

## Gemeinde Fürstenstein

### 1. Änderungssatzung der Gemeinde Fürstenstein über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Reuth“

#### Teilortsabrundungssatzung Reuth (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB)

### 1. Änderungssatzung - Endausfertigung -

#### Inhalt

- A. Lageplan M 1/1000
- B. Textliche Festsetzungen
- C. Begründung
- D. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung  
Verfahrensblatt

Entwurf vom	11.07.2017
ergänzt	30.01.2020
ergänzt	16.06.2020
Endausfertigung	05.11.2020

#### Bearbeitung:

K-H. Steinbacher  
Architekt Dipl.Ing. FH  
Schindlweg 14  
94154 Neukirchen vorm Wald  
Tel 08504 93322

# 1. **ÄNDERUNGSSATZUNG ZUR TEILORTSABRUNDUNGSSATZUNG DER GEMEINDE FÜRSTENSTEIN ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL „REUTH“**

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Fürstenstein folgende Satzung zur 1. Änderung der Teilortsabrundungssatzung „Reuth“ vom 19.02.2013.

## § 1

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung werden im beigefügten Lageplan ersichtlich. Die Lagepläne M 1:1000 vom 05.11.2020 sind Bestandteil dieser Satzung. Innerhalb des Geltungsbereiches (nicht nur auf den mit Nr. 1 – 5 gekennzeichneten Parzellen) sind sämtliche Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig.

## § 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß in § 1 festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben nach § 30 BauGB.

## § 3

Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude mit max. zwei Vollgeschossen im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und max. drei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

## § 4

Bei einer Bebauung der Flurst.Nr. 700 sind die in der Anlage D „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“ genannten Vorgaben umzusetzen.

Bei einer Bebauung der Fl.Nr. Teilfläche aus 700, Teilfläche aus 699, Teilfläche aus 925, Teilfläche aus 704 im Erweiterungsbereich der 1. Änderung, sind die in der Anlage D „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“ genannten Vorgaben umzusetzen.

## § 5

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Fürstenstein, den 13.11.2020

Stephan Gawlik  
Erster Bürgermeister



### A. LAGEPLAN M 1:1000 MIT AUSGLEICHSFLÄCHE WEST





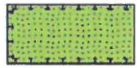
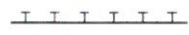





**A. LAGEPLAN M 1:1000**

**AUSGLEICHSFLÄCHE SÜD**





## HINWEISE

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundung
-  Änderungsbereich durch Deckblatt Nr. 1
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
-  Grenze der Ausgleichsfläche
-  Zu pflanzende Bäume bodenständiger Art
-  Zu pflanzende Hecke
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze (variabel)
-  Parzellennummer
-  Bestehende Gebäude

## A. LUFTBILD O. MAßSTAB





## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GÜLTIG FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH  
SOWEIT NICHT BEREITS UNTER PKT. 1 ABGEHANDELT

- 1.o Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 darf nicht überschritten werden  
Max. 2 Vollgeschosse, max. 3 Wohneinheiten pro Parzelle
- 2.o Festsetzungen der Grünordnung
- 2.1 Ausgleichsflächen  
Die Maßnahmen sind vom Eigentümer der jeweiligen Baugrundstücke im Jahr der Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen.  
Bei der Bebauung einer Parzelle der Nr. 1 oder 2 sind die Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 704 komplett umzusetzen, gleiches gilt für die Bebauung einer Parzelle der Nrn. 3, 4 oder 5 auf Flurstück 925.

Für alle weiteren Baumaßnahmen (außer Parzelle 1 bis 5) ist die Ausgleichsflächenbilanzierung über das Genehmigungsverfahren abzuhandeln.  
Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

### 2.2 Pflanzliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind für den Ortsrand und angrenzend an den Straßenbereich nicht zulässig.  
Folgende Baumarten und Qualitäten sind zu pflanzen:

Bäume II. Ordnung, als Heister 150 – 200 cm  
Sträucher 2xv mit mind. 3 Trieben 60 – 100 cm  
Pflanzabstand 1m x 1m

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Malus in Arten	Zierapfel
Apfel	Obstgehölz
Pflaume	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz
Haferpflaume	Obstgehölz

Für die Ausgleichsfläche ist ein Verbisschutz (7 Jahre, eigenständig zurückzubauen) anzulegen.  
Ausfälle sind umgehend in Qualität und Quantität zu ersetzen.

- 2.3 Freiflächengestaltungsplan  
Für die Parzellen 2, 3 und 5 sind Freiflächengestaltungspläne einzureichen, zusätzlich sind für alle Parzellen Pflanzpläne für die Ausgleichsmaßnahmen einzureichen.

### 3.o Abwasserbeseitigung

Nach § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Das Planungsgebiet ist deshalb im Trennsystem an die Abwasseranlage Fürstenstein anzuschließen. Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen. Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dacheindeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechdeckung über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

### 3.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Parzellen 3, 4 und 5 werden an die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Für die Parzellen 1 und 2 ist ein Anschluss an die bestehende Abwasseranlage möglich, es ist eine Sondervereinbarung über die Bau- und Herstellungskosten für die Parzellen 1 und 2 erforderlich.

### 3.2 Oberflächenentwässerung

Die geplante Oberflächenentwässerung ist im Genehmigungsverfahren aufzuzeigen und nachzuweisen.

### 4.0 Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen/Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m ab Urgelände zulässig.

### 5.0 Versorgungseinrichtungen (Strom, Telefon)

Vor Baubeginn müssen seitens der Grundstückseigentümer Auskünfte über die bereits betriebenen Versorgungseinrichtungen bei den Versorgern eingeholt werden.

### 6.0 Hinweise

**Duldungspflicht Landwirtschaft** Die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Nutzflächen ist zu dulden.

**Pflanzabstände** Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von > 2.0 m erreichen, ein Pflanzabstand von 4.0 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse < 2.0 m Höhe ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.



## C. BEGRÜNDUNG

### 1. Ziel

Die Gemeinde Fürstenstein möchte durch die 1. Änderung der Teilortsabrundungssatzung „Reuth“ zusätzlich Bauparzellen für eine geordnete Wohnbebauung ermöglichen.

### 2. Lage

Der Bereich Reuth liegt rund 1,5 km nordwestlich des Ortskerns von Fürstenstein.

Der Bereich „Reuth“ ist geprägt von Wohnbebauung in geringem Umfang. Im Bereich der Teilortsabrundungssatzung bestehen derzeit 6 Wohngebäude, im Bereich der Erweiterung bestehen derzeit 4 Wohngebäude, die 1. Änderung ermöglicht nun eine weitere Bebauung von 5 Wohngebäuden. Die 1. Änderung der OAS Reuth hat eine Fläche von insgesamt 10.199 m<sup>2</sup>.

### 3. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Teilortsabrundung umfasst die Grundstücke und Teilflächen der Fl.Nrn. 700, 699, 925, 704, 702, 695/3, 695/1, 696.

Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung.

Die Abwasserbeseitigung ist durch öffentliche Anlagen gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist durch mehrere Hydranten gewährleistet.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Gemeindestraßen. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation kann an das bestehende Netz angeschlossen werden.

### 4. Hinweise

Wasserversorgung: Neubauten sind entsprechend den Bestimmungen der Wasserabgabensatzung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Abwasserentsorgung: Neubauten sind entsprechend den Bestimmungen der Entwässerungssatzung an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern oder in rechtlich zulässiger Weise in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

## **D. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

zur 1. Änderungssatzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles **Reuth**

### Inhaltsverzeichnis

1. Bestandsaufnahme
2. Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung
3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

#### 1. Bestandsaufnahme

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter

Kategorie I:

Der Charakter des Ortes ist mit der Wohnbebauung, Landwirtschaft und nicht störenden Gewerbebetrieben als Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO) einzuordnen. Die von der Ortsabrundung umgrenzten Flächen stellen sich im Bestand als intensiv genutztes Grünland dar, welches großteils bis an die unmittelbare Nähe der Gebäude reicht.

- intensives Wirtschaftsgrünland

#### 2. Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund des niedrigen Nutzungsgrades und der dadurch begrenzten Eingriffsschwere, wird das Dorfgebiet dem Typ B zugeordnet.

Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen

- Festsetzung von Obstwiesen zur Ortsrandeingrünung
- Festsetzung von Feldhecken und Baumreihen zur Ortsrandeingrünung
- Lagerung und Schutz des Oberbodens während der Bauzeit, Wiedereinbau des Oberbodens
- Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien für Grundstückszufahrten und Stellplätze

#### 3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Feld BII, Kompensationsfaktor 0,5 - 0,8

Aufgrund der extensiven Grünlandnutzung ist die Fläche bisher ökologisch bedingt wertvoll, ein Kompensationsfaktor von 0,5 wird als ausreichend betrachtet.

Parzelle 1 543 m <sup>2</sup> x 0,5	Flur.St. Nr. 704 Teilfläche = 272 m <sup>2</sup>	Feldgehölzhecke auf Fl.St. 704
Parzelle 2 611 m <sup>2</sup> x 0,5	Flur.St. Nr. 704 Teilfläche = 306 m <sup>2</sup>	Feldgehölzhecke auf Fl.St. 704
Parzelle 3 539 m <sup>2</sup> x 0,5	Flur.St. Nr. 925 Teilfläche = 270 m <sup>2</sup>	Feldgehölzhecke auf Fl.St. 925
Parzelle 4 619 m <sup>2</sup> x 0,5	Flur.St. Nr. 925 Teilfläche = 310 m <sup>2</sup>	Feldgehölzhecke auf Fl.St. 925
Parzelle 5 582 m <sup>2</sup> x 0,5	Flur.St. Nr. 925 Teilfläche = 291 m <sup>2</sup>	Feldgehölzhecke auf Fl.St. 925

#### 4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

##### 4.1 Auswahl der Flächen

Die erforderlichen Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen werden auf den oben angegebenen Grundstücken der Gem. Fürstenstein nachgewiesen.

Sinnvolle Maßnahmen zur Randeingrünung:  
Die Maßnahmen sind auf die Parzellen bezogen durchzuführen.  
(siehe Planeintrag im Lageplan M 1:1000).

Für die Ausgleichsflächen, die sich alle auf privatem Grund befinden, ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern einzutragen.

Die Eintragung hat zeitgleich zum Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

##### 4.2 Sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen nur auf externen Flächen

Die Teilflächen aus den Fl.Nrn. 704 und 925 werden mit Feldgehölzen bepflanzt, in unmittelbarer Umgebung sind bereits einzelne Baumgruppen vorhanden, die mit der Neuanpflanzung einen wertvollen Lebensraum für Vögel und Kleintiere bieten.

Aus diesem Grund wurden die Flächen nicht unmittelbar an den Parzellen gewählt.

##### 4.3 Pflanzliste für die Hecke an der Westseite des Plangebietes: siehe textl. Festsetzungen



## VERFAHRENSBLATT

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein hat in der Sitzung vom **11.07.2017** eine Änderung der **Teilortsabrundungssatzung Reuth mittels 1. Änderungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 beschlossen.

### 2. **Fachstellenanhörung:**

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom **05.02.2020** Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme mit einer angemessenen Frist von einem Monat gegeben. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

### 3. **Bürgerbeteiligung:**

Die betroffene Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung informiert. In der Zeit vom **14.02.2020** bis **16.03.2020** wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

### 4. **Abwägung:**

Die Abwägung der gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung am **16.06.2020**.

### 5. **Erneute Fachstellenanhörung:**

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom **04.08.2020** erneut Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme mit einer angemessenen Frist von einem Monat gegeben. (§ 4a Abs. 3 BauGB)

### 6. **Erneute Bürgerbeteiligung:**

Die betroffene Öffentlichkeit wurde erneut über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung informiert. In der Zeit vom **13.08.2020** bis **14.09.2020** wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. (§ 4a Abs. 3 BauGB)

### 7. **Abwägung:**

Die Abwägung der gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung am **05.11.2020**.

### 8. **Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein hat in seiner Sitzung vom **05.11.2020** die 1. Änderung der Teilortsabrundung **Reuth** in der Fassung vom **05.11.2020** als Satzung beschlossen. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

### 7. **Ausgefertigt:**

Fürstenstein, den **13.11.2020**



.....  
Stephan Gawlik, Erster Bürgermeister

### 9. **Inkrafttreten:**

Die 1. Änderungssatzung zur Teilortsabrundungssatzung **Reuth** ist am **16.11.2020** ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 1. Änderungssatzung in Kraft getreten.

Fürstenstein, den **16.11.2020**



.....  
Stephan Gawlik, Erster Bürgermeister