

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Görau“

Begründung

1. Ziele und Zweck der Satzung

Bei der Ortschaft Görau handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB.

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 Einbeziehungsatzung. 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.

In der bisherigen Entwicklung der Ortschaft Görau wurde die Bebauung sukzessive Erweiterung, ohne eine langfristige, sinnvolle städtebauliche zu gewährleisten. Durch die nun in Aufstellung befindliche Satzung sollen zum einen einzelne Außenbereichsflächen (Fl. Nr. 497 TF) in die im Zusammenhang bebaute Ortschaft Görau einbezogen werden und zum anderen die Grenze des Innenbereichs klargestellt werden (Fl. Nr. 496). Hierdurch kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Zukunft gewährleistet und eine weitere Ausdehnung in den Außenbereich verhindert werden.

So ergibt sich eine Kombination aus Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung.

2. Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

3.2 Bauausführung

Die Bauausführung wurde bewusst mit nur wenigen Festsetzungen (Dachform und -neigung und Geschossigkeit inkl. Kniestock) eingeschränkt, um einen Gestaltungsfreiraum zu lassen, ohne das Einfügen in die nähere Umgebung zu

gefährden. Bewusst sollen auch eingeschobige Bauten (Bungalows) zugelassen werden. Diese werden als mit dem Ortsbild verträglich gesehen.

3.3 Baugrenzen

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen festgelegt, um die Standorte für mögliche Hauptgebäude festzulegen.

3. Alternativenprüfung

In der Ortschaft Göräu sind aktuell keine verfügbaren Bauflächen oder Lücken vorhanden. Es sind zwar Flächen vorhanden die ggf. nach § 34 BauGB bebaubar wären, jedoch besteht keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer. Durch die Satzung kann eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung des Ortes im Westen geschaffen werden.

4. Nähe zum Landwirtschaftlichen Betrieb und Flächen

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.

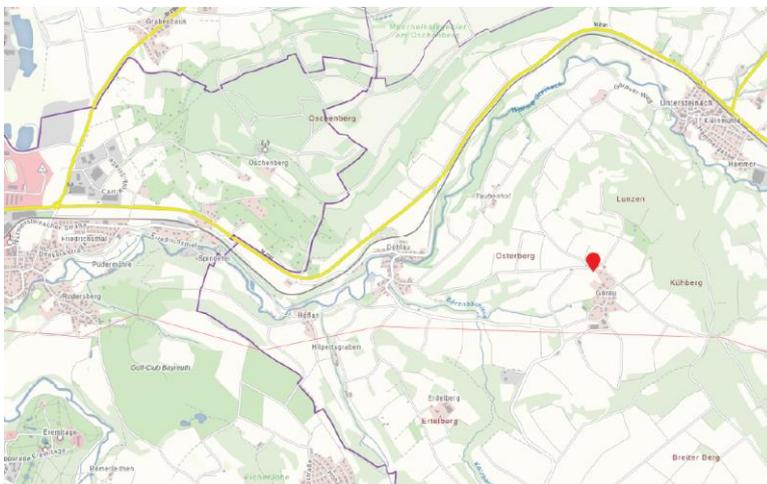
Durch die Festlegung der Ausgleichsfläche sowie einer Grünfläche in direkter Nähe, kann aber auch ein ausreichender Abstand (vgl. der bestehenden Bebauung) gewährleistet werden. Die Ausgleichsfläche mit dem geplanten Obstbaumbestand (siehe unten) dient außerdem als natürlicher Sicht- und Lärmschutz.

Zudem grenzen die als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.

Eine Einschränkung oder Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. des landwirtschaftlichen Betriebes entstehen durch die Satzung nicht.

5. 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.

6. Geltungsbereich

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

7. Erschließung

Eine Erschließung über das bisherige Maß hinaus wird durch den Markt Weidenberg nicht erfolgen.

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 als Dorfgebiet 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 Döhlau 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. Seit 15.11.2021 liegen den genannten Behörden die vollständigen Antragsunterlagen vor. Es wird davon ausgegangen, dass bis zur Rechtskraft der Satzung eine die wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt.

Die KA Döhlau ist ausreichend groß demissioniert und kann von der Kapazität noch weitere Bauvorhaben aufnehmen. Da die Erschließung des Geltungsbereichs bei einer zukünftigen Bebauung im Trennsystem erfolgt, wird ohnehin nur der Schmutzwasseranteil der KA Döhlau zugeleitet.

Sollte eine Ertüchtigung der Kläranlage notwendig werden, ist dies unabhängig vom Erlass der gegenständlichen Satzung und wäre ohnedies notwendig.

8. 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.

9. Hangwasser

Zur Besserungen Einschätzung und Bewertung der Situation in Bezug auf die Gefahren durch Hangwasser fand am 22.03.2022 ein Ortstermin des

Bauausschusses statt. Dabei wurden die Gegebenheiten Vorort besichtigt und die Problematiken beim Starkregenereignis im Juni 2021 erläutert. Hierbei wurde das Anwesen Görau 15 überschwemmt. Das Hangwasser lief durch die Fl. Nrn. 496/2 und 496/3 und sammelte sich im Bereich der Fl. Nr. 496/3 sowie im südlichen Teil der Fl. Nr. 497. Dies ist auch aus den von einem Bürger eingereichten Lichtbildern ersichtlich. Durch die Errichtung einer Schutzmauer nördlich der Ortsstraße konnte der Schutz der unterliegenden Anwesen deutlich verbessert werden. Auch wenn die Problematik hierdurch nicht vollständig obsolet wird, kann das Hangwasser hierdurch doch teilweise kontrolliert abgeleitet und ansonsten zumindest abgebremst werden.

Der Bauausschuss stellte folgendes fest:

Die als „Dorfgebiet“ festgelegten Fläche der Einbeziehungssatzung „Görau“ sind nach Einschätzung des Bauausschusses durchaus von Hangwasser bedroht, können aber nach Ansicht des Bauausschusses durch Maßnahmen des Eigenschutzes der Bauherren entsprechend geschützt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Schutzmaßnahmen durch den Markt Weidenberg nicht erfolgen können.

Es wurden daher Baufenster festgelegt, damit die Flächen, auf denen sich in der Vergangenheit das Hangwasser gesammelt hat, nicht mit schutzwürdigen Hauptgebäuden überbaut werden können.

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.

Ein Anspruch auf zusätzliche Hochwasser- bzw. Hangwasserschutzmaßnahmen durch den Markt Weidenberg können nicht geltend gemacht werden.

Weidenberg, den _____

Hans Wittauer
Erster Bürgermeister
Markt Weidenberg

Umweltbericht

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.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/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 0,4 gewählt.

Auszugleichende Fläche: 1173 m² x 0,4 = 469,2 m²

Der Ausgleich soll auf der Fl. Nr. 497 Gemarkung Döhlau, also im Geltungsbereich, auf einer Fläche von ca. **470 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.

Die anzulegende Streuobstwiese wird extensiv genutzt, d. h. 2-schürige Mahd, erster Schnitt ab 15.06., Mähgutabfuhr, Verwendung von Messermähwerk, Schnitthöhe max. 8 cm, kein Mulchen, Belassen eines Altgrasstreifens von ca. 10 % mindestens ein komplettes Jahr lang, dann Wechsel der Lage. Ebenso ist bei Einsaaten nur gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

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