

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Am Spitzacker“

Gemeinde Bechtsrieth
Landkreis Neustadt/WN



Entwurf vom 22.04.2026

Auftraggeber:
Gemeinde Bechtsrieth
Markus Ziegler
1. Bürgermeister
Hauptstraße 29
92699 Bechtsrieth

Bechtsrieth, den 15.05.2026

Markus Ziegler, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Bechtsrieth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.11.2025 eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Am Spitzacker“ gebilligt.
2. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 25.11.2025 öffentlich bekannt gemacht.
3. Der Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.11.2025 wurde mit Begründung und Lageplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.12.2025 bis 08.01.2026 öffentlich ausgelegt.
4. Zu den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.11.2025 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.12.2025 bis 08.01.2026 beteiligt.
5. Die Gemeinde Bechtsrieth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.02.2026 den Entwurf der Einbeziehungssatzung gebilligt. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind durchzuführen.
6. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 04.02.2026 öffentlich bekannt gemacht.
7. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 04.02.2026 wurde mit Begründung und Lageplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2026 bis 17.03.2026 öffentlich ausgelegt.
8. Zu den Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 04.02.2026 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2026 bis 17.03.2026 beteiligt.
9. Die Gemeinde Bechtsrieth hat die Anregungen mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.04.2026 beschlussmäßig behandelt.
10. Die Gemeinde Bechtsrieth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.04.2026 die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.04.2026 beschlossen.

Bechtsrieth, den 15.05.2026

_____ (S)

Markus Ziegler, 1. Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am _____.____.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Bechtsrieth, den _____.____.2026

_____ (S)

Markus Ziegler, 1. Bürgermeister

Präambel

Die Gemeinde Bechtsrieth im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 22.12.2025 I Nr. 348 in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 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) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) folgende Ergänzungssatzung als Satzung.

Die Einbeziehungssatzung wurde am 22.04.2026 gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat Bechtsrieth als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke Fl.Nrn. 340/Teilfläche, 347/41 Teilfläche (Parzelle 1 und 2) und die Ortsstraße 347/30 Teilfläche (Am Spitzacker) der Gemarkung Bechtsrieth mit einem Ausmaß von ca. 2.356 m², die unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung angrenzen, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000 / M 1:200.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereich richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Der Geltungsbereich dieser Satzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

§ 3 Weitere Festlegungen

Zur Bebauung der Parzellen mit Gebäude, Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der BauNVO ist das Baugenehmigungsverfahren (Art. 64 BayBO) durchzuführen.

§ 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünplanung

Die Ermittlung des Ausgleichsumfangs, der Eingriffsintensität und des Kompensationsfaktors werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Zur Sicherstellung und Konkretisierung der unter § 5 getroffenen Festsetzungen der Maßnahmen zur privaten Ortsrandeingrünung und zur Grundstücksbegrünung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (FGP) im Maßstab 1:200 oder 1:500 (30% Ausgleich) vorzulegen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Freiflächengestaltungsplan durch die Untere Naturschutzbehörde zu prüfen. Dieser muss Angaben über die genaue Lage der Pflanzungen, die Artenwahl gemäß der Pflanzliste sowie die zu versiegelnden Flächen enthalten. Dies gilt auch dann, wenn Ausgleichsflächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, sofern deren

Herstellung dem Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übertragen wurde. Die Ausführung der Pflanzungen muss spätestens in der ersten auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode erfolgen, spätestens jedoch 3 Jahre nach Baubeginn. Es muss nachgewiesen werden, dass 30 % der versiegelten Fläche (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, sonstige befestigte Flächen etc.) als Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) umzusetzen sind.

§ 5 Pflanzliste / Unterhalt

Für die Strauchpflanzung zur Ortsrandeingrünung werden folgende Arten (Gehölzauswahl) festgesetzt

1. Pro Bauparzelle ist eine private Grünfläche im Umfang von 30 % der durch Gebäude, Zufahrt, Stellplätze und Terrassen versiegelten Fläche als Ausgleichsfläche für Gehölzpflanzungen zur Verfügung zu stellen. Diese Fläche ist bevorzugt auf der Bauparzelle selbst vorzusehen. Ist dies nicht möglich, kann wie folgt vorgegangen werden: Mind. 60 m² sind als Pflanzfläche auf der Bauparzelle selbst zur Verfügung zu stellen, die verbleibende Fläche kann als externe Ausgleichsfläche geplant werden und ist dinglich zu sichern.
2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist von den Bauherren ein entsprechender Lageplan mit Berechnungen und Maßnahmenbeschreibung einzureichen (Freiflächengestaltungsplan) und durch die Untere Naturschutzbehörde zu prüfen.
3. Es kann aus folgenden Maßnahmen gewählt werden:
 - a. Pflanzung hochstämmiger Obstbäume regionaler Sorten. Der Kronenansatz muss bei mindestens 180 cm liegen. Pro Baum kann eine Fläche von 60 m² angesetzt werden. Artenliste: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Mirabelle,
 - b. Pflanzung einer freiwachsenden Hecke oder Gehölzgruppe aus heimischen Strauch- und Baumarten. Der Pflanzabstand sollte ca. 150 x 150 cm umfassen. Hecken sind mind. 2-reihig auszuführen, Gehölzgruppen haben jeweils mind. 7 Pflanzen zu umfassen. Ein Formschnitt ist unzulässig, lediglich moderate Rückschnitte des seitlichen Zuwachses sind zulässig. Artenliste: *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Coryllus avellana* (Haselnuss), *Crataegus laevigata* (Zweiggriff. Weißdorn), *Crataegus monogyna* (Eingriff. Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Rosa canina* (Heckenrose), *Rosa rubiginosa* (Apfelrose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder), *Viburnum opulus* (Gew. Schneeball), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Pyrus communis* (Holzbirne), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
4. Die Pflanzmaßnahmen sind durch den Bauherrn spätestens in der auf die Fertigstellung der Rohplanie folgenden Pflanzperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten, die Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind ebenfalls dauerhaft durchzuführen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

Auf jegliche Düngung und auf chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten.

§ 6 Geltungsdauer

Die Satzung ist bis zum 31.12.2031 gültig.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bechtsrieth, 15.05.2026

Gemeinde Bechtsrieth

(S)

Ziegler, 1. Bürgermeister

Hinweise

Landwirtschaftliche Flächen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen. Im Übergang zum Außenbereich sind die Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit für Staub, Geruch und Lärm bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Ackerfläche herabgesetzt. Diese Beeinträchtigungen sind von den Anliegern zu dulden.

Bei Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung) der privaten Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Versorgung / Entsorgung

Die Versorgung des Satzungsgebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie die Abfallentsorgung sind über die Ortsstraße „Am Spitzacker“ möglich. Die zwei Parzellen sind durch den vorhandenen Mischwasserkanal der an die Verbandskläranlage Irchenrieth-Bechtsrieth angeschlossen ist, für Regen- und Schmutzwasser erschlossen. Sämtliche Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation (Mischsystem) sind in den Parzellen als Trennsystem zu errichten. Durch die vorhandene Hauptwasserleitung in der Ortsstraße „Am Spitzacker“ ist die Trinkwasserversorgung gesichert.

Kultur- und Sachgüter

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler oder aufgefundene Gegenstände unterliegen gemäß Art. 8 Abs 1 - 2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG.

Bewässerung / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zur Bewässerung von Freiflächen ist eine Zisterne von mindestens 6 m³ empfohlen. Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlage im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig breitflächig zu versickern.

Wild abfließendes Wasser infolge Starkniederschlägen

Dem Maßnahmenträger wird empfohlen, die Türschwellen, Kellerabgänge, Lichtschächte, etc. gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen deutlich erhöht anzuordnen.

Bodenschutz / Altlasten

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden § 1a Abs. 2 BauGB. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu gemäß Art. 1 Bay. Bodenschutzgesetz benachrichtigen.

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Am südlichen Planbereich befindet sich die Ortsstraße „Am Spitzacker“. Der Planbereich wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Ortsrandeingrünung soll in diesen Bereich durch die Einbeziehungssatzung entstehen.

2. Erfordernis der Planung

Die im Privatbesitz befindlichen Parzellen sind gem. 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen und sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden.

3. Planungsgrundlage

Durch die Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB) kann die Gemeinde den Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen.

4. Plangebiet

Die zwei Parzellen dienen den Lückenschluss zwischen der Ortsstraße „Am Spitzacker“ und der landwirtschaftlichen Ackerfläche.

5. Erschließung / Verkehr

Durch die vorhandene Ortsstraße ist der Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz sichergestellt.

6. Bebauung

Durch die Befristung der Satzung kann eine zügige und geordnete Bebauung sichergestellt werden.

7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Umweltbericht

Die Umsetzung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß 13 BauGB. Somit ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Ermittlung des Ausgleichsumfangs, der Eingriffsintensität und des Kompensationsfaktors werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Mit dem Bauantragunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (FGP) vorzulegen. Dieser ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der bestehenden Ortsstraße bereits verlegt. Die Müllentsorgung ist sichergestellt.

9. Immissionsschutz

Die nächstgelegene aktive landwirtschaftliche Hofstelle ist in einem ausreichenden Abstand von ca. 120 m entfernt.