

# Einbeziehungssatzung „Hofäcker II“ Begründung

## 1. Ziele und Zweck der Satzung

Das Areal ist aktuell eine Freifläche, welche landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Die Bauplanungsrechtliche Beurteilung muss jedoch derzeit nach § 35 Baugesetzbuch erfolgen. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Kirchenpingarten liegen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Vorhaben zu schaffen, erlässt die Gemeinde Kirchenpingarten eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch. Durch diese Satzung wird die Fläche im Geltungsbereich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Kirchenpingarten zugeordnet.

## 2. Alternativenprüfung

In der Ortschaft Kirchenpingarten sind aktuell kaum verfügbaren Bauflächen oder Lücken vorhanden. Durch die Planung kann eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Ortes in diesem Bereich geschaffen werden. Die Vermarktung des Baugebiets „Stockäcker“ läuft bereits und wird von der Einbeziehungssatzung unabhängig gesehen. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Baugebiet zeitnah vollständig vermarktet ist. Der Bedarf an der Ausweisung der zusätzlichen Bauflächen ist vorhanden.

## 3. Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zu erwartenden späteren Bebauung sowie der näheren Umgebung erfolgt die Festlegung als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 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 eingeschobene Bauten (Bungalows) zugelassen werden. Diese werden als mit dem Ortsbild verträglich gesehen.

## 3. Strom-Oberleitung

Über die geplante Ausgleichsfläche verläuft teilweise eine Stromoberleitung der bayernwerk Netz GmbH. Die Aufteilung wurde bewusst gewählt, um zu möglichen Bauvorhaben den Schutzstreifen der Stromleitung einzuhalten.

Die bayernwerk Netz GmbH wurde im Aufstellungsverfahren der Einbeziehungssatzung beteiligt. Der Schutzbereich der 20-kV-Freileitung beträgt beiderseitig der Leitungsachse 10 m. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind rechtzeitig vorher mit dem bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

#### **4. Beschreibung des Plangebietes**

Der Hauptort der Gemeinde Kirchenpingarten liegt am östlichen Rand des Landkreises Bayreuth. Das Gemeindegebiet grenzt an die Oberpfalz (Gemeinde Immenreuth) an.



Das Areal ist aktuell eine Freifläche, welche landwirtschaftlich genutzt wird.

#### **5. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 226 (TF) und 227 (TF) der Gemarkung Kirchenpingarten. Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung definiert.

#### **6. Erschließung**

##### Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße gesichert. Für die Erschließung der Flächen auf der Fl. Nr. 227 ist eine private Zufahrtsstraße geplant. Auf Art. 5 Abs. 1 BayBO, insbesondere Satz 4 (maximal 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche), wird verwiesen. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben auf dieser Fläche sind die Mülltonnen zukünftig zur nächstgelegenen öffentlichen Straße zu bringen.

##### Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

##### Abwasser:

Die Abwasserentsorgung ist zentral über die gemeindliche Kläranlage gesichert. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Dichtigkeit kann gewährleistet werden. Soweit möglich soll eine Erschließung der späteren Einzelvorhaben im Trennsystem erfolgen. Zunächst ist bei Vorhaben die Versickerung zu prüfen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Einleitung in den Wegseitengraben im Norden des Geltungsbereichs zu prüfen.

# Umweltbericht

Die einbezogene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und hat aufgrund Ihrer Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Im vergangenen Jahr wurde Sie zum Maisanbau bzw. als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt. Im Flächennutzungsplan wurde bereits eine „gemischte Bebauung“ vorgesehen.

## Schutzgut Mensch

Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bedingt durch die Ausweisung von Flächen als Allgemeines Wohngebiet ist nicht von einer Beeinträchtigung der bestehenden Siedlung auszugehen. Im Gegenteil wird diese dadurch gestärkt und städtebaulich sinnvoll abgerundet.

## 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 Biotop sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Biotop Nr. 6036-0273-001 (Weiher, Feuchtwald und Feuchtwiese am Nordrand von Kirchenpingarten) nördlich des Geltungsbereichs wird nicht beeinträchtigt.

## Schutzgut Boden

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Durch die Ausweisung von Flächen als Allgemeines 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.

## 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.

## Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche berechnet sich nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“:

Fläche des Dorfgebiets:  $3.575\text{m}^2 \times \text{max. GRZ: } 0,4$   
= max. versiegelte Fläche:  $1.430\text{ m}^2$

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 0,4 gewählt.

Auszugleichende Fläche:  $1.430\text{m}^2 \times 0,4 = \underline{\underline{572,00\text{ m}^2}}$

Der Ausgleich soll auf der Fl. Nr. 226 Gemarkung Kirchenpingarten, also im Geltungsbereich auf einer Fläche von ca.  $572\text{ m}^2$  erfolgen.

Die anzulegende Streuobstwiese ist extensiv zu nutzen, d.h. 2-schurig 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. Entlang der Grenze (Nord-Süd) ist zudem eine freiwachsende Wildstrauchhecke (standortheimisches, zertifiziertes Gehölzmaterial) denkbar. Details werden mit der Untere Naturschutzbehörde abgestimmt.

Über der geplanten Ausgleichsfläche verläuft teilweise die 20-kV-Leitung der bayernwerk Netz GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Schutzstreifens nur Gehölze mit einer Aufwuchshöhe von max. 2,5 m gepflanzt werden dürfen. Alle Anpflanzungen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

#### 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. Die Ausgleichsfläche wird online in das Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt in Hof gemeldet. Die Fertigstellung wird der UNB (Landratsamt Bayreuth) angezeigt.

Kirchenpingarten, den \_\_\_\_\_

Markus Brauner  
Erster Bürgermeister  
Gemeinde Kirchenpingarten