

Begründung – Entwurf 17.01.2022
gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB

**Einbeziehungssatzung Nr. 3 gemäß
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich
„Langer Weg Nord“ (Fl.Nr. 501 Gemarkung Hohenberg)**

1. Städtebauliche Situation

Die in den Innenbereich einzuziehende Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 501, Gemarkung Hohenberg hat eine Größe von ca. 3.000 m² und liegt nördlich des Bebauungsplangebietes „Am Langen Weg“ und grenzt damit an die vorhandene Wohnbebauung an.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 501, sowie die Grundstücke Fl.Nr. 499 und 500, Gemarkung Hohenberg. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hohenberg a. d. Eger ist die Fl.Nr. 501 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt und ist daher dem Außenbereich zuzurechnen. Bei den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 499 und 500 handelt es sich um den östlich angrenzenden Hohlweg. Der Geltungsbereich der Satzung hat somit eine Gesamtfläche von rd. 5.000 m².

3. Erfordernis der Einbeziehung

Anlass für die Einbeziehung der festgelegten Fläche in den Innenbereich ist ein vorliegender Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Garage.

4. Geplante bauliche Nutzung

a) Teilfläche Fl.Nr. 501

Im Geltungsbereich der Satzung ist für die Teilfläche der Fl.Nr. 501 eine Wohnbebauung vorgesehen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA), hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. Damit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Bauvorhaben unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht und müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügen.

b) Fl.Nrn. 499 und 500

Die Fl.Nr. 499 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft dargestellt, die Fl.Nr. 500 wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Hohlweg“ ausgewiesen. Dabei handelt es sich um den ökologisch wertvollen Hohlweg mit den gesetzlich geschützten Feldgehölzen. Weiterhin befindet sich hier eine Reihe schutzwürdiger Laubbäume.

Der Hohlweg und die großen Bäume dürfen nicht durch Erschließungsmaßnahmen verändert bzw. beeinträchtigt werden.

c) Erschließung

Die Erschließung der Baufläche ist über die bereits vorhandene Ortsstraße Langer Weg (Fl.Nr. 422) gesichert, weiterhin ist eine Erschließung mit Strom, Telefon, Wasser und Abwasser möglich.

Die Abwasserentsorgung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser ist in die südlich der Teilfläche liegende öffentliche Kanalisation der AHS abzuführen, ggf. auch mittels einer Hebeanlage. Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral durch eine ortsnahe Versickerung oder eine anderweitig schadlose Beseitigung zu realisieren.

Die Kosten für den Strom- und Telefonanschluss, sowie für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind von den Bauantragstellern im Rahmen der jeweils gültigen Bestimmungen zu tragen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die einbezogene Teilfläche der Fl.Nr. 501 wird derzeit als Ackerfläche für die Landwirtschaft genutzt. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (Anlage 1) des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Die Fragen der Checkliste konnten durchgängig mit „ja“ beantwortet werden, ein Kompensationsbedarf besteht somit nicht.

Die im nördlichen Bereich der Teilfläche der Fl.Nr. 501 vorgesehene Fläche zum Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten ist von den Bauherren zu errichten. Die Ausführung hat in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Wunsiedel zu erfolgen.

Hohenberg a. d. Eger, den
Stadt Hohenberg a. d. Eger

Jürgen Hoffmann
1. Bürgermeister