

Einbeziehungssatzung „Görau“ - Begründung

1. Ziele und Zweck der Satzung

Das Areal ist aktuell eine Freifläche, welche landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenfläche genutzt wird. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Bauplanungsrechtliche Beurteilung für die Fl. Nr. 497, Gemarkung Döhlau muss derzeit nach § 35 Baugesetzbuch erfolgen. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Görau liegen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen, erlässt der Markt Weidenberg eine Einbeziehungssatzung. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Görau zugeordnet. Für die Fl. Nr. 496 ist die bauplanungsrechtliche Situation aktuell unklar bzw. nicht rechtssicher definierbar, weshalb die Satzung der Klarstellung dient, dass dieses Grundstück dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Auf den im Geltungsbereich liegenden Teil der Fl. Nr. 494, Gemarkung Döhlau werden lediglich eine Grünfläche sowie die Ausgleichsfläche festgesetzt. So kann auch ein ausreichender Abstand zwischen Bebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb sichergestellt werden.

Aufgrund der dörflich-ländlichen Prägung der Ortschaft Görau erfolgt die Festlegung als „Dorfgebiet“ im Sinne des § 5 BauNVO.

2. Alternativenprüfung

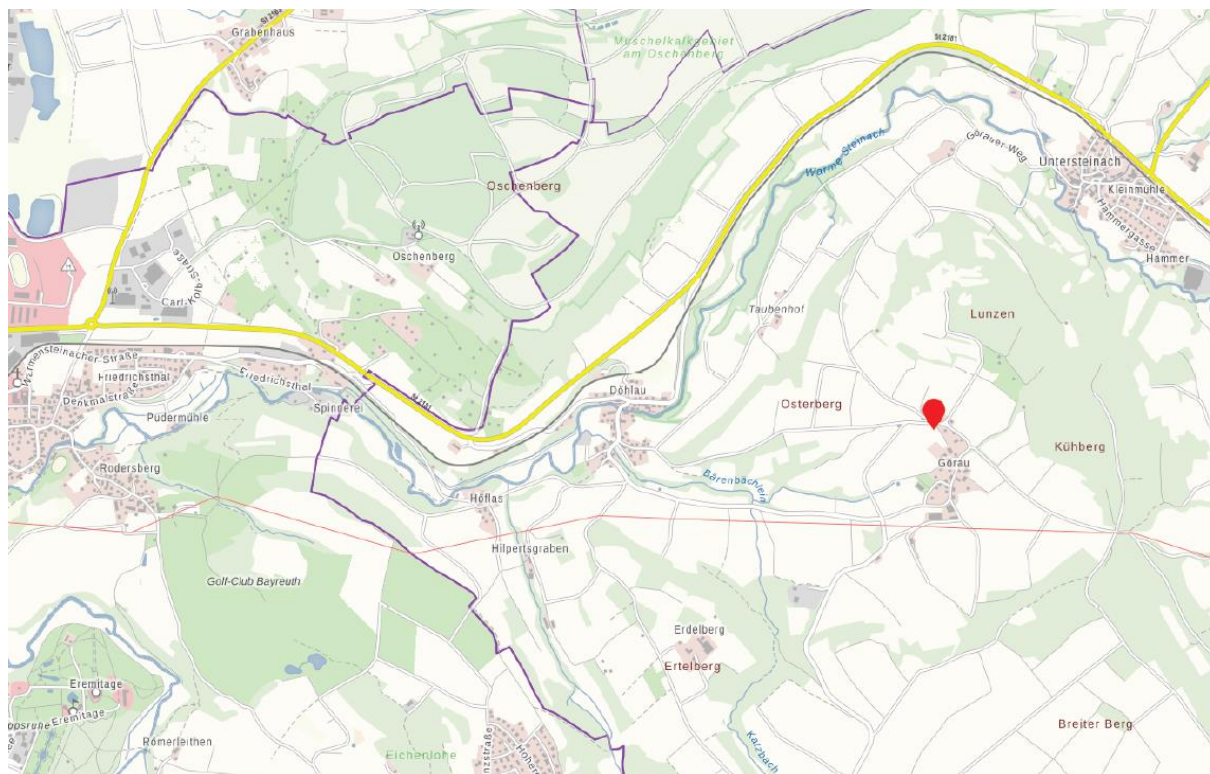
In der Ortschaft Görau sind aktuell keine verfügbaren Bauflächen oder Lücken vorhanden. Durch die Planung kann eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Ortes im Westen geschaffen werden.

3. Nähe zum Landwirtschaftlichen Betrieb

Im Süd-Osten grenzt die Hoffläche eines landwirtschaftlichen Betriebes an den Geltungsbereich an. Nach Rücksprache mit dem Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten sind dort nur noch ein paar wenige Hühner als Viehbestand gemeldet. Daher bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Durch die Festlegung der Ausgleichsfläche sowie einer Grünfläche in direkter Nähe, kann aber auch ein ausreichender Abstand (vgl. der bestehenden Bebauung) gewährleistet werden. Die Ausgleichsfläche mit dem geplanten Obstbaumbestand (siehe unten) dient außerdem als natürlicher Sicht- und Lärmschutz.

4. Beschreibung des Plangebietes

Die Ortschaft Göräu gehört zum Markt Weidenberg und liegt somit im Landkreis Bayreuth.



Das Areal ist aktuell eine Freifläche, welche landwirtschaftlich genutzt wird.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 494(TF), 496 und 497 (TF), alle Gemarkung Döhlau. Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung definiert.

6. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße gesichert. Alle als „Dorfgebiet“ ausgewiesene Flächen grenzen an diese an.

Der vorhandene Privatweg wurde nachrichtlich übernommen.

Auf Art. 5 Abs. 1 BayBO, insbesondere Satz 4 (maximal 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche), wird verwiesen. Auf den ausgewiesenen Flächen kann diese Vorschrift eingehalten werden.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung ist zentral über die gemeindliche Kläranlage gesichert. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Dichtigkeit kann gewährleistet werden. Soweit möglich soll eine Erschließung der späteren Einzelvorhaben im Trennsystem erfolgen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Döhlau befindet sich aktuell in der Verlängerung. Bereits am 13.07.2021 hat hierzu ein Gespräch zwischen dem LRA Bayreuth, dem WWA Hof, dem IB Miller und dem Markt Weidenberg stattgefunden. Es wird davon ausgegangen, dass bis zur Rechtskraft der Einbeziehungssatzung eine Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis vorliegt.

7. Karstgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem festgesetzten/vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet, jedoch im wassersensiblen Bereich Karst. Ggf. sind daher für Bauvorhaben bauliche Vorkehrungen zu treffen.

8. Hangwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Bauvorhaben selbst gegen Hangwasser zu sichern haben. Eine Beeinträchtigung benachbarter oder anderer Flächen darf durch mögliche Schutzmaßnahmen nicht entstehen.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die einbezogene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und hat aufgrund Ihrer Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Schutzgut Mensch

Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bedingt durch die Ausweisung von Flächen als Dorfgebiet ist nicht von einer Beeinträchtigung der bestehenden Siedlung auszugehen. Im Gegenteil wird diese dadurch gestärkt und im Bereich der Fl. Nr. 496 verdichtet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Pflanzen und Tiere auf der Fläche bekannt. Gebiete mit naturschutzrechtlichem Schutzstatus sind von der Planung nicht betroffen. Die betroffenen Flächen unterliegen bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Das zu bebauende Gelände enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen. Kartierte Biotope sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Schutzgut Boden

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Durch die Ausweisung von Flächen als Dorfgebiet ist von einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens auszugehen. Die Ausführung von privaten befestigten Flächen wird in versickerungsfähiger Ausführung empfohlen. Eine naturnahe Gestaltung der Gärten wird angeregt.

Schutzgut Klima/Luft

Die geplante Bebauung wird an bereits vorhandene Bebauung angegliedert. Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebieten ist nicht auszugehen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die landschaftliche Eigenart des Planungsgebietes ist von geringer Wertigkeit. Es wird eine sinnvolle städtebauliche Abrundung Ortsbilds geschaffen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche berechnet sich nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“:

Fläche des Dorfgebiets: 2346 m² x max. GRZ: 0,5
= max. versiegelte Fläche: 1173 m²

Ermittlung Kompensationsfaktor:

Einstufung des Plangebiets: Grünland/Acker und GRZ > 0,35, daraus folgt TYP A
Gebiet geringerer Bedeutung (Ackerland/intensiv genutzte Grünfläche) Kategorie 1

Als Kompensationsfaktor wird daher 0,3 gewählt.

Auszugleichende Fläche: 1173 m² x 0,3 = **351,90 m²**

Der Ausgleich soll auf der Fl. Nr. 497 Gemarkung Döhlau, also im Geltungsbereich auf einer Fläche von ca. 360 m² erfolgen.

Auf der angegebenen Fläche wird ein Obstbaumbestand mit Hochstämmen gepflanzt. Die Bäume werden dauerhaft entwickelt und gepflegt. Gehölzschnitte erfolgen nur in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar.

Umsetzung der Maßnahme

Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres ab dem Baubeginn auf der Eingriffsfläche, umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Bayreuth) Für die Ausgleichsflächen wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern und der Gemeinde Kirchenpingarten bestellt.

Weidenberg, den _____

Hans Wittauer
Erster Bürgermeister
Markt Weidenberg