



Begründung zur Einbeziehungssatzung „Selbitz Nordost“ in der Gmkg. Plössen

1. Vorbemerkungen

Auf dem Flurstück Nr. 800 ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage vorgesehen. Das betroffene Flurstück 800 in der Gemarkung Plössen liegt östlich im Anschluss des im Flächennutzungsplanes als Gemischte Baufläche ausgewiesenen Bereichs der Ortsbebauung Selbitz. Die vorgesehene Bebauung steht aber im Zusammenhang mit dem bebauten Ortsgebiet und soll den östlichen 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

- a) Größe des Geltungsbereiches ca. 2.750 m²
- b) davon Baufläche 2.250 m² und 500 m² für Kompensationsmaßnahmen
- c) Anzahl der Gebäude mit Nebengebäude 2 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, Wasser- u. Stromversorgung erfolgen über die Ortstraße bis zur Grundstücksgrenze.

Oberflächenwasser von Dachflächen ist in einer Zisterne zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern.



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 Flächengröße: 2.250 m ²	Mischgebiet	0,30	0,2

b) Flächennachweis Kompensationsbedarf durch Eingriff in Naturhaushalt:

Nr.	Flächenbestand	Grundstücksfläche	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
1	Grünland	2.250	0,2	450

Somit beträgt der Bedarf an Kompensationsflächen für den Eingriff in den Naturhaushalt 450,0 m².

c) Kompensationsmaßnahmen



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

- K1: Anpflanzung einer Obstbaumreihe auf dem Flurstück 800. 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.

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen und deren Aufwertung der Flächen kann der Kompensationsbedarf erfüllt werden. Damit wird der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen bewertet.

7. Kosten

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

Speichersdorf, den

P O R S C H, 1. Bürgermeister