

## **Bekanntmachung**

### **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB)**

#### **Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Für die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 76 und 76/3 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 76/4, 76/6 und 77“**

#### **Bekanntmachung der Öffentlichen Beteiligung sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchehrenbach hat in seiner Sitzung am 02.12.2024 den Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Für die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 76 und 76/3 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 76/4, 76/6 und 77“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 0,3 ha und beinhaltet die Flurstücke Fl. St. Nrn. 76, 76/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 76/4, 76/6 und 77, alle Gemarkung Kirchehrenbach. Der Klarstellungsbereich umfasst die Fl.Nr. 76 und einen Teilbereich der Fl.Nr. 76/3, beide Gemarkung Kirchehrenbach. Der Einziehungsbereich umfasst Teilbereiche der Fl.Nrn. 76/4, 76/3, 76/6 und 77, alle Gemarkung Kirchehrenbach.

Der exakte Umgriff des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Darstellung des Planentwurfs, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Der Vorentwurf der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung wurde in der Sitzung am 02.12.2024 gebilligt. Die Unterlagen lagen vom 13.01.2025 bis 21.02.2025 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.06.2025 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den Entwurf der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung für die Öffentliche Beteiligung gebilligt (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Ziel der Planung ist die Ermöglichung eines Bauvorhabens und die Sicherstellung der zukünftigen Erschließungssituation. Außerdem soll im Klarstellungsbereich die baurechtliche Situation im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an die tatsächliche Nutzung angeglichen werden.

- Ermöglichung der Innenentwicklung auf einer kleinen Teilfläche im Sinne einer organischen Ortsentwicklung
- Sicherstellung der Einbindung der Bebauung in den dörflichen und landschaftlichen Kontext sowie Berücksichtigung der Lage in der Nähe zum Ehrenbach (Überschwemmungsgebiet).

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Von diesem Recht wird in der vorliegenden Satzung für den Bereich der Einziehungssatzung Gebrauch gemacht, um Einzelbelange zu berücksichtigen.

Hierzu werden Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung sowie zum Immissionsschutz, zum Artenschutz, zum Brandschutz zu Geh-, Fahr und Leitungsrechten und zum Hochwasserschutz gefasst. Zudem wurden grünordnerische Maßnahmen zur Sicherstellung des naturschutzfachlichen Ausgleichs und zur Einbindung in den dörflichen und landschaftlichen Kontext integriert.

Geändert wurde im Gegenzug zum Vorentwurf:

Thema Hochwasserschutz:

- Aufnahme festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Verkleinerung Geltungsbereich - Lage des Geltungsbereiches außerhalb des Überschwemmungsgebietes
- Aufnahme zusätzliche Hinweise zu Bodenschutz, Überschwemmungsgebieten, Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung sowie zu Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung (DIN-Normen, Leitfäden etc.)

Thema Immissionsschutz:

- Aufnahme von Hinweisen zu haustechnischen Anlagen,
- Festsetzung von Maßnahmen zu architektonischer Selbsthilfe in Bezug auf die Geruchsimmissionssituation (Belüftung und Anordnung Räume und angrenzende Freibereiche)

## Thema Ausgleich/Artenschutz:

- Anpassen der Eingriffsermittlung/ Ausgleichsbilanzierung an den angepassten Geltungsbereich - Ausgleich 3 statt 5 Obstgehölze

## Thema Erschließung/ Brandschutz:

- Differenzierung der festgesetzten (bereits bestehenden) Geh- Fahr und Leitungsrechte
- Aufnahme Hinweis zur Feuerwehraufstellfläche (7x 12m)
- Aufnahme Hinweis bestehende/geplante Müllaufstellflächen

Der Entwurf der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Für die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 76 und 76/3 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 76/4, 76/6 und 77“, bestehend aus Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen, der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen, ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

14.07.2025 bis 18.08.2025

im Internet auf der Homepage der Gemeinde Kirchehrenbach unter

<https://www.kirchehrenbach.de/startseite/aktuelles-1> veröffentlicht und kann dort eingesehen werden.

Zusätzlich liegen die o.g. Unterlagen in den Räumen der VG Kirchehrenbach, Hauptstr. 53

91356 Kirchehrenbach während der allgemeinen Dienststunden (Montag - Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr, zusätzlich am Donnerstag 14:00 - 18:00 Uhr, sowie nach persönlicher Vereinbarung) öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können Anregungen und Bedenken schriftlich, in elektronischer Form per E-Mail ([info@raumstation-planung.de](mailto:info@raumstation-planung.de)) oder mündlich zur Niederschrift bei der VG Kirchehrenbach vorgebracht werden.

### Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- [1] Begründung
- [2] im Rahmen des Verfahrens erarbeitete Gutachten
- [3] eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

| Schutzgut                                          | Art der vorhandenen Informationen [Darstellung in ...]                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch                                             | Bestandsaufnahme [1]<br>Auswirkungen durch Immissionen und Emissionen [1,2,3]<br>Auswirkungen durch die Lage im Überschwemmungsgebiet [1,2,3]<br>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1,2]<br>Ausführungen zum Brandschutz [1,3]                                                                                                                         |
| Tiere   Artenschutz,<br>Pflanzen,<br>Biodiversität | Bestandsaufnahme [1]<br>Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung [2]<br>Auswirkungen durch das Vorhaben [1,2]<br>Ausführungen und Hinweise zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsfläche und zu Pflanzqualitäten [1,3]<br>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme [2]<br>Auswertung der Biotopkartierung [1]<br>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung [1] |
| Boden                                              | Bestandsaufnahme, Umweltatlas Bayern [1]<br>Gutachten Standsicherheit oberliegende Straße [2],<br>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1,2]<br>Ausführungen und Hinweise zu Bodenschutz und Altlasten [3]                                                                                                                                                |
| Wasser                                             | Bestandsbeschreibung [1]<br>Auswirkungen [1,2]<br>Ausführungen zum Hochwasserschutz und zur Lage am Überschwemmungsgebiet [1,2,3]<br>Ausführungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung                                                                                                                                                          |

|                                 |                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klima   Luft                    | Bestandsbeschreibung [1]<br>Auswirkungen [1,2]<br>Ausführungen zum Immissionsschutz [1,2,3]                                                                        |
| Landschaft  <br>Landschaftsbild | Bestandsbeschreibung [1]<br>Auswirkungen [1]                                                                                                                       |
| Kultur – und<br>Sachgüter       | Hinweise zur Betroffenheit von Boden- und Baudenkmalen [1,3]<br>Auswirkungen [1]<br>Ausführungen zur Lage von Telekommunikationsleitungen und<br>Müllbehältern [3] |
| Fläche                          | Bestandsbeschreibung, vorhandene Nutzung [1]<br>Flächenbedarf [1]<br>Auswirkungen [1]                                                                              |
| Wechselwirkungen                | Bestandsbeschreibung [1]<br>Auswirkungen [1]                                                                                                                       |

Zeitgleich zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB werden nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Äußerung bzw. Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden anschließend in öffentlicher Sitzung des Stadtrates erörtert und abgewogen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4 a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Die in den Unterlagen zur Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung in den Räumen der VG Kirchehrenbach (Adresse s.o.) eingesehen und bei Bedarf erläutert werden.

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

**Kirchehrenbach** 30. JUN 2023

Ort, Datum

  
.....  
Gebhardt, Erste Bürgermeisterin

