

EINBEZIEHUNGSSATZUNG IBER

FINr. 1042/1, Gemarkung Iber



**MARKT
HAHNBACH**

Ortsteil Iber
Landkreis Amberg-Weizsach
Regierungsbezirk Oberpfalz

Entwurf: 16. Dezember 2021
Endfassung: 10. Februar 2022

Planung
Bauamt Markt Hahnbach
Herbert-Falk-Straße 5
92256 Hahnbach

A.	Planzeichnungen	3
1.	Geltungsbereich	3
2.	Flächennutzungsplan	3
B.	Einbeziehungssatzung	4
C.	Begründung	5
1.	Ausgangssituation	5
1.1.	Anlass - Erforderlichkeit der Planung	5
1.2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
1.3.	Flächennutzung	5
1.4.	Bestand, Lage und Größe des Grundstücks	5
2.	Bestehende Rahmenbedingungen	7
2.1.	Verkehrerschließung	7
2.2.	Ver- und Entsorgung	7
2.3.	Bauweise	7
3.	Umweltbericht	7
4.	Eingriffsregelung und Eingrünung	7
4.1.	Eingriffsfläche (FINr. 1042/1, Gemarkung Iber)	7
4.2.	Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 1042, Gemarkung Iber)	7
D.	Verfahrensvermerke	10

A. Planzeichnungen

1. Geltungsbereich



Maßstab: 1:2.000
Legende: rot Eingriff
blau Ausgleich

2. Flächennutzungsplan



Maßstab: 1:2.000
Legende: rot Eingriff
blau Ausgleich

B. Einbeziehungssatzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt der Markt Hahnbach folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1

Das im Geltungsbereich befindliche Grundstück FINr. 1042/1, Gemarkung Iber, (wie unter A 1 rot abgebildet) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Iber (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Das im Geltungsbereich befindliche Grundstück FINr. 1042 TIFl., Gemarkung Iber (wie unter A 1 blau abgebildet) dient als Ausgleichsfläche.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen des Eingriffs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

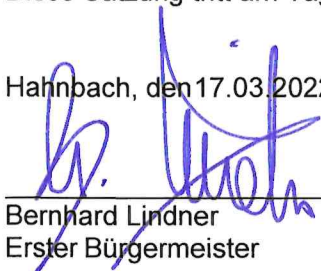
§ 3

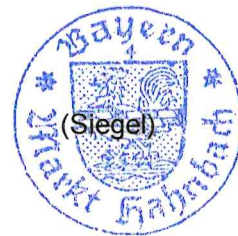
Der bestehende Flächennutzungs- und Landschaftsplan (wie unter A 2 abgebildet) setzt als Art der baulichen Nutzung bereits ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hahnbach, den 17.03.2022


Bernhard Lindner
Erster Bürgermeister



C. Begründung

1. Ausgangssituation

1.1. Anlass - Erforderlichkeit der Planung

Das im Geltungsbereich genannte Grundstück FINr. 1042/1, Gemarkung Iber, befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Iber im Gemeindegebiet des Marktes Hahnbach. Nördlich und östlich des Geltungsbereichs befinden sich bereits zur Wohnnutzung bebaute Grundstücke. Im Süden schließt ein Nadelwald mit Fichten- und Kiefernbewuchs an und westlich befinden sich eine öffentliche Grünfläche und eine landwirtschaftliche Maschinenhalle.

Zur Realisierung eines Wohnbauvorhabens weist der Markt Hahnbach nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB den näher beschriebenen Geltungsbereich "FINr. 1042/1, Gemarkung Iber" aus, um im Rahmen einer Einbeziehungssatzung die rechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung zu schaffen.

Das Grundstück ist erheblich durch die angrenzende Bebauung geprägt. Zudem stellt das Grundstück eine Baulücke am südlichen Ortsende von Iber dar. Aus diesen Gründen kann eine Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Iber nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgen.

1.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das im Geltungsbereich abgebildete Grundstück FINr. 1042/1 der Gemarkung Iber ist im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Hahnbach als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das im Geltungsbereich abgebildete Grundstück FINr. 1042 TIFI. der Gemarkung Iber ist im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Hahnbach als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

1.3. Flächennutzung

Das Grundstück FINr. 1042/1, Gemarkung Iber, wurde als Laubmischwald mit einem hohen Anteil an Laubbaumarten (Wald der Kategorie III B III) genutzt. Der Waldbestand wurde gerodet.

Die umgebende Bebauung zeichnet sich durch dorftypische Grundstückszuschnitte und -größen, sowie regional typische Baustile aus.

1.4. Bestand, Lage und Größe des Grundstücks

Das einbezogene Grundstück FINr. 1042/1 der Gemarkung Iber liegt am südlichen Ortsrand von Iber. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 1.254 m². Im Norden und Osten und Westen schließt die im Zusammenhang bebaute Ortschaft Iber an, welche im Flächennutzungsplan ausschließlich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist.



An den einbezogenen Bereich grenzen im Norden und Osten Grundstücke mit einer Wohnnutzung. Die südlichen Flächen werden als Fichten- und Kiefernforst genutzt. Im Westen befindet sich eine dorftypische öffentliche Grünfläche. Die Erschließung erfolgt über die im Norden gelegene Ortsstraße „Kreuzweg“.

2. Bestehende Rahmenbedingungen

2.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung der Baulücke erfolgt über die Ortsstraße „Kreuzweg“.

2.2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Mimbacher Gruppe sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung ist durch den Markt Hahnbach sichergestellt.

Das Niederschlagswasser kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die alternative Versickerung auf dem Baugrundstück ist zu bevorzugen.

Die Stromversorgung ist durch die Fa. Bayernwerk Netz GmbH bereits realisiert.

2.3. Bauweise

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

3. Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

4. Eingriffsregelung und Eingrünung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird in der Bewertung des Büros Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Sulzbach-Rosenberg, dargestellt.

4.1. Eingriffsfläche (FINr. 1042/1, Gemarkung Iber)

Die Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach dem Leitfaden für die Eingriffsplanung in der Bauleitplanung. Nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde ist der gerodete Wald in Kategorie III BIII einzustufen. Der Ausgleichsfaktor beträgt 1,0. Es handelte sich um einen Laubmischwald mit einem hohen Anteil an Laubbaumarten wie Linde, Birke, Kirsche, Eiche, Buche Vogelbeere und Pappel. Im Unterwuchs waren Haselnuss, Holunder, Salweide, Hundsrose, Brombeere und Himbeere anzutreffen. Somit beträgt der Kompensationsbedarf 1.254 m².

4.2. Ausgleichsfläche (FINr. 1042, Gemarkung Iber)

Ausgleichsziel ist die Schaffung eines standortgerechten Waldes (Laub-/Mischwald mit Laubholzsaum und Altgrasflur) Dies entspricht Kategorie III des Leitfadens. Die Ausgleichsfläche schließt im Süden an das Baugrundstück an und ist für den Waldumbau als Fichten- und Kiefernforst anzusprechen. Gemäß der vom Forst vorgegebenen sachgerechten Waldbewirtschaftung ist der Mindestanteil von Laubholz mit 30% anzusetzen, weshalb eine Gesamtausgleichsfläche von **1.792 m²** benötigt wird. Auf dieser ist ein reiner Laubwald ohne Nadelbaumarten auf einer Fläche von 1254 m² anzupflanzen, somit ein Ausgleich auf 70% der Fläche.

Ein forstwirtschaftlich bedingter Ausgleich ist neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich nicht erforderlich.

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Schaffung eines naturnahen Mischwaldes mit hohem Laubanteil, einem Waldsaum aus standortgerechten Laubhölzern und einem Altgrasstreifen zum nördlichen Waldrand hin (= Grenze des Baugrundstückes 1042/1) Damit entspricht die Fläche der Kategorie III des Leitfadens (naturnahe , standortgerechte Wälder mit artenreichen Waldrändern)

Die zu pflanzenden Gehölzarten orientieren sich an der hier vorkommenden potentiellen Vegetation und dem etwas trockenen und sandigen Standort:

- **Straucharten** (Saum): *Corylus avellana*; *Euonymus europaeus*, *Lonicera xylosteum*; *Rosa canina*; *Rhamnus frangula*; *Salix aurita*; *Sambucus nigra*;
Mengen: Bei Pflanzabstand 1,25 /1,5 m: ca. 100 Sträucher
- **Waldbaumarten**: *Acer platanoides*; *Carpinus betulus*; *Quercus robur*; *Tilia cordata*; *Ulmus glabra*; *Prunus avium*; *Pinus sylvestris* (max. 10 %)
Mengen: Bei Pflanzabstand 1,5 /1,5 m: ca. 797 Gehölze (abzüglich des Bestands von aufkommenden Eichen und Hasel etc.)

Für die Ausgleichsfläche ist eine dingliche Sicherung von Nöten. Die Meldung an das Ökoflächenkataster des LFU ist durch den Markt Hahnbach zu erbringen.

Bestand der Eingriffsfläche (Dezember 2021)



Baufläche –
links des Holz-
pfostens mit
Sukzessions-
aufwuchs

Bestand der Ausgleichsfläche (Dezember 2021)



Waldreste mit
Fichte, Kiefer
und Birke.

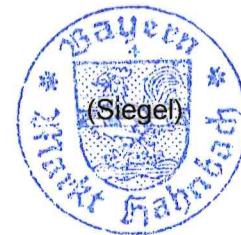
Aufwuchs von
Hasel und
Brombeeren

D. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2021 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB den Erlass einer Einbeziehungssatzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 16.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 16.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2021 bis 28.01.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 16.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2021 bis 28.01.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Hahnbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.02.2022 die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 10.02.2022 als Satzung beschlossen.

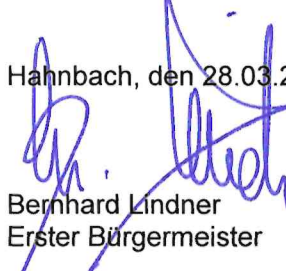
Hahnbach, den 17.03.2022


Bernhard Lindner
Erster Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung wurde am 23.03.2022 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hahnbach, den 28.03.2022


Bernhard Lindner
Erster Bürgermeister



Planung:

Bauamt Markt Hahnbach
Herbert-Falk-Straße 5
92256 Hahnbach
Telefon: 09664/ 9134-0
Fax: 09664/ 9134-34
E-Mail: markt@hahnbach.de
Web: www.hahnbach.de

Berechnung Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: 09661/ 1041-0
E-Mail: info@neidl.de
Web: www.neidl.de