

**Satzung der Stadt Wallenfels gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im  
Zusammenhang bebauten Ortsteil „Hintere Schnaid“  
(Einbeziehungssatzung „Hintere Schnaid“)**

Die während der Beteiligung der betroffenen Bürger sowie der berührten Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden vom Stadtrat der Stadt Wallenfels in seiner Sitzung vom 14. März 2022 behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss wurden die Unterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung durch erneute Auslegung sowie Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.

Aufgrund von §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) in Verbindung mit 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) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588) erlässt die Stadt Wallenfels folgende

S a t z u n g:

**§ 1  
Geltungsbereich**

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Ortsteil Hintere Schnaid werden gemäß den im Plan ersichtlichen Darstellungen festgelegt; der Bereich umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken in der Gemarkung Schnaid:

1. Flur-Nr. 238 (Teilfläche)
2. Flur-Nr. 236/2 (Teilfläche)
3. Flur-Nr. 234/3 (Teilfläche)
4. Flur-Nr. 235 (Teilfläche)
5. Flur-Nr. 236/6 (Teilfläche)
6. Flur-Nr. 186 (Teilfläche)
7. Flur-Nr. 217/3 (Teilfläche)
8. Flur-Nr. 220 (Teilfläche)
9. Flur-Nr. 223 (Teilfläche)
10. Flur-Nr. 220/1 (Teilfläche)
11. Flur-Nr. 220/3

Der Plan mit seinen weiteren Bestimmungen, gefertigt vom Ingenieurbüro Büro2-Architektur, in der Fassung vom November 2021, ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2  
Innenbereich**

Die Stadt Wallenfels bezieht für den Ortsteil Hintere Schnaid einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Gebiete ein. Dadurch wird eine Ortsabrundung zugelassen, die planungsrechtlich, naturschutzrechtlich und

baugestalterisch verträglich ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewahrt.

### **§ 3 Festsetzungen**

Bei den Baumaßnahmen ist der naturschutzrechtliche Eingriff auf ein Mindestmaß zu reduzieren. 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. Als notwendige Ausgleichsmaßnahme wird das Grundstück Flur-Nummer 1.112 der Gemarkung Wallenfels, das eine Größe von 3.108 m<sup>2</sup> aufweist (östlich angrenzend an die „Wanderhütte Herrgottswinkel“), zu einer extensiven Obstwiese umgestaltet. Bei dem Grundstück handelt es sich teilweise um Grünland, teilweise um Windbruchfläche. Die Fläche ist mit möglichst geringem Maschineneinsatz zu beräumen, Fichten und Unterholz sind zu entfernen. Dabei sollten Wurzelstockhaufen und Rohbodenstandorte zur Strukturanreicherung erhalten bzw. geschaffen werden. Standortgerechte Laubbäume wie Ebereschen und Wildkirschen sollten möglichst erhalten und durch die Anpflanzung von Wildobstbäumen ergänzt werden. Wird die derzeitige Fläche zu einer extensiv genutzten Streuobstwiese aufgewertet, dann beträgt die Aufwertung 5 WP. Bei einem Bedarf von 15.000 WP wäre dies eine Fläche von 3.000 m<sup>2</sup>. Darauf wären dann ca. 20 bis 25 Obstbäume zu pflanzen (je nach örtlicher Situation). Eine grundbuchmäßige Absicherung hat zu erfolgen, da die Fläche nicht im Eigentum der Stadt Wallenfels steht. Die notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird mit dieser Satzung festgesetzt.

### **§ 4 Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Sobald und soweit ein gültiger Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Wallenfels, 15. März 2022  
Stadt Wallenfels

Jens Korn  
Erster Bürgermeister