

**Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich „Vordere Mittlere Schnaid“, Stadt Wallenfels, Landkreis Kronach**

**Vermerk**

- Da eine Begründung für den Erlass der Satzung nicht beigelegt wurde, kann der Baulandbedarf (Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB) sowie die Anforderungen des § 35 Abs. 6 S.4 Nr.1 BauGB (geordnete städtebauliche Entwicklung) nicht überprüft werden. Die Begründung ist zu ergänzen.
  
- Eine Außenbereichssatzung soll die "Innenentwicklung" und "Lückenschließung" innerhalb bereits bestehender Splittersiedlungen im Außenbereich ermöglichen. Insofern ist eine Einbeziehung der Fl.Nrn. 92 und 105/2 gut vertretbar, i.Ü. scheint die markierte Fläche bzgl. der Flurnummern 115 und 110 diese Anforderungen aber nicht zu erfüllen. Eine (Außenbereichs-)Satzung kann zwar dem Vorhaben zur Überwindung des öffentlichen Belangs der Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung verhelfen, jedoch nicht deren – darüber hinausreichende – Erweiterung rechtfertigen (OVG Münster, Urt. v. 18.11.2004 – 7 A 4415/03).

- Landschaftsschutzgebiet:

Die einbezogenen Teile der Flurnummern 115 und 110 reichen – nach den Angaben in unserem internen Rauminformationssystem - im nordöstlichen bzw. östlichen Bereich in das Landschaftsschutzgebiet hinein. Da dies mit topografischen Gegebenheiten kaum zu begründen ist, sollten die Grenzen des LSG respektiert werden. Anderenfalls ist über eine mögliche Befreiungslage von den Verboten der LSG-Verordnung durch die Untere Naturschutzbehörde zu entscheiden. Die Grenzen der LSG-Verordnung sollten in der Satzung nachrichtlich dargestellt werden.

Bayreuth, 28.11.2022  
Regierung von Oberfranken  
ROF-SG32 (Regierung von Oberfranken - Sachgebiet 32)

Uebelhoer  
Regierungsdirektor

**KREISHEIMATPFLEGER  
DES LANDKREISES KRONACH**  
**DR. ROBERT WACHTER**

---



Dr. Robert Wachter · Ziegelanger 14 · 96317 Kronach

Telefon: 09261 9109408  
E-Mail: robert.wachter@heimatpfleger.bayern

Datum: 30.11.2022

IVS GmbH  
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

**Projekt 1.16.10 – Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich „Vordere Mittlere Schnaid“, Stadt Wallenfels, Landkreis Kronach  
- Stellungnahme der Kreisheimatpflege**

Sehr geehrter Herr Köhler,

zu obigem Erlass nimmt die Kreisheimatpflege wie folgt Stellung:

Der kleine Siedlungsbereich der „Mittleren Schnaid“ erweist sich durch seine Einbettung in die Hügel und Hänge des Frankenwaldes als ein landschaftlich besonders reizvoller Bestandteil des Frankenwaldes. Gerade das östlich der derzeitigen Besiedlung liegende freie Hangwiesenareal (zumeist links des Weges herab vom Berghaus an der Kirche vorbei ins Tal bzw. zum Friedhof) stellt eine angenehm wohltuende malerische Freifläche da, die der Allgemeinheit einen wundervollen Fernblick über die Bergketten des Frankenwaldes offenbart. Ebenso bietet sich, gerade durch den Waldverlust der vergangenen Jahre, von den gegenüberliegenden Höhenrücken ein herrlicher Blick auf diesen so wunderschön in die Landschaft integrierten Bereich der Mittleren Schnaid, deren weit sichtbare katholische Kirche „Unbefleckte Empfängnis Mariens“ einen festen Erkennungspunkt bzw. eine Landmarke darstellt. Zahlreich durchlaufen und kreuzen verschiedene Wanderwege diesen Kernbereich der „Schnaid“, deren Höhepunkt u. a. jener herrliche Fernblick durch und über diese freien Bergwiesenflächen darstellt. Diese bis heute überlieferte, weite und ungestörte Fläche östlich der heutigen Ansiedlung „Mittlere Schaid, umrahmt von Waldflächen, lässt sich in jener Form bereits im Urkataster aus der Mitte des 19. Jahrhunderts nachweisen. Die Kreisheimatpflege bedauert es daher sehr, dass gerade dieser Bereich der Flurnummern 115 und 110 ebenso als zukünftige Bebauungsfläche vorgesehen werden soll. Es fragt sich zusätzlich, ob die beabsichtigte neue Bebauungsfläche nicht im Verhältnis zum bislang bebauten Areal der „Mittleren Schnaid“ viel zu überdimensioniert erscheint, da sie den heutigen baulichen Bestand mehr als verdoppeln würde. Landschaft ist eine endliche kostbare Ressource! Es sollte daher oberste Maxime sein, den nötigen Flächenverbrauch so gering wie irgend möglich zu halten

Es wäre daher sehr wünschenswert, wenn die Außenbereichsatzung diesen erwähnten Bereich nicht zur Bebauung vorsehen würde und sich einstweilen auf den westlichen Bereich, also westlich des Weges vom Berghaus herab an der Kirche vorbei ins Tal beschränken würde. Dieses Areal ist für die landschaftlich reizvolle Einbettung und Erscheinung nicht von so wichtiger Bedeutung und würde vielleicht sogar beitragen, diesen Siedlungskern besser abzurunden.

Auf jeden Fall sollte festgelegt werden, dass der Blick auf die Kirche „Unbefleckte Empfängnis Mariens“ nicht verstellt werden darf, damit jene als Landmarke erhalten bleibt.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Robert Wachter  
Kreisheimatpfleger Landkreis Kronach

Anlage: 4 Fotos



Abb1: Blick von Norden auf die „Mittlere Schnaid“  
mit dem östlich gelegenen freien und ungestörten Hangwiesenband im Juli 2018



Abb. 2: Blick von Südosten auf die „Mittlere Schnaid“  
mit dem östlich der Kirche gelegenen freien Hangwiesenband im Juli 2018



Abb. 3: Blick vom Höhenzug bei Bernstein auf die „Mittlere Schnaid“ mit ihrer Kirche im Oktober 2020



Abb. 4: Ausschnitt „Mittlere Schnaid“ aus dem Urkataster von etwa 1860  
([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de))



Eingegangen

05. Dez. 2022

WWA Kronach - Postfach 11 27 - 96324 Küps

IVS Ingenieurbüro GmbH

IVS GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

Ihre Nachricht  
25.10.2022  
1.16.10

Unser Zeichen  
5-4622-KC-15677/2022

Bearbeitung +49 9261 502-301  
Dr. Matthias Schrepfermann

Datum  
01.12.2022

**Projekt-Nr.: 1.16.10**

**Projekt: Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich „Vordere Mittlere Schnaid“, Stadt Wallenfels, Landkreis Kronach**

**Hier: frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. g. Außenbereichssatzung wird wie folgt Stellung genommen:

**1. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

1.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb uns bekannter Altlastenflächen. Schadensfälle aus Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind uns im betroffenen Gebiet ebenfalls nicht bekannt.

Hinsichtlich etwaiger weiterer, ggf. noch nicht kartierter Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kronach empfohlen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen.

### 1.2 Vorsorgender Bodenschutz

Auch wenn von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen wird, werden durch das Vorhaben die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung bleibt davon unberührt und ergibt sich aus § 7 BBodSchG und §§ 9 und 10 BBodSchV.

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m<sup>2</sup> (nach Inkrafttreten der Mantelverordnung am 01.08.2023 ab 3000 m<sup>2</sup>) oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden wird empfohlen (bereits in der Planungsphase) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

#### Hinweise zum Plan bzw. zur Satzung:

- „Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“
- „Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“
- „Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.“
- „Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.“

## **2. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete**

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung und auch außerhalb wasserwirtschaftlicher Vorrang- oder Vorbehaltsflächen.

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor; aufgrund der Lage im Grundgebirge ist jedoch nicht mit hohen Grundwasserstände zu rechnen. Sofern detaillierte Grundwasserstände benötigt werden, so ist dieser durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet zu ermitteln. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Menge und Qualität erfolgt durch die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Wallenfels, die ihr Trink- und Brauchwasser durch die Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) bezieht.

Der Feuerschutz ist mit der Stadt Wallenfels und dem zuständigen Kreisbrandrat abzustimmen.

## **3. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz**

### 3.1 Schmutzwasser

Nach der Abwasserklassifizierung im Landkreis Kronach liegt der Satzungsbereich in einem Gebiet, in denen das Abwasser bereits zentral entsorgt wird oder vor der Nutzung der Bebauung zentral entsorgt werden wird (Abwasserklassifizierung I).

Damit stimmt die Aussage der gelieferten Außenbereichssatzung, dass das häusliche Abwasser mittels Kleinkläranlagen gereinigt wird/muss, nicht.

Dies ist unter dem Punkt 3.4 (Häusliches Abwasser) entsprechend zu ändern.

### 3.2 Niederschlagswasser

Sofern die Beseitigung des Niederschlagswassers nicht über die zentrale Anlage erfolgt, ist die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das auf den Dachflächen bzw. Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone hat dabei Vorrang vor der linienförmigen oder punktuellen Versickerung bzw. der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer.

## **4. Oberirdische Gewässer**

Nach unserem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung keine oberirdischen Gewässer. Evtl. vorhandene Entwässerungs- und Wegseitengräben sind in ihrer Funktion als lokale Vorflut zu erhalten oder wieder ausreichend hydraulisch leistungsfähig herzustellen.



Das infolge des Geländegefälles anfallende Oberflächen- und Hangwasser ist weiterhin schadlos abzuführen.

Mit freundlichen Grüßen



K r a u s

Verteiler

1. Landratsamt Kronach, Sachgebiet Umwelt, Güterstraße 18, 96317 Kronach
2. Stadt Wallenfels, Rathausgasse 1, 96346 Wallenfels
3. Herrn Kreisbrandinspektor Harald Schnappauf, c/o StBA BA - SSt KC, im Hause

## **IVS - Norbert Köhler**

---

**Von:** Marion Specht <Marion.Specht@lra-kc.bayern.de>  
**Gesendet:** Montag, 5. Dezember 2022 09:37  
**An:** IVS - Norbert Köhler  
**Betreff:** Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich "Vordere Mittlere Schnaid", Stadt Wallenfels; frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Köhler,

zum Satzungsentwurf mit Planungsstand vom 19.12.2022 dürfen wir folgende Stellungnahme abgeben:

### 1. Naturschutzrecht

Die Mittlere Schnaid scheint sich aus einer landwirtschaftlichen Streusiedlung entwickelt zu haben. Der Bereich war früher mit Kirche, Schule, Gasthaus und Feuerwehrgerätehaus der Mittelpunkt dieser ehemaligen Gemeinde.<sup>[1]</sup> Mit der geplanten Außenbereichssatzung soll v.a. eine weitere bauliche Entwicklung nach Osten ermöglicht werden. Der bebaute Bereich des Ortsteils umfasst derzeit ca. 1,73 ha, die bisher unbebauten Bereiche, die im FNPL als landwirtschaftliche Flächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung dargestellt werden, ca. 1,36 ha. Durch die geplante Außenbereichssatzung könnte sich die Siedlungsfläche in dem Ortsteil somit fast verdoppeln. Aufgrund dieser Größenverhältnisse wird angenommen, dass das neue potentielle Bauland nicht nur den örtlichen Bedarf decken soll. Mit dem bauleitplanerischen Grundsatz nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Flächenverbrauch nur schwerlich vereinbar.

Bei der vorgesehenen Ausgleichsfläche ist grundsätzlich zu klären, wer Eigentümer dieser Flächen werden soll, d.h. die Stadt Wallenfels oder die Privateigentümer, und wie die Pflege bzw. der Unterhalt gewährleistet werden soll. Eine konkrete Bilanzierung, d.h. Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich, ist in der Begründung zur Satzung noch vorzunehmen.

#### Resümee:

Es wird empfohlen den Umgriff der Außenbereichssatzung deutlich zu verkleinern. Zum einen, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und zum anderen, um die Gefahr einer weiteren Zersiedelung zu minimieren.

### 2. Abfallwirtschaft

gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung bestehen seitens der Abfallwirtschaft des Landkreises Kronach keine Einwände.

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung im Planungsgebiet wird durch den Landkreis Kronach bzw. die von diesem beauftragten Abfuhrunternehmen sichergestellt.

Die zu bebauenden Grundstücke liegen jeweils an den Ortsdurchfahrten Richtung Mittlere Schnaid und Berghaus und sind durch diese erschlossen. Die Abfall- und Wertstoffbehälter müssen an diesen Straßen bereitgestellt werden.

Ansonsten besteht Einverständnis mit der Planung.

Mit freundlichen Grüßen

Marion Specht

Landratsamt Kronach