

# **Außenbereichssatzung**

nach § 35 Abs. 6 BauGB

**„Mühlengrund“**

**Markt Sparneck**

**Ortsteil Reinersreuth**

**Landkreis Hof**

**Regierungsbezirk Oberfranken**

# 1. Verfahren (vereinfachtes Verfahren)

**1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung** Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 35 Abs. 6 BauGB in der Zeit von ..... bis..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sparneck, den ..... 2023

.....  
1. Bürgermeister

**1.2 Behördenbeteiligung** Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit von ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sparneck ..... 2023

.....  
1. Bürgermeister

**1.3 Satzung** Der Markt Sparneck hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Satzung beschlossen.

Sparneck ..... 2023

.....  
1. Bürgermeister

**1.4 Ausfertigung** Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Sparneck ..... 2023

.....  
1. Bürgermeister

**1.5 Bekanntmachung** Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist rechtskräftig.

Sparneck ..... 2023

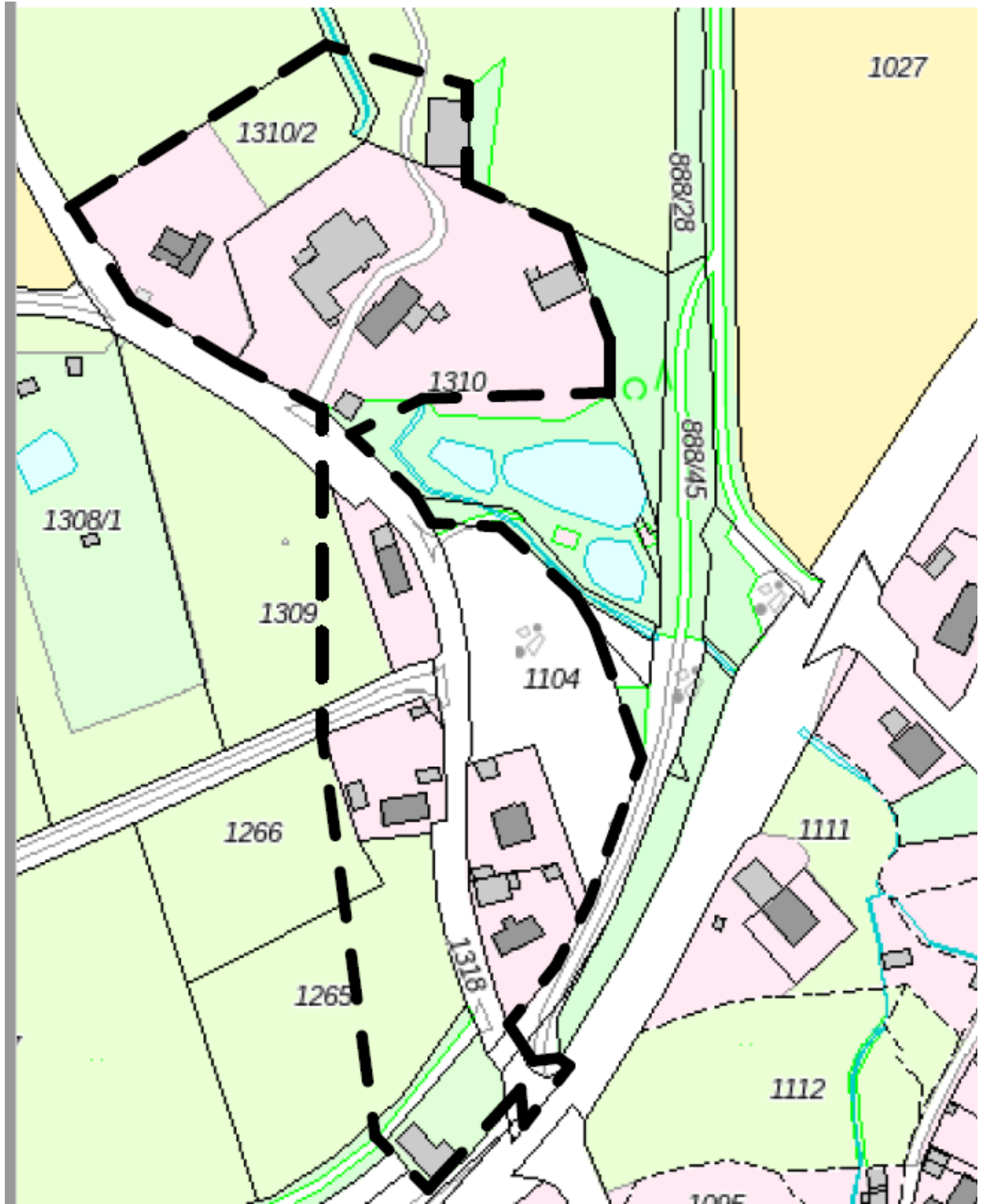
.....  
1. Bürgermeister

Planung

... 

Dipl. Ing. (Univ.) Johann Braun

## 2. Geltungsbereich der Außenbereichssatzung



### 3 Begründung

#### 3.1 Anlass und Begründung

##### 3.1.2 Anlass

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses in Reinersreuth, westlich der Kreisstraße HO 20 auf Flur Nr. 1104, östlich an der Verbindungsstrasse Reinersreuth-Immerseiben. Darüber hinaus wurde der gesamte umgrenzte Bereich erfasst und in die Außenbereichssatzung einbezogen.

##### 3.1.3 Begründung

Dies erfolgt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer künftigen Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1104, Gemarkung Sparneck zu schaffen. Die Außenbereichssatzung bezieht sich auf folgende Flächen oder Teilflächen:

Flur-Nr.	Flächenanteil		Flur-Nr.	Flächenanteil
1310/2	Gesamtfläche		1265	Teilfläche
1310	Teilfläche		1264	Teilfläche
1312	Teilfläche		1263/2	Gesamtfläche
1309	Teilfläche		1262	Gesamtfläche
1104	Teilfläche		888/41	Gesamtfläche
1103	Gesamtfläche		1108	Teilfläche
1318	Teilfläche		888/45	Gesamtfläche
1101	Gesamtfläche		1098	Gesamtfläche
1266	Teilfläche		1098/1	Teilfläche

Im Flächennutzungsplan sind die wesentlichen Flächen als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Markt Sparneck ist zuständig, die erforderliche Außenbereichssatzung zu erlassen.

Zweck der Außenbereichssatzung besteht darin, in bestimmten bebauten Bereichen im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil oder einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen zu verschaffen.

Eine Bebauung der Fläche ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur eine vertretbare Nachverdichtung. Der Gebietscharakter wird dadurch nicht verändert. Die einbezogenen Grundstücke sind geeignet für eine bauliche Verdichtung (§ 35 Abs. 6 Satz 1). Der Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit bleibt gewahrt. Von einer Erweiterung einer Splitter- oder Streusiedlung ist nicht auszugehen (§ 35 Abs 4 Satz 1 BauGB). Mit der Außenbereichssatzung wird Bauland für eine ortsansässige

Familie geschaffen. Dies stellt nur einen geringen Verlust von Dauergrünland dar. Das geplante Wohnhaus wird sich optisch und räumlich in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Nach § 35 BauGB sind nachfolgende Kriterien erfüllt:

1. Die Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet.
3. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass Schutzgüter oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes betroffen sind.
4. Eine Zersiedlung findet nicht statt.

## **4 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **Verkehr**

Das Grundstück ist verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Es grenzt direkt an die Gemeindeverbindungsstraße von Reinersreuth nach Immerseiben an.

### **Wasser**

Trinkwasser ist durch die vorhandene kommunale Wasserversorgung sichergestellt. Löschwasser kann sowohl aus dem Ortsnetz als auch aus einem Teich auf dem angrenzenden nördlichen Grundstück entnommen werden.

### **Abwasser**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das kommunale Netz direkt zur Kläranlage. Die Entsorgungsleitung führt direkt im nördlichen Bereich über das Grundstück.

### **Elektroversorgung**

Die Stromversorgung ist durch das örtliche Leitungsnetz sichergestellt.

### **Abfall**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die vom Landkreis beauftragte Abfallwirtschaft.

## 5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### Bestandsaufnahme und Bewertung

Die einbezogene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Nutzungsart und der unmittelbar umgrenzenden Wohnbebauung hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

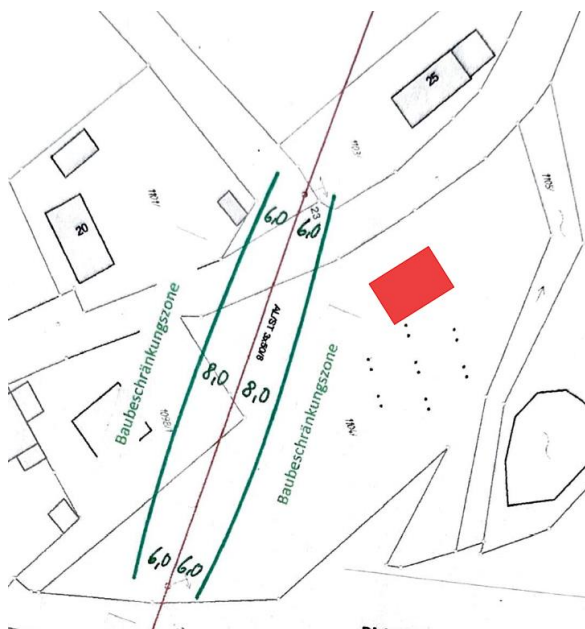
Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

## 6 Hochwasserschutz

Für die Gemeinde Sparneck wurde eine Hochwasserberechnung vorgenommen. Die ausgewiesenen Rückhalteräume sind durch die Baumaßnahme nicht betroffen. Das Bauwerk auf Fl. Nr. 1104, wird unabhängig davon 50 cm über das natürliche Gelände angehoben. Selbst ein Übertreten des Kälbergrabens würde aufgrund der Topographie und der Gebäudeanhebung über das Urgelände keinen Schaden verursachen können.

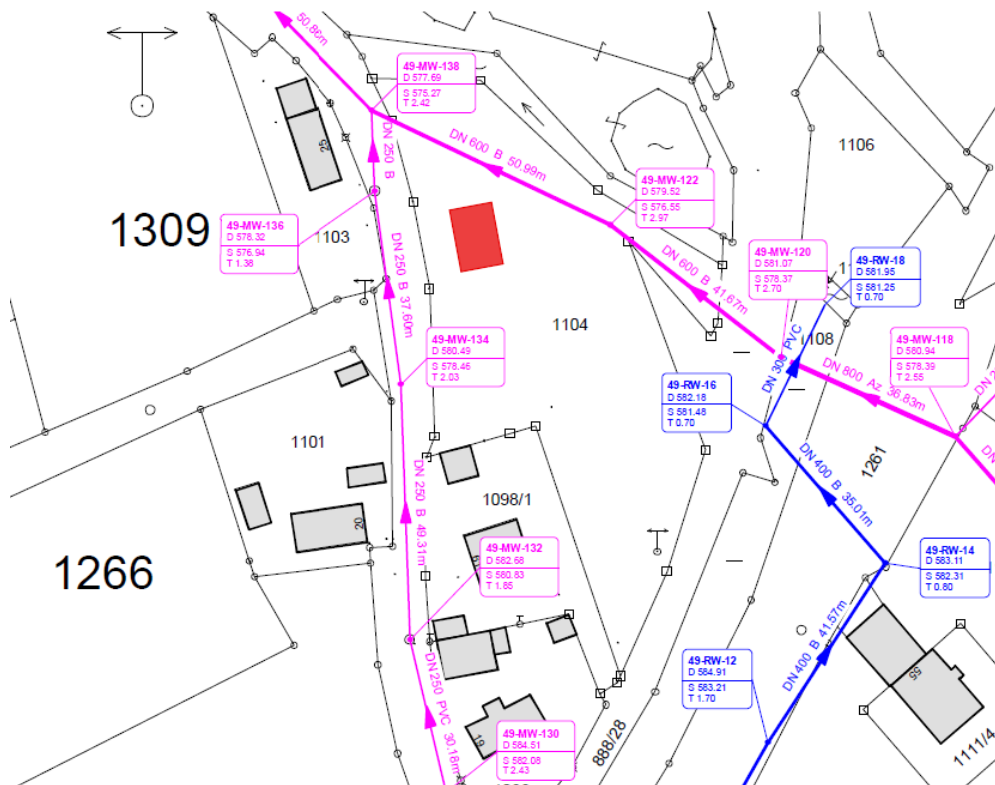
## 7 Übergeordnete Stromversorgung

Im südlichen Grundstücksbereichs der Fl. Nr. 1104 befindet sich eine 20 KV-Freileitung der Bayernwerke. Die dort notwendigen Baubeschränkungszone mit 8 bzw. 6 m sind einzuhalten.



## 8 Kommunale Entsorgungsleitungen

Im nördlichen Teil des Grundstückes Fl. Nr. 1104 befindet sich die Kommunale Entwässerungsleitung (DN 600) ein angenommener Sicherheitsabstand von mindestens 3 m wird eingehalten.



## 9 Eingriffsregelung

### Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: Einfamilienwohnhaus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1).</li> <li><input type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li> <li><input type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: Bestand der angrenzenden Bäume und Sträucher erhalten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: Beschränkung der Versiegelung auf Grundfl. (38,5 m <sup>2</sup> + Zufahrt + Eingang)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschiechtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: Nicht bebaute Grundstücksfläche ist begrünt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen <input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Eingriffsminimierung

Im Norden, unmittelbar an das Grundstück (Fl. Nr. 1105) anschließend, fließt der wasserführende Kälbergraben. Dieser Bachlauf wird von Erlen (*Alnus spec.*) gesäumt. Der im Osten anschließende ehemalige Bahnkörper, jetzt Radweg, ist an den Rändern mit Sträuchern und Stauden besäumt. Diese Elemente sollten als prägendes Landschaftselement erhalten bleiben. Im Westen der Ergänzung schließt Ackerland/Wiese an, hier sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

# Satzung

Nach § 35 Abs. 6 BauGB erlässt der Markt Sparneck folgende Satzung:

## § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für die Außenbereichssatzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 35 Abs. 6 BauGB. Somit wird für nicht privilegierte Vorhaben Baurecht geschaffen.

## § 3 Planliche Festsetzung

Siehe Lageplan 1:1000

## § 4 Hinweise

- a) Landwirtschaft  
Die Bewohner werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsmäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.
- b) Abfallwirtschaft  
Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße bereitzustellen.
- c) Anfallendes Niederschlagswasser kann auch gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.
- d) Auf Mineraldünger, Pestizide und Streusalz sollte zum Schutz des Grundwassers verzichtet werden.
- e) Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen.
- f) Für die Gebäudeheizung, Brauchwasser und elektrische Versorgung sollte Solarthermie oder Strom aus einer grundstückseigenen Photovoltaikanlage verwendet werden.

## § 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.