

Entwurf

Markt Grafengehaig

Einbeziehungssatzung

„Horbach II“



Satzung und Begründung

in der Fassung vom 20.01.2026

Inhaltsverzeichnis:

A. Rechtsgrundlagen

B. Einbeziehungssatzung „Horbach II“

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

§ 3 Ausgleichsmaßnahmen

§ 4 Inkrafttreten

C. Verfahrensvermerke

D. Begründung

E. Zeichnerischer Teil

A. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176).

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699).

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637).

B. Einbeziehungssatzung „Horbach II“

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab 1:1500), welcher Bestandteil dieser Satzung ist. Teilflächen der Flurstücke Nr. 14 u. 25 der Gemarkung Horbach werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Horbach einbezogen. Der Bereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 6.470 m² ein. Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll die am Ortsrand gelegene Außenbereichsfläche in den bebauten Ortsteil als Baufläche einbezogen werden. Durch die Einbeziehung wird die Lücke zwischen den Hausnummern 21 u. 23 geschlossen.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

2.1 Verfahren

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, da die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan des Marktes Grafengehaig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt.

§ 3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB werden dreizehn heimische Obst-Hochstammbäume neu gepflanzt. Der Standort ist den Zeichnungen im planerischen Teil zu entnehmen, welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grafengehaig, 20.01.2026

Burger
Erster Bürgermeister

C. Verfahrensvermerke

- 1.1 Der Marktgemeinderat Grafengehaig hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Horbach II“ beschlossen.
- 1.2 Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- 1.3 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20.01.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Zeitgleich konnten die Unterlagen auf der Internetseite des Marktes Grafengehaig unter _____ eingesehen werden.
- 1.4 Der Markt Grafengehaig hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom _____ die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
- 1.5 Ausgefertigt, Grafengehaig, den _____

Burger
Erster Bürgermeister

(Siegel)

D. Begründung

1. Allgemeines

Der Markt Grafengehaig beabsichtigt den Erlass einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Horbach. Das Satzungsgebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 14 (ca. 3.150 m²) und 25 (ca. 3.320 m²) der Gemarkung Horbach.

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Horbach werden gemäß dem Lageplan erweitert und neu festgesetzt.

2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Durch die Satzung soll die Lücke zwischen den Hausnummern 21 und 23 geschlossen werden. Die bisher außerhalb von Horbach liegenden Wohnhäuser mit den Hausnummern 14, 15 u. 21 werden an den Ortsteil angeschlossen. Auf der einbezogenen Fläche soll die Möglichkeit zur Errichtung von Handwerksbetrieben, als auch von Wohnhäusern geschaffen werden.

Die angrenzende Bebauung östlich und westlich des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan des Marktes Grafengehaig als gemischte Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan des Marktes Grafengehaig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt.

Bei einer Einbeziehung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB muss es sich um solche Flächen handeln, die nach § 35 BauGB, also dem sogenannten Außenbereich zu beurteilen sind. Des Weiteren müssen die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Somit können aus dem angrenzenden Innenbereich die Zulassungskriterien für die einzubeziehende Außenbereichsfläche entnommen werden. Durch die Einbeziehung wird eine harmonische Siedlungsstruktur geschaffen, da östlich und westlich des Geltungsbereiches bereits eine Bebauung vorhanden ist (Wohnhäuser sowie ein Zimmereibetrieb).

3. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Ortsstraße von Horbach. Die Wasserversorgung erfolgt über die in der Erschließungsstraße vorhandene Trinkwasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Walberngrüner Gruppe. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den in der Erschließungsstraße vorhandenen Mischwasserkanal des Marktes Grafengehaig. Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen sollte vorrangig versickert werden, sofern der Untergrund die erforderliche Beschaffenheit aufweist. Eine Einleitung in das Grundwasser muss nach den allgemein anerkannten Regeln erfolgen. Für punktuelle Versickerungsmaßnahmen ist zunächst die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138-

1, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Gegebenenfalls bedarf es für Gewässerbenutzungen gemäß der TREN OG bzw. der NWFreiV i.V.m. TRENGW einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich sollten die versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten werden und Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.

4. Immissionsschutz

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden. Die zukünftige Entwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe darf nicht behindert werden.

Bei der Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten. Solche Anlagen sind auf einer den Nachbarwohnhäusern abgewandten Gebäudeseite auszustellen.

5. Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG sind zu Tage tretende Bodendenkmäler unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

6. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Die Baufeldfreimachung hat nach Möglichkeit im Winterhalbjahr zu erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Als Ausgleichsmaßnahme sind 13 Streuobstbäume zu pflanzen. Bei der Auswahl der Obstbäume ist die Obstsortenempfehlung für den Landkreis Kulmbach zu beachten. Bei der Pflanzung von Streuobstbäumen ist das Merkblatt „Pflanzanleitung für Streuobstbäume“ der LfL zu berücksichtigen. Die Streuobstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen, Anbindung an Pflanzstab, Wässerung falls nötig, Pflegeschritte. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss mindestens 10 m betragen. Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb der nächsten auf die Fertigstellung des Bauvorhabens fallende Pflanzsaison auszuführen und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss zu schützen, bis die Gehölze aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. Die Gehölze sind zu pflegen, bei Ausfällen nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, außer Baumscheibendüngung. Es ist jährlich eine Baumkontrolle mit Erziehungsschnitt durchzuführen. Die Fläche unter den Obstbäumen ist als extensive Wiese anzulegen. In den ersten drei Jahren erfolgen maximal drei Mahdgänge pro Jahr: 1. Mahd nach dem 15. Juni; zweite Mahd im August; dritte Mahd im Herbst. Ab dem vierten Jahr maximal zwei Mahdgänge pro Jahr: erste Mahd nach dem 15. Juni; zweite Mahd im Herbst. Ein Mulchen der Fläche

ist nicht zulässig. Das Mahdgut ist immer abzuräumen. Wiesen-Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Kompensationsfläche ist spätestens in der Pflanzsaison nach der Erschließung herzustellen.

7. Belange der Landwirtschaft

Eine Einfriedung der einbezogenen Grundstücke darf keine negativen Aspekte der Schattenwirkung, als auch des Nährstoffentzugs auf angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke abwerfen. Es ist darauf zu achten, dass Anpflanzungen die gesetzlichen Abstandsflächen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen einhalten. Sollten Zufahrten zu umliegenden Grundstücken, Drainagen oder ähnliches durch die Planungen bzw. dessen Ausführung betroffen sein, muss entsprechender Ersatz nach Rücksprache mit den betroffenen Eigentümern und Bewirtschaftern geschaffen werden.

8. Gewässer/Überschwemmungsgebiete/Wasserschutzgebiete

Oberirdische Gewässer sind von den Planungen nicht betroffen. Dritte dürfen durch hangseitig abfließendes Oberflächenwasser nicht geschädigt werden. Amtlich festgesetzte Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind von den Planungen nicht betroffen. Der Bauherr hat in eigener Verantwortung Vorkehrungen zur Vermeidung von Schäden durch oberflächlich abfließendem Wasser zu treffen. Gleiches gilt für den Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in Räume und Flächen, die sich unterhalb der Rückstauenebene befinden.

9. Verkehrskonzeption

Die Anbindung erfolgt über die Ortsstraße von Horbach mit der Flur-Nr. 102/5, Gemarkung Horbach. Bei Grundstückszufahrten sind die Sichtdreiecke einzuhalten.

10. Versorgung mit Strom und Telekommunikation

Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig, mindestens drei Monate vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH und der Deutschen Telekom schriftlich mitzuteilen.

11. Bodenschutz/Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landratsamtes Kulmbach. Auch wenn keine Eintragungen vorhanden sind, kann nicht der Schluss gezogen werden, dass keine Altlasten oder Ablagerungen vorhanden sind.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV

zu verwerten. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen, sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

12. Schutz von Mensch/Natur/Umwelt

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. Für die im Umkreis lebende Bevölkerung entsteht keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit. Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Durch die Maßnahme erfolgt eine Flächenversiegelung. Die hierfür durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen sind unter Nr. 6 bezeichnet.

13. Verfahrensart



In diesem Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend.

Kompensationsmaßnahmen

Übersichtsplan



Zeichenerklärung:

-  Neupflanzung Streuobstbaum
-  Extensivwiese