

**STADT FURTH IM WALD**

LANDKREIS CHAM  
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



**EINBEZIEHUNGSSATZUNG ZUR 4. ÄNDERUNG  
DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG FÜR DEN  
ORTSTEIL LIXENRIED**

PRÄAMBEL  
SATZUNG  
BEGRÜNDUNG  
HINWEISE  
VERFAHRENSVERMERKE  
ANLAGEN



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
LEMINGER STR. 11 – 93458 ESCHLKAM

## INHALT

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
<b>I. SATZUNG</b>	<b>3</b>
<b>II. BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
1 PLANUNGSANLASS	5
2 PLANUNGSZIELE	7
3 VORAUSSETZUNGEN GEM. §34 ABS. 5 SATZ 1 BAUGB	8
4 LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS	9
5 VERFAHREN	10
6 LANDESENTWICKLUNGS-PROGRAMM BAYERN (LEP)	10
7 REGIONALPLAN	11
8 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	12
9 AUSGLEICHSFLÄCHE	16
10 AUSGLEICH FÜR DIE AUSNAHME NACH ART. 23 ABS. 3 BayNatSchG	17
11 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE	19
12 ARTENSCHUTZ	20
13 EINFRIEDUNG	20
14 VERSIEGELUNG	20
15 AUSSENBELEUCHTUNG	21
16 VER- UND ENTSORGUNG, ERSCHLIESSUNG	21
17 IMMISSIONSSCHUTZ	21
18 GRUNDZÜGE MÖGLICHER BAULICHER ENTWICKLUNG	21
<b>III. HINWEISE</b>	<b>22</b>
<b>IV. VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>24</b>
<b>V. ANLAGEN</b>	<b>25</b>

## PRÄAMBEL

Der Stadtrat Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ auf Grund

- / des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- / Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374)

die Einbeziehungssatzung zur 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Lixenried als Satzung beschlossen.

## I. SATZUNG

### § 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lixenried werden festgelegt.

### § 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Lixenried wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Flur-Nummer	Gemarkung	Umfang	
53	Lixenried	Teilfläche	„Burgstallweg“
54	Lixenried	Teilfläche	teilweise bebaut
56	Lixenried	Teilfläche	teilweise bebaut
67	Lixenried	Teilfläche	
68	Lixenried	Teilfläche	teilweise bebaut
340	Lixenried		teilweise bebaut
340/5	Lixenried		bebaut
340/6	Lixenried		teilweise bebaut
340/7	Lixenried		bebaut
340/8	Lixenried		
343	Lixenried	Teilfläche	„Hochweg“
344	Lixenried	Teilfläche	
354	Lixenried	Teilfläche	teilweise bebaut
402	Lixenried	Teilfläche	teilweise bebaut
403	Lixenried	Teilfläche	
409	Lixenried	Teilfläche	„Burgstallweg“

Die Größe des Erweiterungsbereichs beträgt ca. 17.373 qm. Davon sind im Bestand ca. 9.729 qm genutzt und bereits bebaut.

### **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 340, 340/5, 340/6, 340/7 und 340/8 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 53, 54, 56, 67, 68, 343, 344, 354, 402, 403 und 409 der Gemarkung Lixenried. Für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Erweiterung sind die Planzeichnungen M. 1:1000 und M. 1:2500 in der Fassung vom \_\_\_\_\_ maßgebend. Sie sind Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 4 Festsetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. § 9 BauGB/Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß den Darstellungen auf der Planzeichnungen M. 1:1000 in der Fassung vom \_\_\_\_\_ im Bereich der Flur-Nummern 67, 68, 344, 402 und 403 der Gemarkung Lixenried festgesetzt.

### **§ 5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

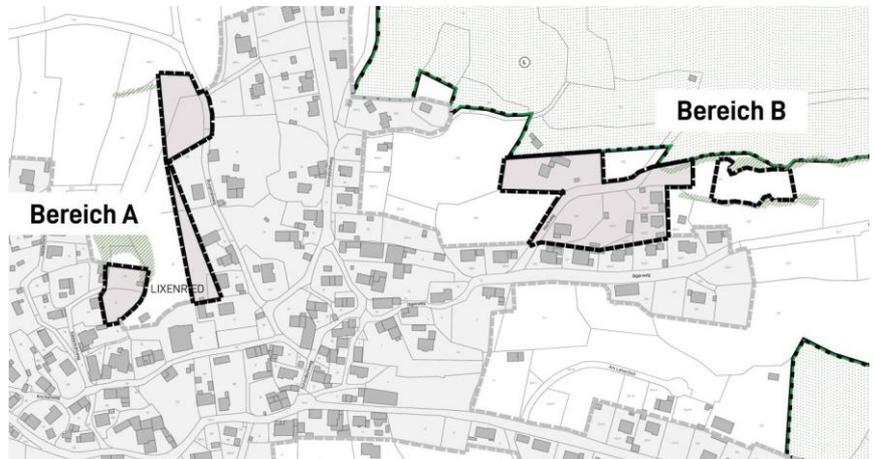
Furth im Wald, den \_\_\_\_\_

---

Bauer, Sandro, 1. Bürgermeister

## II. BEGRÜNDUNG

### 1 PLANUNGSANLASS



Lageplan mit rot gekennzeichneten Einzugsbereichen der 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Lixenried / ohne Maßstab

#### **Bereich A**

Die Stadt Furth im Wald beabsichtigt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Lixenried, welcher bereits durch eine bestehende Wohnbebauung und Gebäuden für Wirtschaft oder Gewerbe geprägt ist, eine Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Diese Erweiterung umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn.53, 54, 56, 67, 68, 402, 403 und 409 der Gemarkung Lixenried.

Planungsanlass für diesen Bereich ist die Schaffung von Wohnbaufläche auf den Grundstücken mit den Flur-Nummern 67, 68 und 403 der Gemarkung Lixenried in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung.

#### **Bereich B**

In diesem Bereich wurde von der Stadt Furth im Wald die Teilaufhebung des Bebauungsplans B.Nr. 08.03.03 „Wassergraben Teil 2“ beschlossen, da dieser aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht wie geplant umgesetzt werden kann. Die Teilaufhebung erfolgte in einem gesonderten Verfahren. Die Teilaufhebung ist am 23.09.2022 in Kraft getreten.

Folgende bebauten Flur-Nummern lagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und sind nun Teil der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung:

340, 340/5, 340/6, 340/7, eine Teilfläche von 354 und die unbebaute Flur-Nummer 340/8.

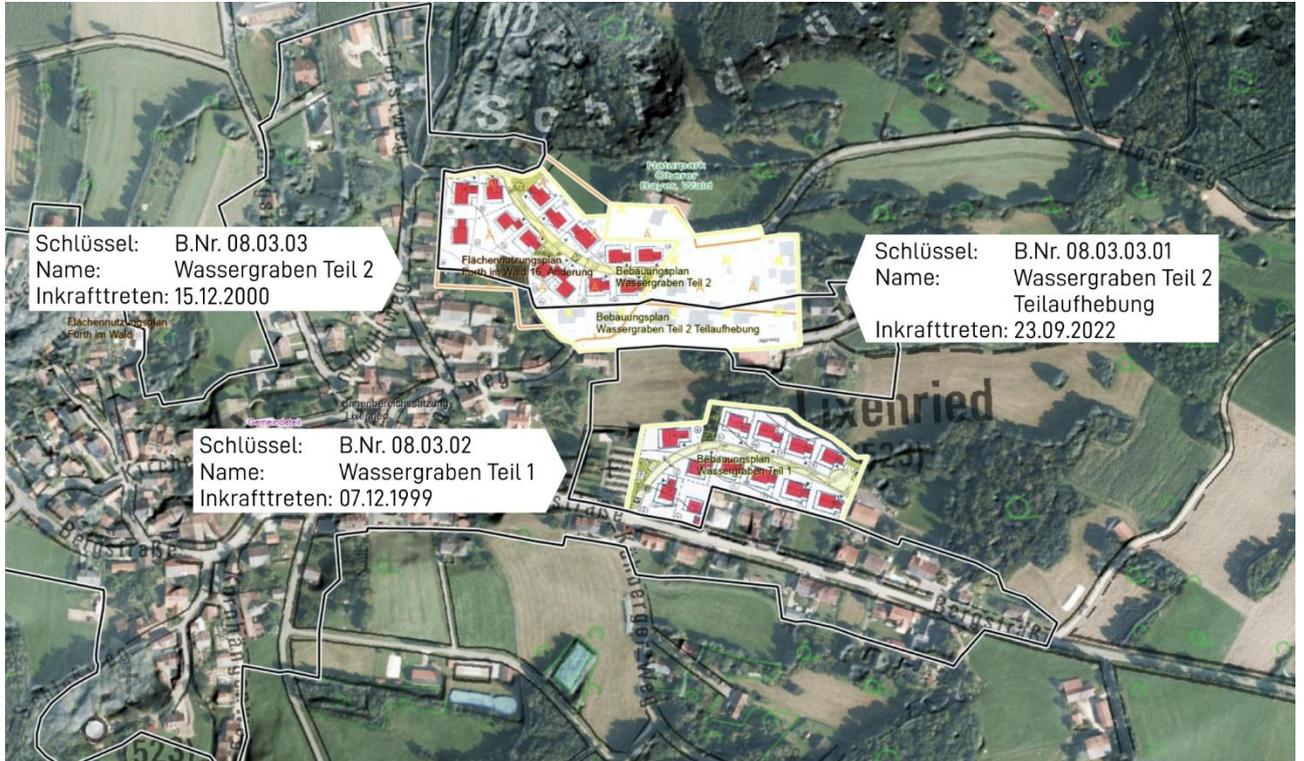
Des Weiteren wird ein Teil der Flur-Nummer 344 mit einbezogen, um den bauwilligen Grundstückseigentümern eine Bebauung zu ermöglichen.

Von der Flur-Nummer 354 wird ein größerer Teilbereich als im Bebauungsplan in die Ortsabrundungssatzung einbezogen, um Rechtssicherheit für die bereits bestehende Bebauung zu schaffen.

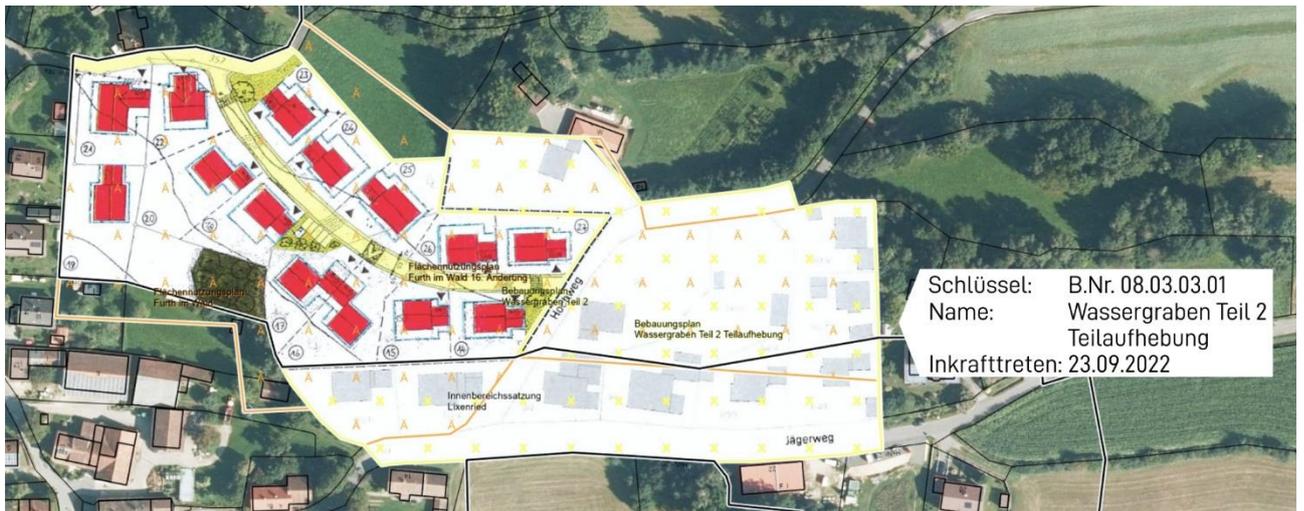
### Bebauungspläne

Im Ortsteil Lixenried sind zwei rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden:

- / B.Nr. 08.03.02 „Wassergraben Teil 1“ und
- / B.Nr. 08.03.03.01 „Wassergraben Teil 2“ Teilaufhebung



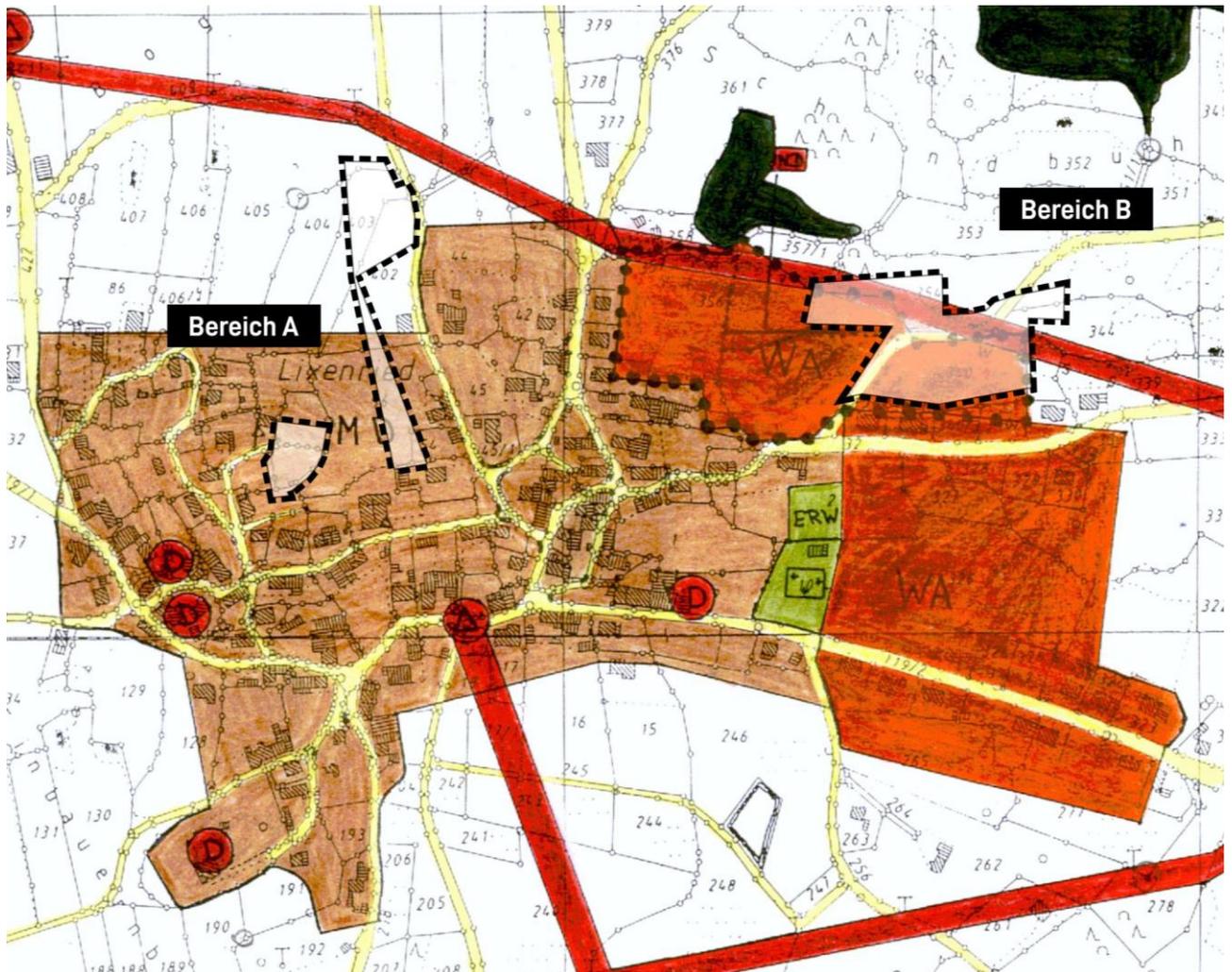
Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne im Ortsteil Lixenried / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.5



Teilaufhebung des Bebauungsplans „Wassergraben Teil 2“ B.Nr. 08.03.03.1 / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.5

### Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (F.Nr. 08, Inkrafttreten: 4.12.1979 einschl. 16. Änderung F.Nr.08.18, Inkrafttreten: 27.10.2000) der Stadt Furth im Wald ist der Geltungsbereich der Erweiterung des Ortsabrundungssatzung als Dorfgebiet und im nördlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und damit einer Wohnbebauung nicht zugänglich. Die planungsrechtliche Beurteilung muss daher noch nach § 35 BauGB erfolgen.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan F.Nr. 08 (Inkrafttreten: 4.12.1979) einschl. 16. Änderung F.Nr. 08.18 (Inkrafttreten: 27.10.2000) der Stadt Furth im Wald / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.5

## 2 PLANUNGSZIELE

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Furth im Wald eine Erweiterung der Ortsabrundungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der in §3 der Satzung genannte Geltungsbereich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lixenried zugeordnet.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der

Erweiterung der Ortsabrundungssatzung kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf geschaffen werden.

Bei einer Erweiterung muss es sich um solche Flächen handeln, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die einbezogenen Flächen müssen außerdem durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Aus dem angrenzenden Innenbereich können die Zulassungskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden. Die Ortsabrundungssatzung verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke im Sinne des § 34 BauGB.

### 3 VORAUSSETZUNGEN GEM. §34 ABS. 5 SATZ 1 BAUGB

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind folgende Punkte Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3.

#### **Die Einbeziehung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.**

(§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Mit der Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen mittels der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung in den Innenbereich sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben zu Gunsten von Wohnzwecken geschaffen werden. Mit der Satzung wird die Möglichkeit einer Innenverdichtung geschaffen. Die betroffenen Flur-Nummern der Gemarkung Lixenried schließen unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Mit der Bebauung wird der Siedlungsrand städtebaulich verträglich abgerundet.

#### **Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet sein.**

(§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Als Kompensation für den Eingriff werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

#### **Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter bestehen.**

(§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die genannten Grundstücke, einschließlich ihres näheren Umfeldes, tangieren keine ausgewiesenen Schutzgebiete, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

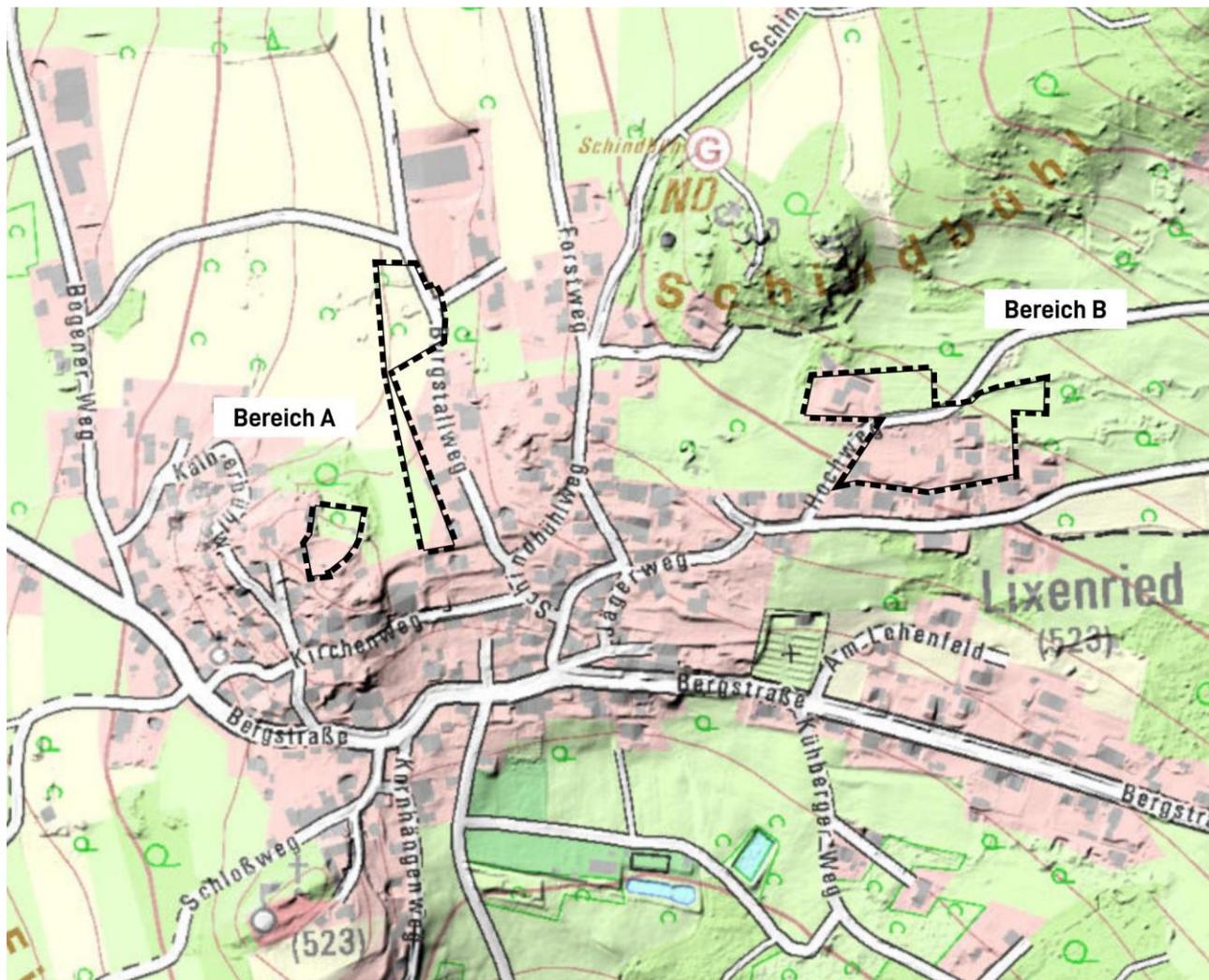
Biotopflächen sind auf den Flur-Nrn. 68 und 344 vorhanden. Diese werden als zu „erhalten festgesetzt“.

Ein weiterer schützenswerter Bereich im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts liegt an der Grundstücksgrenze zwischen den Flur-Nrn. 402 und 403. Es handelt sich um eine schützenswerte Feldgehölzstruktur, für deren Beseitigung und Ausgleich eine Ausnahme gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG beantragt wird.

Auf den restlichen Grundstücken sind keine weitere Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts vorhanden.

**4 LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS**

Die Plangebiete, bestehend aus Bereich A und Bereich B, befinden sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Lixenried der Stadt Furth im Wald.



Lage der Plangebiete Bereich A und Bereich B im Ortsteil Lixenried / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

Flur-Nr.	Größe der einbezogenen Fläche oder Teilfläche in qm	davon bereits genutzte Fläche im Bestand in qm	im Bebauungsplan Wassergraben Teil 2" B.Nr. 08.03.03 vor Aufhebung überplant
53	56	56	
54	200	200	
56	1.369	1.369	
67	898		
68	817		
340	1.863	1.150	1863
340/5	844	844	844
340/6	1.863	1.200	1863
340/7	872	872	872
340/8	145	145	145
343	1.221	1.221	1.081
344	917		
354	3.118	2.200	1.891
402	1.856	233	
403	1.095		
409	239	239	
<b>Gesamt</b>	<b>17.373</b>	<b>9.729</b>	<b>8.559</b>

**5 VERFAHREN**

Für das Aufstellungsverfahren gelten die Regelungen des vereinfachten Verfahrens für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend.

Das Verfahren an sich richtet sich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Analog zu den Vorschriften des § 13 BauGB - vereinfachtes Verfahren -, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

**6 LANDESENTWICKLUNGS-PROGRAMM BAYERN (LEP)**

**Ziel 3.2 / Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

In den Siedlungsgebieten sind die vorhanden Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Einbeziehung von ca. 3.330 qm an unbebauter Fläche auf den Flur-Nr. 67, 68, 344 und 403 ist notwendig, da hierfür ein konkreter Bedarf für eine weitere Wohnbebauung vorhanden ist, welcher durch die verfügbaren Grundstücke bzw. durch fehlende Abgabebereitschaft nicht gedeckt werden kann.

Die Restfläche von ca. 13.983 qm gliedert sich in Verkehrsflächen, bereits bebaute Flächen und auf Flächen, die vor der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Wassergraben Teil 2“ B.Nr. 08.03.03 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt waren.

### **Ziel 3.3 / Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung sollen vermieden werden.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Die Einbeziehungsbereiche liegen direkt am bestehenden Siedlungskörper und grenzen an bereits bebaute Grundstücke an. Durch die Erweiterung kommt es zu keiner bandartigen Entwicklung des Ortsteils Lixenried.

## **7 REGIONALPLAN**

Der Vorhabensbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 26 „Hinterer Oberpfälzer Wald mit Gibacht“. In diesem kommt nach dem Regionalplan Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.

Gemäß Regionalplan (B II 1.3) soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorhaltsgebieten vor allem auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

Daher sind die folgenden Punkte

- / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- / Bedeutung für Natur und Landschaftsbild
- / Ausgleichsfläche und
- / Artenschutz

von besonderer Bedeutung.

**8 NATURSCHUTZRECHTLICHE  
EINGRIFFSREGELUNG**

8.1 BEDEUTUNG FÜR NATUR UND  
LANDSCHAFTSBILD

BEREICH A

Die Erweiterungsflächen im Bereich A werden derzeit als Grün- und Ackerland genutzt.

Die Landschaft wird in diesem Bereich vom Landesamt für Umwelt in ihrer Bedeutung für die Erholung als „sehr hoch“ eingestuft, u. a. auch wegen dem angrenzenden Wanderweg „Burgstallweg“ (Fu21).

Die Landschaftsbildbewertung erreicht ebenfalls die Stufe „sehr hoch“, da verschiedene Gehölzstrukturen sowie der Wechsel von Ackerflächen und Wiesen eine abwechslungsreiche, ökologisch wertvolle Landschaft bilden.

Im nördlichen Bereich der Flur-Nr. 402 und teilweise auf der Flur-Nr. 403 befinden sich Gehölzstrukturen mit Lesesteinriegel und Felsbereichen, welche gem. Art. 16 BayNatSchG geschützt sind.

Die Wiesenfläche im nördlichen Anschluss an diese Feldgehölz-Insel ist auf Grund ihrer eher extensiven Nutzung besonders im Saumbereich der Gehölze recht artenreich. Ein kartiertes Fledermausvorkommen in unmittelbarer Nähe zeigt die Bedeutung des jetzigen Ortsrandes bzw. der Randstrukturen entlang der Gehölze als Lebensraum und Biotopverbund.

BEREICH B

Die Erweiterungsflächen im Bereich B, welche bisher nicht durch den Bebauungsplan B.Nr. 08.03.03 „Wassergraben Teil 2“ überplant waren, werden derzeit als Grünland, teilweise als Baumschule und im Osten als mäßig extensive Wiesen genutzt.

Die Landschaft wird in diesem Bereich in ihrer Bedeutung für die Erholung als „hoch“ eingestuft, da u. a. der Hochweg einen Teil des Wanderwegs „Dachsriegelweg“ (Fu23) darstellt.

Die Landschaftsbildbewertung erreicht ebenfalls die Stufe „hoch“, da verschiedene Gehölzstrukturen entlang des Hochwegs sowie die mäßig extensive Wiese im Osten abwechslungsreiche, ökologisch wertvolle Landschaftsbereiche bilden.

8.2 EINGRIFFSSCHWERE

BEREICH A

Da sich die Feldgehölz-Insel zwischen den Flur-Nrn. 402 und 403 im beabsichtigten Baufeld befindet wurde für deren Beseitigung und Ausgleich eine Ausnahme gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG beantragt.

Mit Bescheid vom 17.10.2022 wurde der gestellte Antrag auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG genehmigt. Die darin geforderten Ausgleichsmaßnahmen werden in die Ortsabrundungssatzung aufgenommen und festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt in „gleicher Art und Umfang“ (275 qm) unabhängig vom errechneten Ausgleich. Der hierfür vorgesehene Bereich liegt westlich direkt angrenzend an den ursprünglichen Standort und ist in den Planunterlagen gekennzeichnet.

(vgl. Punkt 10 „Ausgleich für die Ausnahme nach Art.23 Abs. 3 BayNatSchG“)

Der Teilbereich des Flachland-Biotops 6642-0038-010 „Hecken und Feldgehölze um Lixenried“, welcher sich an der östlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 68 befindet, wird als „zu erhalten“ festgesetzt. Ebenso wird der weitere Verlauf der Hecke nach Süden bis einschließlich zur Flur-Nummer 67 als „zu erhalten“ festgesetzt.

**BEREICH B**

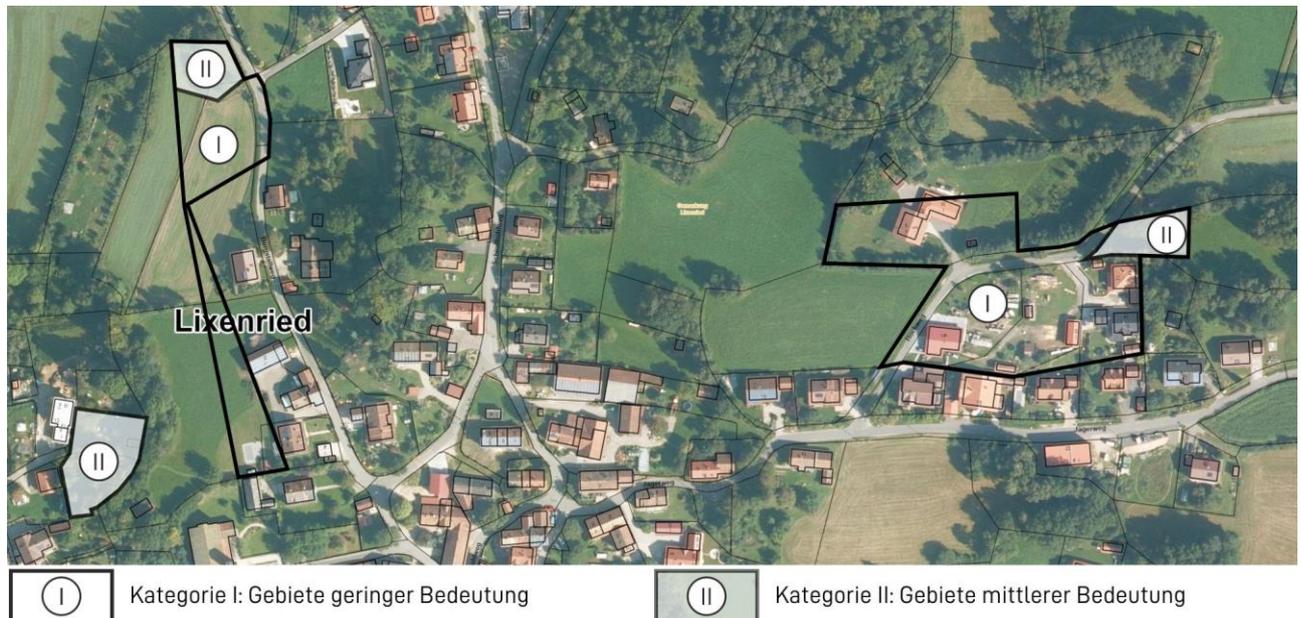
Entlang des Hochwegs auf der Flur-Nr. 354 und zwischen den Flur-Nrn. 354 und 355 sowie zwischen den Flur-Nrn. 344 und 340/5 bzw. 340/4 sind Gehölzstrukturen und Hecken vorhanden, welche als „zu erhalten“ in der Satzung festgesetzt werden.

Das im Osten des Erweiterungsbereich kartierte Flachland-Biotop 6642-0038-016 „Hecken und Feldgehölze um Lixenried“ wird ebenfalls als „zu erhalten“ festgesetzt.

In der Ortsabrundungssatzung wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, einer erforderlichen Erschließung und der vorgesehenen lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern kann von einer Grundflächenzahl  $\leq 0,35$  ausgegangen werden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gem. nachfolgender Tabelle.

Dabei wird die gesamte Erweiterungsfläche der Ortsabrundungssatzung in zwei unterschiedliche Gebiete und somit unterschiedlicher Bedeutung für Natur- und Landschaftsbild eingeordnet.



Lage der Bereich unterschiedlicher Bedeutung für Natur und Landschaftsbild / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

**Kategorie I**

Die Bewertung des Ausgangszustandes für Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt nach Liste 1 a des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Unterer Wert	Oberer Wert
/ Intensivrasen	/ Ackerflächen
/ Baumschulen	/ intensiv genutztes Grünland,
/ Teilversiegelte Flächen, wie	intensiv beanspruchte Gärten
Schotter- und Sandflächen,	/ strukturarme Zier- und Nutzgärten
Pflaster, wassergebundene Wege	/ strukturarme Agrarlandschaften
/ Ortsabrundungen	

Der Kompensationsfaktor wird dem mittleren Wertbereich zugeordnet: **0,30**  
(mögl. Kompensationsfaktor gem. nachfolgender Matrix: 0,2 – 0,5)

**Kategorie II**

Die Bewertung des Ausgangszustandes für Gebiete mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt nach Liste 1 b des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Unterer Wert	Oberer Wert
/ bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	/ Bauminself, Feldgehölze, Hecken / Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland

Der Kompensationsfaktor wird dem mittleren Wertbereich zugeordnet: **0,65**  
(mögl. Kompensationsfaktor gem. nachfolgender Matrix 0,5 – 0,8)

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Bayerischem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

	<b>Typ A</b> hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	<b>Typ B</b> niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Gebiete unterschiedl. Bedeutung für Natur- und Landschaftsbild	GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
<b>Kategorie I</b> Gebiete geringer Bedeutung:  / Ackerflächen / Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen / Verrohrte Gewässer / Ausgeräumte, Agrarlandschaften / vgl. Liste 1 a im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur u. Landschaft“)	<b>Feld A I</b>  0,3 – 0,6	<b>Feld B I</b>  0,2 – 0,5
<b>Kategorie II</b> Gebiete mittlerer Bedeutung:  / Nicht standortgemäße Erstauf- forstungen und Wälder / Bauminselfen, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege / Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst / Auenstandorte / Bisherige Ortsrandbereiche mit ein- gewachsenen Grünstrukturen / vgl. Liste 1 b im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur u. Landschaft“)	<b>Feld A II</b>  0,8 – 1,0	<b>Feld B II</b>  0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*  * unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z. B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen
<b>Kategorie III</b> Gebiete hoher Bedeutung:  / Naturnah aufgebaute, standortge- mäßige Wälder mit hohem Anteil stand- ortheimischer Baumarten / Ältere Gebüsch- und Heckenland- schaften, artenreiche Waldränder / Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte / Flächen mit Klimaausgleichsfunkt. für besiedelte Bereiche / Hist. Kulturlandschaften, kulturhist. Landschaftselemente / vgl. Liste 1 c im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur u. Landschaft“)	<b>Feld A III</b>  (1,0) – 3,0  (in Ausnahmefällen darüber)	<b>Feld B III</b>  1,0 – (3,0)  (in Ausnahmefällen darüber)

Das Gebiet wird teilweise in **Feld B I** und teilweise in **Feld B II** eingeordnet.

Unter Berücksichtigung der Einteilung der Baufläche in die Kategorien I und II sowie durch die Wahl der unterschiedlichen Kompensationsfaktoren ergibt sich folgende Kompensationsberechnung:

Kategorie I (Feld B I)	4.331 qm				
abzügl. Biotop- Festsetzung FL.-Nr. 68	- 81 qm				
abzügl. zu erhaltender Grünbereich FL.-Nr. 68	- 39 qm				
abzügl. zu erhaltender Grünbereich FL.-Nr. 67	- 255 qm				
abzügl. zu erhaltender Grünbereich FL.-Nr. 354	- 408 qm				
	<hr/>	3.548 qm	x	0,30	= 1.064 qm
Kategorie II (Feld B II)	3.313 qm				
abzügl. Biotop- Festsetzung FL.-Nr. 344	- 214 qm				
abzügl. zu erhaltender Grünbereich FL.-Nr. 344	- 170 qm				
	<hr/>	2.929 qm	x	0,65	= 1.904 qm
<b>Gesamt</b>					<b>2.968 qm</b>

Damit die Ortsabrundung auf den bisherigen Außenbereichsflächen verwirklicht werden kann, sind für die naturschutzrechtlichen Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Als Kompensation für den Eingriff werden grünordnerische Festsetzungen in Form einer Ortsrandeingrünung aufgenommen.

Nach Norden und Westen dient die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme der Fassung des Siedlungsrandes zur freien Landschaft hin. Damit fügt sich die Bebauung in das Ortsbild ein und führt zu einem sinnvollen Abschluss des Bebauungszusammenhangs.

**9 AUSGLEICHSFLÄCHE**

**Eingrünung**

Zur Eingrünung und als Übergang zur freien Landschaft am Ortsrand werden jeweils 5 m breite Grünstreifen auf folgenden Flächen festgesetzt:

Nr.	Lage	Größe
1	entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs auf den Flur-Nrn. 402 und 403	676 qm
2	an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs auf der Flur-Nr. 403	125 qm

Die o. g. festgesetzten Grünstreifen Nr. 1 und Nr. 2 sind als 2-reihige, locker gemischte Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. 10-15 % der Gehölze sind als mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze ist zu verzichten. Es sind dabei ausschließlich standortheimische Laubgehölze aus der Artenliste nach Punkt 10 „Zu verwendende Gehölze“ zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil dieser Satzung. Im Unterwuchs und auf den Randflächen ist ein extensiv gepflegter Saum zu entwickeln, d.h. zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr, keine Düngung, kein Pestizid- oder Fungizideinsatz.

**Streuobstwiese**

Als weitere Ausgleichsfläche wird eine Streuobstwiese östlich des Erweiterungsbereichs festgesetzt:

Nr.	Lage	Größe
3	auf dem östlichen Teilbereich der Flur-Nr. 344, zwischen den kartierten Teilflächen der Flachland-Biotope 6642-0038-020 und 6642-0038-21 „Hecken und Feldgehölz um Lixenried“	2.170 qm

Auf der Fläche ist ca. alle 12,0 x 12,0 m Meter ein hochstämmiger Obstbaum alter Sorte zu pflanzen und eine Saatgutmischung für Streuobstwiesen anzusäen. Die Wiese im Unterwuchs ist extensiv zu pflegen, d.h. zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr, keine Düngung, kein Pestizid- oder Fungizideinsatz.

Die Summe der Ausgleichsflächen Nr. 1 bis Nr. 3 beträgt 2.971 qm und ist somit größer als der errechnete Ausgleichsflächenbedarf von 2.968 qm.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Cham abzustimmen. Es ist Aufgabe des Eigentümers, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten zu verwirklichen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

**10 AUSGLEICH FÜR DIE AUSNAHME NACH ART. 23 ABS. 3 BayNatSchG**

**Erlaubnis**

Das Landratsamt Cham hat mit Bescheid vom 17.10.2022 der Stadt Furth im Wald die Erlaubnis zur Beseitigung von 275 qm Feldgehölz auf den Grundstücken mit den Flur-Nummern 402 und 403 der Gemarkung Lixenried erteilt.

Die Beseitigung der Feldgehölze darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

### **Auflagen**

Zum Ausgleich für die Beseitigung ist auf dem Grundstück mit der Flur-Nummer 403 der Gemarkung Lixenried folgende Maßnahme auf einer Fläche von mindestens 275 qm durchzuführen:

Pflanzung eines Feldgehölzes mit standortheimischen Gehölzen (gem. Pflanzliste Punkt 11 „Zu verwendende Gehölze“) oder Versetzung der bestehenden Gehölze (Entwicklungsziel).

Die Kompensationsmaßnahmen sind unmittelbar nach Beseitigung des Feldgehölzes durchzuführen, spätestens aber in der darauffolgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

Die Pflanzen sind in geeigneter Weise gegen Wildverbiss zu schützen.

Für die Herstellungs- und Entwicklungspflege (§15 Abs. 4 BNatSchG, § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayKompV) wird ab der Pflanzmaßnahme ein Zeitraum von 10 Jahren festgesetzt. In diesem Zeitraum sind ausfallende Gehölze zu ersetzen. Die Herstellungs- und Entwicklungspflege endet mit der Erreichung des Entwicklungsziels. Die für die naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erforderliche Grundfläche muss jedoch zur Verfügung stehen, solange der Eingriff in Natur und Landschaft – hier Beseitigung eines Feldgehölzes – wirkt.

Die Kompensationsfläche ist auf Dauer zu erhalten und für mindestens 15 Jahre ab der Erreichung des Entwicklungsziels zu pflegen (Unterhaltungspflege nach § 15 Abs. 4 BNatSchG, § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayKompV). Der gesamte Unterhaltungszeitraum wird somit mit 25 Jahren festgesetzt.

Fall das Entwicklungsziel nicht erreicht wird, bleibt die Aufnahme, Änderung oder Ergänzung weiterer Auflagen vorbehalten.

**11 ZU VERWENDEnde GEHÖLZE**

11.1 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Betula pendula	Hänge-Birke
	Betula pubescens	Moorbirke
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Ulmus glabra	Bergulme

11.2 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG	Carpinus betulus	Hainbuche
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
	Populus tremula	Zitterpappel
	Prunus avium	Vogel-Kirsche, auch in Sorten
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Pyrus communis	Holzbirne
	Sorbus aucuparia	Eberesche

alle Obst- und Nussbäume (Pflanzqualität: Hochstamm)

Obstbäume als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten,  
Wallnuss als Sämling

11.3 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER	Corylus avellana	Hasel
	Hedera helix	Efeu
	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rubus caesius	Kratzbeere
	Rubus fruticosus	Brombeere

Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Kätzchen-Weide
Salix aurita, cinerea, fragilis, purpurea, Weiden triandra	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

11.4 UNZULÄSSIGE PFLANZARTEN Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. und alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

**12 ARTENSCHUTZ**

Aufgrund der Ausprägung und der ökologischen Wertigkeit sowie der bestehenden Vorbelastungen der von der Planung betroffenen Flächen können dauerhafte Vorkommen und Betroffenheit für die meisten artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden.

Die Nutzung des Planungsraums als Jagd- und Nahrungshabitat durch Fledermäuse und Vögel ist potentiell möglich. Im Umfeld sind jedoch ausreichend vergleichbare Strukturen vorhanden, so dass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist.

Auch die festgesetzte Ausgleichspflanzung sowie die künftigen Gartenflächen können als Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Arten dienen. Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

**13 EINFRIEDUNG**

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Eine Ausbildung eines Sockels ist nicht erlaubt. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

**14 VERSIEGELUNG**

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigenden Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

Es ist die größtmögliche Versickerung anzustreben.

Das Asphaltieren von Verkehrsflächen und Fahrgassen ist zulässig.

- 15 AUSSENBELEUCHTUNG** Die Beleuchtung im Erweiterungsbereich ist möglichst „insektenfreundlich“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.
- 16 VER- UND ENTSORGUNG, ERSCHLIESSUNG** Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Furth im Wald. Das Grundstück mit der Flur-Nummer 403 Gemarkung Lixenried ist derzeit noch nicht an den städtischen Abwasserkanal angeschlossen. Die Bauherren verpflichten sich, auf eigene Kosten und Rechnung den Hausanschluss über einen privaten Anschlusskanal herstellen zu lassen. Die Anschlussherstellung selbst erfolgt auch auf Kosten und Rechnung des Bauherren. Die elektrische Versorgung des Erweiterungsgebiets erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH. Anfallendes Regenwasser von Dach- und Erschließungsflächen soll, soweit technisch machbar, vor Ort einer Versickerung zugeführt werden. Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser versickert. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die einschlägigen technischen Regelwerke und Verordnungen zu beachten. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig, bei einer geplanten Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter sollen diese Materialien vermieden werden.
- 17 IMMISSIONSSCHUTZ** Die von der umliegenden Landwirtschaft und deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb hingenommen werden.
- 18 GRUNDZÜGE MÖGLICHER BAULICHER ENTWICKLUNG** Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung gilt, dass sich diese in Art und Maß in die Umgebung einfügen müssen. Dies betrifft insbesondere auch die Bauhöhen und Bauformen (z.B. Wandhöhe, Dachausbildung). In der weiteren baulichen Entwicklung soll auch die vorhandene Siedlungsstruktur möglichst weitergeführt werden. Mit der Orientierung an der Umgebung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

### III. HINWEISE

1. Die bestehende Straße bleibt unverändert. Es werden keine Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht. Der Bauherr hat zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayerischem Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück zu schützen.
2. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
3. Bei Funden historischer Art (z. B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landratsamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
4. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Furth im Wald, das Landratsamt Cham sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen.
5. Sowohl für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) als auch für die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) unterliegt.
6. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.
7. Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
  - Zu Nachbargrundstücken
    - / 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
    - / 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
  - Zu landwirtschaftlichen Grundstücken
    - / 4,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe, sofern die landwirtschaftliche Nutzung durch die Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt wird (Art. 48 ABGB)
    - / 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
    - / Ausgenommen von diesen Grenzabständen sind Stein- und Kernobstbäume sowie Bäume, die sich in einem Hausgarten oder Hofraum befinden.

Das Überhängen von Ästen auf landwirtschaftliche Grundstücke ist durch die ordnungsgemäße Pflege und das Zurückschneiden der Hecken zu vermeiden

#### IV. VERFAHRENSVERMERKE

- 1 / Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ beschlossen, die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB; sog. Ortsabrundungssatzung) zu ändern.
- 2 / Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- 3 / Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für des Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- 4 / Zu dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ unter Fristsetzung bis zum \_\_\_\_\_ beteiligt.
- 5 / Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Lixenried in der Fassung vom \_\_\_\_\_ analog zu § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Furth im Wald, den \_\_\_\_\_

---

1. Bürgermeister Sandro Bauer

- 6 / Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Lixenried wurde am \_\_\_\_\_ analog zu § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 4. Änderung zu Ortsabrundungssatzung Lixenried ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Lixenried mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Furth im Wald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Furth im Wald, den \_\_\_\_\_

---

1. Bürgermeister Sandro Bauer

Furth im Wald, den \_\_\_\_\_

---

1. Bürgermeister Sandro Bauer

## V. ANLAGEN

1 / Planzeichnung M. 1:2500 in der Fassung vom 29.11.2022

2 / Planzeichnung M. 1:1000 in der Fassung vom 29.11.2022