

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 – Abs. 6 BauGB
„Bahnhofstraße Lanzendorf“ für Teilflächen des Grundstücks
mit der Fl.-Nr.: 125 (TF), Gemarkung Lanzendorf

*Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG
auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr.: 307, Gemarkung Lanzendorf*



Begründung

Einbeziehungssatzung „Bahnhofstraße Lanzendorf“

der

Gemeinde Himmelkron

Verfahrensträgerin:

Gemeinde Himmelkron
Klosterberg 9
95502 Himmelkron

Entwurfsverfasser:

Gemeinde Himmelkron
Bau- und Ordnungsamt
Klosterberg 9
95502 Himmelkron

Aufstellungsbeschluss:

21.09.2021

Auslegungsbeschluss:

21.09.2021

Beschluss über erneute Auslegung:

22.02.2022

Satzungsbeschluss:

26.04.2022

Planungsstand: **ENDFASSUNG**
Bekanntmachung: Himmelkron, 06.05.2022

3/30-6102-M.Mü
Bau- und Ordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS, ERFORDERNISS UND PLANUNGSZIELE	3
2.	RECHTLICHE UND PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	4
2.2	ÖRTLICHE PLANUNG	5
(1)	Flächennutzungsplan	9
(2)	Lage des Plangebietes	9
(3)	Abgrenzung des Plangebietes	9
2.3	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETS	10
(1)	Topografie, Klima und Vegetation	10
(2)	Hydrologie	10
(3)	Geologie/Baugrund	11
(4)	Altlasten	11
(5)	Immissionen	11
(6)	Denkmalpflege	12
(7)	Erschließung	12
3.	PLANUNGSINHALT	13
3.1	PLANGRUNDLAGEN	13
3.2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
(1)	Zulässigkeit von Bauvorhaben	14
(2)	Art der baulichen Nutzung	14
(3)	Maß der baulichen Nutzung	14
(4)	Bauweise, Baulinie, Baugrenze	14
(5)	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14
(6)	Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	15
3.3	PLANUNGSRECHTLICHE HINWEISE	17
(1)	Bodendenkmalpflegerischer Belange	17
(2)	Immissionsschutz	17
(3)	Versorgungsleitungen	17
(4)	Bodensicherung	19
3.4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
4.	ANLAGEN	19
5.	VERFAHREN	19
6.	RECHTSGRUNDLAGEN	23

1. PLANUNGSANLASS, ERFORDERNISS UND PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Himmelkron erreichte am 14.07.2021 ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr.: 125, Gemarkung Lanzendorf. Im Zuge der bauplanungsrechtlichen Prüfung durch das Bau- und Ordnungsamt wurde das Vorhaben dem Innenbereich (vgl. § 34 BauGB) zugeordnet. Das gemeindliche Einvernehmen wurde auf dieser Grundlage in der öffentlichen Gemeinderatssitzung des Gemeinderats der Gemeinde Himmelkron vom 20.07.2021 erteilt.

Die Weiterleitung an das Landratsamt Kulmbach als Genehmigungsbehörde erfolgte am 09.08.2021. Am 19.08.2021 erreichte das Bau- und Ordnungsamt die Mitteilung, dass das geplante Vorhaben seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet wurde. Das Bauvorhaben ist gem. § 35 BauGB als nicht zulässig einzustufen.

Der Einschätzung der unteren Bauaufsichtsbehörde kann grundsätzlich ebenfalls gefolgt werden, da der Bebauungszusammenhang am Grundstück mit der Fl.-Nr.: 125/6, Gemarkung Lanzendorf endet. Die entstandene Zuordnungsproblematik der planungsrechtlichen Gebietsabgrenzung zeigt, dass das Bauvorhaben durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs derart geprägt wird, dass die Einbeziehung der Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Lanzendorf veranlasst werden kann.

Die Gemeinde Himmelkron möchte deshalb von ihrer Planungshoheit Gebrauch machen und die Teilflächen des Grundstück mit der Fl.-Nr.: 125, Gemarkung Lanzendorf gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Lanzendorf einbeziehen.

Städtebaulich soll dadurch der besonderen Prägung der Teilfläche des Grundstücks zum angrenzenden bereits bebauten Bereich Rechnung getragen werden. Durch die Schaffung von Baurecht und der Zuordnung zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich soll eine harmonische städtebauliche Abrundung zur vorhandenen Wohnbebauung erfolgen.

Der bereits eingereichte Antrag auf Baugenehmigung vom 14.07.2021 würde eben genau diesem Planungswillen der Gemeinde Himmelkron entsprechen. Es liegt somit nahe, dass ein entsprechendes Baurecht für das bereits eingereichte Bauvorhaben durch eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB geschaffen werden soll.

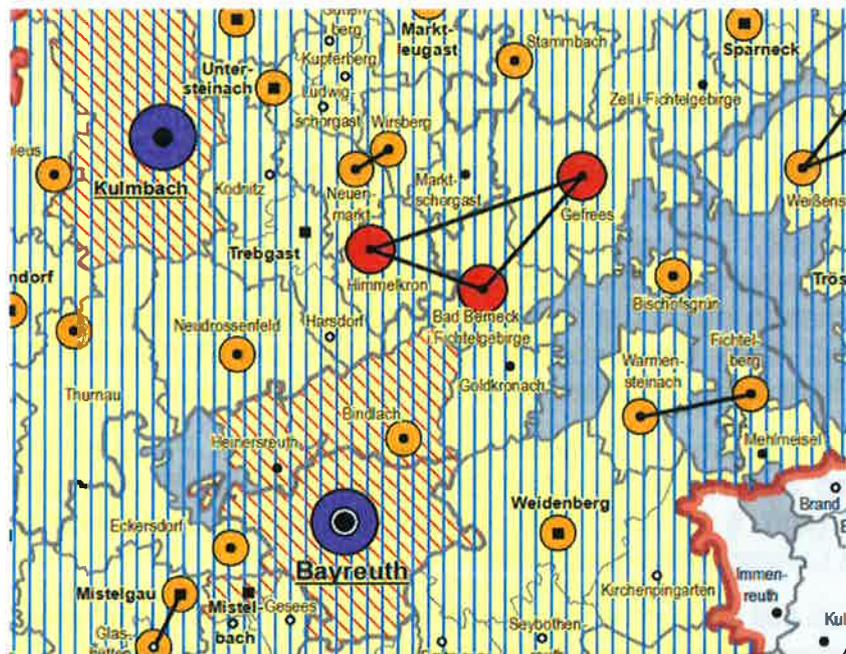
Die Intention der Gemeinde Himmelkron ist hierbei, den durch die Einbeziehungssatzung konstitutiv festzulegenden Innenbereich durch eine geringe Regelungsdichte der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung im Nordosten nach § 34 BauGB anzugleichen und diesen somit unmittelbar weiterzuentwickeln.

Es stellt sich somit eine sanfte Inanspruchnahme des Außenbereichs und eine zielführende Stärkung des Innenbereichs dar. Insbesondere, da keine aufwendige Flächenversiegelungen zur Erschließung notwendig sind, ist die städtebauliche Konzeption auch unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, sowie § 1a BauGB als vertretbar anzusehen.

2. RECHTLICHE UND PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN

Die Gemeinde Himmelkron wurde sowohl im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als auch im Regionalplan (RP) der Region Oberfranken - Ost als Mittelzentrum mit Verknüpfungen nach Bad Berneck im Fichtelgebirge und Gefrees ausgewiesen. Das Gemeindegebiet zählt zur Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ und „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.



Das Gemeindegebiet von Himmelkron umfasst eine Fläche von ca. 23,05 km² und ist mit einer Einwohnerzahl von 3.485 (Stand 31.03.2021) besiedelt.

Im Vergleich:

Landkreis Kulmbach :

71.428 Einwohner

Regierungsbezirk Oberfranken:

ca. 1.062 Mio. Einwohner

Freistaat Bayern:

ca. 13.14 Mio. Einwohner

(Stand jeweils Dez. 2020)

Nachbargemeinden sind die Städte, Märkte und Gemeinden:

- Gemeinde Neuenmarkt (2.929 Einwohner, Fläche ca. 18,76 km²)
- Markt Marktschorgast (1.377 Einwohner, Fläche ca. 15,82 km²)
- Stadt Bad Berneck i. Fichtelgebirge (4.400 Einwohner, Fläche ca. 38,26 km²)
- Gemeinde Harsdorf (959 Einwohner, Fläche ca. 12,25 km²)
- Gemeinde Trebgast (1.576 Einwohner, Fläche ca. 17,08 km²)

(Stand jeweils 31.03.2021)

Die Einbeziehungssatzung „Bahnhofstraße“ steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Bauleitplanung der Nachbargemeinden im Einklang.

2.2 ÖRTLICHE PLANUNG

Das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 125, Gemarkung Lanzendorf befindet sich in Privatbesitz und liegt im Ortsteil Lanzendorf. Unmittelbar an der Ortsstraße „Bahnhofstraße“ gelegen und in bereits vorhandene Bebauung eingebettet, liegt es aber dennoch im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und stellt aufgrund seiner Länge einen sog. Außenbereich im Innenbereich dar. Es handelt sich hierbei zwar um keinen eigenständigen Rechtsbegriff, eine ringsum von Bebauung umgebene Fläche in einer Größenordnung, durch welche sie nicht mehr im Bebauungszusammenhang i. S. des § 34 Abs.1 BauGB liegt, wird aber bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet (u. a. BVerwG, Beschluss vom 15.09.2005 – 4 BN 37.05, Rdnr. 3).



Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Himmelkron ist das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 125, Gemarkung Lanzendorf teilweise als landwirtschaftliche Fläche (§ 5 Abs. 1 Nr. 9 Buchst. a) BauGB) und teilweise als gemischte Baufläche (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO) dargestellt.



Das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 125, Gemarkung Lanzendorf grenzt im Südosten an die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungspläne „Eulich“ und „Eulich II“ an, welche jeweils als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festsetzen.

Im nordöstlichen (durch die Entwicklungssatzung „Bahnhofstraße“ – farblich blau hervorgehoben), als auch im südlichen und südwestlichen Teilbereich grenzt das Grundstück an den unbepflanzten Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB des Ortsteils Lanzendorf an.



Eine Einbeziehung des gesamten Grundstücks mit der Fl.-Nr.: 125, Gemarkung Lanzendorf in den Innenbereich wäre gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Vielmehr würde die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplan erfordern (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinde Himmelkron möchte aber nur eine sanfte Überplanung des Außenbereichs in diesem Gebiet. Der nordöstlich angrenzende Innenbereich soll in diesem Zusammenhang fortentwickelt werden. Dieser planerische Ansatz bietet sich an, da entlang der Ortsstraße „Bahnhofstraße“ bereits durchgängig Wohnbebauung vorhanden ist.

Die Ansicht auf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 125, Gemarkung Himmelkron in Blickrichtung Süden zeigt, dass gerade die nordöstliche Teilfläche des Grundstücks durch die unmittelbar angrenzende Bebauung eine besondere Prägung erfahren hat.





Das Plangebiet hat sich deshalb auf nachfolgend aufgezeigten Teilbereich zu beschränken:



Die einzubeziehende Fläche fügt sich nahezu wie ein fehlendes Puzzlestück in die vorhandene Bebauung ein. Der im nordöstlichen Teilbereich angrenzende Innenbereich, sowie das im südöstlichen Teilbereich angrenzende Plangebiet erfahren durch die Einbeziehungssatzung eine harmonische Abrundung. Von den 4.135 m² des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 125, Gemarkung Lanzendorf werden hierzu lediglich 1.000 m² vom Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erfasst.

Für das festgelegte Plangebiet gilt unter Berücksichtigung der zuvor aufgezeigten Planausschnitte:

(1) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Himmelkron ist die Teilfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die bloße Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft steht der Einbeziehung in einer Innenbereichssatzung nicht entgegen¹. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer der nächsten Änderungsverfahren dennoch eine entsprechende Anpassung erfahren müssen. Die Einbeziehungssatzung stellt bis zu diesem Zeitpunkt eine zulässige Ausnahme vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB dar.

(2) Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Lanzendorf. Das Plangebiet grenzt nördlich an den durch Entwicklungssatzung festgelegten Innenbereich und östlich an den qualifizierten Bebauungsplan „Eulich II“ an. Westlich wird das Plangebiet von der unmittelbar angrenzenden Ortsstraße „Bahnhofstraße“ aus erschlossen.

(3) Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr.: 125, Gemarkung Lanzendorf und beträgt 1.000 m².



Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird des Weiteren wie folgt umgrenzt:

Im Norden:

Fl.-Nr.: 429/2 und 125/6, Gemarkung Lanzendorf

Im Osten:

Fl.-Nr.: 402/3 und 402/8, Gemarkung Lanzendorf

Im Süden:

Fl.-Nr.: 402/4, 400/6 und 128 Gemarkung Lanzendorf

Im Westen:

Fl.-Nr.: 125 TF, Gemarkung Lanzendorf

¹ Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, 15. Auflage – „Baugesetzbuch“, §34 BauGB, Rdnr. 91

2.3 BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

(1) Topografie, Klima und Vegetation

Das Gelände fällt von Norden in Richtung Süden durch ein natürliches Gefälle leicht ab. Die mittlere Höhe beträgt ca. 355 m NHN.

Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 242,0 mm bei einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 14,0 C. Das Klima ist kalt und gemäßigt.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine innerörtliche Wiesenfläche, welche durch die Grundstückseigentümer für landwirtschaftliche Zwecke regelmäßig gemäht wird. Im Planungsgebiet ist kein Baum- und/oder Heckenbestand vorzufinden. In der Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist das Plangebiet ebenfalls nicht aufgeführt.

(2) Hydrologie

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht:

- in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet
- in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet
- in einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz
- in einer Hochwassergefahrenfläche nach HQextrem
- in einer Hochwassergefahrenfläche nach HQhäufig
- in einer Hochwassergefahrenfläche nach HQ100

- in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet für die Trinkwasserversorgung
- in einem Vorbehaltsgebiet für die Trinkwasserversorgung
- in einem Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung

- in einem wassersensiblen Bereich
- in einem Heilquellenschutzgebiet
- in einem Quellenschutzgebiet

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um dadurch auch detaillierte Rückschlüsse auf die örtlichen Grundwasserstände gewinnen zu können.

Infolge von Starkregenereignissen kann es aber auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen. Schäden an möglichen Bauvorhaben durch auftretende Starkregenereignisse bzw. die Problematik von „Sturzfluten“ oder „wild abfließendes Oberflächenwasser“ sollten durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherren bereits aus § 5 Abs. 2 WHG). Als grundsätzliche Empfehlung gilt so z. B. eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahn-/Geländeoberkante als geeignete Maßnahme. Darüber hinaus kann der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen werden.

(3) Geologie/Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Demnach können keine Angaben zu Eignungsfähigkeit des örtlichen Untergrundes als Baugrund gemacht werden. Es wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund bzw. auf besondere Schwierigkeiten (Vorkommen von Fels o. ä.) gewinnen zu können. Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass der örtlich anstehende Untergrund als Baugrundboden zur Errichtung künftiger baulicher Anlagen geeignet und ausreichend tragfähig/standfest ist.

(4) Altlasten

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücksteile sind im Altlastenkataster des Landkreises Kulmbach nicht aufgeführt. Auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Himmelkron trifft hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am Landratsamt Kulmbach sind in diesem Fall umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG notwendig.

(5) Immissionen

Mit Beeinträchtigungen durch die direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu rechnen. Geräusch-, Geruchs- und Staubimmissionen aus der Bewirtschaftung der Flächen können nicht ausgeschlossen werden. Die Zuführung derartiger unwägbarer Stoffe ist zu dulden. Südlich des Geltungsbereichs liegt auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr.: 128, Gemarkung Lanzendorf eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Bebauungsplan „Eulich II“ wurde, ausgehend vom nördlichen Wirtschaftsgebäude ein Abstandsradius von 65 m – aufgrund einer Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde – eingetragen, der die Baugrenzen der beiden zugewandten Baufenster der Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 402/8 und 402/7, jeweils Gemarkung Lanzendorf begrenzt. Im Zuge der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch das Sachgebiet 35 / fachlicher Immissionsschutz am Landratsamt Kulmbach angeregt, den erforderlichen Mindestabstand zwischen Tierhaltung und schutzwürdiger Nachbarbebauung - auf der Grundlage der aktuellen Vorgaben – beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Coburg-Kulmbach abzufragen. Eine Anfrage wurde am 04.11.2021 an das AELF Coburg-Kulmbach gerichtet. Durch das Antwortschreiben vom 25.11.2021 (Az.: AELF-CK-L2.2-4612-22-1-2 wurde bestätigt, dass der Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb in westlicher Richtung noch ausreichend ist. Es sind keine schädlichen Einwirkungen für das geplante Bauvorhaben zu vermuten. Auch die Entwicklungsfähigkeit wird – nach Rücksprache mit dem Betriebsleiter – nicht beeinträchtigt. Weitere landwirtschaftliche Betriebe liegen nicht unmittelbar im Radius um das Vorhaben. Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht sprechen keine Einwände gegen das Bauvorhaben. Um Zusendung des Genehmigungsbescheids per Mail wurde gebeten.

(6) Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befinden sich weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmale. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch die vorliegende Planung noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert. Bodeneingriffe jeder Art sind genehmigungspflichtig. Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmale (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Kulmbach zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

(7) Erschließung

1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Himmelkron gesichert. Die Versorgungsleitungen befinden sich in der unmittelbar angrenzenden „Bahnhofstraße“. Ein Antrag auf Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage ist in diesem Zusammenhang dennoch erforderlich.

2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Himmelkron gesichert. Ein Mischwasserkanal befindet sich in der unmittelbar angrenzenden „Bahnhofstraße“. Ein Antrag auf Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage ist in diesem Zusammenhang zwingend erforderlich.

Durch das Plangebiet selbst verläuft die ehemalige Grabenverrohrung des „Geiersbaches“, welcher mittlerweile im Zuge eines ökologischen Gewässerausbaus und Hochwasserschutzmaßnahme verlegt wurde.

Die Grabenverrohrung (DN 550) gilt seither als stillgelegt. Eine öffentlich-rechtliche Zulassung zur Nutzung und dem Ableiten des anfallenden Oberflächenwassers kann dementsprechend durch die Gemeinde Himmelkron nicht ausgesprochen werden.

3. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets kann als gesichert angesehen werden. Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine ober- und/oder unterirdischen Versorgungsleitungen, Freileitungen, Hochspannungsmasten o. ä. bekannt.

4. Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch die unmittelbare Lage des Plangebiets an die Ortsstraße „Bahnhofstraße“ sichergestellt.

3. PLANUNGSINHALT

3.1 PLANGRUNDLAGEN

Planunterlagen

Die vorliegende Einbeziehungssatzung wird zur rechtsverbindlichen Satzung für die Flächen des Geltungsbereiches. Die Planung besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensvermerken,

- Begründung inkl. Anlagen:
 - 1 Lageplan im Maßstab 1:500 zu Fl.-Nr.: 125, Gmk. Lanzendorf
(zur maßstäblichen Darstellung und Entnahme geeignet)

 - 1 Lageplan im Maßstab 1:500 zu Fl.-Nr.: 307, Gmk. Lanzendorf
(zur maßstäblichen Darstellung und Entnahme geeignet)

3.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die von der Planung betroffenen Grundstücksteile der Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 125, Gemarkung Lanzendorf (Einbeziehungssatzung) und 307, Gemarkung Lanzendorf (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Einbeziehungssatzung) haben eine gemeinsame Gesamtfläche von 1.300 m². Davon entfallen 1.000 m² auf das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 125, Gemarkung Lanzendorf und 300 m² auf das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 307, Gemarkung Lanzendorf.

Flächennutzung:

Baufläche	1.000 m²
Fl.-Nr.: 125, Gemarkung Lanzendorf (TF)	76,92 %
Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	300 m²
Fl.-Nr.: 307, Gemarkung Lanzendorf (TF)	23,08 %
<hr/> Gesamt	<hr/> 1.300 m² 100,00 %

(1) Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung.

Aufgrund der Zugehörigkeit der Flächen zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB verbieten sich umfassende Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB². Es wurden deshalb nachfolgend wenige einzelne Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2, § 9 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1, Abs. 4, Abs. 6 BauGB getroffen.

(2) Art der baulichen Nutzung

(§ 34 Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

(3) Maß der baulichen Nutzung

(§ 34 Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(4) Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 34 Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(5) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 34 Abs. 5 i. V. m. §§ 1a, 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 Buchst. a) u. b), Abs. 1a BauGB)

Zur Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zu Grunde gelegt. Die landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche ist generell als Gebiet von geringer Bedeutung der Kategorie I des Leitfadens einzustufen.

Der Eingriff ist dem Typ B zuzuordnen (niedriger Versiegelungs- / Nutzungsgrad GRZ < 0,35). Die Festlegung des erforderlichen Umfangs und Inhalts der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgte im Benehmen mit der für den Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Stelle am Landratsamt Kulmbach. Zusammenfassend wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 als angemessen erachtet.

Es ergibt sich somit folgendes Berechnungsverfahren:

1.000 m² Plangebiet x Faktor 0,3 = 300 m² benötigte Ausgleichsfläche.

² Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, 15. Auflage – „Baugesetzbuch“, §34 BauGB, Rdnr. 95

Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sollen außerhalb des Plangebiets auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr.: 307, Gemarkung Lanzendorf ausgeführt werden (vgl. § 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB). Der Ausgleich kann durch Aufwertung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im unmittelbaren Anschluss an ein kartiertes Flachlandbiotop „Biotop 5935-1151 – naturnaher Flusslauf des Weißen Mains zwischen Bad Berneck und Kremitz“ deutlich sinnvoller für Natur und Umwelt ausgestaltet werden als dies im Plangebiet selbst der Fall gewesen wäre.

(6) Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

(§ 34 Abs. 5 i. V. m. §§ 1a, 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 Buchst. a) u. b), Abs. 1a BauGB)

Das Plangebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Mit der Einbeziehung der ehemaligen, landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Lanzendorf und somit zur Zuordnung zu Bauland wird die Umwelt beeinträchtigt. Um die mit der Bebauung verbundene höhere Versiegelung auszugleichen, sind die in der Einbeziehungssatzung gekennzeichneten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einzuhalten.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festlegungen getroffen:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr.: 307, Gemarkung Lanzendorf:

Vor der Pflanzung ist ein entsprechender Pflanzstreifen durch Pflügen und grubbern vorzubereiten. Die Pflanzung selbst hat durch Einzelpflanzungen oder mittels Pflanzgräben (Minibagger) zu erfolgen. Nach der Pflanzung erfolgt eine Abdeckung der offenen Pflanzfläche mit Strohmulch oder Hackschnitzel. Es sollte sogenannte „Wurzelware“ (d. h. Pflanzen ohne Ballen und/oder Topf). Die Pflanzung sollte in den Herbstmonaten (Oktober / November), vor einsetzendem Forst, durchgeführt werden.

Im ersten Jahr ist die Pflanzung durch einen handelsüblichen Frostschutzzaun (Draht + Holzpfosten) vor Wildverbiss zu schützen, da sonst mit sehr hohen Pflanzenausfällen zu rechnen ist.

Pflanzliste:

Heckengehölze:

Cornus sanguinea.....	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna.....	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa.....	Schlehe
Viburnum opulus.....	Gemeiner Schneeball
Rosa canina.....	Hundsrose
Sambucus nigra.....	Schwarzer Holunder

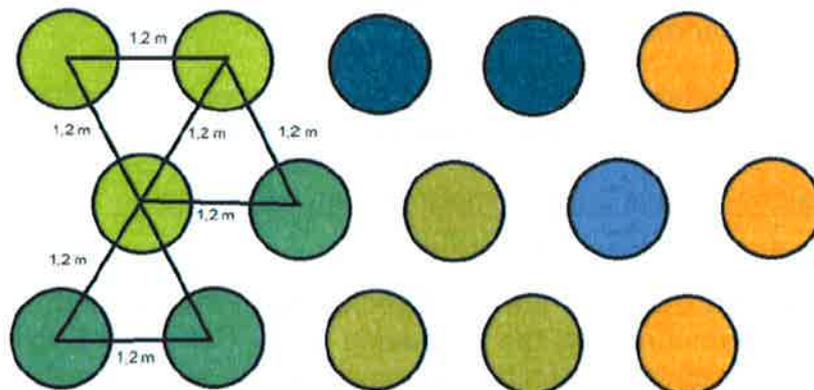
Kleinbäume:

Acer campestre.....	Feldahorn
Corylus avellana.....	Hasel
Salix caprea.....	Salweide

Pflanzqualität:

Die vorgenannten Heckengehölze und Kleinbäume dürfen maximal 2 mal verpflanzt werden. Bereits bei Anpflanzung sollen diese eine Pflanzengröße von 60—100 cm aufweisen. Vor der Pflanzung sind Wurzeln und Triebe um ca. 1/3 zu kürzen (abschneiden). Werden die Pflanzen nicht alle sofort gepflanzt, sollten diese eingeschlagen werden, d. h. Pflanzenwurzeln vorläufig mit leicht feuchter Erde bedecken.

Die Gehölze sollten bis zur Pflanzung auch nicht einer direkten Sonneneinstrahlung oder Frost ausgesetzt werden. Die Hecke ist mind. zwei- oder dreireihig anzupflanzen. Der Pflanzabstand der einzelnen Pflanzen zueinander beträgt 1,2 m x 1,2 m. Die einzelnen Arten sind in Kleingruppen zu 2—3 Exemplaren je Art anzupflanzen.



Soweit die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr.: 307 , Gemarkung Lanzendorf aus tatsächlichen Gründen nicht wie beschrieben ausgeführt werden können, ist mit der unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Himmelkron Rücksprache zu halten. Im Einzelfall kann die Zulassung einer Abweichung von den vorgenannten Festsetzungen ausgesprochen werden.

Die nach § 34 Abs. 5 i. V. m. §§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b), sowie Abs. 1a, Abs. 6 BauGB festgesetzten Anpflanzungen und deren dauerhafter Erhalt als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 307, Gemarkung Lanzendorf kann durch ein Pflanzgebot im Sinne des § 178 BauGB oder ggf. durch eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung durchgesetzt werden. Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass das Pflanzgebot auch als Maßnahme zur Sicherung der Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB in Betracht kommen kann³.

³ Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, 15. Auflage – „Baugesetzbuch“, §178 BauGB, Rdnr. 4

3.3 PLANUNGSRECHTLICHE HINWEISE

(§ 34 Abs. 5 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB)

(1) Bodendenkmalpflegerischer Belange

Gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

(2) Immissionsschutz

Für den potentiellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen usw.) wird die Einhaltung der Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm von tags (06:00 bis 22:00 Uhr) 49 dB(A) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 34 dB(A) dringend empfohlen. Diese Richtwertanteile sind jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der nächstgelegenen schutzwürdigen Nachbarräume (=maßgebliche Immissionsorte) einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt im Bedarfsfall den jeweiligen Betreibern.

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen potenziell auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Mit zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen durch die Ausbringung von Wirtschaftsdünger auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen. Die Zuführung derartiger unwägbarer Stoffe ist zu dulden. Derartige Immissionen können auch während der Nachtzeit (22:00 Uhr - 6:00 Uhr), an Sonn- und Feiertagen sowie insbesondere während der Erntezeit nicht ausgeschlossen werden.

(3) Versorgungsleitungen

1. Allgemeine Hinweise

Zwischen künftig geplanten bzw. festgesetzten Baumstandorten und bestehenden bzw. geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sollte nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden.

2. Abwasserbeseitigung

Alles anfallende Schmutzwasser ist nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen über ausreichend bemessene, den heutigen Erfordernissen der Abwassertechnik entsprechende Leitungen, Kanäle, Bauwerke zum Sammelklärwerk abzuleiten. Das Plangebiet kann an die Entwässerungsanlage der Gemeinde Himmelkron angeschlossen werden. Anschlussleitungen wurden bereits auf das Grundstück verlegt. Die Abwasserbeseitigung ist gewährleistet. Die Entwässerungssatzung und die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Himmelkron in der jeweils gültigen Fassung sind zwingend zu beachten.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem anzuschließenden Grundstück zu bewirtschaften und zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist. Die Sammlung in Zisternen für Brauchwassernutzung ist wünschenswert. Die Entwässerungssatzung und die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Himmelkron in der jeweils gültigen Fassung sind zwingend zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG darstellt, die gemäß § 8 und 10 WHG der Erlaubnis bedarf. Die Erlaubnispflicht entfällt, wenn die Voraussetzungen des Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG in Verbindung mit den TREN OG bei Einleitungen in ein Oberflächengewässer bzw. die Voraussetzungen der NWFreiV in Verbindung mit den TRENGW bei Einleitung in ein Grundwasser erfüllt werden.

Falls eine Einleitung / Versickerung in das Grundwasser erfolgen soll, sollte außerdem die Sickerfähigkeit des Untergrundes durch einen geeigneten Nachweis (z. B. Sickertest, Bodengutachten) geprüft werden. Sofern auch eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die gemeindliche Entwässerungsanlage erfolgen soll, ist auch dahingehend die hydraulische Leistungsfähigkeit der aufnehmenden Kanalisation bei der Gemeinde Himmelkron abzufragen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf und der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.

4. Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet kann an die Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Himmelkron angeschlossen werden. Anschlussleitungen wurden bereits auf das Grundstück verlegt. Die Trinkwasserversorgung ist gewährleistet. Die Wasserabgabesatzung und die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Himmelkron in der jeweils gültigen Fassung sind zwingend zu beachten.

5. Elektrizität, Telekommunikation

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den/die Bauherren in Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern und mit der Gemeinde Himmelkron zu errichten. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der Ausführungsplanung sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die unmittelbare Lage des Plangebiets an der Ortsstraße „Bahnhofstraße“ gesichert. Eine innere Erschließung des Plangebiets hat durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu erfolgen. Sichtdreiecke sind von Bebauung und Anpflanzungen freizuhalten.

(4) **Bodensicherung**

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und BBodSchG zu schützen und nach DIN 18915 fachgerecht für die Wiederverwertung zu lagern. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Bei überschüssigen Aushubmaterial, aber auch bei benötigtem Verfüllmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg bzw. Einsatzzweck die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 13 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 oder DepV) maßgeblich. Die jeweils geltenden materiellen Vorgaben (auch an Beprobung, Untersuchung und Untersuchungsumfang) sind zu beachten.

3.4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB stellt klar, dass bei einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen ist. Demnach muss die Begründung Angaben zu den Zielen, Zwecken und den wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans enthalten. Der Anforderung wurde durch die Ausführungen unter Ziffer 1 der Begründung nachgekommen.

Der § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB (Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB, mit Angaben zu den aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes) wird an dieser Stelle hingegen nicht zitiert. Insofern findet § 2 Abs. 4 BauGB, der für Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung bei der Aufstellung von Bauleitplänen bestimmt, auf eine Einbeziehungssatzung keine Anwendung. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes konnte daher zulässigerweise verzichtet werden.

4. ANLAGEN

Die Anlagen zu dieser Begründung dienen zur besseren maßstäblichen Darstellung und Entnahme. Bei der „Anlage I“ handelt es sich um einen Lageplan im Maßstab 1:500 zu Fl.-Nr.: 125, Gmk. Lanzendorf. Bei der „Anlage II“ handelt es sich um einen Lageplan im Maßstab 1:500 zu Fl.-Nr.: 307, Gmk. Lanzendorf.

5. VERFAHREN

Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt werden. Unter 2.2 dieser Begründung wurde bereits ausgeführt, dass das Plangebiet durch die im Norden angrenzende Wohnbebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Lanzendorf derart stark geprägt wird, dass eine Einbeziehung in eben diesen Innenbereich problemlos erfolgen kann.

Die Gemeinde darf Außenbereichsflächen aber nur dann im Wege einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbeziehen, wenn die Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung auch nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB erfüllt sind.

Die Tatbestandsmerkmale des § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind hierbei kumulativ zu erfüllen. Die Einbeziehungssatzung „Bahnhofstraße“ erfüllt alle erforderlichen Voraussetzungen für eine rechtmäßige Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den Innenbereich.

1. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Vereinbarkeit der Einbeziehungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedeutet auch die Berücksichtigung der Planungsaufgaben, -belange und -grundsätze des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB, sowie des § 1a BauGB. Daneben ist selbstverständlich auch der Grundsatz der Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 BauGB und des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten.

- *Grundsatz der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)*

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet der Gemeinde Himmelkron ist immens. Der Bedarf könnte grundsätzlich nur durch Ausweisung eines größeren Neubaugebiets gedeckt werden. Derzeit ist es für die Gemeinde Himmelkron aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer von Entwicklungsflächen jedoch nicht möglich, entsprechende neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Es gilt deshalb innerörtliche Baulücken zu schließen oder brachliegende Flächen zu aktivieren. Eine sanfte Überplanung bzw. Einbeziehung des Außenbereichs in den Innenbereich ist in diesem Zusammenhang ebenfalls als zielführend anzusehen.

Aus diesem Grund steht die Einbeziehungssatzung für die Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 125, Gemarkung Lanzendorf im Einklang mit dem Grundsatz der Erforderlichkeit.

- *Planungsbelange des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB*

Die Entwicklungssatzung verfolgt das bauplanungsrechtliche Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, da nur geringfügig Flächen des Außenbereichs in Anspruch genommen werden. Die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche stellt eine harmonische „Abrundung“ zur vorhandenen und angrenzenden Wohnbebauung dar (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Eine darüberhinausgehende Inanspruchnahme des Außenbereichs ist mit der Einbeziehungssatzung nicht verbunden. Den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) – j) wird somit und auch durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollumfänglich Rechnung getragen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung sind auf das notwendige Mindestmaß beschränkt, damit die besondere Prägung des angrenzenden Innenbereichs auch für den einzubeziehenden Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr.: 125, Gemarkung Lanzendorf erhalten bleibt und sich dort nahtlos anschließen kann.

In Verbindung mit der Funktionsfähigkeit des angrenzenden Innenbereichs kann davon ausgegangen werden, dass somit eine umfassende Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nrn. 1 – 3 BauGB erreicht werden kann.

- *Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB)*

Der Erlass einer Einbeziehungssatzung für die Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr.: 125, Gemarkung Lanzendorf ist nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander möglich. Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangene Stellungnahmen sind in diesem Zusammenhang besonders zu berücksichtigen. Die eingestellten Belange müssen sachgerecht geprüft und wie vorgenannt abgewogen werden.

2. Keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen

Nach Prüfung der in Anlage 1 zum UVPG aufgelisteten Vorhaben ist festzustellen, dass auf Grundlage der geplanten Flächeneinbeziehung kein in Anlage 1 aufgeführtes Vorhaben, das der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegt, vorbereitet oder begründet wird.

3. Keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter oder Missachtung von Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

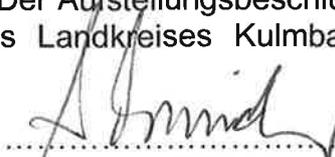
Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete sind innerhalb des Plangebietes sowie außerhalb angrenzend oder benachbart nicht vorhanden. Eine Betroffenheit ist auszuschließen. Ebenso können schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG nicht eintreten. Insofern können keine Gefahren im Sinne des Gesetzes eintreten, die zu vermeiden bzw. zu minimieren oder zu begrenzen wären.

Weiterhin gilt § 34 Abs. 6 BauGB, wonach bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden sind. Demnach ist der Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben oder wahlweise die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde Himmelkron hat sich dazu entschieden, die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und zeitgleich die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Der Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB diese Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.09.2021 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB beschlossen, für eine Teilfläche von 800 m² des Grundstücks mit der Fl.-Nr.: 125 (TF), Gemarkung Lanzendorf eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2021 ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht.

Himmelkron, den 25.10.2021

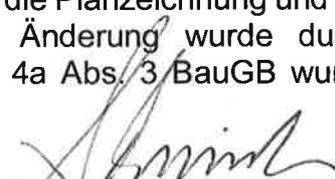

.....
1. Bürgermeister 

Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde Himmelkron hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und in der Zeit vom 02.11.2021 bis 02.12.2021 Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Im selben Zeitraum wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Es wurde ihnen ebenfalls Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron in seiner öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.02.2022 behandelt.

Der Geltungsbereich wurde auf 1.000 m² ausgeweitet, die Planzeichnung und die Begründung wurden entsprechend geändert. Die Änderung wurde durch Beschluss gebilligt. Eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde erforderlich und ebenfalls beschlossen.

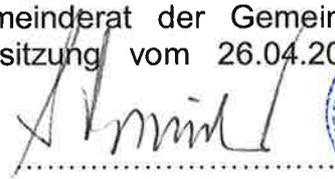
Himmelkron, den 22.02.2022


.....
1. Bürgermeister 

Beschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Änderung der Planzeichnung und Begründung

Die Gemeinde Himmelkron hat die Bürger über die geänderten Planzeichnungen inkl. Begründung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und in der Zeit vom 21.03.2022 bis 04.04.2022 erneut Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die Dauer der Auslegung wurde in angemessener Weise verkürzt. Im selben Zeitraum wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Es wurde ihnen ebenfalls erneut Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden sollen. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron in seiner öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26.04.2022 behandelt.

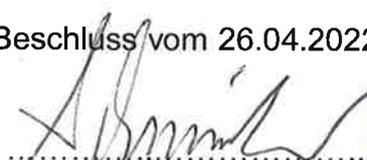
Himmelkron, den 26.04.2022


.....
1. Bürgermeister 

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron hat mit Beschluss vom 26.04.2022 die Einbeziehungssatzung als Satzung beschlossen.

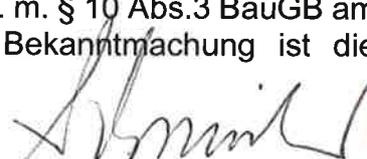
Himmelkron, den 26.04.2022


.....
1. Bürgermeister 

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs.3 BauGB am 06.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Einbeziehungssatzung in Kraft getreten.

Himmelkron, den 06.05.2022


.....
1. Bürgermeister 

6. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen dieser Einbeziehungssatzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2022 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist,
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.


Schneider
Erster Bürgermeister 

Gemeinde Himmelkron
Klosterberg 9
95502 Himmelkron





Erstellt am: 31.01.2022
Maßstab 1:500

Anlage I

Anlage II

307



915/1

313

