

Stadt Helmbrechts

Einbeziehungssatzung „Enchenreuth, Frankenwaldstraße“

Begründung

Entwurf vom: 30.05.2022

Vorhabensträger: Stadt Helmbrechts, Luitpoldstr. 21, 95233 Helmbrechts

Ziel und Anlass

Für den Ortsteil Enchenreuth liegt eine Bauvoranfrage vor. Eine für die Ausweisung von Bauflächen in Betracht kommende Fläche 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 eine Bauparzelle 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 einzubeziehende Fläche schließt sich logisch der Bebauung entlang der Frankenwaldstraße an, es entsteht keine „Splittersiedlung“ oder eine 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 Einbeziehung 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 (ohne Maßstab) 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 „Enchenreuth“. Folgende Fläche soll nach Beschluss des Stadtrats Helmbrechts in der Einbeziehungssatzung berücksichtigt werden:

Fl.-Nr. 338 TF, ca. 1350 m²

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

Die Zufahrt zur geplanten Baufläche erfolgt über die Staatsstraße 2195 und die Frankenwaldstraße.

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 Pflanzenschutzmittelausbringung 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.

Bodendenkmäler

Im Flächennutzungsplan der Stadt Helmbrechts sowie im Denkmalviewer Bayern sind keine Hinweise im näheren Umgriff auf Bodendenkmäler vorhanden.

Hangwasser, Schichtenwasser, Oberflächenwasser

Erkenntnisse über besonders zu berücksichtigende Besonderheiten bezüglich anfallendem Hang-, Schichten-, oder Hochwasser 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, 23.06.2022

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