

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung

„Görschnitz“



im Bereich der Fl. Nrn. 17, 142/1 und 142,
alle Gemarkung Görschnitz

Begründung und Umweltbericht

Stand: 15.10.2024

Weidenberg, den ____.

Hans Wittauer
Erster Bürgermeister
Markt Weidenberg

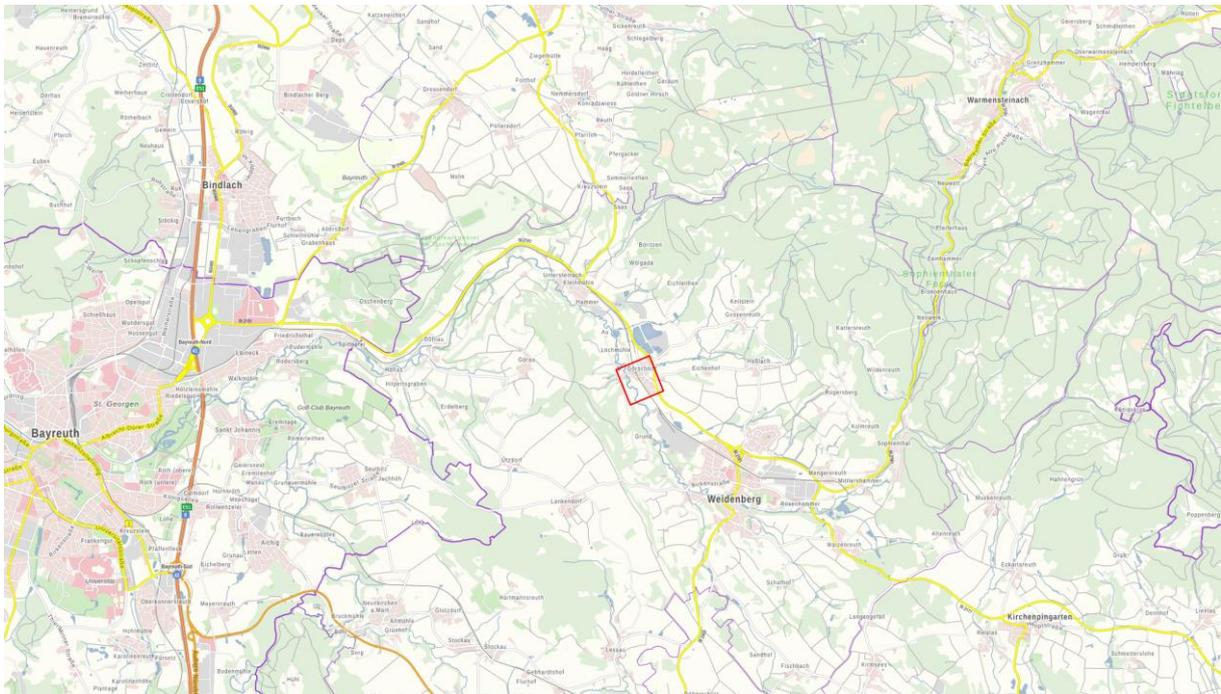
BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Lage	Seite 1 - 2
2. Ziele und Zweck der Satzung	Seite 2 - 3
3. Alternativenprüfung	Seite 4
4. Festsetzungen	Seite 4 - 5
5. Geltungsbereich	Seite 5
6. Erschließung	Seite 6 - 7
7. Sonstiges	Seite 7 - 8

1. Ausgangssituation und Lage

Die Ortschaft Gör schnitz liegt im Bereich des Steinachtals zwischen der Stadt Bayreuth und Weidenberg. Sie gehört zum Markt Weidenberg und somit auch zum Landkreis Bayreuths sowie dem Regierungsbezirk Oberfranken.

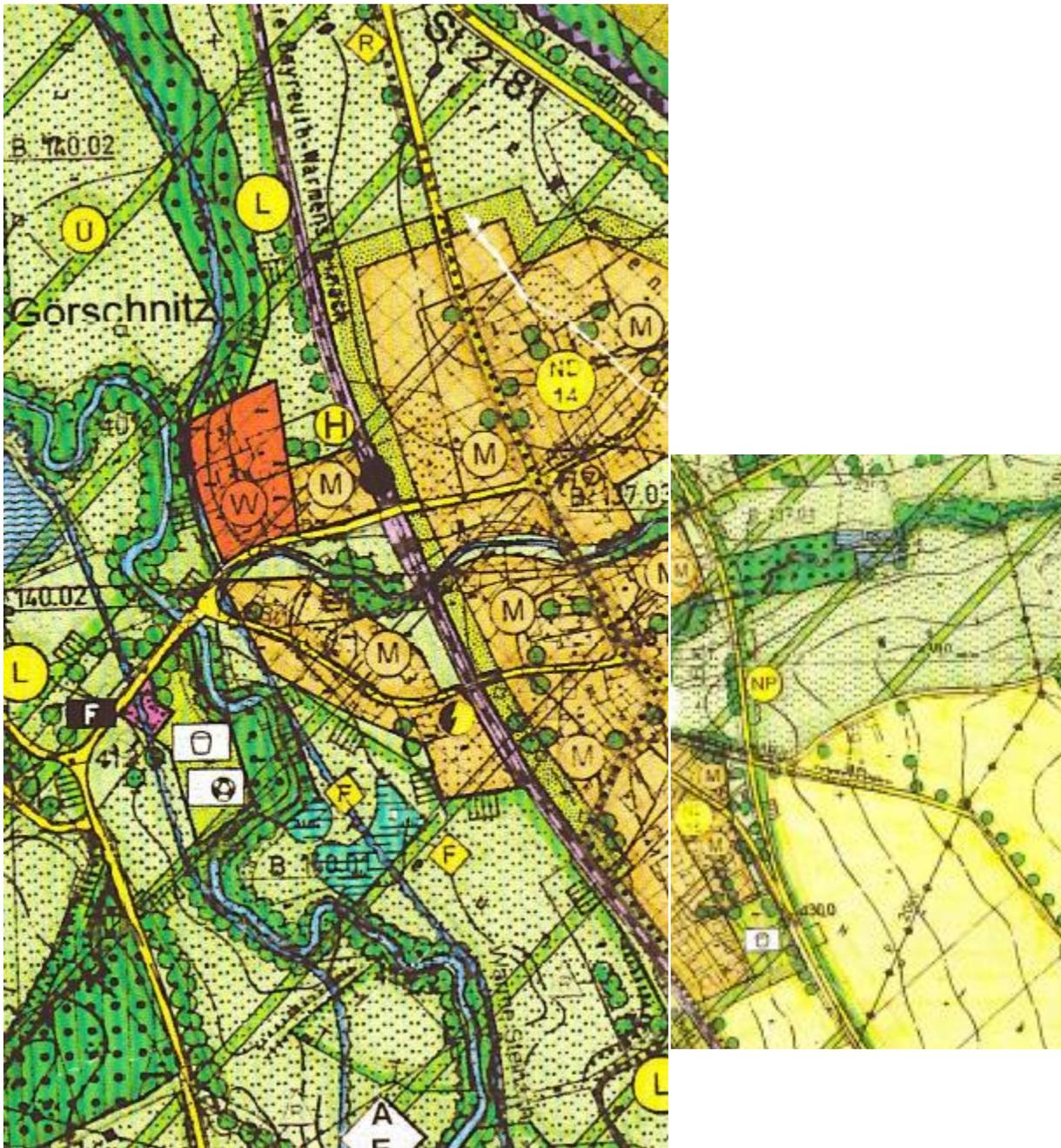


Gör schnitz stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (= nicht beplanter Innenbereich) gemäß § 34 BauGB dar.

In der Ortschaft sind aktuell kaum verfügbaren Baumöglichkeiten vorhanden.

Im Flächennutzungsplan ist die Bebauung der Ortschaft Gör schnitz größtenteils als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich als Wiesenfläche bewirtschaftet. Aufgrund der Topografie, der geringen Fläche sowie der Nähe zur Siedlung ist diese landwirtschaftlich von nur geringer Bedeutung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan – nicht maßstabsgetreu

2. Ziele und Zweck der Satzung

Die gegenständliche Satzung vereint die planungsrechtlichen Möglichkeiten

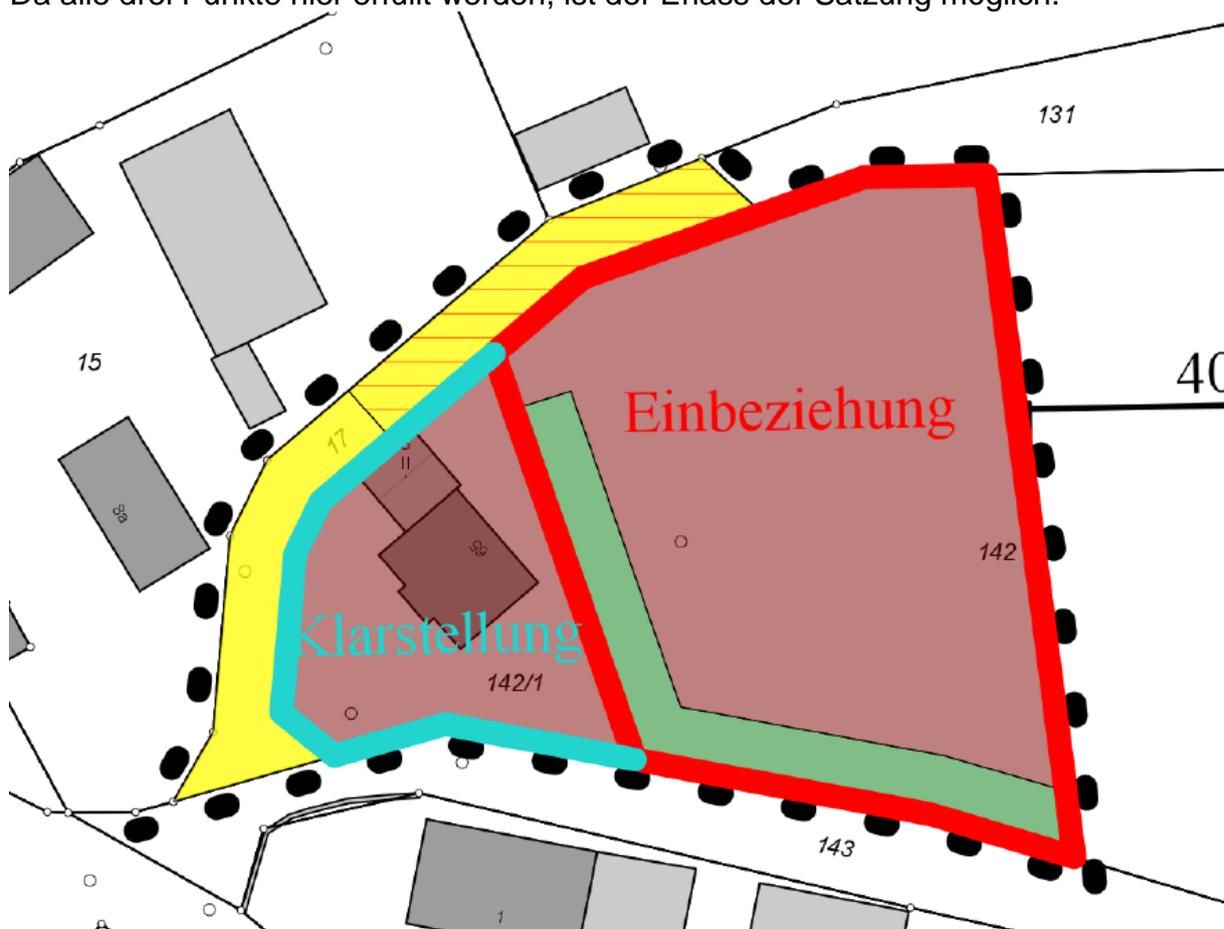
- der Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB), sowie
- die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil (Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die beiden Satzungen werden dabei zur „Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Görschnitz““ vereint (§ 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind folgende Voraussetzung für die Aufstellung der Satzungen einzuhalten:

1. sie müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet werden und
3. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten ist.

Da alle drei Punkte hier erfüllt werden, ist der Erlass der Satzung möglich.



Die Klarstellungssatzung betrifft dabei folgenden Bereich:

Fl. Nr. 142/1, Gemarkung Görschnitz

Diese Satzung hat dabei lediglich deklaratorische Wirkung und stellt veranschaulichend dar, welche Grundstücke zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören.

Die Einbeziehungssatzung betrifft dabei folgenden Bereich:

Teilfläche der Fl. Nr. 142, Gemarkung Görschnitz

Die bisher dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnete Fläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Görschnitz einbezogen. Im vorliegenden Umfang stellt dies eine maßvolle Erweiterung dar. Auch wenn dies rechtlich nicht

mehr zwingend notwendig ist, stellt die Satzung eine Art Abrundung der Bebauung dar. Eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ist gegeben.

3. Alternativenprüfung

In der Ortschaft Görschnitz sind aktuell kaum freie Bauflächen oder -lücken vorhanden bzw. verfügbar. Durch die Planung kann eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Ortes geschaffen werden. Der Bedarf an der Ausweisung der zusätzlichen Bauflächen in diesem geringen Umfang ist vorhanden.

4. Festsetzungen

In der Satzung können nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen getroffen werden. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, ohne dass der Charakter eines qualifizierten Bebauungsplans entsteht. Im Übrigen gilt der Grundsatz des „Einfügens in die nähere Umgebung“ gemäß § 34 BauGB.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der dörflich-ländlichen Prägung der Ortschaft Görschnitz mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben, Wohnbebauung und Gaststätte erfolgt die Festlegung als „Dörfliches Wohngebiet“ im Sinne des § 5 a BauNVO.

§ 5a Dörfliche Wohngebiete

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

- 1. Wohngebäude,*
- 2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
- 3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,*
- 4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,*
- 5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,*
- 6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 7. sonstige Gewerbebetriebe,*
- 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

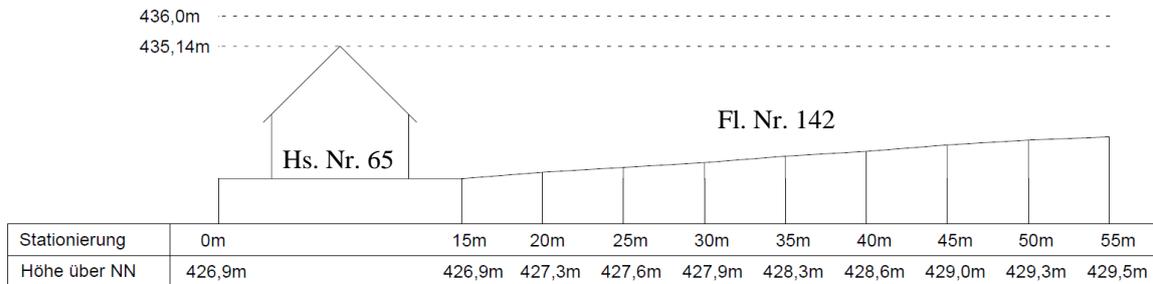
- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
- 2. Gartenbaubetriebe,*
- 3. Tankstellen.*

4.2 Bauausführung

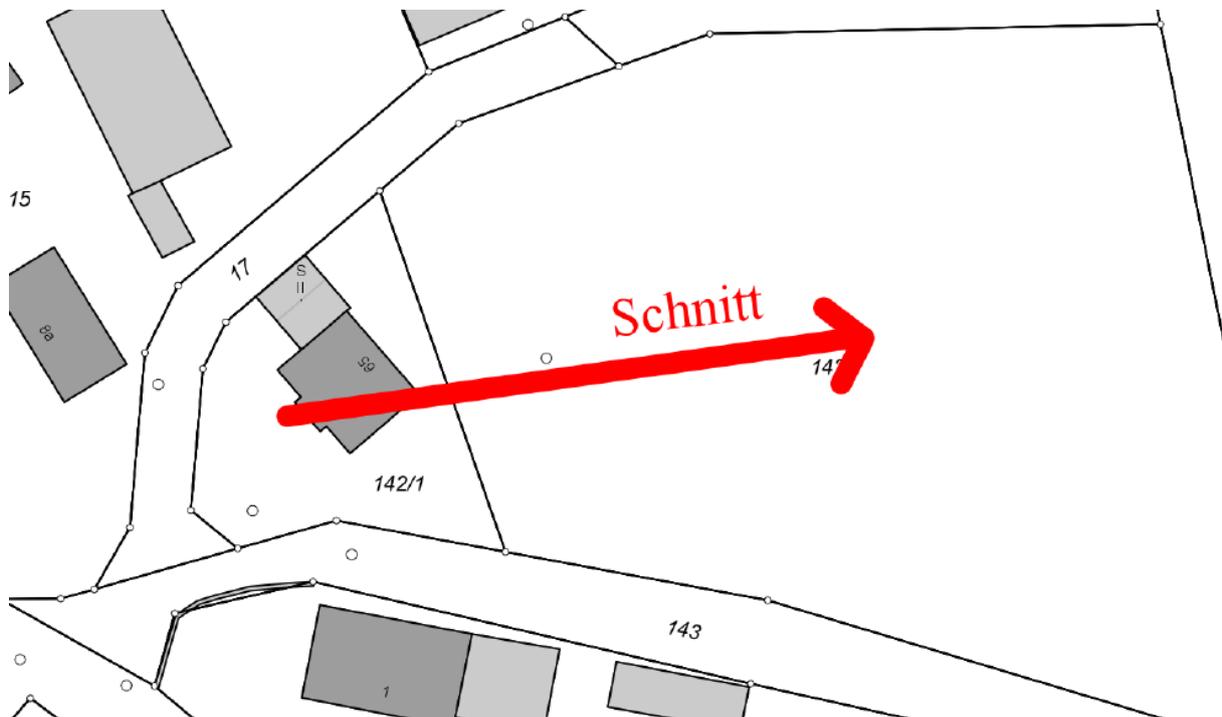
Görschnitz ist geprägt von einer Mischung aus kleineren und größeren Baukörpern. Als Dachform ist das Satteldach weit verbreitet.

Die Bauausführung wurde bewusst mit nur wenigen Festsetzungen eingeschränkt, um einen Gestaltungsfreiraum zu lassen, ohne das Einfügen in das Ortsbild zu gefährden. Bewusst sollen auch eingeschobige Bauten (Bungalows) zugelassen werden. Diese werden als mit dem Ortsbild verträglich gesehen.

Die Höhenentwicklung wurde aufgrund der Topografie und der vorhandenen Bebauung (insbesondere das Anwesen Hs. Nr. 65) begrenzt.



Schnitt durch das Gelände – nicht maßstabsgetreu



5. Geltungsbereich

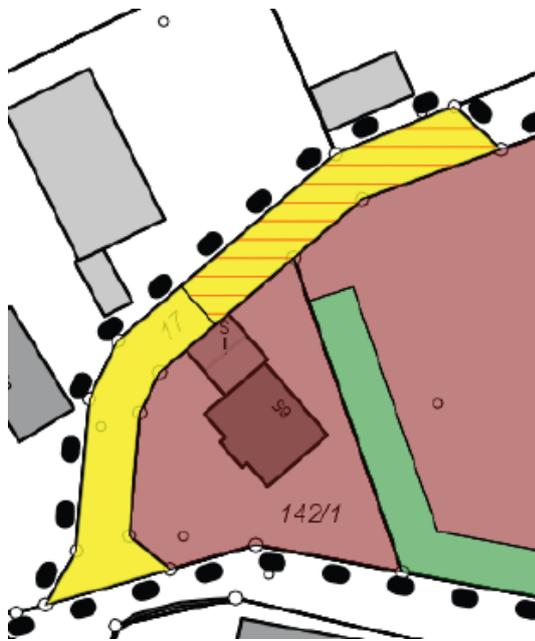
Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche der Gemarkung Gör schnitz mit einer Gesamtfläche von ca. 0,29 ha. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke Nrn. 17, 142/1 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 142, alle Gemarkung Gör schnitz. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

6. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über den vorhandenen gemeindlichen Weg Fl. Nr. 17 gesichert. Alle Grundstücke im Geltungsbereich haben eine direkte Anbindung. Auf Art. 5 Abs. 1 BayBO, insbesondere Satz 4 (maximal 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche), wird verwiesen. Die Fl. Nr. 17 ist als Ortsstraße gewidmet.

Ortsstraßen Weidenberg							
ID	Karteiblatt Nr	FlNr	Gemarkung	Widmung	Ort	Straßenname	Eigentümer
2166	76	17	Görschnitz	Ortsstraße	Görschnitz	Ortsstraße	Markt Weidenberg



	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche (nicht ausgebaut – der Zustand ist zu dulden)

Der gemeindliche Weg Fl. Nr. 17 bis kurz vor dem Anwesen Hs. Nr. 65 vollständig ausgebaut. Im weiteren Verlauf ist dieser nur noch geschottert. Der jetzige Zustand ist zu dulden. Es besteht kein Anspruch auf Ausbau durch die Gemeinde. Bezüglich Erschließungsbeiträgen verbleibt es bei den gesetzlichen Bestimmungen.

Es besteht kein Anspruch auf Betreuung durch den gemeindlichen Winterdienst.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über das Netz des Marktes Weidenberg. Ein Anschluss kann von Süden aus erfolgen.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung ist zentral über die gemeindliche Kläranlage gesichert. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Dichtigkeit können gewährleistet werden. Soweit möglich soll eine Erschließung der späteren Einzelvorhaben im Trennsystem erfolgen. Zunächst ist bei Vorhaben die Versickerung zu prüfen. Sollte dies nicht möglich sein, soll eine Einleitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal erfolgen.

Stromversorgung/Telekommunikation

Die Versorgung des Gebiets erfolgt aktuell bereits durch die Bayernwerk Netz GmbH bzw. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH. Die Versorgungsträger werden im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

7. Sonstiges

9.1 Zu dulden Immissionen

Die nachfolgend aufgeführten Immissionen werden als hinnehmbar angesehen. Eine Überschreitung von rechtlichen Grenzwerten oder eine Gefährdung von gesunden Lebensverhältnissen sind nicht zu erwarten.

9.1.1 Landwirtschaftliche Betriebe und Nutzungen

Im Geltungsbereich bzw. angrenzenden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Ammoniak-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden. Ebenso sind mögliche Emissionen durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe inkl. Tierhaltung in der Ortschaft Görschnitz zu dulden.

9.1.2 Staatsstraße 2181

Von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen sind zu dulden. Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße sind ausgeschlossen.

9.2 Bodendenkmäler und Bergrecht

Im Geltungsbereich bzw. dem näheren Umkreis sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht unterliegen. Auf Art. 8 BayDSchG wird hingewiesen. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

9.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

9.5 Grundwasser- und Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung sowie Deponieverordnung) maßgeblich.

9.6 Oberflächenwasser und Hochwasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Etwaige daraus resultierende Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern. Auf den Eigenschutz wird verwiesen.

9.7 Bauwasserhaltung

Sollte während der Baumaßnahme das Grundwasser vorübergehend abgesenkt werden müssen (Bauwasserhaltung), stellt dies Gewässerbenutzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 WHG dar. Hierfür ist rechtzeitig 3 Monate vorher ein Antrag auf beschränkte Erlaubnis gem. Art. 15 Abs. 2 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayWG bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Bayreuth einzureichen.

9.8 Wasserleitung

Durch das Grundstück Fl. Nr. 142 verläuft eine Wasserleitung der Stadtwerke Bayreuth. Genauerer regelt eine privatrechtliche Dienstbarkeit.
Ein Anschluss ist nicht möglich.

Umweltbericht

Gemäß § 1 a BauGB und §§ 14 und 15 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit sie nicht zu vermeiden sind, auszugleichen. Da es sich im vorliegenden Plangebiet um die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiets (MDW) handelt, erfolgt die Durchführung der Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren. Ausgleichsbedarf entsteht dabei nur für die Flächen, die die Tatbestandsmerkmale der Einbeziehungssatzung betreffen, nicht jedoch den Bereich der reinen Klarstellungssatzung.

Die Vorgehensweise zur Ermittlung, Bewertung und Vermeidung von Eingriffen sowie die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Eine zusätzliche Versiegelung durch die Einbeziehung in den zusammenhängenden Ortsteil erfolgt auf der Teilflächen der Fl. Nr. 142, Gemarkung Görschnitz. Die neue ausgewiesene Fläche als Dörfliches Wohngebiet hat eine Größe von 1.542 m².

Die Fl. Nr. 142 wird aktuell landwirtschaftlich als Wiesenfläche intensiv genutzt.



Schutzgut Mensch

Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bedingt durch die Ausweisung von Flächen als Dörfliches Wohngebiet ist nicht von einer Beeinträchtigung der bestehenden Siedlung auszugehen. Im Gegenteil wird diese dadurch gestärkt und städtebaulich sinnvoll abgerundet. Schädliche Einwirkungen aus der näheren Umgebung auf das Gebiet (siehe auch Begründung) sind nicht zu erwarten. Erholungsräume sind nicht betroffen.

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 genutzt. Das zu bebauende Gelände enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen. Kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Daher sind auch keine artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geplant.

Schutzgut Boden/Wasser

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Durch die Ausweisung von Flächen als Dörfliches Wohngebiet 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. Damit soll die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden verringert werden. Oberflächenwasser soll soweit möglich versickern. Es sind keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche betroffen.

Schutzgut Klima/Luft

Die einbezogenen Flächen werden an bereits vorhandene Bebauung angegliedert. Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebieten sowie anderen Auswirkungen auf Klima/Luft ist nicht auszugehen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die landschaftliche Eigenart des Planungsgebietes ist von geringer Wertigkeit. Es wird eine sinnvolle städtebauliche Abrundung Ortsbilds geschaffen. Durch wenige, aber wichtige Festsetzungen wird das Einfügen in das Ortsbild sichergestellt, ohne die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Auch die Höhenentwicklung ist entsprechend begrenzt. Landschaftlich ist die Fläche durch die Staatstraße vorbelastet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt. Eine touristische Bedeutung des Plangebiets ist nicht vorhanden. Boden- und Baudenkmäler sind nicht betroffen.

Ausgleichsfläche:

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

Fläche des Dörflichen Wohngebiets: $1.650 \text{ m}^2 \times \text{max. GRZ: } 0,5$
= max. versiegelte Fläche: 825 m^2

Ermittlung Kompensationsfaktor:

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

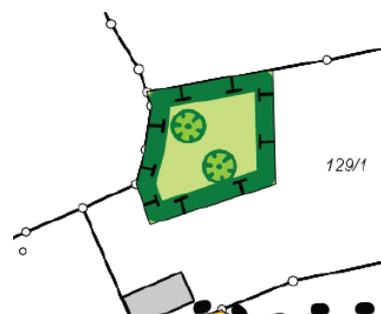
Als Kompensationsfaktor wird daher 0,5 gewählt.

Auszugleichende Fläche: $825 \text{ m}^2 \times 0,5 = \underline{\underline{412,50 \text{ m}^2}}$

Der Ausgleich soll auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs, aber in direkter Angrenzung erfolgen. Die Festsetzung erfolgt auf einer Teilfläche von 413 m^2 auf der Fl. Nr. 129/1, Gemarkung Görschnitz.

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

Die anzulegenden Streuobstwiesen sind extensiv zu nutzen, d.h. 2-schurig Mahd, erster Schnitt ab 15.06., Mähgutabfuhr, Verwendung von Messermähwerk,



Schnitthöhe 8 cm, kein Mulchen, Belassen eines Altgrasstreifens von mind. 10 %. Ein komplettes Jahr lang, dann Wechsel der Lage. Ebenso ist bei Einsaaten nur gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Details können mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Zudem ist eine Beratung beim Landschaftspflegeverband Weidenberg und Umgebung möglich.

Artenliste:

Äpfel: Klarapfel, Knäckerla, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm, Hauxapfel, Rheinischer Winterrambur, Brettacher, Boikenapfel

Birnen: Gute Graue, Doppelte Philippsbirne, Alexander Lucas, Mollebusch

Kirsche: Burlat, Teickners Schwarze Herzkirsche, Große Prinzessinkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Regina

Weitere Arten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Auf die Möglichkeit einer Beratung durch den Landschaftspflegeverband Weidenberg und Umgebung wird hingewiesen.

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 des Marktes Weidenberg bestellt.

Die Ausgleichsfläche wird online in das Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt in Hof gemeldet. Die Fertigstellung wird der UNB (Landratsamt Bayreuth) angezeigt.

Weidenberg, den _____._____

Hans Wittauer
Erster Bürgermeister
Markt Weidenberg