

# Stadt Helmbrechts

## Einbeziehungssatzung „Ort, Pressecker Straße“

### Begründung

**Entwurf vom: 15.11.2022**

**Vorhabensträger: Stadt Helmbrechts, Luitpoldstr. 21, 95233 Helmbrechts**

#### Ziel und Anlass

Für den Ortsteil Ort liegen mehrere Bauvoranfragen vor. Eine für die Ausweisung von Bauflächen in Betracht kommende Baufläche liegt jedoch im Außenbereich, was ein Bauen nur im Ausnahmefall möglich macht.

Mit einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB kann hier Abhilfe geschaffen werden. Die Einbeziehungssatzung ermöglicht es grundsätzlich, einzelne Außenbereichsflächen in den Zusammenhang der bebauten Ortsfläche (Innenbereich) einzubeziehen und damit eine Bebauung im Sinne einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs grundsätzlich möglich zu machen.

#### Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt entsprechend: § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
Entsprechend kann die Gemeinde „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“.

*Die angrenzende Bebauung besteht mehrheitlich aus freistehenden Wohngebäuden mit einzelnen Garagen / Nebengebäuden mit dem Charakter eines Mischgebiets. Die geplante Erweiterung durch zwei Bauparzellen nimmt diese Bauweise auf.*

Entsprechend § 34 Abs.5 Satz 1 Nr. 1, 2, 3 BauGB sind die Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung wie folgt gegeben:

1. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung:

*Die neu in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen schließen durch eine Bebauung in zweiter Reihe einen Lückenschluss zwischen bereits bestehender Bebauung, und ergänzen die Bauflächen der best. Bebauung logisch, führen somit nicht zu einer „Splittersiedlung“ oder zu einer Erweiterung in die freie Landschaft.*

2. Keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen:

*Vorhaben, die entsprechend Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung einer entsprechenden Prüfung unterliegen sind nicht geplant und werden nicht zugelassen.*

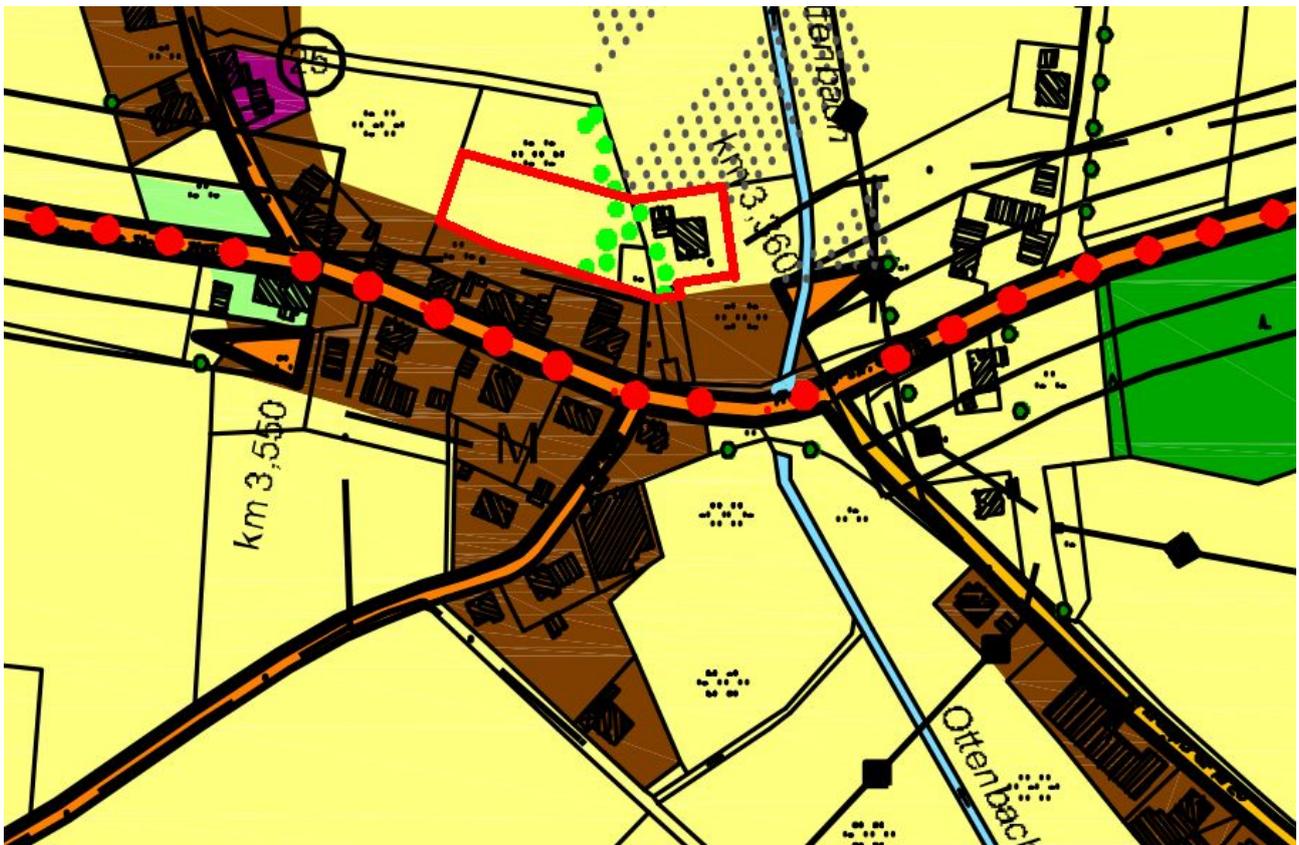
3. Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

*Da keinerlei Flächen für gewerbliche oder industrielle Nutzung vorgesehen oder zulässig sind und somit nicht mit gefährlichen Stoffen im Sinne der EU-Richtlinie 2012/218/EU umgegangen wird, sind schädliche Umwelteinwirkungen auf „dem Wohnen dienende oder sonstige schutzbedürftige Gebiete“ nicht zu erwarten.*

Weitere oder sonstige Gründe, die gegen die beabsichtigte Einbeziehungssatzung sprechen würden, sind nach der Begründung nicht erkennbar.

## **Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Helmbrechts ist der geplante Geltungsbereich der Satzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt FNP Helmbrechts mit eingetragenem Umgriff der Einbeziehungssatzung (rot)  
Da die ergänzten Bereiche nicht den Vorgaben des FNP entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

## **Umgriff und Ergänzungsflächen der Einbeziehungssatzung:**

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung umfasst einen Teilbereich des Ortsteils „Ort“. Folgende Flächen sollen nach Beschluss des Stadtrats Helmbrechts in der Einbeziehungssatzung berücksichtigt werden (jeweils Gemarkung Oberweissenbach)

Fl.-Nr. 828 TF, ca. 2.191 m<sup>2</sup>

Fl.-Nr. 784/2 TF, ca. 1.033 m<sup>2</sup>

Fl.-Nr. 830 TF, ca. 194 m<sup>2</sup>

Die Fläche Fl.-Nr. 784/2 TF ist bereits bebaut, wird jedoch mit in den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung einbezogen, da die Fläche im Flächennutzungsplan ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet ist.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für die geplanten Bauflächen werden festgesetzt:

- Grundflächenzahl GRZ = 0,35 (als Höchstgrenze)
- 2 Vollgeschosse VG als E+D oder E+O (...)
- H max. = 9,0 m (maximale Firsthöhe ab durchschnittliche Höhe des anstehenden Geländes)

Mit diesen Festsetzungen ist sowohl die Bauweise E+D mit steilem ausgebautem Dach, als auch die Bauweise E+O mit flachem, nicht ausgebautem Dach möglich.

### **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehrerschließung / Zufahrt

Der Ortsteil „Ort“ liegt an der Staatsstraße 2195 zwischen den Orten Oberweißenbach und Ochsenbrunn. Die Zufahrt zur geplanten Baufläche erfolgt über eine private Erschließungsstraße auf der Fl.-Nr. 830, der Eigentümer ist ebenfalls Eigentümer der Fl.-Nr. 828.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die „Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH“ der Stadt Helmbrechts.

#### Abwasserbeseitigung

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird entsorgt über das bestehende Kanalnetz der Stadt Helmbrechts.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist über die Entsorgung des Landkreises Hof gesichert.

### **Altlasten und Schadenfälle**

Über Altlasten und Schadenfälle im Bereich der o.g. Einbeziehungssatzung liegen keine Erkenntnisse vor.

Es wird jedoch empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA zu informieren.

### **Immissionen**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittel-

ausbringung, sowie bei Erntearbeiten und Beregnung sind hinzunehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen.

## **Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: 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..

## **Hochwasserschutz**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich der Einbeziehungssatzung Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Sonstige Erkenntnisse über besonders zu berücksichtigende Besonderheiten bezüglich anfallendem Hang-, oder Schichtenwasser liegen nicht vor. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor entsprechenden naturbedingten Gefahren der Verantwortung der Bauherren obliegen. Es wird daher dringend empfohlen, vor Baumaßnahmen ein Baugrund- bzw. Bodengutachten einzuholen.

## **Eingriffsregelung**

Im Rahmen des Verfahrens ist keine Umweltprüfung notwendig. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist jedoch anzuwenden. Die entsprechende Bewertung des Bestands und Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil der Satzung.

Aufgestellt, 15.11.2022

Büro2-Architektur, Michael Schneider, Dipl.-Ing (TU)