet der Kategorie II – Gebiet mit mittlerer Bedeutung. Wegen der Schwere des Eingriffs wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde ein Kompensationsfaktor von 1,0 für die Gesamtfläche des Geltungsbereichs auf dem Flurstück festgelegt.

Für das Flurstück 313:

Der Eingriff erfolgt hier in ein Gebiet der Kategorie I – Gebiete mit geringer Bedeutung. Wegen des geringen Eingriffs wurde hier seitens der unteren Naturschutzbehörde ein Kompensationsfaktor von 0,3 für das mögliche „Baufenster“, abgegrenzt durch die Baugrenze festgelegt.

Ermittlung der Größe der Ausgleichsfläche:

Für das Grundstück Flr. Nr. 307:

Größe der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs:	2.740 m ²	
Kompensationsfaktor:	1,0	
Größe der Ausgleichfläche:	2.740 m ² x 1,0 =	2.740 m ²

Für das Grundstück Flr. Nr. 313:

Größe des Baufensters: 25 m x 15 m =	375 m ²	
Kompensationsfaktor:	0,3	
Größe der Ausgleichfläche:	375 m ² x 0,3 =	112,5 m ²

Gesamtgröße der Ausgleichsfläche **2.852,5 m²**

Lage der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche mit 2.852,5 m² des Grundstücks Flr. Nr. 1735, Gemarkung Plech, hergestellt.

Die Anforderungen an die Herstellung und den Unterhalt der Ausgleichsfläche sind in der Satzung unter § 3 Abs. 3 geregelt.

Das Grundstück ist auf dem Lageplan „Ausgleichfläche“ auf Seite 5 dargestellt.

Aufgestellt
Nürnberg, 5. Juni 2020

Ingenieurbüro für Tiefbau
Dipl. Ing. (FH) Alexander Weigand



Plech, _____

Gemeinde Markt Plech
1. Bürgermeister Escher