



10-610/ho

Bauleitplanung; Einbeziehungssatzung „Hintere Schnaid“

B e g r ü n d u n g

zur erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB wegen Änderungen
in den Grundzügen der Planung

Vorhabensträger: Stadt Wallenfels, Rathausgasse 1, 96346 Wallenfels

1. Ziel und Anlass

Für den Stadtteil „Hintere Schnaid“ liegen mehrere Bauvoranfragen vor. Nach Einschätzung der Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Kronach) befinden sich die dafür in Betracht kommenden Baugrundstücke jedoch allesamt im Außenbereich, was ein Bauen nur im Ausnahmefall möglich macht. Mit einer Einbeziehungssatzung (Ergänzungssatzung) nach § 34 Abs. 4 BauGB kann hier Abhilfe geschaffen werden. Die Einbeziehungssatzung ermöglicht es, einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einzubeziehen und damit eine Bebauung im Sinne einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs grundsätzlich möglich zu machen.

Die Alternative zur Einbeziehungssatzung, die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, wurde geprüft. Nach entsprechender Abwägung wird die Einbeziehungssatzung jedoch als geeigneteres Mittel angesehen, da sich für den gewählten Geltungsbereich auf Grund der großen baulichen Vielfalt des Bestands keine Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung oder sonstige Vorgaben formulieren lassen.

2. Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Demnach kann die Gemeinde „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“.

Die bestehenden Bauanfragen betreffen im Wesentlichen Wohngebäude mit oder ohne Nebengebäude, was dem umgebenden Charakter eines Dorfgebiets (Mischgebiet) mit teilweise noch landwirtschaftlicher Nutzung entspricht. Sonstige andersartige Nutzungen sind nicht geplant. Entsprechend § 34 Abs. 5 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB sind die Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung wie folgt gegeben:

a) Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung:

Bei den neu in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Lückenschlüsse zwischen bereits bestehender Bebauung bzw.



ergänzen die Bauflächen die bestehende Bebauung logisch und führen nicht zu einer „Splittersiedlung“ oder zu einer Erweiterung in die freie Landschaft.

b) Keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen:

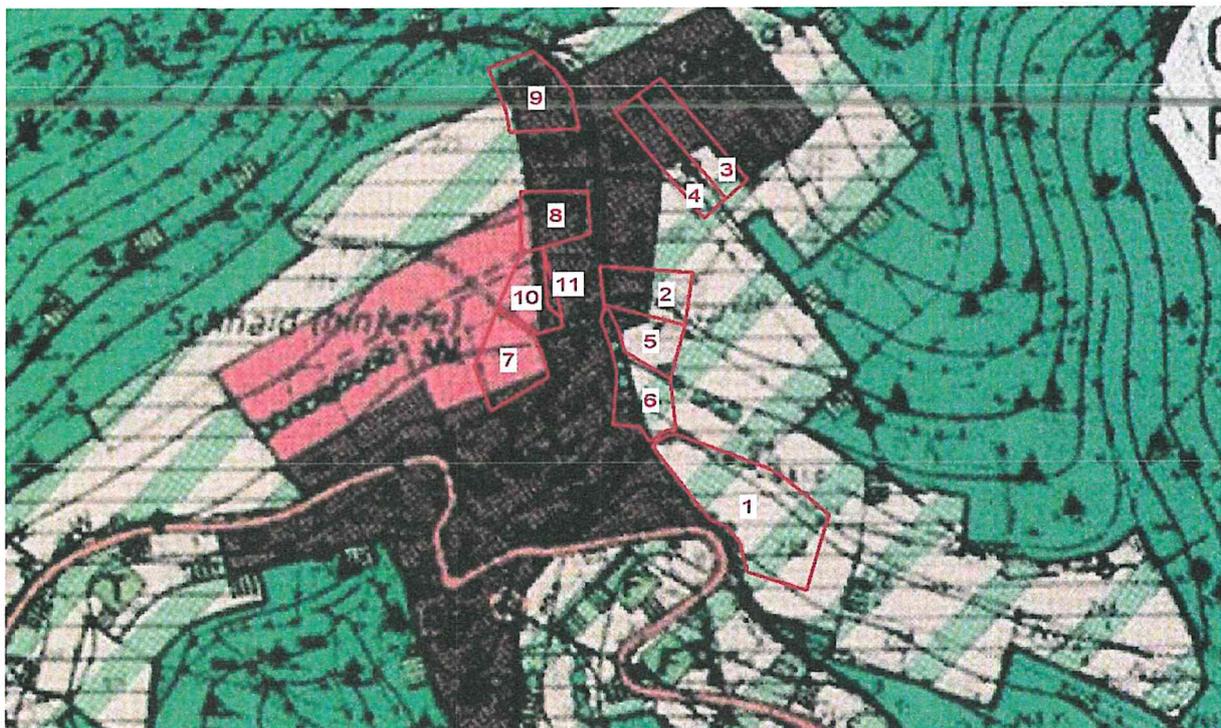
Es werden keine Vorhaben zugelassen, die entsprechend Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung einer entsprechenden Prüfung unterliegen.

c) Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:

Da keinerlei Flächen für gewerbliche oder industrielle Nutzung vorgesehen oder zulässig sind und somit nicht mit gefährlichen Stoffen im Sinne der EU-Richtlinie 2012/218/EU umgegangen wird, sind schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten.

3. Flächennutzungsplan

[Ausschnitt FNP Wallenfels mit eingetragenen zu berücksichtigenden Ergänzungsflächen entsprechend § 1 der Einbeziehungssatzung „Hintere Schnaid“]



Der Flächennutzungsplan der Stadt Wallenfels stellt den bebaubaren Bereich des Ortsteils Hintere Schnaid als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.



Nordwestlich des Ortskerns ist eine Teilfläche als mögliche Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Da die ergänzten Flächen weitgehend den Vorgaben des FNP entsprechen, wird davon ausgegangen, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes auf Grund der Einbeziehungssatzung nicht erforderlich ist.

4. Umgriff und Ergänzungsflächen der Ergänzungssatzung

Folgende Flächen der Gemarkung Schnaid sollen nach Beschluss des Stadtrats Wallenfels in der Ergänzungssatzung berücksichtigt werden:

1. Flur-Nr. 238 (Teilfläche), Bauvoranfrage Reitanlage, FNP Fläche für die Landwirtschaft, ca. 4.901 m²
2. Flur-Nr. 236/2 (Teilfläche), Bauvoranfrage Wohnbebauung, FNP Dorfgebiet/Fläche für die Landwirtschaft, ca. 1.520 m²
3. Flur-Nr. 234/3 (Teilfläche), Bauvoranfrage Wohnbebauung, FNP Dorfgebiet/Fläche für die Landwirtschaft, ca. 1.489 m²
4. Flur-Nr. 235 (Teilfläche), sonstige Fläche, FNP Dorfgebiet/Fläche für die Landwirtschaft, ca. 1.513 m²
5. Flur-Nr. 236/6 (Teilfläche), sonstige Fläche, FNP Fläche für die Landwirtschaft, teilweise Dorfgebiet, ca. 1.164 m²
6. Flur-Nr. 186 (Teilfläche), sonstige Fläche, FNP Fläche für die Landwirtschaft, teilweise Dorfgebiet, ca. 1.694 m²
7. Flur-Nr. 217/3 (Teilfläche), sonstige Fläche, FNP Wohnbaufläche, ca. 1.672 m²
8. Flur-Nr. 220 (Teilfläche), sonstige Fläche, FNP/Dorfgebiet, ca. 1.376 m²
9. Flur-Nr. 223 (Teilfläche), sonstige Fläche, FNP Dorfgebiet, bebaut, ca. 1.874 m²
10. Flur-Nr. 220/1 (Teilfläche), sonstige Fläche, FNP Wohnbaufläche, teilweise Dorfgebiet, ca. 1.126 m²
11. Flur-Nr. 220/3, sonstige Fläche, FNP Dorfgebiet, teilweise bebaut, 168 m²

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

a) Verkehrserschließung/Zufahrt

Der Stadtteil „Hintere Schnaid“ ist von der B 173 über die Abzweigung Schnappenhammer, über die „Vordere Schnaid“ bzw. „Mittlere Schnaid“ erreichbar.



Alternativ kann eine Anfahrt über die Kreisstraße KC2 und den Stadtteil „Lorchenmühle“ erfolgen.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Wallenfels (FWO).

c) Abwasserbeseitigung

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird im Trennsystem entwässert, das Schmutzwasser wird über die Kläranlage Wallenfels entsorgt.

d) Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist über die Entsorgung des Landkreises Kronach gesichert.

6. Altlasten und Schadenfälle

Über Altlasten und Schadenfälle im Geltungsbereich der geplanten Einbeziehungssatzung liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird jedoch empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

7. Immissionen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung sind hinzunehmen.

Die landwirtschaftliche Nutzung unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der „guten fachlichen Praxis“ mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen.

8. Bodendenkmäler

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wallenfels sowie im Denkmalviewer Bayern sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Bereich „Hintere Schnaid“ vorhanden.

9. Hangwasser, Schichtenwasser

Erkenntnisse über besonders zu berücksichtigende Besonderheiten bezüglich



anfallendem Hang- oder Schichtenwasser liegen nicht vor. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor entsprechenden naturbedingten Gefahren der Verantwortung der Bauherren obliegen. Es wird daher dringend empfohlen, vor Baumaßnahmen ein Baugrund- bzw. Bodengutachten einzuholen.

10. Hochwassergefahrenflächen, Grundwasser, Oberflächenwasser

Auf Grund der Hanglage ist nicht mit Hochwasser und/oder hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Wegen der Hanglage kann es bei Starkregen jedoch neben örtlichen Überschwemmungen zu schnell abfließendem Oberflächenwasser kommen. Durch Geländemodellierung, abschirmende Pflanzungen und Verzicht auf Bodenversiegelung der freien Flächen kann Schäden an den Gebäuden vorgebeugt werden.

11. Umweltbericht

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für die vorliegende Einbeziehungssatzung besteht nicht, es werden jedoch im Folgenden Aussagen über die Schutzgüter getroffen, um mögliche Konflikte zur vorliegenden Planung aufzuzeigen.

12. Eingriffsregelung

Die Realisierung der Einbeziehungssatzung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 1a BauGB sind für den Eingriff in den Naturhaushalt Ausgleichsleistungen entsprechend der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erbringen.

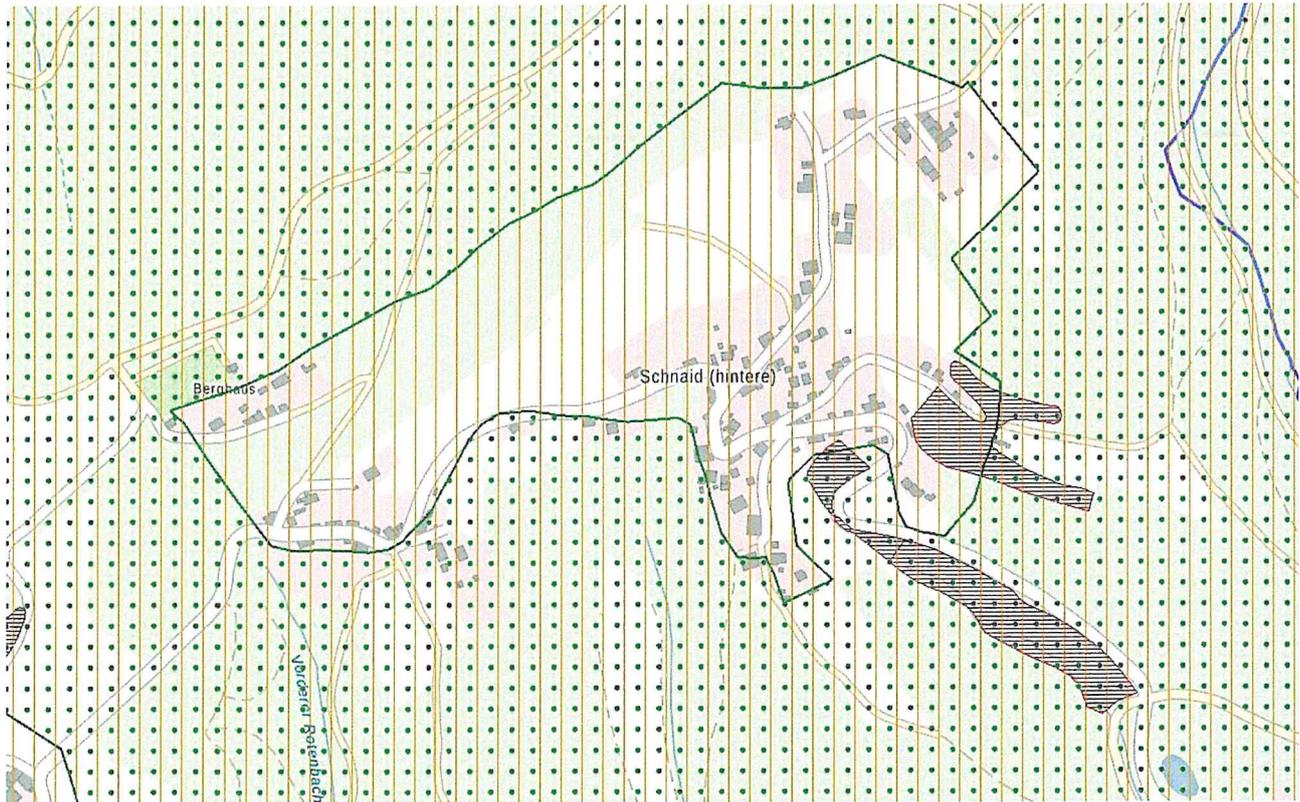
Die Bemessung und Benennung der notwendigen Ausgleichsflächen und Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren unter Beteiligung der Stadt Wallenfels, der Unteren Naturschutzbehörde und weiterer, betroffener Behörden.

Die festgelegten Flächen und Maßnahmen werden Bestandteil der Satzung.

13. Wertung der Belange der Umwelt

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Stadtteil „Hintere Schnaid“ befindet sich innerhalb des Naturparks Frankenwald und wird umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Frankenwald, ist jedoch nicht dessen Bestandteil.



[Ausschnitt Bayern-Viewer, Themenkarte Natur]

Innerhalb des Umgriffs der Ergänzungssatzung befindet sich ein eingetragenes Biotop auf einem Teilbereich der Fl.-Nr. 238.

Die Ergänzungssatzung trifft keinerlei Aussagen oder macht Vorgaben bezüglich eines Biotops, dieses wird in der Planzeichnung der Satzung lediglich nachrichtlich übernommen.

Der aktuelle Biotopcharakter, bzw. die tatsächlichen Auswirkungen auf Nutzung oder Bebaubarkeit der Fläche sind im Weiteren zu prüfen, diesbezüglich wurde bereits Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen.

Der Ortsteil „Hintere Schnaid“ befindet sich in einem landschaftlich sehr reizvollen Südhang-Bereich, ringsum von Waldflächen umgeben. Der Ort selbst ist nur von den umgebenden Hängen und Höhen, nicht aber vom Tal einsehbar. Dies gilt auch für die direkte Zufahrt von der Lorchenmühle. Der Ortseingang öffnet sich reizvoll erst oberhalb einer steilen begrünten Böschung.

Die in der Einbeziehungssatzung erfassten Flächen bedingen keine Änderung der bestehenden Siedlungsstruktur, da es sich teilweise um Lücken in der Bebauung handelt (siehe beispielsweise Teilflächen aus Flur-Nrn. 220, 220/1 der Gemarkung Schnaid), teilweise um bereits bebaute Flächen (siehe Teilflächen aus Flur-Nrn. 223, oder 220/3).



Die ergänzten Flächen östlich der hangaufwärts führenden Erschließungsstraße auf den Flur-Nrn. 186, 236/6, 236/2, 235 und 234/3 (teilweise Teilflächen, Gemarkung Schnaid) ergänzen ebenfalls logisch einen bereits teilweise bebauten Bereich.

Der zentrale Bereich auf Flur-Nr. 238 wird bereits zur Pferdehaltung im Außenbereich genutzt. Die Einbeziehung der Fläche in den Ortsbereich eröffnet die Möglichkeit, diese Nutzung gegebenenfalls durch notwendige Gebäude zu intensivieren.

b) Schutzgut „Arten und Lebensräume“

Beim Schutzgut „Arten und Lebensräume“ findet man im Bereich der Einbeziehungssatzung landwirtschaftlich genutzte Flächen, vor allem Intensivgrünland vor.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen besitzt die Grünlandfläche teilweise Bedeutung. Da der kleine Ort in eine weitgehend naturbelassene Landschaft eingebettet ist und kaum Grünflächen mit Inselcharakter existieren, ist auch davon auszugehen, dass vorhandene Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Geltungsbereich nicht nur solitär bestehen und entsprechende Flächen auch angrenzend existieren oder geschaffen werden können.

Die vorhandenen Grünstrukturen bieten wiederum Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Eine gute Durchgrünung der Ortschaft strukturiert die Bereiche, verbessert das Kleinklima, setzt städtebauliche und gestalterische Schwerpunkte und schafft Ruhepunkte und Rückzugsbereiche für die Bevölkerung. Die vorhandenen Grünstrukturen leisten ebenfalls einen wertvollen Dienst zur Eingrünung des Ortes in die freie Landschaft.

Bestehende Grünstrukturen wie Hecken, Obstbaumwiesen und bedeutende Bäume sind in jedem Fall als wertvolles „Grünkapital“ zu schützen, geschädigte Pflanzen sind zu ersetzen. Da sich bei sorgsamem Umgang mit dem bestehenden Grün die tatsächlichen Auswirkungen der Einbeziehung weniger Außenbereichsflächen in den Innenbereich auf einige wenige Baumaßnahmen beschränken, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ als gering zu beurteilen.

c) Schutzgut „Boden“

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ durch die Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich entstehen durch Verlust von wertvollem Oberboden bei Versiegelung von Flächen, durch Bebauung oder Herstellung von befestigten Flächen oder durch mögliche Verschmutzung bei unsachgemäßem Umgang mit gefährlichen Materialien oder Baustoffen.

In der Hinteren Schnaid ist nicht mit einer Nutzung von Flächen für gewerbliche Baumaßnahmen zu rechnen. Neben reiner Wohnnutzung ist davon auszugehen, dass verstärkt Maßnahmen für den Fremdenverkehr verwirklicht werden.

Da für eine erhebliche Zunahme von Bodenversiegelung oder von bodengefährdenden Maßnahmen durch die Planung keine Anhaltspunkte bestehen, werden



die Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ als gering beurteilt

d) Schutzgut „Wasser“

Oberflächengewässer in Form von Teichen, Bächen oder Flüssen kommen im Bereich der Satzung nicht vor. Bei Befestigung von Flächen sollte grundsätzlich auf versickerungsoffene Oberflächen geachtet werden. Versiegelnde Asphaltierungen und Pflasterungen (Betonpflaster mit engen Fugen) sollten möglichst vermieden werden.

Da die Entwässerung im Bereich Hintere Schnaid im Trennsystem erfolgt, ist ein sorgsamer Umgang mit dem Niederschlagswasser gewährleistet. Einer direkten Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sollte immer der Vorzug gegeben werden, ein Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zu empfehlen.

Bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ als eher gering zu beurteilen.

e) Schutzgut „Klima/Luft“

Der Ortsteil „Hintere Schnaid“ zeichnet sich durch lockere Bebauung und gute Durchgrünung bei einer guten Einbindung in natürlicher Umgebung aus.

Die Auswirkungen der Maßnahme der Einbeziehung einzelner Flächen in den Innenbereich hat für das Schutzgut „Klima/Luft“ nur geringe Auswirkungen.

f) Schutzgut „Landschaftsbild“

Entscheidend für das Erscheinungsbild eines Ortes in der Landschaft sind eine ausreichende Durchgrünung des Siedlungskörpers, die Einbindung und der Übergang der Bebauung in die freie Landschaft durch ausreichende und standortgerechte Randbegrünung und Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten bei der Ausweisung von Bauflächen.

Während in der Vergangenheit die damit verbundene Berücksichtigung des Schutzes vor Wind und Wetter selbstverständlich und notwendig waren, entfällt bei der Ausweisung von Bauflächen und der Verwirklichung von Baumaßnahmen mehr und mehr das Verständnis für eine organische Einbeziehung von Natur als wesentlicher Faktor für Gestaltung und Lebensqualität.

Auch ohne Vorliegen konkret beabsichtigter Vorhaben wird daher von einer mittleren Auswirkung der Maßnahme auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ ausgegangen.



g) Ergebnis und Bewertung der Bestandsaufnahme

Aufgrund der Unerheblichkeit der Einbeziehung einzelner Flächen in einen bezüglich der Schutzgüter weitgehend intakten Siedlungskörper, bestehen insgesamt nur **geringe Auswirkungen** auf Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild.

14. Bearbeitungsvermerke

a) Aufgestellt: Büro2-Architektur, Michael Schneider, 12.11.2021

b) Geprüft: Stadt Wallenfels, Christoph Hohlweg, 16.11.2021

c) Freigegeben: Wallenfels, 18.11.2021
Stadt Wallenfels


Jens Korn
Erster Bürgermeister