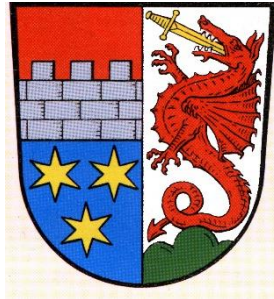


Gemeinde Georgenberg

Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab



Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neukirchen zu St. Christoph / Neudorf (EINBEZIEHUNGSSATZUNG)

Bearbeitung: _____



16. April 2020

Blank mbB Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel-Nr.: 09606/915447 - Fax: 91 5448
Email: g.blank@blank-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

Satzung der Gemeinde Georgenberg	3
Begründung	6
1. Anlass und rechtliche Würdigung.....	6
2. Lage und örtliche Situation, Beschreibung des Planungsgebiets.....	6
3. Planungsvorgaben	7
4. Geplante bauliche Nutzung, Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
5. Immissionsschutz	8
6. Denkmalschutz	8
7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	8
8. Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	10

SATZUNG
über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im
Zusammenhang bebauten Ortsteil Neukirchen zu St. Christoph /
Neudorf im Bereich einer Teilfläche
der Flur-Nr. 70 der Gemarkung Neudorf
der Gemeinde Georgenberg
Vom XX.XX.XXXX

Die Gemeinde Georgenberg erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) und gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Lageplan (Planzeichnung Satzung) im Maßstab 1:500 dargestellt. Er umfasst alle Grundstücke und Grundstücksflächen, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen (Teilflächen der Flur-Nr. 70 der Gemarkung Neudorf). Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 1.692 m².

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung besteht aus einem zeichnerischen Teil i.d.F. vom 16.04.2020 und den nachfolgenden Bestimmungen sowie der beigefügten Begründung.

§ 3
Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Sofern nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der das Satzungsgebiet beinhaltet, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

§ 4
Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 5 BauNVO (Dorfgebiete MD) festgesetzt. Von den zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO werden die Nutzungen nach Nr. 5-9 ausgenommen. Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig.

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist entsprechend den Darstellungen im Plan (Planzeichnung Satzung) und der Beschreibung in der Begründung im ermittelten Umfang auf dem Grundstück zu erbringen. Die Ausgleichsmaßnahme ist in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Festgesetzt wird die Pflanzung einer Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten am Süd- und Ostrand der Bauparzelle (näheres siehe Pkt. 6 der Begründung). Im Einzelbauantrag ist die Ausgleichsfläche im Einzelnen nachzuweisen (Lage und Zusammensetzung der Pflanzung sowie Pflanzqualitäten), soweit sie durch die Darstellung in Pkt. 6 der Begründung nicht hinreichend bestimmt ist.

§ 6 In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Gemeinde Georgenberg für den Ortsteil Neukirchen zu St. Christoph/Neudorf tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Georgenberg,
Gemeinde Georgenberg

Marina Hirnet
Erster Bürgermeisterin



Verfahrensvermerke

Satzung der Gemeinde Georgenberg über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neukirchen zu St. Christoph/Neudorf (Einbeziehungssatzung) in der Fassung der Beschlussfassung vom gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

1. Der Gemeinderat Georgenberg hat in der Sitzung am die Aufstellung der Satzung „Neukirchen zu St. Christoph/Neudorf, Flur-Nr. 70, Gemarkung Neudorf“ über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit Begründung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen.
2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) hat während der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Georgenberg hat mit Beschluss vom die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die Satzung mit Begründung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Georgenberg,
Gemeinde Georgenberg



Marina Hirnet
Erster Bürgermeisterin

Begründung

1. Anlass und rechtliche Würdigung

Um eine bauliche Nutzung durch Ortsansässige und eine Ortsentwicklung in geringem, angemessenem Umfang grundsätzlich zu ermöglichen, beabsichtigt die Gemeinde Georgenberg, die vorliegende Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Der zur Bebauung geplante Bereich ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und im Sinne des Baugesetzbuchs als Außenbereich einzustufen. Mit der geplanten Satzung soll der Geltungsbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung sind im vorliegenden Fall gegeben. Zum einen besteht ein Bebauungszusammenhang, die Geschlossenheit des Ortsbereichs bleibt erhalten. Zum anderen handelt es sich um einen Ortsteil, d.h. um einen Bebauungskomplex von einigem Gewicht, der zudem eine organische Siedlungsstruktur aufweist. Im weiteren Planungsgebiet ist ein ausgeprägter Streusiedlungscharakter kennzeichnend. Dieser ist für die Gemeinde Georgenberg geradezu typisch. Die einzubeziehende Fläche grenzt an den bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und ist darüber hinaus auch durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Satzung im Sinne von § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB vereinbar.

Gemäß den Regelungen des § 34 Abs. 5 ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Eine Umweltprüfung ist im Sinne des § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

2. Lage und örtliche Situation, Beschreibung des Planungsgebiets

Die ca. 1.692 m² große Fläche (einschließlich Ausgleichsflächen) liegt am südwestlichen Ortsrand von Neudorf, und wird über eine Ortsstraße unmittelbar erschlossen.

Die zur Einbeziehung geplante Fläche wird derzeit als Grünland (ohne wertgebende Arten) genutzt. An der Ortsstraße stehen einzelne jüngere bis mittelalte straßenbegleitende Bäume, die im Zuge der Bebauung erhalten werden sollen.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen nach Osten geneigten Hang. Die Geländehöhen liegen zwischen 669 und 665 m NN.

Aus geologischer Sicht sind Gneise ausgebildet, aus denen sich Lehme bis sandige Lehme entwickelt haben, die mit Bodenzahlen von 30/31 eine mittlere landwirtschaftliche Nutzungseignung aufweisen. Als Bodentyp ist Braunerde mittlerer Entwicklungstiefe aus skelettführendem Sand bis Grussand ausgebildet.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild bestehen durchschnittliche Qualitäten. Aufgrund der örtlichen Situation und der Topographie ist der Einbeziehungsbereich nach Osten hin, wo das Gelände in Richtung des Talraums abfällt, etwas exponiert.

Gewässer sind im unmittelbaren Vorhabensbereich nicht ausgeprägt.

3. Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Georgenberg verfügt nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord

Gemäß der Karte „Landschaft und Erholung“ liegt der gesamte Bereich um Neukirchen zu St. Christoph/Neudorf in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Schutzgebiete, Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen. Der Bereich liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald, jedoch nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Auch sonstige Schutzgebiete des Naturschutzes und Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich des Vorhabens.

Biotope wurden im Rahmen der Biotopkartierung Bayern im Planungsbereich nicht erfasst. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Lebensstätten nach § 39 Abs. 5 BNatSchG sind im Gebiet ebenfalls nicht ausgeprägt.

4. Geplante bauliche Nutzung, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Mit der geplanten Satzung sollen dorfgebietstypische Nutzungen und Wohnnutzungen für Ansiedlungswillige in einem der Größe und Bedeutung der Ortslage Neudorf der Gemeinde Georgenberg angemessenen Umfang ermöglicht werden. Entsprechend den geplanten Dimensionen umfasst die in den Innenbereich einbezogene Fläche eine einzelne Bauparzelle. Das geplante Bauvorhaben wird über die bestehende Ortsstraße erschlossen. An der Nordseite wird voraussichtlich ein Streifen von 4 m Breite zur Erschließung der hinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzfläche freigehalten.

Eine innere Erschließung ist aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die Ortsstraße nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung ist ebenfalls gesichert. Sämtliche Ver- und Entsorgungstrassen, einschließlich des Abwasserkanals, verlaufen im Bereich der nördlich liegenden Straße (einschließlich Trinkwasser, Strom, Telekom). Fahr- und Leitungsrechte sind zur Sicherstellung der Erschließung des Satzungsgebiets nicht erforderlich.

Damit ist insgesamt die Erschließung gesichert.

5. Immissionsschutz

Relevante Vorbelastungen durch Lärmimmissionen bestehen im Gebiet nicht. Aufgrund der örtlichen Situation und der Nutzungen in der Umgebung kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Satzungsgebiets gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Gerüche spielen im Gebiet abgesehen von zeitweiligen Gerüchen aus der gebietstypischen landwirtschaftlichen Nutzung keine Rolle. Betriebe mit Tierhaltung liegen nicht im Einflussbereich des Satzungsgebiets.

Ansonsten sind keine weiteren Aspekte hinsichtlich des Immissionsschutzes zu betrachten.

6. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nach dem Bayernviewer Denkmal nicht verzeichnet.

Sollten Bodendenkmäler zutage treten, sind die denkmalrechtlichen Bestimmungen anzuwenden und die Denkmalschutzbehörden einzuschalten (Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die vorliegende Einbeziehungssatzung ermöglicht eine Bebauung mit dorfgebietstypischen Nutzungen und Wohnnutzungen auf einer Parzelle. Der Umfang und die Dichte der Bebauung ist im Einzelnen noch nicht absehbar. Es ist jedoch im Sinne des Leitfadens von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad im Sinne des Leitfadens auszugehen.

Das Planungsgebiet wird an der Ost- und Südseite mit einer Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten in die Landschaft eingebunden. Diese dient zugleich der Eingriffskompensation.

Gemäß den Regelungen des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist der Vorhabensbereich aufgrund der derzeitigen Nutzung als Grünland ohne wertgebende Arten als Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen (Kategorie I).

Als Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird der Geltungsbereich abzüglich der Kompensationsfläche an der Süd- und Ostseite zugrunde gelegt. Der Versiegelungs- und Nutzungsgrad ist relativ gering (Typ B gemäß Leitfaden).

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

- Eingriffsfläche: 1.286 m²
- Kompensationsfaktor (Kategorie I, Typ B): 0,2 bis 0,5
- heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,3
- erforderliche Kompensationsfläche:
1.286 m² x Faktor 0,3 = 386 m²

SATZUNG über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neukirchen zu St. Christoph / Neudorf - Gemeinde Georgenberg,

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme wird am Ost- und Südrand des Geltungsbereichs der Satzung durch Pflanzung einer mindestens 2-reihigen Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten (des Naturraums 400 Hinterer Oberpfälzer Wald) auf einer Fläche von ca. 400 m² erbracht (siehe Planzeichnung).

Folgende Gehölzarten können bei der als Ausgleich festgesetzten Heckenpflanzung verwendet werden:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus communis	Holzbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzabstand: 1 x 1,5 m

Anzahl Pflanzen: ca. 160 Stück

Pflanzqualität:

Sträucher: Str. 2 x v. 60-100

Bäume: Hei. 2 x v. 100-150

Neben der naturschutzrechtlichen Kompensation wird mit der Heckenpflanzung eine optimale Einbindung in die Landschaft geschaffen, so dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere nach Süden und Osten (tieferliegender Talraum) erheblich gemindert werden.

Mit Durchführung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze und des § 1a BauGB ausreichend kompensiert werden.

8. Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Satzungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine verbotsbestandsmäßige Betroffenheit der nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG geschützten Arten und der nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten durch das geplante Vorhaben kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Betroffen könnten generell die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft sein. Aufgrund der geringen betroffenen Fläche, der bestehenden Ortsrandlage und der hohen Flexibilität bzw. dem hohen Ausweichvermögen der Arten kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass im Hinblick auf die Schädigungsverbote die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt wird und hinsichtlich der Störungsverbote der Erhaltungszustand der lokalen Populationen sich nicht erheblich verschlechtert.

Aufgestellt: Pfreimd, 16.04.2020

Gottfried Blank

Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten