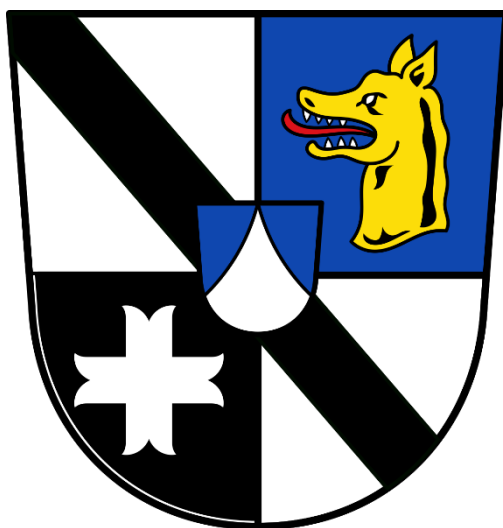


Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung

„Schamelsberg“



im Bereich der Fl. Nrn. 26, 26/2, 26/3, 26/4, 32/1, 33, 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, sowie Teilflächen aus den Fl. Nrn. 24, 25, 29, 31, 32, 36, 47/3, 54 und 54/1, alle Gemarkung Schamelsberg

Begründung und Umweltbericht

Stand: 02.10.2024

Etmannsberg, den ____.

Gerhard Herrmannsdörfer
Erster Bürgermeister
Gemeinde Etmannsberg

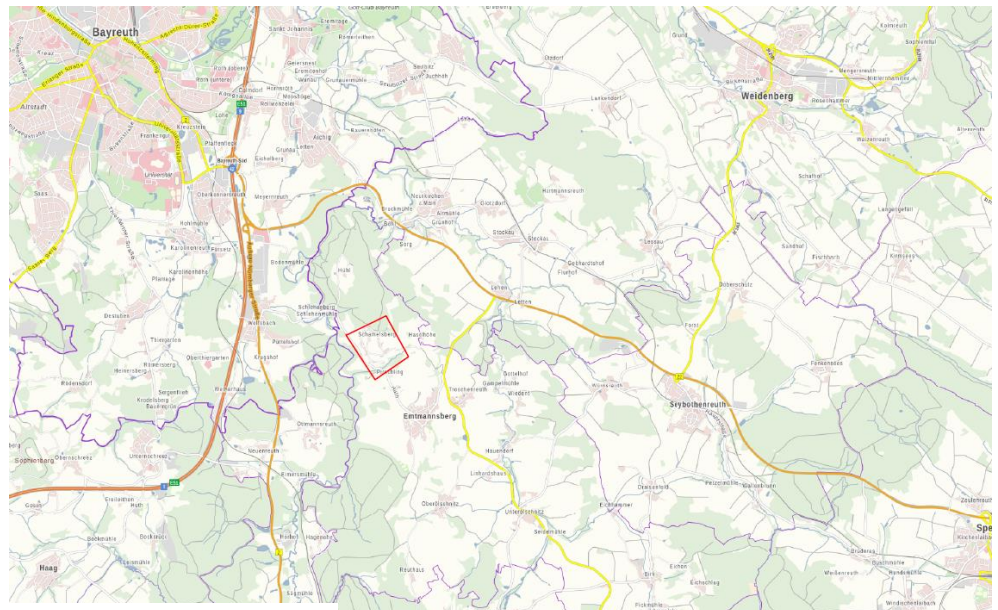
BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

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

1. Ausgangssituation und Lage

Die Ortschaft Schamelsberg liegt im Bereich der Gemeinde Emtmannsberg und somit auch im Landkreis Bayreuth sowie dem Regierungsbezirk Oberfranken.



Die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Schamelsberg gestaltet sich häufig schwierig. Es sind teilweise klare Merkmale einer Splittersiedlung vorhanden, in einigen Bereichen aber auch durchaus gewachsene zusammenhängende Strukturen erkennbar.

Im Jahr 2007 wurde eine Außenbereichssatzung (Bild rechts) für einen kleinen Teilbereich erlassen.

2. Ziele und Zweck der Satzung

Um die bauplanungsrechtliche Situation in Schamelsberg zu regeln sowie Entwicklungsmöglichkeiten unter Beachtung städtebaulicher Aspekte zu schaffen wurde zusammen mit dem Landratsamt Bayreuth intensiv an Lösungsansätzen gearbeitet. Ergebnis ist die nun gegenständliche Satzung.

Diese Satzung vereint die planungsrechtlichen Möglichkeiten

- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (Entwicklungssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB), sowie
- die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil (Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

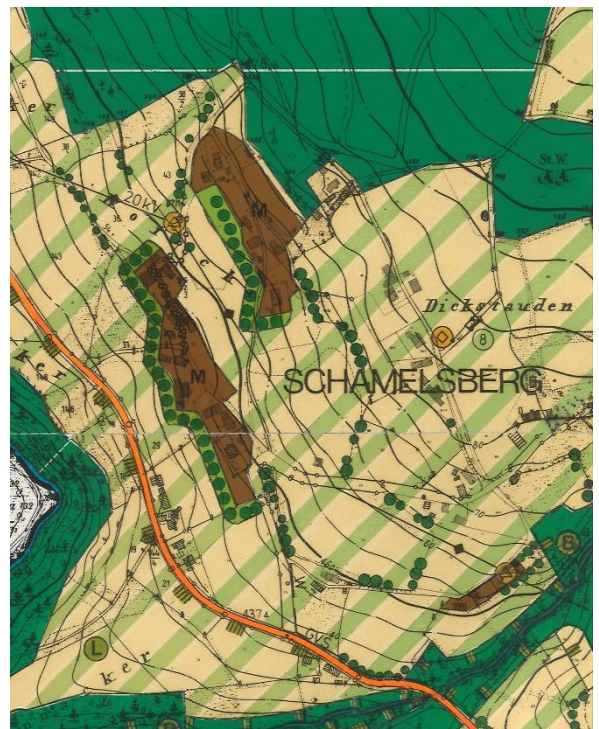
Die beiden Satzungen werden dabei zur „Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Schamelsberg““ vereint (§ 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

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 Entwicklungssatzung betrifft dabei die Bereiche im Geltungsbereich, die im Flächennutzungsplan bereits als Gemischte Baufläche ausgewiesen ist:



Die nördliche zusammenhängende gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan wurde dabei bewusst nicht mit aufgenommen, da in diesem Bereich aufgrund der zu klärenden Problematik mit Hangwasser aktuell keine Entwicklungsmöglichkeit gesehen wird. Hierzu wäre ggf. zukünftig eine separate Satzung vorstellbar.

Der Teil der Entwicklungssatzung stellt aktuell einen bebauten Bereich im Außenbereich dar, welcher zwar einen zusammenhängenden Siedlungsansatz aufweist, aber für die Definition als Ortsteil (§ 34 BauGB) noch die erforderliche strukturelle Gewichtung fehlt. Dies soll durch die Zulassung weiterer Bebauung jedoch entwickelt werden. Dies ist im vorliegenden Fall mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Einbeziehungssatzung betrifft dabei die zusätzlichen Flächen im Geltungsbereich, die mit in dem zukünftigen Innenbereich (§ 34 BauGB) einbezogen werden sollen. Im vorliegenden Umfang stellt dies eine maßvolle Erweiterung dar.

3. Alternativenprüfung

Wie beschrieben wurde die Gesamtsituation von Schamelsberg genau untersucht und sich als Ergebnis der Prüfung auf das gegenständliche Gebiet festgelegt. 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 Schamelsberg mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und Wohnbebauung 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

Schamelsberg ist geprägt von einer Mischung aus kleineren und größeren Baukörpern. Die Bauausführung, insbesondere die Gestaltung wurde bewusst freigehalten, da der Regelungscharakter des § 34 BauGB als ausreichend angesehen wird.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche der Gemarkung Schamelsberg mit einer Gesamtfläche von ca. 2,52 ha. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke Fl. Nrn. 26, 26/2, 26/3, 26/4, 32/1, 33, 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, sowie Teilflächen aus den Fl. Nrn. 24, 25, 29, 31, 32, 36, 47/3, 54 und 54/1, alle Gemarkung Schamelsberg. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

6. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über den vorhandenen gemeindlichen Straßen und Wege im Geltungsbereich gesichert. Auf Art. 5 Abs. 1 BayBO, insbesondere Satz 4 (maximal 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche), wird verwiesen.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über das Netz der Gemeinde Emtmannsberg.

Abwasser:

Die Ortschaft Schamelsberg ist nicht an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt auch zukünftig über Kleinkläranlagen. Die gesicherte Abwasserbeseitigung ist bei jedem Vorhaben durch Bauherrn nachzuweisen.

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 dulddende Immissionen

Die nachfolgend aufgeführten

9.1. 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.

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

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.

9.3 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

9.4 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.

9.5 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.

9.6 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.

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 und noch nicht bereits versiegelt sind.

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 als dörfliches Wohngebiet auf einer Fläche von 4.930 m².

Die Grundstücke werden 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 Erweiterung Ortsbilds geschaffen.

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: $4.930 \text{ m}^2 \times \text{max. GRZ: } 0,5$
= max. versiegelte Fläche: 2.465 m^2

Ermittlung Kompensationsfaktor:

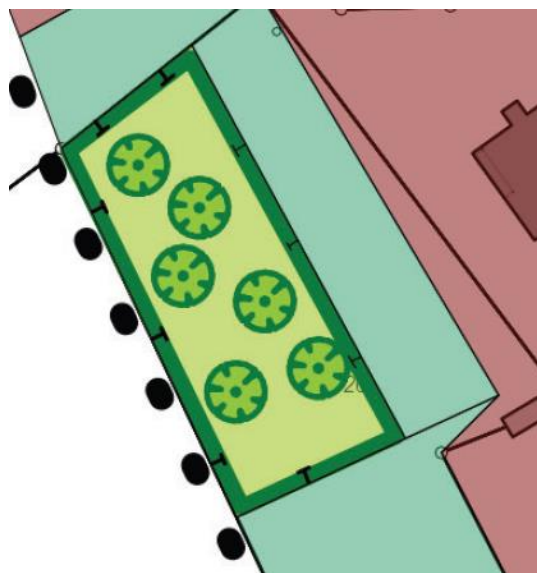
Einstufung des Plangebiets: Grünland/Acker und $\text{GRZ} > 0,35$, daraus folgt TYP A Gebiet geringerer Bedeutung (Ackerland/intensiv genutzte Grünfläche) Kategorie 1

Als Kompensationsfaktor wird daher 0,5 gewählt.

Auszugleichende Fläche: $2.465 \text{ m}^2 \times 0,4 =$
986 m²

Der Ausgleich soll auf einer Fläche innerhalb des Geltungsbereichs. Die Festsetzung erfolgt auf einer Teilfläche von 986 m² auf der Fl. Nr. 26, Gemarkung Schamelsberg.

Auf den angegebenen Flächen wird ein Obstbaumbestand mit Hochstämmen (mindestens fünf Bäume gemäß Pflanzliste; Pflanzabstände unregelmäßig) 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-schürig 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 der Gemeinde Emtmannsberg bestellt. Die Ausgleichsfläche wird online in das Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt in Hof gemeldet. Die Fertigstellung wird der UNB (Landratsamt Bayreuth) angezeigt.

Emtmannsberg, den __.__._____

Gerhard Herrmannsdörfer
Erster Bürgermeister
Gemeinde Emtmannsberg