



**Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)  
für den Ortsteil Metzlersreuth**

**Metzlersreuth - Ost**

**Begründung zur Endfassung vom 6. Mai 2022**

Verfasser: Stadt Gefrees  
Sachgebiet Planen und Bauen  
Hauptstr. 22  
95482 Gefrees



## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Ziel und Zweck der Ortsabrundungssatzung**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**
  - 3.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes
  - 3.2. Topographie und Nutzung
  - 3.3. Baugrund und Bodenverhältnisse
- 4. Nutzung und Festsetzungen**
- 5. Erschließung**
  - 5.1. Verkehrserschließung
  - 5.2. Ver- und Entsorgung
- 6. Grünordnung und naturschutzrechtliche Regelungen**
- 7. Immissionsschutz**
- 8. Zusammenfassung**



## 1. Ziel und Zweck der Ortsabrundungssatzung

Aufgrund der Anfrage eines örtlichen Grundstückseigentümers beabsichtigt die Stadt Gefrees im Ortsteil Metzlersreuth den Erlass einer Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für die Teilfläche der Flurnummer 518, Gemarkung Metzlersreuth.

Die Stadt Gefrees will im Rahmen ihrer Planungshoheit mit dem Erlass dieser Ortsabrundungssatzung den Bestand und die Entwicklung des Ortsteils nachhaltig sichern und einer Abwanderung und Verödung des Dorfes frühzeitig entgegenwirken.

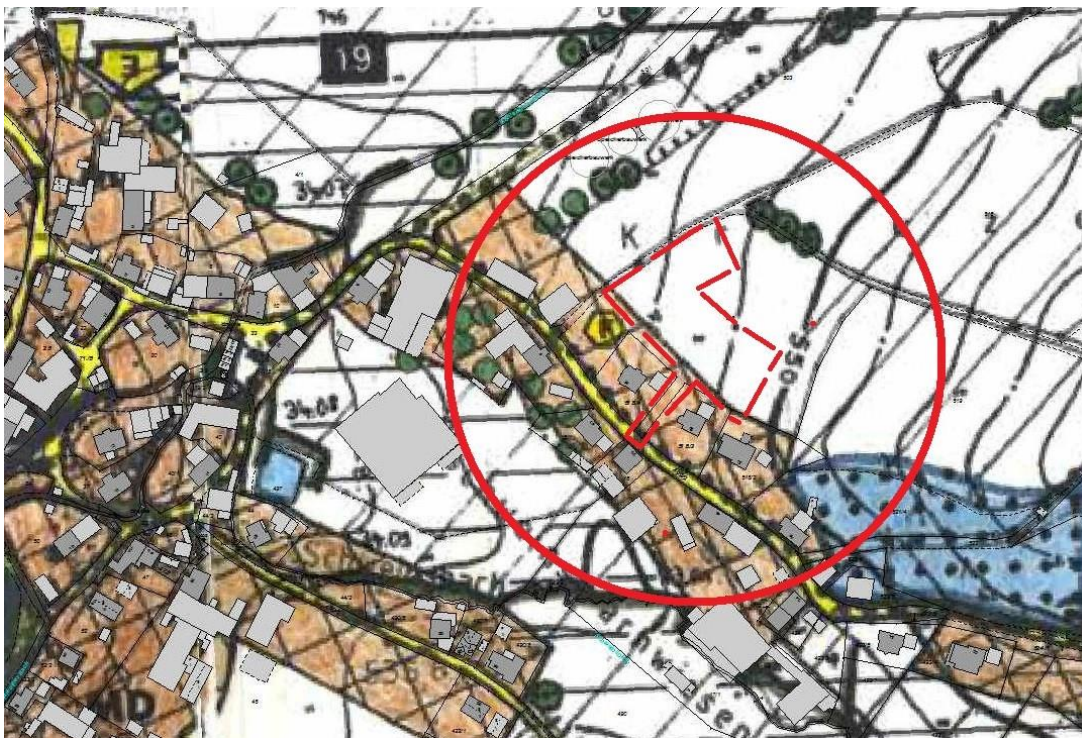
Diese Satzung dient daher der Deckung des örtlichen Baulandbedarfes für die junge nachwachsende Generation des Ortsteils Metzlersreuth, die in ihrem Heimatdorf sesshaft bleiben oder hierher wieder zurückkommen möchte.

Durch diese Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen und die städtebaulich geordnete Entwicklung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich gesichert und eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Damit kann die einzelne Außenbereichsfläche gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB klarstellend in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gefrees ist die betroffene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen.





Innerhalb der Grenzen dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Es sind ausschließlich Wohngebäude mit zugehörigen Nebengebäuden zulässig.

Im vorliegenden Fall ist die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung zulässig, da sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Satzung nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### 3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

#### 3.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Metzlersreuth der Stadt Gefrees. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Teilfläche des Flurstückes 518 der Gemarkung Metzlersreuth. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,36 ha. Er wird im Norden, Osten und Westen von landwirtschaftlichen Flächen und im Süden von Wohnbebauung begrenzt. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.





### 3.2. Topographie und Nutzung

Das Planungsgebiet steigt von einer Höhe von rund 540 Metern über NN im Westen bzw. rund 544 Metern über NN im Süden auf eine Höhe von rund 551 Metern über NN im Osten bzw. rund 547 Metern über NN im Norden an, und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Westlich liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb bzw. nordwestlich eine Biogasanlage und südlich ein Handwerksbetrieb, von denen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung bzw. bei ordnungsgemäßigem Betrieb Emissionen ausgehen können. Diese sind angesichts der Lage im Dorfgebiet jedoch zu tolerieren.

### 3.3. Baugrund und Bodenverhältnisse

Das Gebiet um Metzlersreuth und das Planungsgebiet gehören naturräumlich zur Münchberger Hochfläche.

Die Bodenart im Planungsgebiet ist stark lehmiger Sand; die Ertragsfähigkeit ist mittel, die Ackerzahlen liegen zwischen 30 und 39, was für den Landkreis Bayreuth durchschnittliche Werte darstellt.

Geologisch liegt das Planungsgebiet in der Hangendserie des Metamorphikum der Münchberger Gneismasse, genauer in der Amphibolitfazies der unteren Bändergneise. Bei Amphiboliten handelt es sich um das Produkt der metamorphen Umwandlung von Basalt oder Gabbro.

Auf diesen Ausgangsmaterialien entwickeln sich in der Regel Braunerden mittlerer bis geringer Entwicklungstiefe, die als Ackerflächen genutzt werden.

Für die betreffenden Flächen bestehen keine Einträge im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in Gefrees reger alter Bergbau umging. Das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei den Bauarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sollten altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu beachten und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

## 4. Nutzung und Festsetzungen

Nach § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise getroffen.

Gemäß der prägenden Bebauung im Umfeld der Satzung entspricht die Nutzung im Geltungsbereich einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Innerhalb des Plangebietes fügen sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren



Umgebung ein. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt. Das Ortsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt.

#### Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung wird als Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäude müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen, es sind nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

#### Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten pro Haus zulässig.

#### Gestaltung Baukörper / Äußere Gestaltung bauliche Anlagen

Für die Gebäude ist eine ortsbildeinfügende Bauweise zu wählen.

Garagen sind so anzulegen, dass der private Zufahrtsweg möglichst kurzgehalten werden kann. Es sind die Abstandsflächen gemäß der BayBO in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

### **5. Erschließung**

#### 5.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksfläche ist gesichert. Sie erfolgt durch einen Privatweg, die durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden muss. Der jeweilige Eigentümer muss sicherstellen, und auf Verlangen nachweisen, dass die Zufahrt bzw. der Privatweg für eine Befahrung von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 12 Tonnen ausgelegt ist.

#### 5.2. Ver- und Entsorgung

Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich Bestandanlagen und -leitungen verschiedener Versorgungsträger (Telekom, Bayernwerk usw.). Im Zuge der Erschließungsarbeiten haben sich die ausführenden Firmen rechtzeitig in die genaue Lage der Bestandsanlagen einweisen zu lassen.

Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen des Bayernwerks, die in Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden dürfen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 50 cm rechts und links zur Trassenachse.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderen Versorgungsträgern ist es erforderlich, dass der Beginn der Erschließungsarbeiten mindestens drei Monate vorher dem Bayernwerk mitzuteilen ist.

Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.



### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Hauptwasserleitung, die vor dem Grundstück in der Ortsstraße verläuft. Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit qualitativ einwandfreiem Trinkwasser ist damit gewährleistet. Die Wasserleitung ist mit einer Dienstbarkeit zu sichern.

Die Löschwasserbereitstellung kann über das öffentliche Netz und eine Wasserentnahme aus dem Köhlersgrundbach sichergestellt werden.

### Abwasserentsorgung

Schmutzwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende gemeindliche Kanalnetz durch Anschluss an den in der Ortsstraße verlaufenden Schmutzwasserkanal. Der Kanal ist durch eine Dienstbarkeit zu sichern. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Gefrees westlich Grünstein.

Niederschlagswasser:

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer die Anforderungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung vom 1. Januar 2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bzw. die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind. Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Die geringe zusätzliche Versiegelung durch zwei weitere Baurechte wird die Frischwasserzufuhr für den Köhlersgrundbach und das dort befindliche Flussperlmuschelvorkommen nicht beeinträchtigen. Regenwasser, das nicht über natürliche Versickerung in den Untergrund gelangt, wird den städtischen Entwässerungseinrichtungen zugeführt. Ein wilder Abfluss über diese in den Köhlersgrundbach wird durch die 2018 erneuerten Rückhaltevorrichtungen (Pumpwerk, Regenüberlaufbecken und Regenrückhalteteich) verhindert. Um den Abfluss von Niederschlagswasser so gering als möglich zu halten, sind Grundstückszufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern keine anderen Auflagen dies verbieten. Niederschlagswasser von Dächern sollte in dafür geeignete Sammelbehälter geleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Ansonsten ist Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder in den städtischen Kanal einzuleiten.

Das Wasserwirtschaftsamt Hof weist darauf hin, dass die Stadt Gefrees beim Landratsamt Bayreuth eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis für Mischwasserentlastungsbauwerke beantragt hat. Das geplante Gebiet wurde im Rahmen der dafür notwendigen Erhebungen beachtet. Im Einzugsgebiet der Kläranlage Gefrees ist der Fremdwasseranteil über den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerten. Der Fremdwasseranteil ist kontinuierlich zu reduzieren, Maßnahmen sind stetig erforderlich. Die abwassertechnische Erschließung des Gebiets ist gesichert.



### Abfallbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung des Landkreises Bayreuth angeschlossen. Auf einen Ausbau für Müllfahrzeuge wird verzichtet. Als Kompensation erfolgt die Errichtung eines Mülltonnensammelplatzes am Eingang des Privatweges. Der Sammelplatz muss wie die Zufahrt durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden. Die Müllbehälter müssen zum ausgewiesenen Mülltonnensammelplatz zur Leerung gebracht werden. Die Standzeit darf je einen Tag vor und nach der Entleerung nicht überschreiten. Für die Reinhaltung und Schneeräumung sind die Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zuständig.

## **6. Grünordnung und naturschutzrechtliche Regelungen**

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Natur- und Umweltschutz sowie der Landschaftspflege zu betrachten. Durch die vorliegende Planung sind Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten. Zur Bewältigung des Eingriffs werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Neben der flächenmäßigen Begrenzung der überbaubaren Fläche wird die räumliche Begrenzung durch das Baufenster festgesetzt.

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Bei einer überplanten Fläche von rund 2.100 m<sup>2</sup> für Bau- und Verkehrsflächen ergibt sich für Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild bei niedriger Versiegelung ein Kompensationsfaktor von 0,2. Davon ausgehend entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von 420 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 518 der Gemarkung Metzlersreuth (Teilfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup>) durchgeführt. Die Teilfläche ist im Lageplan als Fläche A+S - Fläche (Ausgleichs- und Schutzfläche) markiert.

Folgende Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen werden festgesetzt:

Mehrreihige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aus folgender Pflanzliste:

- schwarzer Holunder
- Haselnuss
- Saalweide
- Feldahorn
- Wildkirsche.

Für die Wildkirsche können auch alternativ einzelne Obstbäume nach Wahl als Hochstämme gepflanzt werden.

Zu pflanzen sind Sträucher mit einer Größe zwischen 80 und 120 cm, die zweimal verpflanzt wurden. Bei Baum- und Strauchpflanzungen entlang des angrenzenden Wirtschaftsweges ist ein Mindestabstand von drei Metern zum Weg einzuhalten. Die Gehölze sind regelmäßig zu pflegen. Bei Ausführung der Bepflanzung sollte darauf geachtet werden, dass die bestehende Photovoltaik-Anlage des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs nicht verschattet wird.

Die gesetzlichen Grenzabstände der Bepflanzung sind zu beachten und einzuhalten.





Es wird empfohlen, das Gebiet nach Norden und Nordosten mit einer freiwachsenden Wildstrauch abzugrenzen. Pflanzliste siehe oben. Zusätzlich können noch Rosa vosaciaca (Vogesenrose), Salix aurita (Ohrweide), Crataegus laevigata (Weißdorn) oder Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) gepflanzt werden. Für die Hecke sollte eine Breite von neun Metern + beidseitig 50 cm Heckensaum vorgesehen werden. Der Saum sollte mit einer insekten- und kleintierfreundlichen Kräuter-Samenmischung aus autochthonem, regionalem Saatgut eingesät werden. Dabei kann zertifiziertes Wildpflanzensaatgut, geerntetes Wiesensaatgut oder Heumulch zum Einsatz kommen. Die Mahd sollte im Spätsommer erfolgen mit wechselnden Überwinterungsflächen, die erst im darauffolgenden Jahr gemäht werden. Großgehölze können bei Bedarf aufgeastet und alle 15 bis 20 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Die Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen sollte mit Lesesteinriegeln markiert werden.

Die Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen sind vom Eigentümer des Flurstücks 518 der Gemarkung Metzlersreuth bis spätestens in der auf den Beginn der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode (Frühling / Herbst) durchzuführen und zu erhalten sowie ggf. bei Eingehen oder Absterben von Pflanzungen zu erneuern.

Er hat zu dulden, dass die Stadt auf seine Kosten Ersatzbepflanzungen auf dieser Fläche vornimmt, sofern die Pflanzungen absterben oder entfernt werden müssen, wenn er dies nicht zuvor selbst pflichtgemäß vornimmt und eine angemessene, vorherige schriftliche Fristsetzung der Stadt dazu nicht eingehalten hat.

Zur Sicherung der vorstehend eingegangenen Verpflichtungen bestellt der Grundstückseigentümer eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaat Bayern - Untere Naturschutzbehörde - und der Stadt. Die Kosten der Bestellung, der Eintragung und des Vollzugs trägt der Grundstückseigentümer.

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

## **7. Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung grenzt an bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen an. Weiterhin befinden sich in der Nähe ein Handwerks-, ein Landwirtschaftsbetrieb und eine Biogasanlage. Die durch den ordnungsgemäßen Betrieb bzw. die ordnungsgemäße Flächenbewirtschaftung entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsentwicklungen sind zu dulden.

Die Autobahn GmbH des Bundes macht darauf aufmerksam, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn keine Ansprüche aus Emissionen geltend gemacht werden können.



## 8. Zusammenfassung

Die Stadt Gefrees will im Rahmen ihrer Planungshoheit mit dem Erlass einer Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für die Teilfläche der Flurnummer 518, Gemarkung Metzlersreuth den örtlichen Baulandbedarf decken um den Bestand und die Entwicklung des Ortsteils nachhaltig sichern und einer Abwanderung und Verödung des Dorfes frühzeitig entgegenwirken.

Im Rahmen der Ortsabrundungssatzung werden Regelungen zur Zulässigkeit des Vorhabens, weitere Festsetzungen und naturschutzrechtliche Regelungen im Geltungsbereich getroffen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch einen Privatweg auf dem Plangebiet. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die in der Nähe zum Plangebiet in der Ortsstraße verlaufende Hauptwasserleitung bzw. durch den in der Ortsstraße verlaufenden Schmutzwasserkanal sichergestellt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es wird keine Pflicht, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, begründet. Weiterhin bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Für das Aufstellungsverfahren gelten die Regelungen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nrn. 2 und 3 sowie S. 2 BauGB entsprechend beteiligt.

Im vereinfachten Verfahren wird nach den Regelungen des BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Verfasser:  
Stadt Gefrees  
Sachgebiet Planen und Bauen  
Hauptstr. 22  
95482 Gefrees