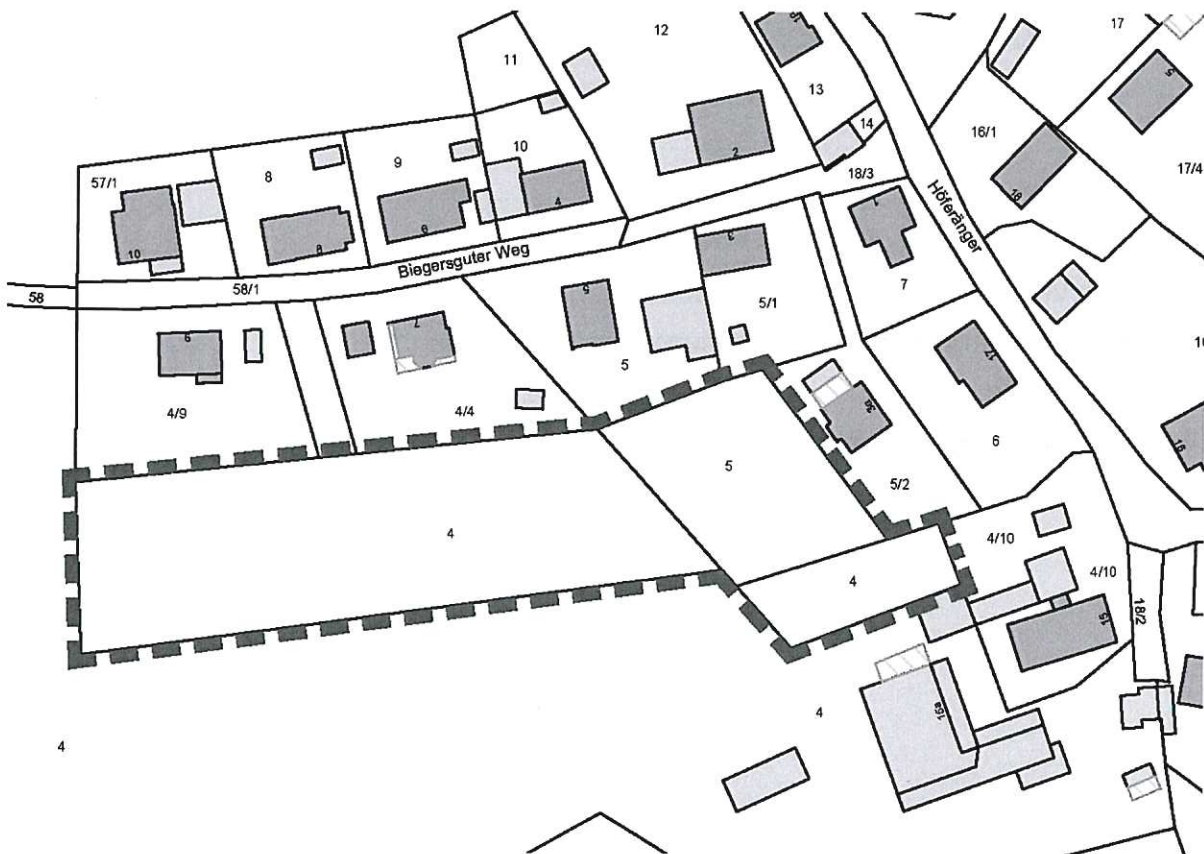


# BEGRÜNDUNG

## Einbeziehungssatzung

„über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Höferänger – Höferänger/Südlich Biegersguter Weg, Fl. Nr. 4 Teilfläche (T) und 5 (T) Gmk. Höferänger“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



Katasterplan mit Geltungsbereich, Stadt Kulmbach (o.M.)

**Planungsstand:**

10.02.2022

**Verfahrensstand:**

Satzungsbeschluss

**Entwurfsverfasser:**

Planungs- und Bauabteilung – SG 520

---

# INHALTSVERZEICHNIS

## Teil A - Begründung

1. Angaben zum bestehenden Planungsrecht .....	4
1.1 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben.....	4
1.2 Flächennutzungsplan .....	8
1.3 Bebauungsplan .....	8
2. Verfahren Einbeziehungssatzung .....	9
2.1 Geltungsbereich .....	9
2.2 Verfahren und Verfahrensstand.....	9
3. Bestehende städtebauliche Situation.....	9
4. Anlass .....	12
5. Ziele .....	14
6. Planinhalte .....	14
7. Zu berücksichtigende Belange / Abwägung.....	18
1. Kosten und Finanzierung.....	21
2. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	21
3. Flächenbilanz .....	21
4. Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen .....	21

---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 – Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich, Stadt Kulmbach (o.M.) .....	8
Abbildung 2 – Übersichtskarten, Stadt Kulmbach (o.M.).....	10
Abbildung 3 – Luftbild mit Geltungsbereich, Stadt Kulmbach (o.M.).....	11
Abbildung 4 – Auszug aus dem Satzungsentwurf mit grün markierter (Hecken) und grün gepunkteter (Streuobstwiese) Flächen für Ersatzmaßnahmen, Stadt Kulmbach (o.M.) .....	17
Abbildung 5 – Katasterplan mit Biotop (rot schraffiert), Stadt Kulmbach (o.M.).....	19
Abbildung Titelseite – Katasterplan mit Geltungsbereich, Stadt Kulmbach (o. M.)	

## Teil A - Begründung

### 1. Angaben zum bestehenden Planungsrecht

#### 1.1 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP, Stand 01.01.2020) werden folgende wesentliche landesplanerische Vorgaben als Ziele (Z) und Grundsätze (G) getroffen, die für diese Satzung relevant sind:

##### Siedlungsstruktur:

- **Flächensparen:**  
„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“  
(LEP: 3.1 - G)
- **Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot:**  
„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“  
(LEP: 3.3 - G)  
„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“  
(LEP: 3.3 - Z)

##### Land- und Forstwirtschaft:

- **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen:**  
„Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.“

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.“

(LEP: 5.4.1 – G)

#### Freiraumstruktur:

- Natur und Landschaft:

Erhalt freier Landschaftsbereiche:

„In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.“

(LEP: 7.1.3 – G)

Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem:

„Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.“

(LEP: 7.1.6 - G)

„Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.“

(LEP: 7.1.6 – Z)

Der **Regionalplan Oberfranken-Ost (5)** (RP, Stand 26.03.2008) greift die Ansätze, Grundsätze und Ziele des LEPs auf und entwickelt diese für die jeweilige Region weiter. Neben diesen Vorgaben, sind folgende wesentlichen regionalplanerische Zielsetzungen im Rahmen dieser Satzung betroffen:

#### Überfachliche Ziele:

- Allgemeine Ziele:

„Die Region Oberfranken-Ost soll insgesamt und in ihren Teilräumen so entwickelt werden, dass ihre Vorzüge langfristig erhalten und zugunsten der Bevölkerung und der Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt in der

Region eingesetzt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe, die Kenntnisse und Fähigkeiten der Bevölkerung gesichert und ebenso wie die Mittlerfunktion in Deutschland, zur Tschechischen Republik und zu den Ländern Osteuropas, verstärkt für die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region nutzbar gemacht werden.“

(RP: A I. 1 - Z)

#### Fachliche Ziele:

- Natur, Landschaft, Erholung:

Landschaftliches Leitbild:

„In der Region soll das vielfältige und abwechslungsreiche Nebeneinander verschiedener Natur- und Kulturlandschaften erhalten und harmonisch weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Lebensgrundlagen der Region zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der heimischen Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle konkurrierenden Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden. Die verschiedenen Ökosystemleistungen sollen gesichert und gestärkt werden.“

(RP: B I. 1.1 - Z)

- Siedlungswesen:

Siedlungsstruktur:

„In den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktredwitz/ Wunsiedel soll die Siedlungsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen dem jeweiligen zentralen Ort und den übrigen Gemeinden erfolgen. In den ländlichen Teilräumen der Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, soll die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachsen beitragen. Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere im Bereich des Entwicklungsachsen-Abschnitts Bayreuth-Kulmbach-(Region Oberfranken-West) entgegengewirkt werden.“

(RP: B II. 1.3, 1.4, 1.5 - Z)

---

Im **Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken - Ost** (April 2003) werden keine weiteren wesentlichen Vorgaben für das Plangebiet getroffen.

## 1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kulmbach aus dem Jahre 2002 stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar. Die angrenzende gemischte Baufläche wird tangiert:

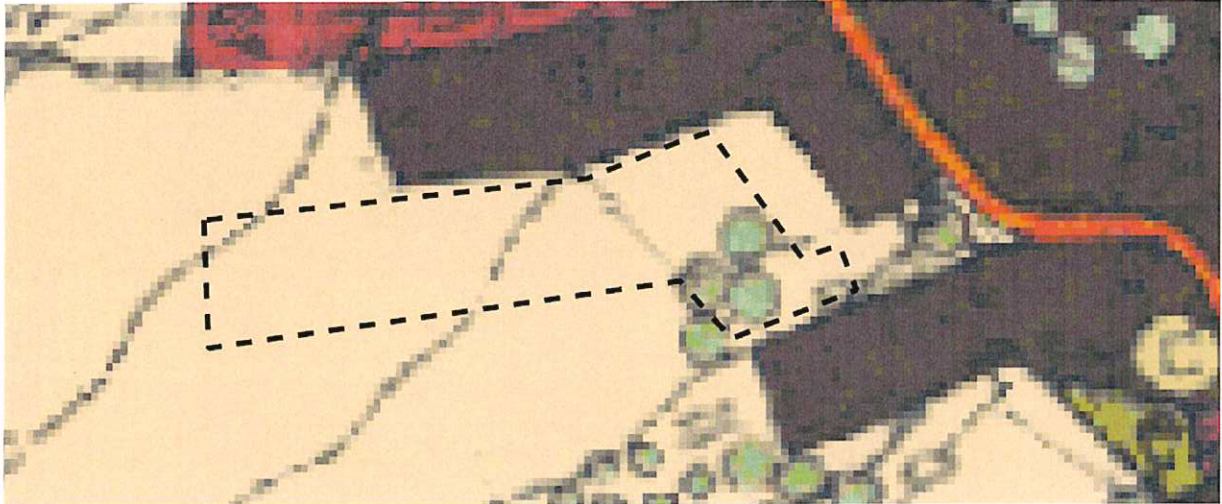


Abbildung 1 – Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich, Stadt Kulmbach (o.M.)

## 1.3 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan besteht nicht. Das aktuelle Baurecht entspricht den Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß dem Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB).



## **2. Verfahren Einbeziehungssatzung**

### **2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 4 und eine Teilfläche der Nummer 5 der Gemarkung Höferänger mit einer Flächengröße von ca. 5028m<sup>2</sup> / 0,5ha.

### **2.2 Verfahren und Verfahrensstand**

Nach § 34 Abs. 6 BauGB erfolgt das Verfahren zur Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens sind erfüllt:

- Das Plangebiet liegt im Außenbereich.
- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Mit der Einleitung der Einbeziehungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Eine formelle Umweltprüfung / Umweltbericht mit zusammenfassender Erklärung sowie eines Monitorings gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist auf Grund der zuvor erfüllten Anwendungsvoraussetzungen entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB für die Satzung selbst nicht notwendig.

### **3. Bestehende städtebauliche Situation**

Höferänger liegt im Norden von Kulmbach. Das Planareal befindet sich im Außenbereich, südwestlich entlang des Biegersguter Wegs und ist im

Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen. Im Norden und Osten befindet sich die benachbarte Wohnbebauung (im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt). Das Plangebiet soll sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Im Süden und Westen grenzt der Außenbereich, landwirtschaftliche Fläche, an.

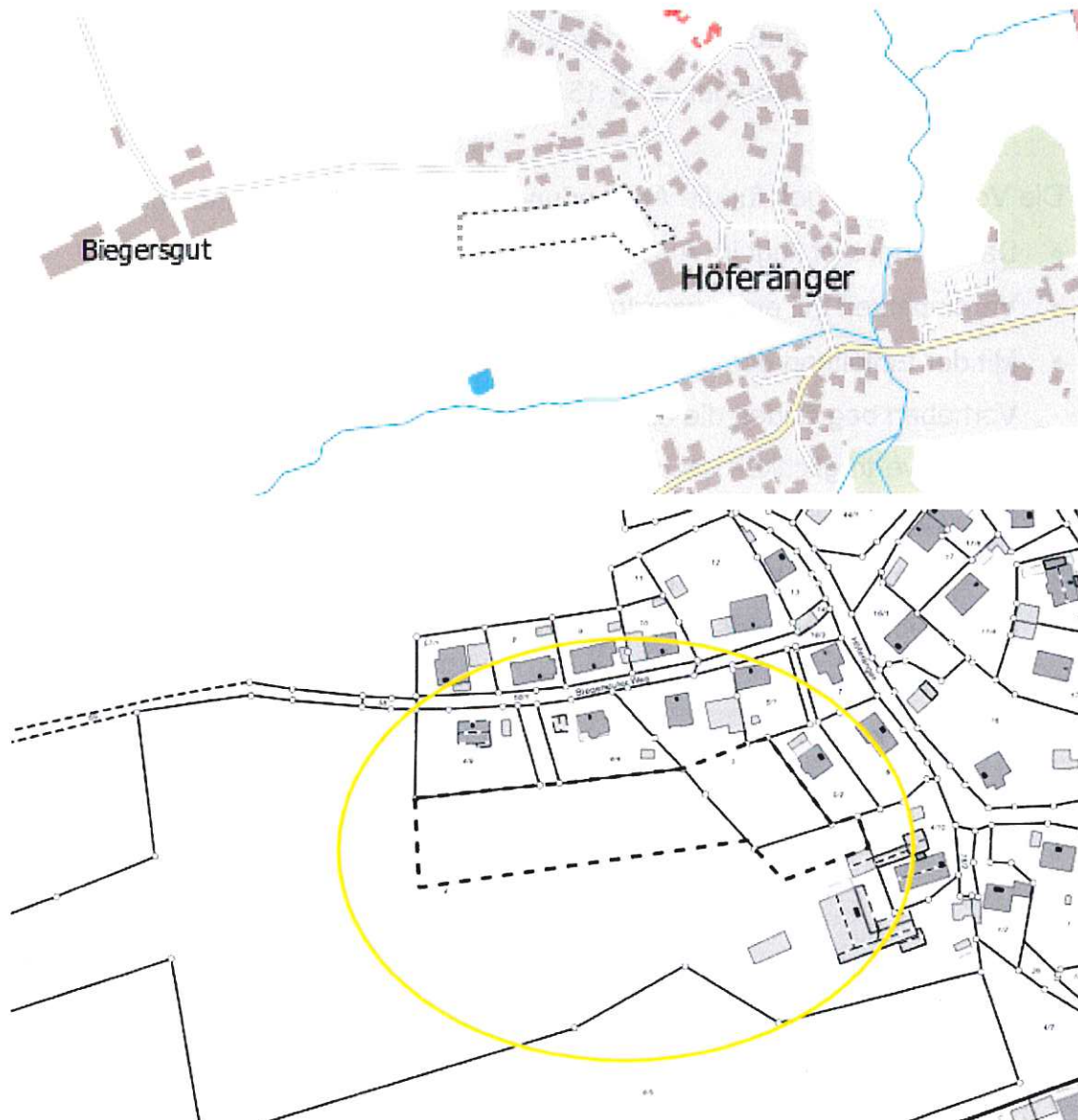
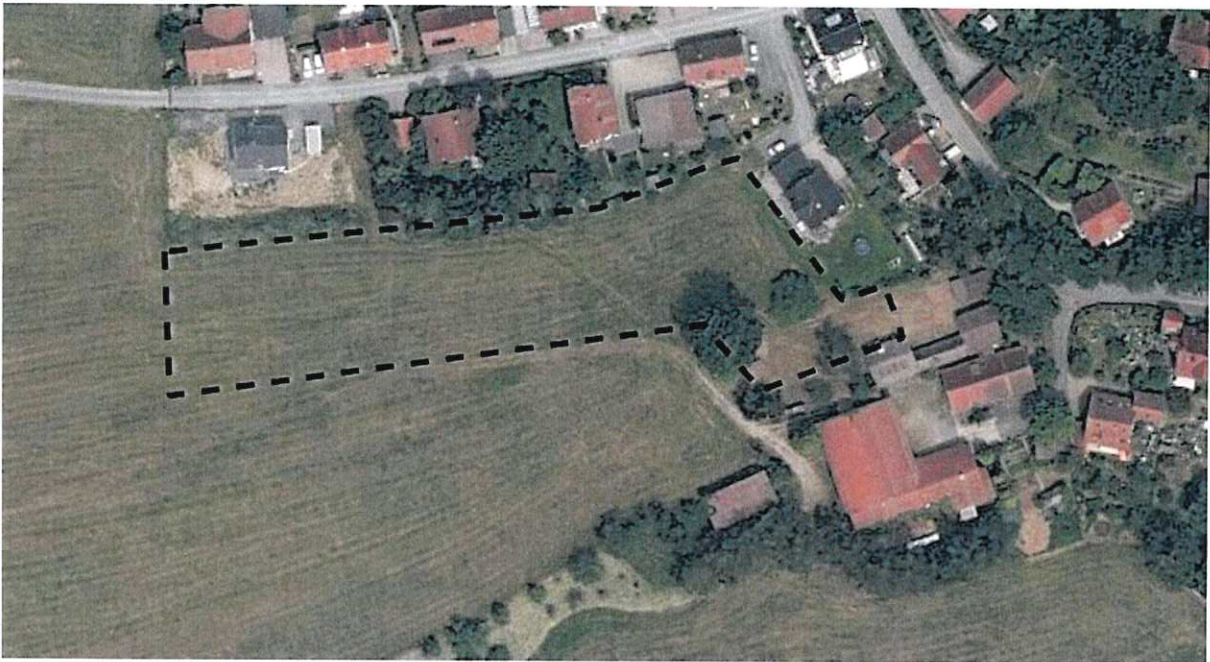


Abbildung 2 – Übersichtskarten, Stadt Kulmbach (o.M.)



**Abbildung 3 – Luftbild mit Geltungsbereich, Stadt Kulmbach (o.M.)**

#### 4. Anlass

Der Anlass des Verfahrens ist eine Anfrage aus dem Jahr 2019 für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung eines Teilstücks der Flurnummer 4 Gemarkung Höferänger mit Genehmigung von 3-4 Bauplätzen. Die vom Antragsteller angegebene Fläche befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Die Errichtung von Wohngebäuden ist deshalb derzeit gem. § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 3 Nr.1 BauGB planungsrechtlich unzulässig. Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Genehmigung von Wohngebäuden zu schaffen, kann der in Rede stehende Bereich mittels einer sogenannten Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Höferänger einbezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Nutzung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist und sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Eine Bebauung auf der in Rede stehenden Fläche stellt eine städtebaulich vertretbare Ergänzung der geschlossenen Ortslage dar, die mit der bestehenden und durch Wohngebäude geprägten Struktur vereinbar ist. Mit der Planung wird nur eine geringfügige Erweiterung des Ortsteils Höferänger verfolgt. Die Erweiterungsflächen grenzen unmittelbar an den Bebauungszusammenhang an und runden den Ortsteil ab. Dafür dienen Ausgleichs- und Ersatzflächen, die mit freiwachsender, gebietsheimischer Feldhecken und Streuobstwiese die Bebauung abrunden.

Die Erschließung ist über den bestehenden Biegersguter Weg herstellbar. Die Zufahrt zu dem Planareal ist als privater Wohnweg herzustellen. Dafür kommt die Fläche zwischen den Flurstücken 4/9, Gem. Höferänger und 4/4, Gem. Höferänger in Frage. Der erwähnte Bereich ist Teil der Fläche des Plangebiets der Flurnummer 4 und bemisst sich auf 30 Meter Länge und 7,1 Meter Breite. Die einzelnen Grundstücke werden über einen circa 75 Meter langen und 4,5 Meter breiten Weg südlich der Fl.-Nr. 4/9 und 4/4 angeschlossen.

Für die Entwässerung sind durch die Bauinteressenten, in Abstimmung mit den Stadtwerken der Stadt Kulmbach, der Anschluss an den nächst möglichen

Schacht des öffentlichen Schmutzwasserkanals herzustellen und eine Regelung zum Oberflächenwasser-Abfluss zu treffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Biotop. Es sind keine Denkmäler oder Altlasten vorhanden. Ebenso besteht kein Vorranggebiet oder eine akute Hochwassergefährdung.

Durch das Vorhaben wird ein Eingriff in Natur und Landschaft begründet, der die Nutzung der Grundfläche nachhaltig beeinträchtigt. Daher müssen Ausgleichs- bzw. Eingriffsregelung festgesetzt werden. Bei dem Eingriff handelt es sich um einen Typen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, in einem Gebiet der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung, Ackerflächen, Grünland). Daraus ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,2, der mit der Plangebietsfläche von 5029 m<sup>2</sup> multipliziert wird. Somit wird für den Ausgleich eine Fläche von 1000 m<sup>2</sup> beansprucht. Für diese soll die Bepflanzung mit freiwachsenden gebietsheimischen Hecken und eine Streuobstwiese festgesetzt werden. Die Bepflanzung soll unter anderem dazu dienen, die Bebauung zu umranden und einen Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Höferänger darstellen.

Der Eingriff wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt.

Die Folge der Einbeziehungssatzung wäre die grundsätzliche planungsrechtliche Zuordnung der Flächen in den planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Bei der Genehmigung von Vorhaben sind auf dieser Grundlage dann noch die sonstigen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB zu überprüfen. Danach sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und insbesondere die Erschließung gesichert ist. Außerdem müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein. Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung sind verbindlich. Die Ausgleichs- und Eingriffsregelung muss ebenfalls eingehalten werden.

## 5. Ziele

Ziel ist die planungsrechtliche Zuordnung der Flächen in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Bei der Genehmigung von zukünftigen Vorhaben, sind auf dieser Grundlage die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB anzuwenden. Damit wird entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, insbesondere den Wohn- und Arbeitsverhältnissen der Bevölkerung nachgekommen, sowie der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.

## 6. Planinhalte

Eine Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich. Durch die Einbeziehungssatzung kann für Wohnzwecke dienende Vorhaben zukünftig nicht mehr entgegengehalten werden, dass sie dem FNP widersprechen (Flächen für Landwirtschaft oder Wald).

Festsetzungen:

- **Art der Nutzung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Im Sinne der Arrondierung des Wohngebietes wird ein reines Wohngebiet festgelegt. Zulässig sind nur Wohngebäude (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB / § 3 Abs. 2 BauNVO). Die hierfür normalerweise möglichen Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen z. B. für das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und die sensible Schutzbedürftigkeit der vorhandenen Wohnbebauung zu berücksichtigen.
- **Maß der Nutzung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Um ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung zu gewährleisten, wurde das Maß der Nutzung der umgebenden Bestandsbebauung angepasst. Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
- **Zahl der Wohnung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Die Begrenzung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude ist städtebaulich und infrastrukturell noch tragfähig. Weiteren Beeinträchtigungen wie z. B. eine stark erhöhte Verkehrszunahme (Lärm, Lufthygiene, Stellplatzbedarf,

Leistungsfähigkeit der Straße) durch mehr Wohneinheiten und Bewohnerinnen und Bewohner wird entgegengewirkt und dem Gebot der Rücksichtnahme entsprochen.

- **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Um ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung zu gewährleisten, orientiert sich die Bauweise, die Gebäudehauptfirsrichtung und das Baufenster an der umgebenden Bestandsbebauung. Der sparsame Umgang mit Versiegelung sowie dem Verbrauch von Fläche und Boden entspricht den aktuellen Grundsätzen der Bauleitplanung, insbesondere im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 und § 1a BauGB. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Dafür gilt die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Kulmbach. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderweitig zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Eine anderweitig zulässige Verwendung ist insbesondere nicht die Anlage von Schottergärten, mithin großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, bei denen Steine (insbesondere Schottersteine) unterschiedlicher Größe einen wesentlichen Anteil der Bodenbedeckung ausmachen und die Bepflanzung spärlich bis gar nicht vorhanden ist, sondern in den Hintergrund tritt.
- **Wasserwirtschaft: (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik dezentral zu versickern. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsstraßen sind auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Gebäudeeingänge, Lichtschächte, Keller, Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen. Die Fertigfußbodenoberkanten im Erdgeschoss (EG) müssen zur Vermeidung von Hochwasserrisiken entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 12.02.2022 mindestens 25 cm über dem Gelände liegen.

- **Naturschutz:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)  
Um negative Auswirkungen auf die heimischen Ökosysteme zu vermeiden sind nur heimische Gehölze, Sträucher, Hecken zulässig. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn eine positive Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde und vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vorliegt, um die forstlichen und naturschutzfachlichen Risiken (Pflanzen, Tiere, Insekten und deren Lebensraum etc.) zu bewerten.
  
- **Ausgleichsflächen:** (§ 1a Abs. 2 u. 3 BauGB)  
Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB sind einzuhalten soweit erforderlich (§ 1a Abs. 2 u. Abs. 3 BauGB). Für das Plangebiet sind 1000 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche mit Bepflanzung mit freiwachsenden, gebietsheimischen Feldhecken (im Westen und Süden der Fläche, Fl.-Nr.4 (T)) und einer Streuobstwiese (im Südosten der Fläche, Fl.-Nr. 4 (T) und Fl.-Nr. 5 (T)) festgesetzt. Die Maßnahmen dienen gleichzeitig der äußeren, sichtbaren Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Höferänger und damit zur Wahrung des Ortsbildes. Weitere Regelungen im Vollzug des § 9 Abs.1a BauGB können für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgenommen werden. Weiteren Beeinträchtigungen wie z. B. durch eine stark erhöhte Verkehrszunahme (Lärm, Lufthygiene, Stellplatzbedarf, Leistungsfähigkeit der Straße) durch mehr Wohneinheiten und Bewohner wird entgegengewirkt und dem Gebot der Rücksichtnahme entsprochen.

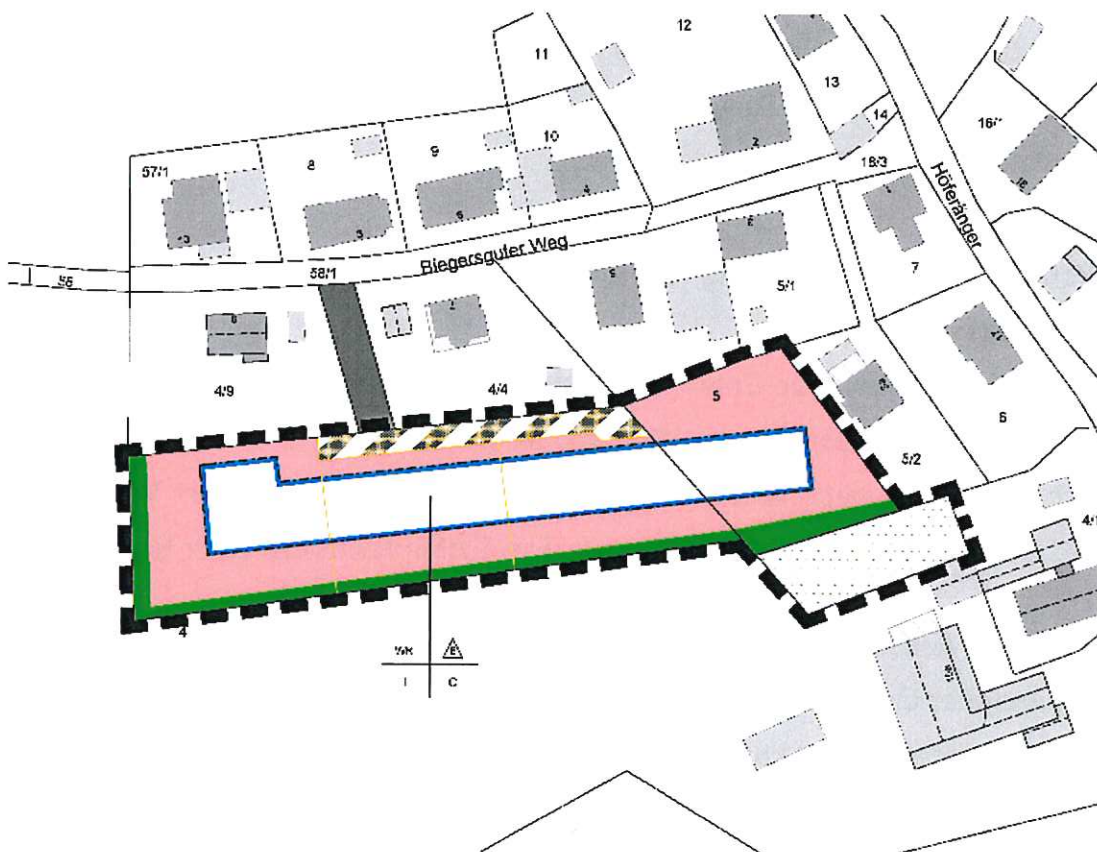
Liste freiwachsender gebietsheimischer Feldhecken:

- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)



## Liste an Obstbäumen (Hochstämme):

- Äpfel (Malus i.S.)
- Birnen (Pyrus i.S.)
- Steinobst (Prunus i.S.)



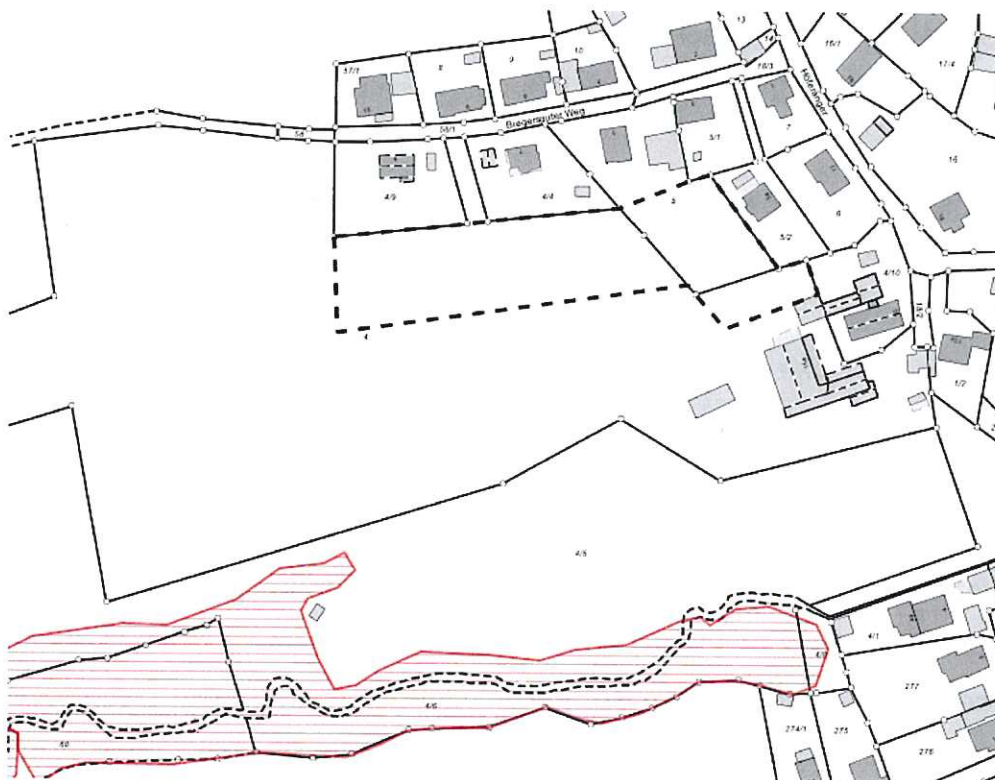
**Abbildung 4 – Auszug aus dem Satzungsentwurf mit grün markierter (Hecken) und grün gepunkteter (Streuobstwiese) Flächen für Ersatzmaßnahmen, Stadt Kulmbach (o.M.)**

## 7. Zu berücksichtigende Belange / Abwägung

Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, die im Planungsverfahren besonders berücksichtigt werden:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse:  
Auch bei möglichen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten müssen gemäß § 34 BauGB die öffentlichen Belange gewahrt bleiben sowie schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.
- Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen:  
Durch die geschaffenen Entwicklungsmöglichkeiten wird für die Anwohner die Möglichkeit einer langfristigen Wohnmöglichkeit stabilisiert, ohne die vorhandene Bewohnerstruktur negativ zu beeinträchtigen. Mit dem Vorhaben wird dem allgemeinen Wohnraumbedarf im Einfamilienhaussektor begegnet.
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile:  
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur werden vermieden, weil sich die neue Siedlungsfläche an die vorhandene Siedlungseinheit anbindet. Durch die Anbindung des Planungsbereichs an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Höferänger wird dieser in geringem Maße fortentwickelt und neuer Wohnraum geschaffen. Es handelt sich um eine behutsame Fortentwicklung des bereits vorhandenen Ortsteils. Die Sicherung des Fortbestandes der dörflichen Siedlungsstruktur wird durch entsprechende, angepasste Bebauungsdichte gewährleistet.
- Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:  
Ein Flachlandbiotop (Biotop ID 5834-1088 „Mausbach mit Quellbächen

westlich und südlich von Höferänger“) befindet sich ungefähr 75 m südlich des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten.



**Abbildung 5 – Katasterplan mit Biotop (rot schraffiert), Stadt Kulmbach (o.M.)**

- **Belange der Land- und Forstwirtschaft:**  
Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen. Hierbei handelt es sich um eine geringfügige Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen. Gleichzeitig findet keine Zerschneidung dieser statt. Eine tragfähige Bewirtschaftung der Fläche wird weiterhin ermöglicht. Belange der Forstwirtschaft sind entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach vom 21.12.2021 nicht betroffen.
- **Belange des Post- und Telekommunikationswesens:**  
Entsprechend der Stellungnahmen der deutsche Telekom Technik GmbH vom 10.12.2021 und der Vodafone GmbH vom 05.01.2022 sind keine Belange des Telekommunikationswesens betroffen.

- Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit: Entsprechend der Stellungnahmen der Bayernwerk Netz GmbH vom 14.12.2021, der Ferngas Netzgesellschaft mbH vom 21.12.2021 des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 12.01.2022 und des Landkreis Kulmbach vom 13.01.2022 sind die Belange der Versorgung ausreichend berücksichtigt, beziehungsweise nicht betroffen.
- Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung:  
Die Grundstücke sind derzeit nicht erschlossen, jedoch ist eine private Erschließung über einen Wohnweg mit begrenzter Länge möglich. Diese ist vor der Nutzungsaufnahme sicherzustellen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu versehen. Die Befahrbarkeit von Wohnwegen begrenzter Länge ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen nicht erforderlich, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes oder des Rettungsdienstes bestehen (Art. 4 Abs. 2 Nr. 1 BayBO) und die Widmung von Wohnwegen begrenzter Länge, wenn von dem Wohnweg nur Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 erschlossen werden und gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann.  
Die Planung hat auf die Verkehrsanbindung keine Auswirkungen. Die nächste befahrbare öffentliche Verkehrsfläche ist der Biegersguter Weg. Eine bedeutsame Erhöhung des fließenden oder ruhenden Verkehrsaufkommens und einer damit verbundenen Lärmintensivierung wird nicht begründet.  
Öffentlicher Personennahverkehr ist nicht betroffen.

Eine Überprüfung bzw. Abwägung der Satzung im Hinblick auf die unter §1 BauGB benannten Belange ergibt im Ergebnis keine gegen die Einbeziehungssatzung sprechenden Gesichtspunkte. Die stadtplanerischen und städtebaulichen Ziele sprechen, unter Abwägung der zu berücksichtigenden Belange, für die Satzung.

---

## **Teil B – Zusammenfassung**

### **1. Kosten und Finanzierung**

Abgesehen von den Kosten für die Verfahrensabwicklung entstehen der Stadt Kulmbach keine weiteren Kosten. Die Kosten der Erschließung werden privat getragen.

### **2. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der vorliegenden Satzung werden zwei durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche geprägten Außenbereichsteilflächen der Fl.-Nr. 4 (T) und 5 (T) Gem. Höferänger in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Damit wird die Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB getroffen. Mit einer Bebauung, seitens des Bauherrn, ist nach sofortiger Umsetzung der Rechtskraft der Satzung zu rechnen. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Eingriffe in ausgeübte Nutzungen, Eigentums- oder Pachtverhältnisse sind nicht vorgesehen.

### **3. Flächenbilanz**

Die Größe des Plangebiets bemisst sich auf 5028 m<sup>2</sup>, wovon mit 3856 m<sup>2</sup> auf die Fl.-Nr. 4 (76,69%) und 1172 m<sup>2</sup> auf die Fl.-Nr. 5 (23,31%) entfallen. Die vier auf der Fl.-Nr. 4 geschaffenen Grundstücke haben im Durchschnitt eine Grundstücksgröße von 650m<sup>2</sup>. Das Grundstück der Fl.-Nr. 5 bemisst sich auf 1030 m<sup>2</sup>. Die Erschließung ist über einen 4,5 m breiten Wohnweg gesichert.

### **4. Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen**

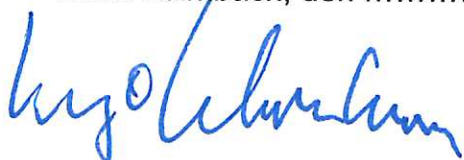
Bei der Bearbeitung der Einbeziehungssatzung und ihrer Begründung wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen und Verordnungen herangezogen sowie berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerische Bauordnung (BayBO)

---

und Bayerisches Wassergesetz (BayWG), Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung geltenden Fassung.

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 15.12.2021.
- FIS-Natur Online des Bayerischen Landesamts für Umwelt.
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kulmbach vom 29.05.2002
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01.01.2020.
- Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken – Ost, 2003.
- Regionalplan Oberfranken – Ost (5), 26.03.2008.
- Übersichtskarte der Stadt Kulmbach, 01.10.2021.
- Katasterplan der Stadt Kulmbach, 01.10.2021.
- Orthofotos der Stadt Kulmbach, 01.10.2021.

Stadt Kulmbach, den 25. Feb. 2022



gez.

**Ingo Lehmann**  
Oberbürgermeister



