



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Abwägung §§ 3/4 Abs. 2 BauGB

Entwurf vom 25. Juni 2024

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.11.09**
Projekt: **Erlass einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Neufang**

Gemeinde:

Markt Steinwiesen

Landkreis:

Kronach

Vorhabensträger:

Markt Steinwiesen

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

Inhaltsverzeichnis:

I. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	3
II. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
1. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Naila, Stellungnahme vom 23. Juli 2024	3
2. Kreisbrandinspektor, Stellungnahme vom 10. Juni 2024	4
3. Fernwasserversorgung Oberfranken, Stellungnahme vom 01. August 2024	6
4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach, Stellungnahme vom 23. Juli 2024	7
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 08. August 2024	11
6. Landratsamt Kronach, Stellungnahme vom 21. August 2024	12
6.1 Naturschutzrecht	12
6.2 Abfallrecht	13
6.3 Abfallwirtschaft	14
6.4 Verkehrsrecht	15
6.5 Brandschutz	15
7. Regierung von Oberfranken, SG Baurecht, Stellungnahme vom 21. August 2024	17
8. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Schreiben vom 21. August 2024, eingegangen am 23. August 2024	19
III. BEHÖRDEN, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN OHNE EINWÄNDE	20
9. Gemeinde Wilhelmsthal, Stellungnahme vom 19. Juli 2024	20
10. Stadt Wallenfels, Stellungnahme vom 22. Juli 2024	20
11. Markt Nordhalben, Stellungnahme vom 22. Juli 2024	20
12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Kulmbach, Außenstelle Kronach, Stellungnahme vom 01. August 2024	20
13. Gemeinde Geroldsgrün, Stellungnahme vom 06. August 2024	20
14. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Stellungnahme vom 13. August 2024	20
15. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Stellungnahme vom 13. August 2024	20
16. Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 21. August 2024	20
IV. BEHÖRDEN, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN OHNE ÄUßERUNG	20
17. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	20
18. Zweckverband zur Wasserversorgung „Frankenwaldgruppe“	20
19. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	20

20. Markt Marktrodach	20
21. Gemeinde Tschirn	20
V. BESCHLUSSVORLAGE FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS	21

Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurde in der Zeit vom 22. Juli 2024 bis 23. August 2024 Gelegenheit gegeben, um in dem Verfahren Stellung zu nehmen.

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen eingegangen.

II. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Naila, Stellungnahme vom 23. Juli 2024

gegen den Erlass einer Einbeziehungssatzung bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Eine kostenlose Planauskunft kann im Internet unter der folgenden Adresse eingeholt werden:

[Planauskunftsportal: Auskünfte einholen | Bayernwerk Netz \(bayernwerk-netz.de\)](https://www.bayernwerk-netz.de)

Unsere Stellungnahme vom 6. Mai 2024 hat weiterhin Bestand.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Die Stellungnahme aus § 4 Abs. 1 BauGB wird aufrechterhalten.

Würdigung des Sachverhalts:

Der Marktgemeinderat hat die Stellungnahme vom 06. Mai 2024 in der Sitzung vom 25. Juni 2024 geprüft, inhaltlich gewürdigt und einen Beschluss gefasst. Weitere Veranlassungen ergeben sich nicht.

Beschlussvorschlag:

Nicht erforderlich.

2. Kreisbrandinspektor, Stellungnahme vom 10. Juni 2024

für die Beteiligung der Brandschutzdienststelle zum o. g. Vorhaben danken wir Ihnen.

Gepplant ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Gemeindeteil Neufang, Markt Steinwiesen.

Die Zufahrten und Straßen müssen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes geeignet (befestigt) sein. Eine durchgehende Mindestbreite der Straßen und Wege für die Einsatzfahrzeuge von mind. 3,00 m ist einzuhalten, soweit sie geradlinig geführt werden. In Krümmungs- bzw. Kurvenbereichen sind entsprechende Aufweitungen vorzusehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bei Begrenzungen durch Zäune, Bewuchs, Lichtmasten o. ä. der für den Feuerwehreinsatz erforderliche Arbeitsraum nicht beeinträchtigt wird. Der frei zugängliche Arbeitsraum muss eine Breite von mind. 4 m betragen. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen vorzusehen, die eine Breite von mind. 3 m aufweisen müssen. Die Zufahrten und Straßen müssen geeignet sein, die Verkehrslasten der Fahrzeuge aufzunehmen (DIN 14090, mind. 16 t). Sind die Straßen als Stichstraßen ausgeführt, so ist am Ende der Straße eine entsprechend befestigte Wendemöglichkeit für Feuerwehren zu schaffen.

Die Erschließung erfolgt nach den vorgelegten Unterlagen über die bestehende Straße zur Neufanger Kläranlage und ist nach der vorliegenden Mitteilung entsprechend ausgebaut.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hat nach den Anforderungen der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 (DVGW), Tabelle 1 mit dem Richtwert von 48 m³ für eine Löschzeit von zwei Stunden, für ein allgemeines Wohngebiet, zu erfolgen. Die Löschwasserversorgung muss durch Hydranten mit einem Fließdruck von mind. 1,5 bar erbracht werden. Die Hydranten sind in Abständen von ca. 100 m anzuordnen. Es sind möglichst Überflurhydranten nach DIN 3232 zu verwenden. Werden Unterflurhydranten verwendet, so müssen diese der DIN EN 14339 entsprechen und sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Überprüfung und Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung obliegt der zuständigen Gemeinde bzw. dem jeweils zuständigen Versorgungsunternehmens. Die Anordnung der Hydranten hat in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr bzw. der Brandschutzdienststelle zu erfolgen. Ist die Löschwassermenge durch das öffentliche Leitungsnetz nicht sicherzustellen, so ist zum Erreichen der notwendigen Löschwassermenge die Anordnung von Löschwasserbehältern notwendig. Die Löschwasserbehälter müssen nach DIN 14230 hergestellt werden. Die Anordnung der Löschwasserbehälter hat in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr bzw. der Brandschutzdienststelle zu erfolgen. Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung ist durch den Versorgungsträger bzw. durch die Gemeinde/Stadt nachzuweisen.

Für das Baugebiet ist ein Hydrantenplan zu erstellen bzw. entsprechend anzupassen und der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.

Die Erfordernisse des abwehrenden Brandschutzes werden dargelegt.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen, sofern sie nicht bereits in dieser enthalten sind. Grundsätzlich ist die Möglichkeit für normenkonforme Zufahrten für die Feuerwehr auf den einbezogenen Grundstücken gegeben. Die konkrete Ausgestaltung und Beachtung der Vorgaben des abwehrenden Brandschutzes muss in nachgeordneten Genehmigungsverfahren erfolgen.

Die öffentliche Verkehrsfläche auf Fl.-Nr. 2081 der Gemarkung Neufang weist den erforderlichen Ausbauzustand auf.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten hat gegebenenfalls unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr zu erfolgen. Der Fließdruck und die Löschwassermenge können in dem Gebiet allerdings bereitgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Kreisbrandinspektors vom 10. Juni 2024 zur Kenntnis.

Die Begründung wird ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

— : —

3. Fernwasserversorgung Oberfranken, Stellungnahme vom 01. August 2024

wir nehmen Bezug auf Ihre E-Mail (Bauleitplanung des Marktes Steinwiesen) vom 19.07.2024 und teilen Ihnen mit, dass Anlagen der Fernwasserversorgung Oberfranken von Ihrer Maßnahme nicht betroffen sind.

Hinweis:

Wie aus unseren Unterlagen ersichtlich befinden sich Anlagen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Frankenwaldgruppe im Bereich Ihrer Maßnahme.

Für weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an nachstehend aufgeführte Kontaktadressen:

- Otto Küpferling Tel.: 09261/507164 E-Mail-Adresse: kuepferlingo@fwokronach.de

- Jörg Pompe Tel.: 09261/507169 E-Mail-Adresse: Pompej@fwokronach.de

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Anlagen der FWO Kronach sind nicht betroffen.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Frankenwaldgruppe ist im Verfahren normenkonform erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Keine Beschlussfassung erforderlich.

4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach, Stellungnahme vom 23. Juli 2024

Bereich Forsten

Ansprechpartner: Andreas Sommerer, Forstamtstr. 4, 95346 Stadtsteinach (Tel.: 09221/5007-3023)

Ausgangslage

Auf den Fl.-Nm. 245/1, 245/2, 245/3, 917/9, 917/10, 2066/0, 2066/1, 2067/1 und 2067/4 Gemeinde Steinwiesen Gemarkung Steinwiesen plant der Antragsteller eine Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Neufang. Auf dem benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 2075/0 Gemeinde Steinwiesen Gemarkung Steinwiesen stockt Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

Baumfallbereich

Der Abstand des geplanten Bereiches der Einbeziehungssatzung zu dem benachbarten Waldbestand beträgt teils weniger als 5 m. Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25-30 m. Das Vorhaben liegt somit zum Teil im Fallbereich des benachbarten Waldbestandes. Für Gebäude, die dort womöglich errichtet werden sollen, und die sich

darin aufhaltenden Menschen ist deshalb im Baumfallbereich eine potentielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gegeben. Diese Gefährdung ergibt sich nicht nur daraus, dass umstürzende Bäume den Dachstuhl durchschlagen können, sondern insbesondere auch daraus, dass sie mit ihren Ästen durch das Dach oder die Fenster in Innenräume eindringen können.

Für die umliegenden Waldbesitzer ergeben sich durch die am Waldrand gelegene Bebauung

- Bewirtschaftungerschwernisse, u. a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen,
- eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht mit regelmäßigen Sicherheitsbegängen und
- ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden, welche durch eine privatrechtliche Haftungsausschlusserklärung nicht in vollem Umfang abgedeckt werden.

Aufgrund der oben geschilderten Problematik bestehen aus forstlicher Sicht somit erhebliche Bedenken bezüglich der geplanten Bebauung.

Wir bitten darum, unsere aufgeführten fachlichen Einwendungen bei der Abwägung im Zuge des Genehmigungsprozesses angemessen zu berücksichtigen.

Die Besitzer der angrenzenden Waldgrundstücke sind in jedem Fall auf ihre Rechte und Pflichten, insbesondere zur Verkehrssicherung ausdrücklich hinzuweisen.

Bereich Landwirtschaft

Ansprechpartner: Uwe Siegel, Goethestraße 6, 96450 Coburg (Tel: 09561/769-1222)

Gegen die Planungen bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände.

Die Ausgleichsflächen auch weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen begrüßen wir sehr. Hierzu besteht auch Einvernehmen.

Zu Pkt. 4.5 Immissionen:

Wir bitten die bereits formulierte Passage mit der Erweiterung „auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten“ zu ergänzen.

Zudem bitten wir die Ausführungen zur Niederschlagswasserverwendung zu konkretisieren.

Wir lehnen eine klassische Ableitung der Niederschlagswässer ab. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf der Bezugsfläche verbleiben und örtlich verwertet oder dem Grundwasser zugeführt werden. Wir sehen

Möglichkeiten über Rigolen, Zisternen oder Sickermulden o.ä. der Thematik zu begegnen.

Zudem regen wir eine Regelung hinsichtlich Lichtemissionen an.

Mittlerweile plädiert eine breite Öffentlichkeit gegen Insektensterben und für einen gesicherten Artenschutz.

Bei dieser Thematik hat auch die steigende Lichtverschmutzung bzw. der Beleuchtungseinsatz unserer Wohn- bzw. Gewerbegebiete einen immensen Anteil, insbesondere wenn diese Siedlungen an die Feldflur angrenzen.

Wir werben daher ausdrücklich um den Einsatz von intelligenten und effizienten Straßenbeleuchtungsanlagen.

Lichtmanagementsysteme können hier einen aktiven Beitrag zur Lichtökologie leisten, wenn beispielsweise ab 22:00 Uhr die Lichtintensität halbiert und ab 24.00 Uhr die Beleuchtung auf ein Minimum reduziert wird. Auch eine Farbveränderung (Blautöne) in den Nachtstunden wird von Insekten als unattraktiv wahrgenommen.

Ein naturverträglicher Lichteinsatz bringt, nach unserer Einschätzung, auch positive ökonomische und klimapolitische Aspekte.

Haus- bzw. Gebäudeerleuchtungen lehnen wir ab.

Als Planungsinstrument könnte der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz dienen.

Um Zusendung des Genehmigungsbescheides per E-Mail (poststelle@a-elf-ck.bayern.de) wird gebeten. Bei Antwort auf dieses Schreiben bitte das oben aufgeführte Geschäftszeichen angeben.

Es werden Anregungen zu der Planung gegeben.

Würdigung des Sachverhalts:

Bereich Forsten

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Informationen werden in die Begründung aufgenommen. Der Umweltbericht wird fortgeschrieben.

Die beschriebenen Auflagen sind im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und umzusetzen.

Die Besitzer von Fl.-Nr. 2075 der Gemarkung Neufang werden ergänzend auf ihre Rechte und Pflichten, insbesondere zur Verkehrssicherung ausdrücklich hingewiesen.

Bereich Landwirtschaft

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird in Punkt 4.5 ergänzt.

Hinsichtlich der weiteren vorgebrachten Punkte ist folgendes festzustellen:

Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist kein Bebauungsplan. Daher sind Möglichkeiten zur verbindlichen Festsetzung i.S.d. § 9 BauGB begrenzt. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden.

Eine Satzung dient nicht dazu, gewissermaßen einen Bebauungsplan „durch die Hintertür“ aufzustellen, sondern dazu, dass Grundstückseigentümer die Möglichkeit auf eine Baugenehmigung gem. § 34 BauGB erwirken können.

Die konkreten und fachlich erforderlichen Maßnahmen zur Niederschlagswasserverwendung und zur vertretbaren Reduzierung von Beleuchtung sind im Genehmigungsverfahren gegebenenfalls als Nebenbestimmungen zu formulieren.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach vom 23. Juli 2024 zur Kenntnis.

Die Begründung und der Umweltbericht werden ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

— : —

5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 08. August 2024

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 27.05.2024 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Von Ihrer Abwägung zu unserer Stellungnahme haben wir Kenntnis genommen.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Stellungnahme aus § 4 Abs. 1 BauGB wird aufrechterhalten.

Würdigung des Sachverhalts:

Der Marktgemeinderat hat die Stellungnahme vom 27. Mai 2024 in der Sitzung vom 25. Juni 2024 geprüft, inhaltlich gewürdigt und einen Beschluss gefasst. Weitere Veranlassungen ergeben sich nicht.

Beschlussvorschlag:

Nicht erforderlich.

6. Landratsamt Kronach, Stellungnahme vom 21. August 2024

6.1 Naturschutzrecht

zum Satzungsentwurf mit Planungsstand vom 25.06.2024 dürfen wir folgende Stellungnahme abgeben:

1. Naturschutzrecht

Aus Sicht des Naturschutzes teilt sich der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung in zwei Teilbereiche. Der östliche Teilbereich ist durch eine bestehende Wohnbebauung, inklusive einer Baulücke, geprägt. In diesem Teil greift die Eingriffsregelung ohnehin nicht da nicht freie Natur bzw. Außenbereich. Der westliche Hangbereich dagegen war bisher baurechtlicher Außenbereich bzw. im Sinne des Naturschutzrechtes freie Natur und zudem durch naturschutzfachlich wertvolle und schöne Wiesen geprägt. Durch die Einbeziehungssatzung wird dieser, bisher überwiegend als Wiese genutzter, Bereich zum Innenbereich erklärt. Dies ermöglicht grundsätzlich eine Bebauung der Grundstücksflächen in einer Art und Weise die sich der näheren Umgebung einfügt. Die Planung dient somit explizit als rechtliche Grundlage für die Genehmigung der bereits begonnenen Garage für Nutzfahrzeuge. Bei dieser ist zudem vorgesehen, zur besseren Einbindung in die Landschaft, hangseitig zur Hälfte wieder mit Erdschutt anzuschütten. Eine weitere Bebauung ist aktuell m.W. auch nicht vorgesehen. Zukünftig sollte wenn möglich auch keine weitere bauliche Entwicklung in diesem Hangbereich erfolgen und wenn doch, dann ist die Einbindung in das Landschaftsbild ein wichtiges Kriterium für die Genehmigungsfähigkeit. Diesbezüglich wird eine Einzäunung grundsätzlich abgelehnt, ausgenommen für eine geringfügige wohnhausnahe Erweiterungen des bestehenden Wohngrundstücks.

Mit der Eingriffsbilanzierung besteht Einverständnis.

Die beiden Ausgleichsflächen, Neufang 1723 und 2131, sind noch im Grundbuch zu sichern. Hier ein Formulierungsvorschlag für eine Dienstbarkeits- und Reallastbestellung:

Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast zugunsten des Freistaats Bayern vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Kronach mit nachfolgendem Inhalt:

- Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger verbindlich, jegliche Düngung zu unterlassen und auf chemischen Pflanzenschutz zu verzichten; ausgenommen ist eine mäßige Festmistdüngung in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde
- keine baulichen Anlagen zu errichten
- keine standortfremden Pflanzen einzubringen
- nicht aufzuforsten
- die Fläche weder umzubrechen noch aufzufüllen oder sonstige Maßnahmen zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung vorzunehmen
- Die Fläche soll entsprechend der Begründung der Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Neufang als Extensivgrünland erhalten und entwickelt werden.
- Eine jährliche Mahd, inklusive Mahdguträumung, oder eine extensive Beweidung ist verpflichtend.
- Bei einer Beweidung darf während der Sommermonate (1.5 bis 30.9) weder Grund- noch Kraftfutter zugefüttert werden, ausgenommen Notzeiten, z.B. bei sommerlichen Trockenzeiten

Desweiteren sind die beiden Ausgleichsflächen dem Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen des nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG geschützten arten- und strukturreichen Dauergrünland als ausgeglichen angesehen werden.

Die neuen Ausgleichsflächen die die bisherige Ausgleichsfläche Neufang 2067/4 ersetzen sind auch dem Amt für Ländliche Entwicklung Bamberg zu melden.

Die Planung wird immer noch kritisch gesehen, die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt sachgerecht.

Würdigung des Sachverhalts:

Für die landschaftsverträgliche Gestaltung wird auf nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen, in denen die erforderlichen Nebenbestimmungen verbindlich zu formulieren sind. Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist kein Bebauungsplan. Daher sind Möglichkeiten zur verbindlichen Festsetzung i.S.d. § 9 BauGB begrenzt. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden.

Eine Satzung dient nicht dazu, gewissermaßen einen – in diesem Fall auf ein konkretes Vorhaben zu beziehenden – Bebauungsplan „durch die Hintertür“ aufzustellen, sondern dazu, dass Grundstückseigentümer die Möglichkeit auf eine Baugenehmigung gem. § 34 BauGB erwirken.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Eingriffsbilanzierung Einverständnis besteht.

Es ist verbindlich festgesetzt, dass die Fläche über eine Eintragung im Grundbuch als dingliche Sicherung zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde zu sichern ist. Die vorgeschlagenen Inhalte werden in der Begründung konkretisiert, um eine sachgerechte Umsetzung zu gewährleisten.

Es ist verbindlich festgesetzt, dass gem. Art. 9 BayNatSchG alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten der Satzung an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden sind.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Kronach zum Thema Naturschutzrecht zur Kenntnis.

Die Begründung wird ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

— : —

6.2 Abfallrecht

2. Abfallrecht

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Vorhaben Einbeziehungssatzung für den Gemeindeteil Neufang, Gemeinde Steinwiesen, nichts entgegen.

Wir weisen darauf hin, dass der Altlastenkataster des Landkreises Kronach die bekannten Ablagerungen und nachgewiesenen Untergrundkontaminationen umfasst.

Die gewerblich genutzten Standorte sind nicht flächendeckend hinsichtlich ihres Kontaminationspotenzials erfasst worden. Daher können auf Grundstücken, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, durchaus bisher unbekannte Bodenverunreinigungen vor-handen sein. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf Grundstücken bisher nicht lokalisierte Aufschüttungen oder Ablagerungen befinden. Sollte daher bei notwendigen Erd- oder Betonarbeiten organoleptisch auffälliges Material bzw. Abfälle angetroffen werden, so ist unverzüglich das Sachgebiet 27 im Landratsamt Kronach zu verständigen und eine entsprechende bodenschutz- bzw. abfallrechtliche Würdigung vorzunehmen.

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

Würdigung des Sachverhalts:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Sollte bei notwendigen Erd- oder Betonarbeiten organoleptisch auffälliges Material bzw. Abfälle angetroffen werden, so ist unverzüglich das Sachgebiet 27 im Landratsamt Kronach zu verständigen und eine entsprechende bodenschutz- bzw. abfallrechtliche Würdigung vorzunehmen.

Die Hinweise sind im Umweltbericht gem. § 2a BauGB bereits enthalten.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Kronach zum Thema Abfallrecht zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

6.3

Abfallwirtschaft

3. Abfallwirtschaft

Wie mit der letzten Stellungnahme gefordert, wurden Ausführungen zur Abfallentsorgung in die Begründung zur Einbeziehungssatzung aufgenommen. Die künftigen Grundstückseigentümer sind damit über die Bedingungen für die Anfahrt mit Müllfahrzeugen informiert.

Sofem im Zuge der Grundstücksaufteilung und Straßenplanung keine ausreichend breiten Straßen und ausreichend große Wendeflächen vorgesehen werden, müssen die Abfall- und Wertstoffbehälter an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße zur Entleerung bereitgestellt werden.

Unter Beachtung dessen besteht Einverständnis mit der Planung.

Es besteht nunmehr Einverständnis mit der Planung.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Kronach zum Thema Abfallwirtschaft zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

6.4 Verkehrsrecht

4. Verkehrsrecht

Die verkehrlichen Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme zur ersten Beteiligung wurden lt. Beschluss zur Kenntnis genommen und das Planungsgebiet wurde verkleinert. Allerdings stimmen die Ausführungen in Nr. 4.2 der Begründung immer noch nicht. Nur zwei der unbebauten Grundstücke liegen an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Insoweit halte ich meine Bedenken aufrecht.

Es bestehen weiterhin Bedenken.

Würdigung des Sachverhalts:

Fl.-Nr. 2066/1 der Gemarkung Neufang liegt an einer öffentlichen Straße. Die daran anschließenden Grundstücke befinden sich zusammen mit dem genannten Grundstück allesamt in Privatbesitz ein und derselben Person. Insofern werden diese als ein zusammenhängendes Baugrundstück beurteilt, sodass die Erschließung faktisch als gesichert anzusehen ist.

Eine geordnete Erschließung als Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird durch die Gemeinde somit als gegeben eingeschätzt.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Kronach zum Thema Verkehrsrecht zur Kenntnis. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

6.5 Brandschutz

5. Brandschutz

Es wird auf die letzte Stellungnahme von Herrn Kreisbrandinspektor Schnappauf verwiesen.

Ansonsten besteht Einverständnis mit der Planung.

Es wird auf die Stellungnahme des Kreisbrandinspektors Herr Schnappauf verwiesen.

Würdigung des Sachverhalts:

Über die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion wird separat Beschluss gefasst.

Beschlussvorschlag:

Keine Beschlussfassung erforderlich.

7. Regierung von Oberfranken, SG Baurecht, Stellungnahme vom 21. August 2024

Baurechtliche Stellungnahme

Die Satzung ist mit diesem Geltungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1, § 34 Abs. 5 Nr. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 3 BauGB nicht zulässig.

Aufgabe und Zielsetzung von Satzungen nach § 34 Abs. 1 + 3 BauGB ist es, "eine sinnvolle, ortsplanerisch und städtebaulich nachvollziehbare, sich an den örtlichen Gegebenheiten orientierende, rechtsverbindliche Abgrenzung zwischen dem in der Regel bebaubaren Innenbereich und dem in der Regel nicht bebaubaren Außenbereich festzulegen". Hierzu können auch einzelne Außenbereichsgrundstücke einbezogen werden.

Ferner muss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB jede Bauleitplanung "erforderlich" sein. Voraussetzung hierfür ist, dass der Planungswille der Gemeinde zumindest "ortsplanerisch und städtebaulich objektiv nachvollziehbar" sein muss

Dies ist hier nicht gegeben:

Die Ortschaft Neufang befindet sich auf einem Höhenrücken. Im Anschluss an die bestehenden Gebäude auf FlNr. 245/2 und 245/1 fällt das Gebäude steil nach Westen ab. Die hier anschließenden Grundstücke Flor. 2067/4 und 2067/1 befinden sich unmittelbar im Bereich dieses Steilhanges. Eine Einbeziehung dieser Flächen in den Innenbereich stellt damit keine Abgrenzung der Ortschaft zum Außenbereich, sondern eine Erweiterung der Bebauung in diesen Steilhang dar. Die Einbeziehung dieser Flächen ist damit weder nach § 34 Abs. 1 Nr. 3 BauGB durch die angrenzende Bebauung geprägt noch durch gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Gleichzeitig sind städtebauliche und ortsplanerisch objektiv nachvollziehbare Gründe, die eine Bebauung dieses Steilhanges überhaupt auch nur ansatzweise rechtfertigen würden, nicht ersichtlich und auch nicht gegeben. Eine Bebauung dieses Steilhanges ist ortsplanerisch schlichtweg nicht vertretbar.

Darüber sind besitzen diese Grundstücke keine Zufahrt und können nicht an die zentrale Kläranlage angeschlossen werden.

Die Satzung ist damit weder nach § 34 Abs. 4 Nr. 3, § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig noch gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Geltungsbereich der Satzung ist daher in diesem Bereich auf die im FNP dargestellte Baufläche zurückzunehmen.

Es bestehen Bedenken.

Würdigung des Sachverhalts:

Die unbebauten Bereiche des Plangebietes - hangabwärts bestehender Bauten - sind durch die vorhandene Kuppenbebauung in einem ganz erheblichen Maße geprägt. Daher spricht nach Auffassung der Gemeinde einiges dafür, dass die Voraussetzung des § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB erfüllt sind. Erweiterungen der vorhandenen und raumprägenden baulichen Nutzungen an der Hangkante hangabwärts sind nach Auffassung der Gemeinde ortsplanerisch nachvollziehbar und erfordern aufgrund der restriktiven Vorschriften des § 35 BauGB zwingend auch eine Einbeziehung in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich.

Fl.-Nr. 2066/1 der Gemarkung Neufang liegt an einer öffentlichen Straße. Die daran anschließenden Grundstücke befinden sich zusammen mit dem genannten Grundstück allesamt in Privatbesitz ein und derselben Person. Insofern werden diese als ein zusammenhängendes Baugrundstück beurteilt, sodass die Erschließung faktisch als gesichert anzusehen ist.

Eine geordnete Erschließung als Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird durch die Gemeinde somit als gegeben eingeschätzt.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung und der Umgang mit Niederschlagswasser sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären. Nachdem der Vorhabensbereich in Teilen außerhalb des aktuell gültigen Entwässerungsbereiches von Neufang liegt, ist das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ebenfalls in Teilen wasserrechtlich nicht behandelt.

Die Einleitung des Schmutzwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal ist grundsätzlich möglich. Dabei ist die vorgesehene Erweiterung des Planungsbereiches bei den weiteren Planungen für die Mischwasserbehandlung Neufang mit zu berücksichtigen.

Wird durch das Planungsgebiet keine neue Einleitungsstelle geschaffen, bedarf es keiner erneuten Genehmigung für das Einleiten von Niederschlagswasser. Das Einleiten von zusätzlichem Niederschlagswassers in den örtlichen Kanal ist mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen, es besteht die Möglichkeit im Rahmen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) in den unterhalb liegenden Bach (Gewässer III. Ordnung) einzuleiten.

Der Geltungsbereich der Satzung wurde im Zuge des Verfahrens bereits auf das vorliegende Gebiet verkleinert, um weiteren berührten Belangen Rechnung zu tragen. Die vorliegende Variante der Planung ist bereits Ergebnis einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB und nach Auffassung der Gemeinde noch vom Grundsatz der Erforderlichkeit umfasst, insbesondere weil eine geordnete Erschließung i.S.d. § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB festgestellt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, SG 32 Baurecht vom 21. August 2024 zur Kenntnis. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

— : —

8. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Schreiben vom 21. August 2024, eingegangen am 23. August 2024

da die Ausführungen in unserem Schreiben vom 05.06.2024, Az. 5-4622-KC-6121/2024, gemäß Beschlussbuchauszug in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt wurden bzw. werden, sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Ergänzungen oder Anmerkungen veranlasst.

Die o. g. Stellungnahme gilt daher auch im vorliegenden Verfahren.

Die Stellungnahme aus § 4 Abs. 1 BauGB wird aufrechterhalten.

Würdigung des Sachverhalts:

Der Marktgemeinderat hat die Stellungnahme vom 05. Juni 2024 in der Sitzung vom 25. Juni 2024 geprüft, inhaltlich gewürdigt und einen Beschluss gefasst. Weitere Veranlassungen ergeben sich nicht.

Beschlussvorschlag:

Nicht erforderlich.

III. Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ohne Einwände

- 9. Gemeinde Wilhelmsthal, Stellungnahme vom 19. Juli 2024**
- 10. Stadt Wallenfels, Stellungnahme vom 22. Juli 2024**
- 11. Markt Nordhalben, Stellungnahme vom 22. Juli 2024**
- 12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Kulmbach, Außenstelle Kronach, Stellungnahme vom 01. August 2024**
- 13. Gemeinde Geroldsdgrün, Stellungnahme vom 06. August 2024**
- 14. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Stellungnahme vom 13. August 2024**
- 15. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Stellungnahme vom 13. August 2024**
- 16. Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 21. August 2024**

IV. Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ohne Äußerung

Alle Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden im Schreiben vom 19. Juli 2024 gebeten, bis spätestens 23. August 2024 in dem Verfahren Stellung zu nehmen. Stillschweigend wurden noch Stellungnahmen berücksichtigt und in diese Abwägung eingearbeitet, die bis einschließlich 30. August 2024 eingegangen sind. Nachdem auch dieser Termin ohne Stellungnahme seitens einzelner Stellen verstrichen ist, wird davon ausgegangen, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Planung nicht berührt werden. Zur Vollständigkeit werden diese Stellen nachfolgend aufgeführt:

- 17. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**
- 18. Zweckverband zur Wasserversorgung „Frankenwaldgruppe“**
- 19. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken**

B.Sc. Tobias Semmler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

20. Markt Marktrodach

Planungsstand: 10. September 2024
Aufgestellt: Kronach, im September 2024

21. Gemeinde Tschirn

V. Beschlussvorlage für den Satzungsbeschluss

1. Der Marktgemeinderat beschließt das Ergebnis der Abwägung unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Zwischenbeschlüsse.
2. Die Planunterlagen sind gemäß den Zwischenbeschlüssen anzupassen. Die Planzeichnung erhält sodann den Vermerk „Satzung vom 10. September 2024“.
3. Der Marktgemeinderat Steinwiesen nimmt zur Kenntnis, dass im Zeitraum vom 22. Juli 2024 bis 23. August 2024 die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden ist.
4. Der Marktgemeinderat beschließt den vom Ingenieurbüro IVS Kronach gefertigten Entwurf der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S 1 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Neufang in der Fassung vom 10. September 2024 mitsamt der Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
5. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren weiter abzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis _____: