

**Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**Landkreis Kulmbach, Gemeinde Untersteinach, Ortsteil Gumpersdorf,  
Fl.-Nr. 2268, Teilfläche – Gemarkung Untersteinach**

Begründung

**Auftraggeber:**

Gemeinde Untersteinach  
Stadtsteinacher Str. 17  
95369 Untersteinach

**Verfasser:**

Ingenieur-Bureau Murrmann  
Matthias Murrmann, Architekt  
Bernreuth 8  
96260 Weismain

## **Begründung zur Einbeziehungssatzung:**

### **Baurechtliche Voraussetzung:**

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde in der Sitzung des Gemeinderats Untersteinach am XX.XX.2022 beschlossen.

Mit der Ausarbeitung wird das Ingenieur-Bureau Murrmann, Architekt beauftragt.

Der Satzungsentwurf beinhaltet die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 1120 m<sup>2</sup> zur Ausweisung als Bauparzelle.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.07.2022 wurde in der Gemeinderatssitzung vom XX.XX.2022 gebilligt.

Mit Schreiben vom XX.XX.2022 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Der Entwurf der Satzung samt Begründung wurde im Zeitraum vom XX.XX.2022 bis einschließlich XX.XX.2022 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am XX.XX.2022.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom XX.XX.2022 die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit als Satzung beschlossen.

Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wurde am XX.XX.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Untersteinach, XX.XX.2022

\_\_\_\_\_  
Volker Schmiechen (Erster Bürgermeister)

### **Lage und Größe der geplanten Erweiterungsfläche:**

Die geplante Baufläche auf Flur Nr. 2268 – Gemarkung Untersteinach liegt östlich des Grundstücks Gumpersdorf 19 und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1120 m<sup>2</sup>.

Die derzeit landwirtschaftlich als Ackerland intensiv genutzte Fläche wird im Osten und Süden durch Ackerland und im Norden und Westen durch bestehende öffentliche Feldwege begrenzt. Das Gelände fällt leicht Richtung Osten ab.

### **Die Erweiterung dient folgenden Zielen und Zwecken:**

Ziel der Erweiterung ist die Realisierung des beabsichtigten Bauvorhabens einer Familie der Stadt Stadtsteinach. Auf der als Dorfgebiet auszuweisenden Fläche sollen ein Wohngebäude und eine dazugehörige Garage entstehen.

### **Städtebauliche Zielsetzung:**

Die neue Baufläche schießt an die vorhandene Bebauung an und rundet die Bebauung zur bestehenden Hausnummer 19 ab. Das Bauvorhaben soll sich gestalterisch an der angrenzenden

Bebauung orientieren und einfügen. Durch gebietseigene Anpflanzungen soll die Einbindung in die Umgebung erfolgen.

#### **Geplante bauliche Nutzung:**

Bebauung mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus, ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit zwei Wohneinheiten und Doppelgarage.

#### **Erschließung:**

- **Verkehr:**  
Die Zufahrt erfolgt vom nördlich gelegenen bestehenden Feldweg, Flurnummer 2037, Breite ca. 4 m.
- **Wasser:**  
Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Frischwasserleitung der Gemeinde Untersteinach (Gumpersdorf). Der Anschluss erfolgt an der Leitung, die in der Straße Richtung Kauernburg liegt.
- **Abwasser:**  
Die Erschließung des Schmutzwassers erfolgt über die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Untersteinach (Gumpersdorf). Der Kanal hierfür liegt im bestehenden Feldweg, Flurnummer 2037. Das Oberflächenwasser wird in einer 9 m<sup>3</sup> großen Zisterne auf dem Grundstück gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt. Der Überlauf wird auf dem Grundstück zum Versickern gebracht.
- **Elektrizität:**  
Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Bayernwerks.

#### **Kostenübernahme:**

Die Erschließung von Wasser, Abwasser und Elektrizität erfolgt im Namen und auf Kosten der Bauherren.

#### **Immissionsschutz:**

Da das Bauvorhaben in einem ausreichenden Abstand zur Straße Richtung Kauernburg liegt ist mit keinen beeinträchtigenden Immissionen zu rechnen.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich zu evtl. störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen durch Lärm, Staub und Geruch kommen.

#### **Natur- und Landschaftsschutz:**

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete, wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler, sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Es gibt auch keine kartierten Biotope.

Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale oder Baudenkmale vorhanden.

Da es sich auch bei der Einbeziehung um eine beeinträchtigende Maßnahme im Sinne des bayerischen Naturschutzgesetzes handelt, ist die Ausgleichsregelung entsprechend anzuwenden. Im vorliegenden Fall erreicht die rechnerische Ausgleichsfläche jedoch keine praktikable Größe, daher ist es sinnvoll, den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes auf andere Weise Rechnung zu tragen. Dies geschieht hier durch sorgfältige Eingrünung sowie durch das Anlegen eines Gartens.