

---

# Einbeziehungssatzung

## „Kodlitz - Nordwest“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB

---

Satzung mit Begründung

---



Gemeinde Speichersdorf  
Rathausplatz 1  
95469 Speichersdorf

---

# GEMEINDE SPEICHERSDORF

Landkreis Bayreuth / Oberfranken



|      |   |    |
|------|---|----|
| I.   | Rechtsgrundlagen.....                                 | 3  |
| II.  | Einbeziehungssatzung „Kodlitz Nordwest“ .....         | 4  |
| § 1  | Räumlicher Geltungsbereich .....                      | 4  |
| § 2  | Zulässigkeit des Vorhabens .....                      | 4  |
| § 3  | Festsetzungen .....                                   | 4  |
| § 4  | Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....                | 5  |
| § 5  | In-Kraft-Treten .....                                 | 5  |
| III. | Begründung .....                                      | 6  |
| 1.   | Vorbemerkungen .....                                  | 6  |
| 2.   | Planungsumfang.....                                   | 6  |
| 3.   | Bodenordnende Maßnahmen .....                         | 6  |
| 4.   | Verkehrsanbindung, Erschließung und Entwässerung..... | 7  |
| 5.   | Müllbeseitigung.....                                  | 7  |
| 6.   | Eingriff in den Naturhaushalt .....                   | 7  |
| 7.   | Kosten.....   | 9  |
| IV.  | Verfahrensvermerke .....                              | 10 |



## I. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509)

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Erleichterung von Investition und der Anweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 90 - PlanzV 90)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 191 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- **Bayerische Bauordnung (BayBO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2013

- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)**

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl S 400)



## II. Einbeziehungssatzung „Kodlitz Nordwest“

Das betroffene Flurstück 27 in der Gemarkung Kodlitz liegt nordwestlich im Anschluss des im Flächennutzungsplanes als Gemischte Baufläche ausgewiesenen Bereichs der Ortsbebauung Kodlitz. Die vorgesehene Bebauung steht aber im Zusammenhang mit dem bebauten Ortsgebiet und soll den nordwestlichen Ortsrand abrunden. Daher erlässt die Gemeinde Speichersdorf aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Gemäß Art. 34 Abs. 4 Ziff.1 u. 3 BauGB folgende Einbeziehungssatzung.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß der im beigefügten Plan M. 1:1000 ersichtlicher Darstellung festgelegt. Der Plan vom 09. September 2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Zulässigkeit des Vorhabens

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB. Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 und 2 die planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen und sind in der beigefügten Planung ersichtlich.

### § 3 Festsetzungen

Die Festsetzungen sind der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen.



## § 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V. m § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB durch grügestalterische Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück (Teilfläche) im Geltungsbereich der Satzung durchzuführen im Geltungsbereich der Satzung werden Anpflanzungen in Form einer Obstbaumreihe sowie einer Hecke aus heimischen Gehölzen durchgeführt.

## § 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Speichersdorf, den 06. November 2018

-----  
P O R S C H, 1. Bürgermeister



## III. Begründung

### 1. Vorbemerkungen

Auf dem Flurstück Nr. 27 ist die Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäuser mit Doppelgarage sowie einer Lagerhalle vorgesehen. Das betroffene Flurstück in der Gemarkung Kodlitz liegt nordwestlich im Anschluss des im Flächennutzungsplanes als Gemischte Baufläche ausgewiesenen Bereichs der Ortsbebauung Kodlitz. Die vorgesehene Bebauung steht aber im Zusammenhang mit dem bebauten Ortsgebiet und soll den nordwestlichen Ortsrand abrunden.

Nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Zulässigkeit wäre dann nach § 34 Abs. 1 BauGB zu Beurteilen.

### 2. Planungsumfang

- Größe des Geltungsbereiches ca. 3.377. m<sup>2</sup>
- davon Baufläche 2.524 m<sup>2</sup> und 853 m<sup>2</sup> für Kompensationsmaßnahmen
- Anzahl der Gebäude mit Nebengebäude 5 Stück

### 3. Bodenordnende Maßnahmen

Die Teilfläche des Grundstückes befindet sich im Privatbesitz des Bauwerbers. Es ist somit kein Umlegungsverfahren notwendig.



#### 4. Verkehrsanbindung, Erschließung und Entwässerung

Abwasserbeseitigung (Schmutz- u. Regenwasser), Wasser- u. Stromversorgung erfolgen über die Ortstraße bis zur Grundstücksgrenze.

#### 5. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllentsorgung des Landkreises Bayreuth.

#### 6. Eingriff in den Naturhaushalt

Als Grundlage für die Bilanzierung wird der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen verwendet.

##### a) Einstufung und Eingriffsschwere

Die Einbeziehung des Bauvorhabens in das Mischgebiet führt zu einer Einordnung des Vorhabens lt. Abb. 7 "Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren in den Typ B – Gebieten mit 0,2 bis 0,5 Versiegelungsgrad. Der Bestand ist als Gebiet mit geringer Bedeutung (landwirtschaftliche Fläche) einzustufen.

Daraus ergibt sich folglich ein Bilanzierungsfaktor von 0,3 für den Geltungsbereich.

| Nr. | vorhandene Vegetationsstruktur                                   | geplante Flächennutzung | GRZ  | B-Faktor |
|-----|--|-------------------------|------|----------|
| 1   | intensiv genutztes Grünland<br>Flächengröße: 2524 m <sup>2</sup> | Mischgebiet             | 0,30 | 0,2      |

##### b) Flächennachweis Kompensationsbedarf durch Eingriff in Naturhaushalt:



| Nr. | Flächenbestand | Grundstücksfläche | Kompensationsfaktor | Kompensationsbedarf |
|-----|----------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 1   | Grünland       | 2524              | 0,2                 | 504,80              |

Somit beträgt der Bedarf an Kompensationsflächen für den Eingriff in den Naturhaushalt 505 m<sup>2</sup>.

### c) Kompensationsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zur Kompensation des Eingriffes innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen:

- K1: Anpflanzung einer Obstbaumreihe auf dem Flurstück 27. Die Bäume sind dauerhaft zu entwickeln und pflegen. Gehölzschnitte sind nur in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- K2: Anpflanzung einer Hecke aus heimischen Gehölzarten. Die Hecke ist dauerhaft zu entwickeln und pflegen. Gehölzschnitte sind nur in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Artenauswahl, Stückzahl und Pflanzgrößen können aus dem Plan entnommen werden.

### d) Kompensation:

| Maßnahme  | Wertigkeit | Wertfaktor Bestand | Wertfaktor Planung | maßgeb. Faktor | Fläche | Kompensation in m <sup>2</sup> |
|-----------|------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|--------------------------------|
| K 1 u. K2 | I          | 0,2                | 1,3                | 0,80           | 2524   | 853,0                          |

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (853 m<sup>2</sup>) und deren Aufwertung der Flächen kann der Kompensationsbedarf (505 m<sup>2</sup>) erfüllt werden. Damit wird der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen bewertet.



# GEMEINDE SPEICHERSDORF

Landkreis Bayreuth / Oberfranken



## 7. Kosten

Da die Erschließungs- u. Herstellungskosten vom Bauwerber zu übernehmen sind entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

Speichersdorf, den 06. November 2018

-----  
P O R S C H, 1. Bürgermeister



## IV. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10. September 2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Kodlitz Nordwest II“
- Der Gemeinderat billigt in der Sitzung am 10. September 2018 den vorliegenden Entwurf der Satzung incl. der Planunterlage zu und beschließt die öffentliche Auslegung sowie die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB.
- ... Abwägung ...
- .... Satzungsbeschluß ....
- ... Ausfertigung ....
- ... Bekanntmachung ...

Speichersdorf, den 08.November 2018

-----  
P O R S C H, 1. Bürgermeister