



2. Änderung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Oschwitz

**Begründung
i.d.F. vom 13.09.2023**

BPB Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloßstraße 9
90562 Kalchreuth
Tel: 0911 / 3682572
Fax: 0911 / 3682570



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	2
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	2
2.2	Topographie / Nutzung	2
2.3	Baugrund und Bodenverhältnisse.....	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
4	Planungsrechtliche Zulässigkeit	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Mass der baulichen Nutzung	4
5	Erschliessung.....	4
5.1	Verkehrerschliessung	4
5.2	Ver- und Entsorgung	5
5.2.1	Wasser- und Energieversorgung	5
5.2.2	Abwasserbeseitigung	5
5.2.3	Abfallbeseitigung	5
6	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	5
6.1	Bestandsaufnahme	5
6.2	Ermittlung des Eingriffs.....	6
6.3	Ermittlung Eingriffsschwere und Ausgleichsfaktor	6
7	Denkmalschutz.....	7



1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Im Ortsteil Oschwitz soll für zwei Ortsansässige Baurecht für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern geschaffen werden. Dies wird zum Anlass genommen, die beiden Grundstücke am nördlichen Ortsrand des in den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung aufzunehmen, um diese planungsrechtlich abzusichern.

Da das Vorhaben nicht die Genehmigungsvoraussetzungen des § 35 BauGB erfüllt, hat sich die Stadt Arzberg entschlossen, das Baurecht über eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu schaffen.



Lage des Vorhabens, Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

2 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oschwitz, oberhalb des Ortes. Der Geltungsbereich der Erweiterung umfasst Flurstücke 39/2 und 39/4 der Gemarkung Oschwitz. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,34 ha.

2.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Gelände steigt nach Süden bzw. Südwesten um ca. 2,0 m an. Das Areal ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Östlich vorgelagert liegen zwei biotopgeschützte Baumgruppen, die von der Planung jedoch nicht betroffen sind.

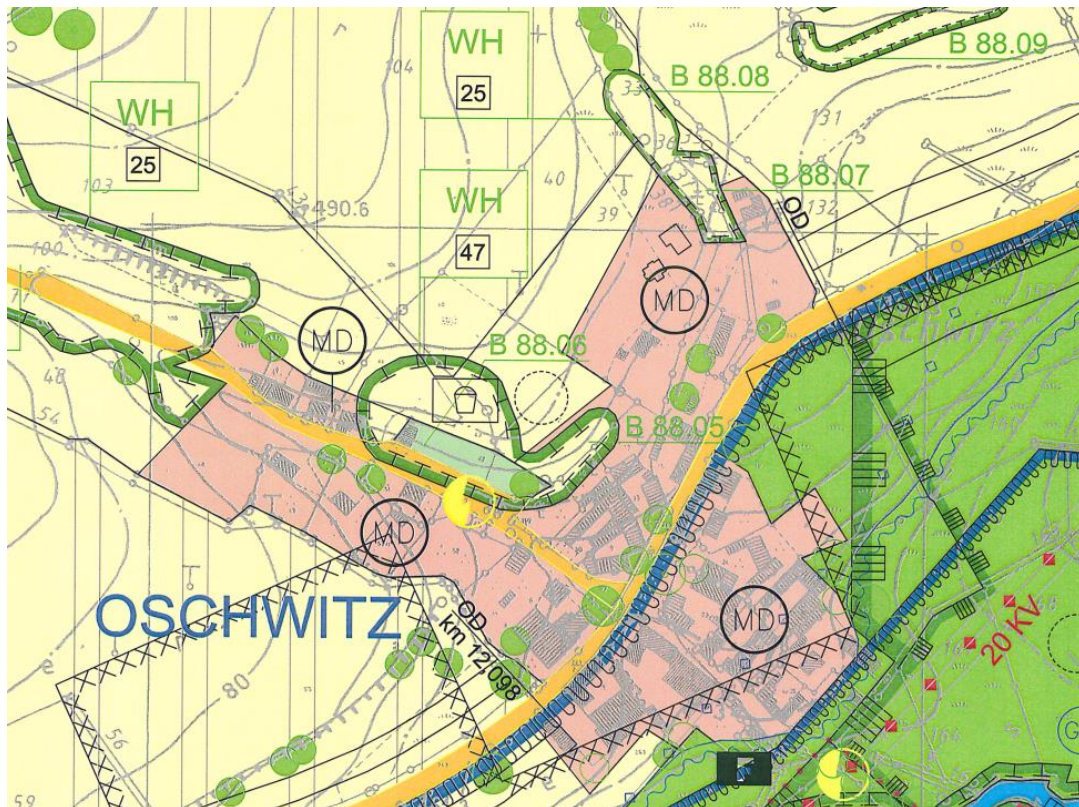


2.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor, der Baugrund auf den Nachbargrundstücken hat sich bisher jedoch als unproblematisch erwiesen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Arzberg, Quelle: Stadt Arzberg

Im Flächennutzungsplan der Stadt Arzberg ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die



Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die Gemeinde kann hierzu durch Satzung „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“ (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Im vorliegenden Fall ist eine Bebauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Oschwitz geschaffen werden.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch das Vorhaben nicht begründet.

4 PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß der prägenden Bebauung im Umfeld des Vorhabens entspricht die Nutzung im Geltungsbereich dieser Satzung einem Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO. Mit der Wahl des Gebietstypus wird insbesondere Rücksicht auf die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe genommen. Mögliche landwirtschaftliche Emissionen sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung hinzunehmen.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung wird für den Geltungsbereich der Erweiterung ebenfalls eine GRZ von 0,35 festgesetzt, um den offenen dörflichen Charakter beizubehalten.

5 ERSCHLIESSUNG

5.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung für das nördliche Grundstück erfolgt über die bestehende Zufahrt auf der Flurnummer 33. Das südliche Grundstück wird über das südlich angrenzende Grundstück mit der Flurnummer 39/3 erschlossen.



5.2 VER- UND ENTSORGUNG

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Bestandsanlagen und -Leitungen verschiedener Versorgungsträger (Telekom, Bayernwerk, etc.). Im Zuge der Erschließungsarbeiten haben sich die ausführenden Firmen rechtzeitig in die genaue Lage der Bestandsanlagen einweisen zu lassen. Bei der Planung und Ausführung sind die einschlägigen Schutzbestimmungen (z.B. DIN 18920, DVGW-Richtlinie GW125) zu beachten.

5.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption Leitungsnetzes zu beachten.

5.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Arzberg.

5.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

6 NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Durch die vorliegende Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Eingriffsbewertung erfolgt, wie bei der bestehenden Satzung, in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

6.1 BESTANDSAUFNAHME

Der einzubeziehende Bereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Wiese). Östlich vorgelagert liegen zwei biotopgeschützte Baumgruppen, die unter der Nummern 5939-0088-007 und 5939-0088-008 als „Hecken bei Oschwitz“ kartiert sind. Diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Nach den im Bayerischen Leitfaden entwickelten Kategorien weisen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Sie sind der Kategorie I zuzuordnen. Die benachbarten Biotope wären in die Kategorie III einzuordnen, werden jedoch durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Sie grünen das Vorhaben auch weiterhin nach Norden ein und mindern somit wirksam die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.



6.2 ERMITTLUNG DES EINGRIFFS

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sind in der Begründung auch die wesentlichen Auswirkungen darzulegen. Prinzipiell beeinträchtigt jede menschliche Bautätigkeit den Natur- und Landschaftshaushalt. Der Eingriff ist jedoch erforderlich, um die Möglichkeit der Bebauung zu sichern. Der einzubeziehende Bereich befindet sich in unmittelbarer Randlage zur bestehenden Dorfbauung des Ortsteiles Oschwitz.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die im Norden angrenzenden Heckenstrukturen sowie die in der Satzung festgesetzte Ortsrandeingrünung dauerhaft minimiert.

Der Versiegelungsgrad ist mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Nach dem Bayerischen Leitfaden entspricht dieses Maß der baulichen Nutzung einem niedrigen Versiegelungsgrad und ist somit dem Typ B zuzuordnen.

Durch die Planung wird die Ausgangssituation in Bezug auf das Schutzgut Klima nicht wesentlich verschlechtert. Zur Verringerung des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Lebensräume wird festgesetzt, dass bei Pflanzungen standortheimische Arten zu verwenden sind.

6.3 ERMITTLUNG EINGRIFFSSCHWERE UND AUSGLEICHSAKTOR

Berechnung

Für die Ausgleichsflächenberechnung sind die Flächen als Eingriff heranzuziehen, die derzeit noch unbebaut sind und als Dorfgebiet dargestellt sind. Diese Fläche ist ca. 2.670 qm groß.

Da in erster Linie nur Flächen in Anspruch genommen werden, die nach dem Bayerischen Leitfaden eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben, Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs getroffen werden und da der Nutzungsgrad als gering zu bewerten ist, wird für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ein Kompensationsfaktor von 0,2 herangezogen. Multipliziert man die Eingriffsfläche von ca. 2.670 m² mit dem Kompensationsfaktor von 0,2 so erhält man als Ergebnis einen Ausgleichsflächenbedarf von ca. 534 m².

Entlang der nordwestlichen und südwestlichen Grenze des einzubeziehenden Bereichs der Grundstücke Fl.-Nm. 39/2 und 39/4, Gemarkung Oschwitz, ist als Ausgleich eine Fläche zur Anpflanzung von heimischen Gehölzen, Obststräuchern und Obstbäumen festgesetzt. Diese Fläche weist eine durchgängige Breite von 5,0 m auf und hat somit eine Größe ca. 770 m².

Sie ist auch als Eingrünung des Grundstücks und Abgrenzung zur freien Landschaft hin vorgesehen.

Der Ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von ca. 534 m² wird somit durch die festgesetzte Pflanzung von heimischen Gehölzen auf ca. 770 m² mehr als vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.



7 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

aufgestellt:
Kalchreuth, den 13.09.2023

Eckhard Bökenbrink
Stadtplaner SRL/ByAK