



# **Ortsabrundungssatzung „Edlmühl“**

**(ENTWURF – Stand: 07.12.2021)**

## **Satzung**

**zum Erlass einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Edlmühl“**

**(Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung)**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147) geändert wurde, i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) hat der Gemeinderat der Gemeinde Treffelstein am .....

..... folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Gegenstand**

Im Ortsteil „Edlmühl“ werden die Grenzen des bebauten und noch bebaubaren Bereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt.

### **§ 2**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die vorgenommene Gebietsabgrenzung ist farblich im beigefügten Lageplan Maßstab M = 1:2500 dargestellt und mit dem amtlichen Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umrandet. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 308/9, 308/10, 329/1, 329/5, 329/3, 329/4, 331/1, 332/2, 333, 333/1, 344/1, 344/2, 350, 350/1, 350/2, 362/1, 368/2, 368/7 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 305, 305/1, 305/2, 305/3, 306, 308/5, 308/8, 317/5, 328, 329, 331, 349/2, 349/2, 351, 354 und 353 alle Gemarkung Steinlohe mit einer Gesamtfläche von 79.176 m<sup>2</sup>.

### **§ 3**

#### **Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m nur traufseitig, bezogen auf das Urgelände.

Eine Bebauung ist durch die Nähe zur Staatsstraße St 2154 schalltechnisch vorbelastet. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM vom 05.12.2021 können die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden, daher sind genehmigungspflichtige Neu-, An- und Umbauten im Nahbereich bis 26 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße vom Gemeinderat abzuwägen.

Es ist ein erhöhter baulicher Schallschutz an der straßenzugewandten Fassade (schallgedämmte Fenster, Zwangsbelüftungen und Zusatzbauteile wie Rollladenkästen) nach DIN 4109 erforderlich (siehe schalltechnische Untersuchung im Anhang).

Ein Abstand von 20,0 m ist von der Staatsstraße St 2154 als Anbauverbot gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG einzuhalten.

#### **§ 4 Ausgleich**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß den Darstellungen auf dem Lageplan M 1:2.500 vom 07.12.2021 festgesetzt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 5 Hinweise**

Die bebaubaren Flächen sollen zur offenen Landschaft hin durch eine gelockerte Bepflanzung abgegrenzt werden.

Zur Befestigung von Stellplätzen, Lagerflächen, Hauszugängen usw. sollen aus ökologischen Gründen zur Förderung der Grundwasserbildung nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Geeignet sind hierfür unter anderem Schotterrasen, Wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Porenpflaster.

#### **§ 6 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Treffelstein, den .....

Helmut Heumann  
Erster Bürgermeister

## Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Edlmühl“:

### Bedarf:

Im Ortsteil Edlmühl ist ein Bedarf an Bauflächen vorhanden. Durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen, und die Ortschaft Edlmühl baulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Edlmühl festgelegt werden. Der Satzungsbereich ist geprägt von der Bebauung des angrenzenden Bereiches und orientiert sich an dessen Verlauf, so dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Abgrenzung ist größtenteils der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Treffelstein angepasst. Dadurch wird innerhalb dieser Grenzen eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücksflächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald. Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### Erschließung:

Die Erschließung der in die Satzung einbezogenen Grundstücke ist gesichert. Die Grundstücke grenzen entweder an öffentliche Verkehrsflächen, oder an bereits bebaute Flächen an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über private Kleinkläranlagen. Die Ortschaft Edlmühl ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

### Schalltechnische Untersuchung:

- Bei genehmigungspflichtigen Neu-, An und Umbauten sowie Nutzungsänderungen in einem Abstand zwischen 12 und 26m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2154 sind die straßenzugewandten Fassadenseiten nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	Aufenthalts- und Ruheräume Unterrichtsräume erf. R'w,ges	Büroräume u.ä.
IV	45 dB	40 dB	35 dB

- Bei genehmigungspflichtigen Neu-, An und Umbauten sowie Nutzungsänderungen in einem Abstand zwischen 12 und 26m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2154 sind Ost- und Westfassaden nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	Aufenthalts- und Ruheräume Unterrichtsräume erf. R'w,ges	Büroräume u.ä.
III	40 dB	35 dB	30 dB

3. Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lauteste Fassade.
4. Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.
5. Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
6. Der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird bei schutzbedürftigen Räumen für genehmigungspflichtige Neu-, An- und Umbauten in einem Abstand von 12 bis 26m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2154 mit ausschließlicher Belüftung zur straßenzugewandten Fassadenseite festgesetzt.
7. Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Bei der Bebauung bisher unbebauter Grundstücke werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden bei den bereits bebauten Flächen im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt.

An der Teilfläche der Flurnummer 305/1 weist die überplante Fläche eine Größe von 500 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 305/1 im Westen entlang der Grenze eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Hecke von ca. 33 m und einer Breite von 3 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 99 m<sup>2</sup>.

An der Teilfläche der Flurnummer 308/5 weist der Ausgleichsflächenbedarf eine Größe von 340 m<sup>2</sup> auf, abzgl. einer bestehenden Fläche von 242 m<sup>2</sup> ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 308/5 im Westen und Norden entlang der Grenze eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Hecke von ca. 49 m und einer Breite von 2 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 98 m<sup>2</sup>.

Bei der Teilfläche der Flurnummer 308/8 weist die überplante Fläche eine Größe von 750 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 150 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 308/8 im Westen eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 50 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 150 m<sup>2</sup>.

An der Flurnummer 308/10 weist die überplante Fläche eine Größe von 2.500 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 500 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 308/10 im Südosten entlang

der Grenze eine Streuobstwiese in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von ca. 45 m und einer Breite von ca. 10,5 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 500 m<sup>2</sup>.

Bei der im Osten gelegenen Teilfläche der Flurnummer 329 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.125 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 225 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 329 im Osten eine 3-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 50 m und 4,5 m breiten 3-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 225 m<sup>2</sup>.

An der Flurnummer 329/4 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.600 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 320 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 329/4 im Süden eine Streuobstwiese in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von 56 m und einer Breite von ca. 6 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 320 m<sup>2</sup>.

Bei der im Westen gelegenen Teilfläche der Flurnummer 331 weist die überplante Fläche eine Größe von 3.000 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 600 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 331 im Westen im überplanten Bereich eine Streuobstwiese in die freie Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 60 m und 10 m breiten Streuobstwiese ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 600 m<sup>2</sup>.

Bei der Flurnummer 350 weist die überplante Fläche eine Größe von 2.000 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 400 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 350 im Süden entlang der Grenze eine Streuobstwiese an die Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von ca. 40 m und einer Breite von ca. 10 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 400 m<sup>2</sup>.

Bei der im Osten gelegenen Flurnummer 350/1 weist die überplante Fläche eine Größe von 850 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 170 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 349/2 entlang des Geltungsbereiches eine 3-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 38 m und 4,5 m breiten 3-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 170 m<sup>2</sup>.

Bei der im Nordwesten gelegenen Teilfläche der Flurnummer 353 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.600 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 320 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 353 im Norden in der freien Landschaft eine Streuobstwiese gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von 32 m und einer Breite von 10 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 320 m<sup>2</sup>.

Bei der im Norden gelegenen Teilfläche der Flurnummer 354 weist die überplante Fläche eine Größe von 4.000 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 354 im Osten in der freien Landschaft eine Streuobstwiese gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von 80 m und einer Breite von 10 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 800 m<sup>2</sup>.

Bei der im Nordwesten gelegenen Flurnummer 368/2 weist die überplante Fläche eine Größe von 2.025 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 405 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 368/2 im Nordwesten im überplanten Bereich eine 3-reihige Hecke an der Grenze gepflanzt

werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 90 m und 4,5 m breiten 3-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 405 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 305/1: 2-reihige Hecke im Westen:	49 m x 2 m	=	98 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 308/5: 2-reihige Hecke im Nord u. West	33 m x 3 m	=	99 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 308/8: 2-reihige Hecke im Westen:	50 m x 3 m	=	150 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 308/10: Streuobstwiese im Südosten:	50 m x 10 m	=	500 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 329: 3-reihige Hecke im Osten:	50 m x 4,5 m	=	225 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 329/4: Streuobstwiese im Süden:	32 m x 10 m	=	320 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 331: Streuobstwiese im Westen:	60 m x 10 m	=	600 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 350: Streuobstwiese im Süden:	40 m x 10 m	=	400 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 349/2: 3-reihige Hecke im Osten:	38 m x 4,5 m	=	170 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 353: Streuobstwiese im Norden:	32 m x 10 m	=	320 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 354: Streuobstwiese im Osten:	80 m x 10 m	=	800 m <sup>2</sup>
<u>Fl.-Nr. 368/2: 3-reihige Hecke im Nordwesten:</u>	<u>90 m x 4,5 m</u>	<u>=</u>	<u>405 m<sup>2</sup></u>

Gesamtausgleichsfläche: 4.087 m<sup>2</sup>

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind grundbuchmäßig abzusichern.

### **Auswirkungen auf die Umwelt:**

Die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Wasserbedarf auslösen, sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Leitungssystem als Mischsystem. In der Ortschaft Edlmühl ist eine Bebauung für Gewerbe, Wohnzwecke und landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Durch die Erweiterung der bestehenden Betriebe und der Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Treffelstein, den .....

Gemeinde Treffelstein

Heumann  
Erster Bürgermeister