

**Stadt Betzenstein**  
Landkreis Bayreuth



## **EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
**„Eckenreuth Ost“**

**im Ortsteil Eckenreuth**

Fassung vom 17. November 2020

**Aufgestellt: 30.11.2020**

# **SATZUNG**

Die Stadt Betzenstein erlässt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO)
- des Art. 81 (örtl. Bauvorschriften) der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende Satzung.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im Gemeindebereich der Stadt Betzenstein, Landkreis Bayreuth.

Er umfasst die Flurnummern 1925/3 und 2027, je der Gemarkung Stierberg.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan mit Maßstab 1:1.000 auf Seite 4 der Satzung.

## **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

## **§ 3 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- (1) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 3 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO werden festgesetzt:

### Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird geregelt durch die festgesetzten Baugrenzen im Lageplan auf Seite 4

### Vollgeschosse:

Zugelassen sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen, bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss (II = E + D) mit einer Dachneigung von 35 bis 48 Grad oder Erd- und Obergeschoss (II = E + I) mit einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad.

### Dachform

Es werden Satteldächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer zugelassen

### Dacheindeckung

Dacheindeckungen in den Farben rot, braun, schwarz/anthrazit und grau sind zulässig.

(2) Grünordnung

Grundstück Flurnummer 2027:

Auf den einbezogenen Grundstücken sind nach einer Bebauung je 5 Stück Obstbäume, Sorten nach Wahl (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss) neu zu pflanzen

(3) Eingriff – Ausgleich

Der nach § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 1 in Verbindung mit § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) vorgeschriebene Ausgleich erfolgt gemäß der beigefügten Eingriffsermittlung durch Festsetzung von Teilflächen auf den beiden einbezogenen Grundstücken.

Der erforderliche Ausgleich ist mit folgenden Maßnahmen herzustellen:

- Anpflanzung von Streuobstwiesen

- Streuobstbäume: Obstbäume Hochstamm, Sorten nach Wahl (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss). Pflanzabstand 10 x 10m.

Die Grenzabstände sind dabei einzuhalten.

Bei Ausfall sind Bäume nachzupflanzen.

- Pflege: jährlich 1 - 2-malige Mahd, 1. Schnitt ab 15.6., Mähgut entfernen und fachgerecht verwerten; alternativ: extensive Beweidung möglich.

Keine Düngung, kein chemischer Pflanzenschutz, Obstbaumschnitt (Kronenerziehung und Erhaltung) in mehrjährigem Turnus nach Bedarf.

(4) Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind zu erhalten. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(5) Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers sollte auf die Errichtung von unterirdischen Heizöltanks verzichtet werden. Die Grundlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2020 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) sowie die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Falls dies nicht erfüllt ist, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

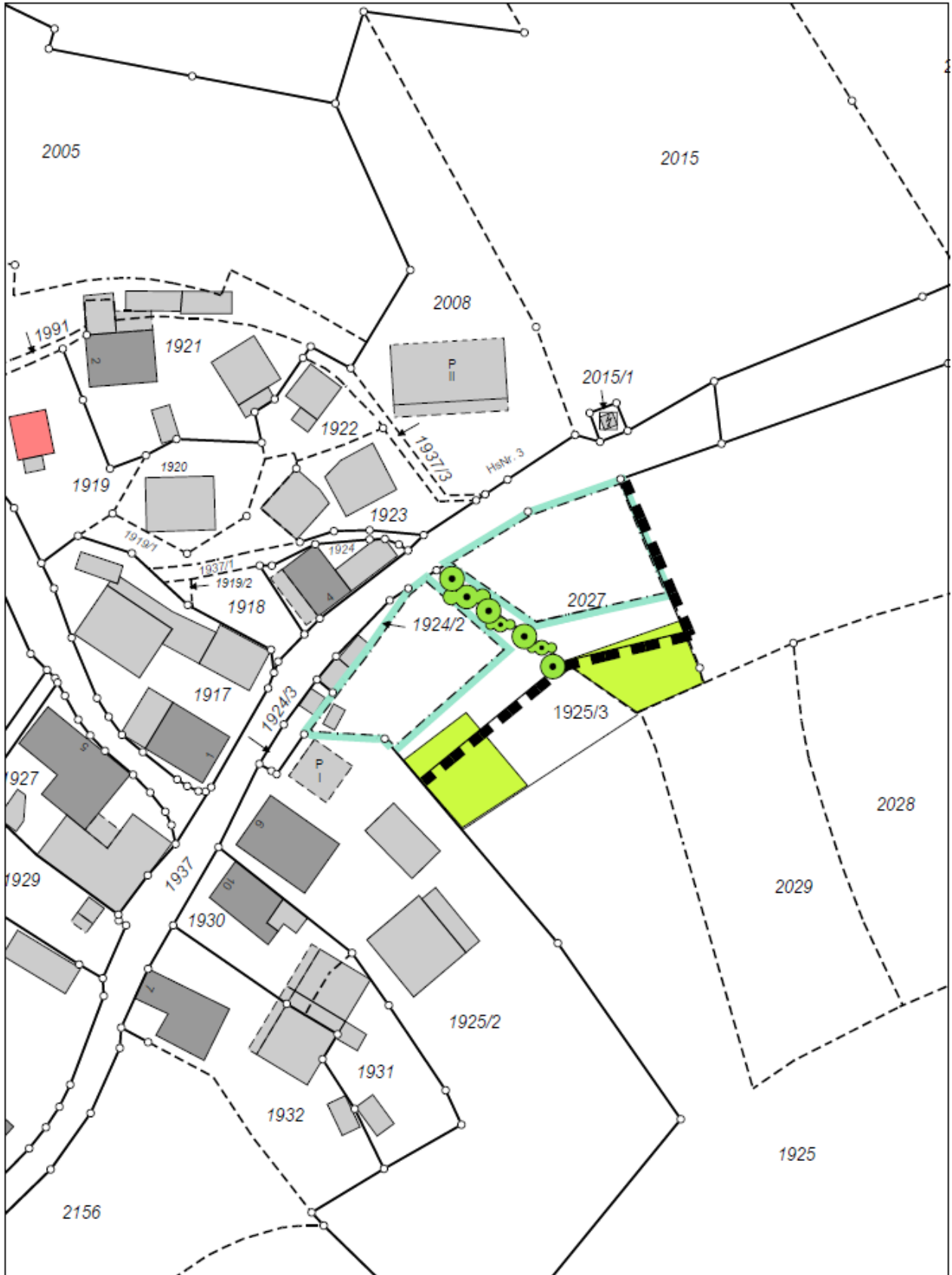
Wegseitengräben sind freizuhalten.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

**Aufgestellt**  
**Betzenstein, 30.11.2020**

**Stadt Betzenstein**  
**1. Bürgermeister Meyer**



Gedruckt von bet18 auf VTS-48-CPROP134 am 12.10.2020  
 Projekt: Lesezeichen  
 Layout: STANDARD DIN A4 HOCHFORMAT

TERAwin-Objektmanager

M = 1 : 1000



## Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.10.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Eckenreuth Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01. Juni 2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Eckenreuth Ost" in der Fassung vom 09.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 01.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung "Eckenreuth Ost" in der Fassung vom 09. Oktober 2020 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 09.10.2020 bis 12.11.2020 beteiligt.
4. Die Stadt Betzenstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.11.2020 die Einbeziehungssatzung „Eckenreuth Ost“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 09.10.2020 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Betzenstein, 30.11.2020

---

Meyer  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung "Eckenreuth Ost" wurde am 01.12.2020 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Eckenreuth Ost" ist damit gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Betzenstein, 22.12.2020

---

Meyer  
Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Eckenreuth der Stadt Betzenstein im Landkreis Bayreuth. Es befindet sich am östlichen Ortsrand von Eckenreuth.

### 2. Planungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Es ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige erforderlich. Es ist eine Bebauung mit Wohngebäuden, Garagen und nicht gewerblichen Nebengebäuden vorgesehen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich der Satzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Betzenstein als Grünfläche dargestellt. Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an, ist durch die angrenzende Bebauung geprägt und rundet den Ort sinnvoll nach Südosten ab.

### Der Flächennutzungsplan



Um aus baurechtlicher Sicht geordnete Verhältnisse zu schaffen, aber auch um eindeutige Aussagen zur Baulandeigenschaft und Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke zu erhalten, wird für den Bereich Eckenreuth Ost eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassen.

Mit der Satzung wird das Plangebiet in den Innenbereich einbezogen und Planungsrecht geschaffen. Gleichzeitig wird der Innenbereich verbindlich vom Außenbereich abgegrenzt.

#### **4. Zulässigkeit der Aufstellung der Satzung**

Die erforderlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt. Die Satzung sichert die geordnete und abschließende städtebauliche Entwicklung des Ortes Eckenreuth im östlichen Bereich im unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft.

#### **5. Beschreibung des Plangebietes**

Der Einbeziehungsbereich umfasst das Grundstück Fl. Nr. 1925/3 mit einer bebaubaren Teilfläche von 1.075 qm und das Grundstück Fl. Nr. 2027 mit einer (neu hinzukommenden) bebaubaren Teilfläche von 1.065 qm.

#### **6. Erschließung**

Die Verkehrserschließung der beiden Teilflächen erfolgt über die nördlich der Grundstücke entlanglaufende Ortsstraße

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Betzensteingruppe sichergestellt.

Für die Abwasserbeseitigung sind Kleinkläranlagen mit der Reinigungsklasse D+H zu errichten.

#### **7. Inhalt der Satzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind erforderlich, um am Ortsrand eine ortsbildverträgliche Bauweise zu sichern.

Um Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und eine möglichst verträgliche Einfügung zu erreichen, wurde die Höhenentwicklung der Bebauung auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Zugelassen sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen, bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss (II = E + D) mit einer Dachneigung von 35 bis 48 Grad oder Erd- und Obergeschoss (II = E + I) mit einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad.

Die überbaubaren Flächen ergeben durch die Festlegung von „Baufenstern“ mit Baugrenzen. Sie sind ausreichend groß bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren, sollen aber auch der Entwicklung einer räumlichen Ordnung dienen.

Die vorhandene Baum- und Strauchgruppe zwischen den beiden Grundstücken ist zu erhalten, siehe Lageplan.



## **8. Auswirkungen der Planung**

Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

Es ist nach der Eingriffsregelung grundsätzlich notwendig, dass der Eingriff in Natur und Landschaft unmittelbar mit der Satzung ausgeglichen/kompensiert wird.

Ziel der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist es, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die bauliche Entwicklung zu kompensieren. Diese basiert auf dem Ausgangszustand von Natur und Landschaft und der Schwere des Eingriffs.

Von der Festlegungssatzung betroffen sind die Grundstücke Fl. Nr. 1925/3 und 2027 jeweils mit einer Teilfläche gemäß Planung.

Die Grundstücke liegen nicht in den Schutzflächen eines Landschaftsschutzgebietes, Biotop sind nicht kartiert. Aufgrund der bereits gegebenen Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsfläche erscheint eine Bauflächenausweisung als akzeptabel.

## **9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Bayreuth, untere Naturschutzbehörde, durchgeführt.

Der notwendige Ausgleich für die die beiden Grundstücke wurde auf Grundlage des Leifadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayrischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt.

Der Eingriff erfolgt in ein Gebiet der Kategorie I – Gebiete mit geringer Bedeutung. Wegen des geringen Eingriffs wurde hier seitens der unteren Naturschutzbehörde ein Kompensationsfaktor von 0,3 für das mögliche „Baufenster“, abgegrenzt durch die Baugrenze festgelegt. Zu berücksichtigen ist der Anteil der geschützten Baum-/ Heckengruppe

### **Ermittlung der Größe der Ausgleichsfläche:**

#### Für das Grundstück Flr. Nr. 1925/3:

Größe der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs:	1.075 m <sup>2</sup>
abzüglich Anteil zu erhaltende Hecken/Bäume	85 m <sup>2</sup>
anzurechnende Fläche	990 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor:	0,3
Größe der Ausgleichfläche:	990 m <sup>2</sup> x 0,3 = 297 m <sup>2</sup>

#### Für das Grundstück Flr. Nr. 2027:

Größe der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs:	1.065 m <sup>2</sup>
abzüglich Anteil zu erhaltende Hecken/Bäume	85 m <sup>2</sup>
anzurechnende Fläche	960 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor:	0,3

Größe der Ausgleichfläche:

$960 \text{ m}^2 \times 0,3 = 288 \text{ m}^2$

**Gesamtgröße der Ausgleichsfläche**

**585,0 m<sup>2</sup>**

### **Lage der Ausgleichsflächen**

Die Ausgleichsflächen werden auf den einbezogenen Grundstücken selbst hergestellt.

Die Anforderungen an die Herstellung und den Unterhalt der Ausgleichsfläche sind in der Satzung unter § 3 Abs. 3 geregelt.

### **10. Immissionsschutz**

Aufgrund der bestehenden Zimmerei auf der nördlich des Satzungsgebietes liegenden Flurnummer 2021 ist grundsätzlich mit einer gewissen Lärmentwicklung zu rechnen. Diese geschieht jedoch nur tagsüber, ein Liefer- und Fahrverkehr findet nachts nicht statt. Abbundarbeiten finden nur in der Halle statt. Somit wird keine Beeinträchtigung der Grundstücke im Satzungsgebiet erwartet.

**Aufgestellt**

**Betzenstein, 30.11.2020**

**Stadt Betzenstein**

**1. Bürgermeister Meyer**