

# **EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

**der Stadt Erbendorf  
für den Ortsteil „Siegritz“**

**gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**



**Verfasser:  
Stadt Erbendorf  
-Bauamt-  
Bräugasse 4  
92681 Erbendorf**

**11. November 2019**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erlässt die Stadt Erbdorf folgende Einbeziehungssatzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Siegritz umfasst eine Teilfläche des Grundstücks FINr. 92 der Gemarkung Wetzldorf. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind im beiliegenden Lageplan (M 1:1000) dargestellt. Der Lageplan und die zeichnerischen in der Fassung vom 11.11.2019, sind Bestandteile dieser Satzung.

## **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des in § 1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

## **§ 3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich von 2880 m<sup>2</sup> wird entsprechend den Darstellungen in der Begründung und im Umweltbericht umgesetzt. Eine interne Ausgleichsfläche mit 895 m<sup>2</sup> ist auf dem Grundstück FINr. 92 der Gemarkung Wetzldorf. Es wird eine ein- bis dreireihige Heckenpflanzung mit einzelnen Hochstamm-Obstbäumen festgesetzt.

Hinweis: Die externe Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück FINr. 954 der Gemarkung Wildenreuth in einer Größe von 1985 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Detail mit der UNB festgelegt.

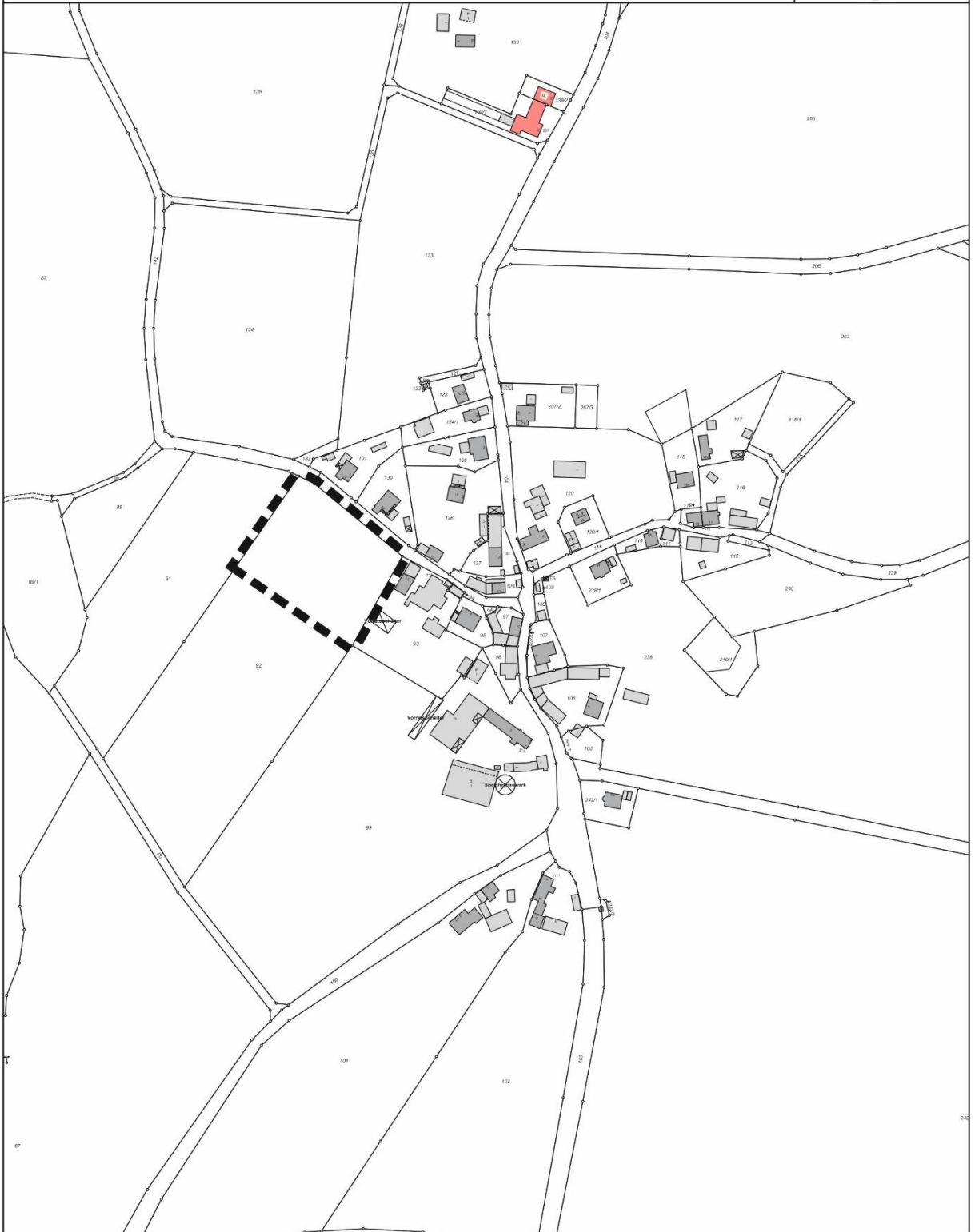
## **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.M. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Erbdorf,  
STADT ERBENDORF

D O N K O  
1. Bürgermeister





**LEGENDE**

■ ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich



Maßstab = 1 : 3500

**Begründung zur Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Siegritz“**

## **1. Anlass, Ziel und Zweck**

Anlass für die Einbeziehungssatzung sind vorliegende Anfragen nach Bauparzellen durch ortsansässige junge Einwohner. Es soll das nördlich gelegene Teilstück des FlSt.Nr. 92 der Gemarkung Wetzldorf zum Innerortsbereich ausgewiesen werden. Es soll dem bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsgebiet von Siegritz (Dorfgebiet –MD-) zugeordnet werden. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potenziellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsgebietes von Siegritz liegen.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die vorgenannten Zwecke.

Zweck der Planung ist es dem demografischen Wandel entgegen zu wirken und die jungen Einwohner von Siegritz baureifes Land bereit stellen zu können und somit zu einem Verbleib in ihrem Heimatort zu bewegen.

Eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

## **2. Ausgangslage**

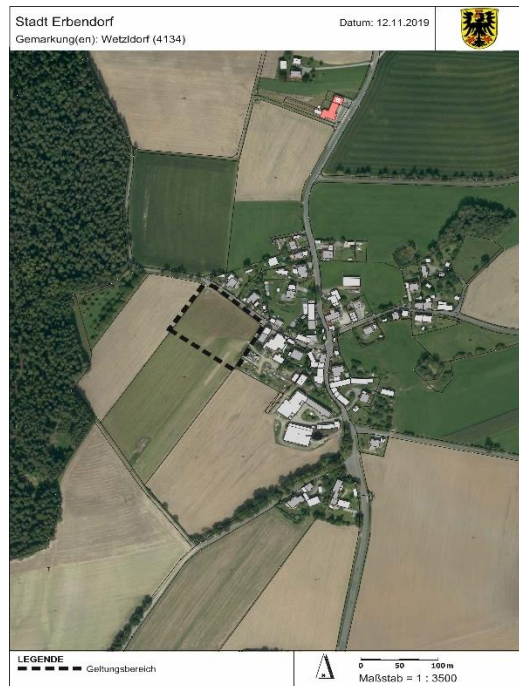
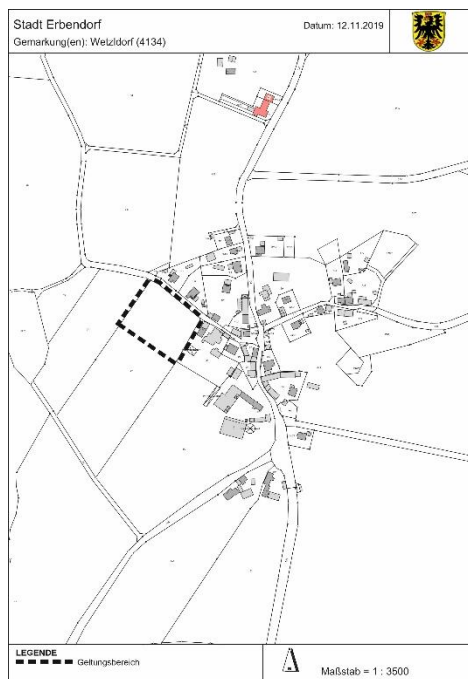
Die Teilfläche des Grundstückes FlNr. 92 der Gemarkung Wetzldorf ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche der Landwirtschaft eingetragen. Mit der anstehenden 13. Änderung des Flächennutzungsplans, soll diese Fläche (insgesamt 7295 m<sup>2</sup>) als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen werden.

Das überplante Gebiet hat eine Fläche von 7295 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich).

Das Areal ist bisher unbebaut. Es handelt sich um eine extensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche, welche unmittelbar nördlich des Anwesens Siegritz 11 liegt. Das Areal ist nahezu eben.

Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Süden grenzt ein landwirtschaftliches Betriebsgelände an. Im Osten grenzen die Ortsstraße mit einem –WA-Gebiet an.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind gegeben.



### 3. Vorhandene Bebauung und charakteristische Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Gebiets ist im Süden durch ein landwirtschaftliches Anwesen und im Osten durch Wohnbebauung geprägt. Die überplante Fläche ist unbebaut.

### 4. Immissionen, Emissionen

Durch die extensive landwirtschaftliche Nutzung der westlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit zum Teil erheblichen Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch und verschmutzte Fahrbahnen zu rechnen.

### 5. Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Ortsstraße in Siegritz erschlossen.

Vorgesehene Bauvorhaben können an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) sowie an die bestehende Trinkwasserversorgung der Stadt Erbdorf angeschlossen werden.

### 6. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unterliegen.

## 7. Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden interne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Siehe nachfolgenden Punkt 8.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden durch einen qualifizierten Bebauungsplan geregelt.

## 8. Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Es wird daher nach § 13 BauGB Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang unbebauten Flächen geschaffen wird, besteht die Anforderung eines naturschutzfachlichen Ausgleichs.

### Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen

Flächen geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Ausgleichsfaktor 0,3 - 0,6)

Die vorhandenen Grünflächen werden als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Der Ausgleichsfaktor wird mit 0,45 festgesetzt.

### **Summe Flächen geringer Bedeutung 6.400 m<sup>2</sup>**

Ausgleichsbedarf bei Faktor 0,45      2.880 m<sup>2</sup>

Die konkreten Maßnahmen zum Ausgleich (Festlegung des Grundstücks für die Ausgleichsmaßnahme, Art der Ausgleichsmaßnahme) und die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden derzeit untersucht.

### **Kategorie Typ A (GRZ > 0,35)**

	<b>Fläche</b>	<b>Faktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>	
I.	Gebiete geringer Bedeutung	0,3 - 0,6		
	Grünland	6.400 m <sup>2</sup>	0,45	2.880 m <sup>2</sup>

## **Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
3. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
4. Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange lt. Anschreiben vom
5. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
6. Behandlung der Stellungnahmen nach 4. und 5.
7. Erneute öffentliche Auslegung
8. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
9. Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Erbendorf,

STADT ERBENDORF

D O N K O  
Bürgermeister