

## **B E G R Ü N D U N G**

**Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 und 5 BauGB  
für das Gebiet „Hinter dem Ziegelrangen“ Klosterlangheim  
Teilflächen Flst.-Nrn. 870 (TF) und 1029 (TF), Gemarkung Roth**

### **STADT LICHTENFELS**



Aufstellungsbeschluss: 14.12.2020

Genehmigungsbehörde: Landratsamt Lichtenfels

Verfahrensträger: STADT LICHTENFELS  
Marktplatz 1/ 5  
96215 Lichtenfels

Vorhaben- und  
Erschließungsträger STADT LICHTENFELS  
Marktplatz 1/ 5  
96215 Lichtenfels

Entwurfsverfasser: HTS-Plan GmbH  
Stöhrstraße 51  
96317 Kronach

Planungsstand:  
aufgestellt: ENTWURF  
Kronach, 16.03.2020

---

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	3
3. ÖRTLICHE GEGEBENHEIT	4
4. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	4-5
5. ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
5.1 Flächennutzungsplan	6
6. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	6
6.1 Lage des Plangebietes	6
6.2 Abgrenzung des Plangebietes	7
7. PLANGRUNDLAGEN	7
7.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 09/2020)	7
7.2 Planunterlagen	7
8. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	7
8.1 Topografie, Klima und Vegetation	7-8
8.2 Hydrologie	8
8.3 Geologie/ Baugrund	8
8.4 Altlasten	8
8.5 Immissionen	8
8.6 Denkmalpflege	8-9
8.7 Sonstige Sachgüter	9
8.7.1 Bestandssparten	9
8.7.2 Belange der Landwirtschaft	9
9. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	9
10. MASSNAHMEN ZUR GRÜNGESTALTUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE	10
10.1 Private Grundstücksflächen	10
10.2 Ausgleichsmaßnahmen	10-11
11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
11.1 Zulässigkeit von Bauvorhaben	11
11.2 Art der baulichen Nutzung	11
11.3 Maß der baulichen Nutzung	11
11.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	11
11.5 Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft	11
11.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	12
11.6.1 Allgemeine Hinweise	12
11.6.2 Abwasserbeseitigung	12
11.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung	12
11.6.4 Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas, Telekommunikation	13
11.7 Sonstiges	13
11.7.1 Brandschutz	13
11.7.2 Abfallbeseitigung	14
11.7.3 Vorsgender Bodenschutz	14
12. IMMISSIONSSCHUTZ	14
12.1 Landwirtschaft	14
12.2 Haustechnische Anlagen	14-15
13. UMWELTBERICHT	15
14. GEWÄHLTES VERFAHREN	15-16
15. BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG	16-17
16. VERFAHRENSVERLAUF	18
LITERATUR	19

---

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen dieser Einbeziehungssatzung sind:

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), welche zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist, sowie die GO Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) geändert worden

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Bei der Stadt Lichtenfels ging eine Bauvoranfrage für die Bebauung von Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 870 (TF) und 1029 (TF) am südlichen Rand der Ortslage Klosterlangheim ein. Bei der Prüfung hat sich gezeigt, dass sich die Grundstücke im Außenbereich befinden und somit kein Baurecht besteht. Das Bauvorhaben ist nicht privilegiert und somit gemäß § 35 BauGB im Außenbereich nicht zulässig. Um das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig zu ermöglichen, soll eine Einbeziehungssatzung aufgestellt werden.

In Klosterlangheim, genau wie im gesamten Stadtgebiet der Stadt Lichtenfels, gibt es aktuell nur einen geringfügigen Bestand von klassischen Baulücken und bebaubaren Grundstücken. Der überwiegende Teil befindet sich jedoch in Privatbesitz und steht aus verschiedenen Gründen als Bauland nicht zur Verfügung. Da somit die Nachfrage nach Bauflächen nicht gedeckt werden kann, muss eine Flächenbereitstellung durch anderweitige Flächenneuausweisung erfolgen.

Die Stadt Lichtenfels erlässt somit die vorliegende Einbeziehungssatzung aus folgenden Gründen:

- 1) Die Bauherren haben den Wunsch auf Teilen der Grundstücke Flst.-Nrn. 870 (TF) und 1029 (TF); Gemarkung Roth (bisher Außenbereich) ein Einfamilienwohnhaus mit Garage und Carport zu errichten.
- 2) Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Lichtenfels, die bisher im Außenbereich liegenden Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 870 (TF) und 1029 (TF); Gemarkung Roth in den bebauten Zusammenhang des Ortsteils Klosterlangheim einzubeziehen, um diese einer Wohnbaunutzung zuführen zu können.
- 3) Es ist das Anliegen der Stadt Lichtenfels, auch den nachkommenden, jüngeren Generationen bereits ortsansässiger Bürger Flächen zur Verfügung stellen zu können, um deren Wegzug zu vermeiden und dadurch den dörflichen Zusammenhalt und das lokale soziale und kulturelle Leben im Ort zu erhalten bzw. zu stabilisieren.

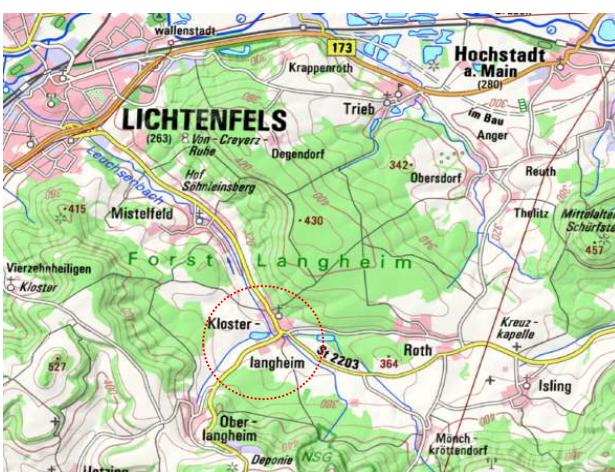
Vor dem Hintergrund dieser Planungsziele ergibt sich ein städtebaulich zielführender und sinnhafter Anlass für diesen Einbezug. Auf diese Weise gelingt gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine geordnete städtebauliche Entwicklung

Die nördliche angrenzende Baustuktur ist geprägt durch landwirtschaftliche Hofstellen, bestehend aus ein- und zweigeschossigen Wohn- und Nebengebäuden. Es geht somit eine prägende Wirkung von der nördlich angrenzenden Bebauung aus, welche die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich rechtfertigt.

### 3. ÖRTLICHE GEGEBENHEIT

Die Stadt Lichtenfels liegt im westlichen Teil des Regierungsbezirkes Oberfranken und der Planungsregion Oberfranken West. Verwaltungsmäßig gehört die Stadt zum Landkreis Lichtenfels. Der Stadtteil Klosterlangheim selbst befindet sich rund 6 Kilometer südöstlich der großen Kreisstadt Lichtenfels. Die Stadt besteht aus 28 Stadtteilen und einer Vielzahl von Weilern. Lichtenfels sowie die Ortslage Klosterlangheim sind Teil des Naturparkes „Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“ im Naturraum „Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland“.

Am 1. April 1951 wurde aus Teilen der Gemeinde Roth mit dem Ort Langheim die Gemeinde Langheim gebildet, die 1957 in Klosterlangheim umbenannt und am 1. Juli 1974 in die Stadt Lichtenfels eingemeindet wurde.



Klosterlangheim liegt ca. 6,0 km südöstlich der Stadt Lichtenfels (s. Abb. 1) und ist über die Staatsstraße St 2203 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Lage des Stadtteils Klosterlangheim  
(Ausschnitt aus der Topographischen Karte,  
Quelle: „Bayern Atlas“)

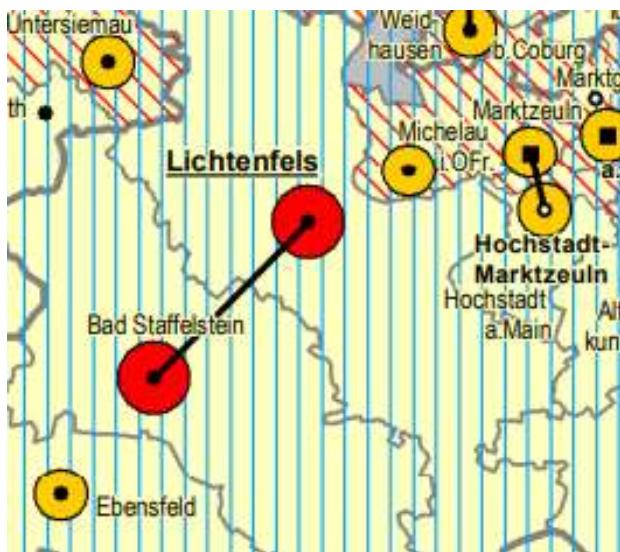
#### Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Das Stadtgebiet von Lichtenfels umfasst eine Fläche von ca. 112 km<sup>2</sup> und ist mit einer Einwohnerzahl von 20.369 (Stand November 2019) besiedelt. In Klosterlangheim leben 388 Personen.

#### Größenvergleich:

Bevölkerung Landkreis Lichtenfels:	66.776	(Stand 2019)
Regierungsbezirk Oberfranken:	ca. 1.06 Mio.	(Stand 2019)
Freistaat Bayern:	ca. 13.08 Mio.	(Stand 2019)

### 4. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN



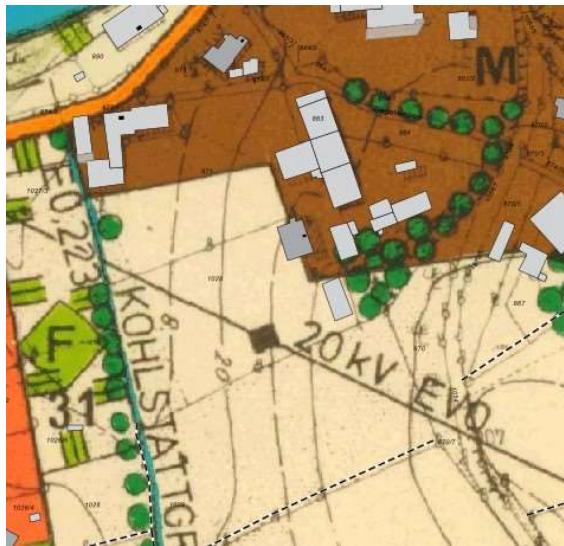
Das Stadtgebiet von Lichtenfels wurde sowohl im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als auch im Regionalplan (RP) der Region „Oberfranken - West“ als Mittelzentrum mit Verknüpfungen nach Bad Staffelstein (Zentraler Doppelort) ausgewiesen. Es zählt zur Gebietskategorie **Allgemeiner ländlicher Raum**. Außerdem liegt die Stadt Lichtenfels im 'Raum mit besonderem Handlungsbedarf'.

Ausschnitt Regionalplan Oberfranken-West (4) –  
Raumstruktur angepasst 2018 an LEP

Nachbargemeinden sind nördlich die Gemeinden Großheirath, Untersiemau sowie Ebersdorf b. Coburg im Landkreis Coburg, östlich die Gemeinden Michelau, Hochstadt und Altenkunstadt ebenso der Markt Marktzeuln. Im Süden schließt das Stadtgebiet von Weismain an. Des Weiteren befinden sich südlich die Gemeinde Wattendorf (VG Steinfeld), die Stadt Scheßlitz sowie der Markt Zapfendorf im Landkreis Bamberg. Das Stadtgebiet von Bad Staffelstein grenzt westlich an.

## 5. ÖRTLICHE PLANUNGEN

### 5.1 Flächennutzungsplan



Planausschnitt des derzeit rechtskräftig gültigen  
Flächennutzungsplanes der Stadt Lichtenfels (Klosterlangheim)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels (Klosterlangheim) werden im Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB ausgewiesen. Die vorgesehenen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung "Hinter dem Ziegelrangen" Klosterlangheim stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht überein. Deshalb ist eine Änderung von Flächen in „Gemischte Bauflächen (M)“ gemäß § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO; Verkehrsflächen nach § 5 Abs.2 Nr.3 sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB des Flächennutzungsplanes notwendig.

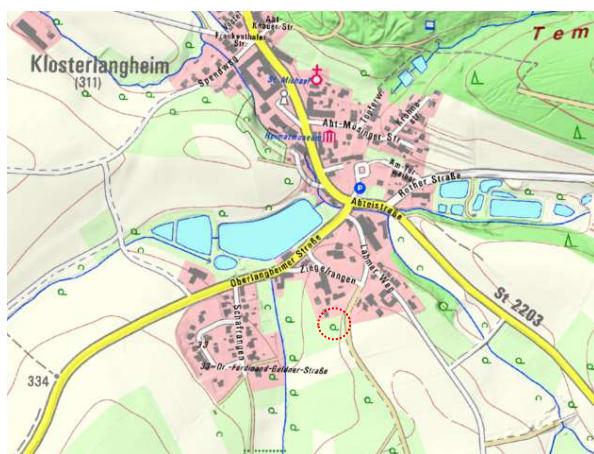
Der FNP wird deshalb zeitnah bzw. möglichst im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung entsprechend der verfahrensgegenständlichen Planung in eine „gemischte Baufläche“ (M) gem.

§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch das plangegenständliche Bauleitplanverfahren nicht beeinträchtigt. Insgesamt handelt es sich im gegenständlichen Planungsfall damit um eine (zwischenzeitlich) zulässige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

## 6. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

### 6.1 Lage des Plangebietes



Das Plangebiet befindet sich im Süden von Klosterlangheim, in der Gemarkung Roth, im Übergangsbereich zur freien Landschaft

Lage des Plangebietes im Stadtteil Klosterlangheim

## 6.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße der Einbeziehungssatzung beträgt ca. 1.988 m<sup>2</sup>. Sie umfasst eine Teilfläche Flst.-Nr. 870 (TF) sowie eine Teilfläche Flst.-Nr. 1290 (TF) in der Gemarkung Roth und befindet sich in Privatbesitz.

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden von  
Wohnbebauung (Flst.-Nr. 871)  
landwirtschaftlich genutzten Flächen (Teilf. Flst.-Nr. 1029) und dem  
**Kartierten Biotop Nr. 5832-0127**  
"Hecke am Ortsrand von Klosterlangheim" (Teilf. Flst.-Nr. 870)
- im Westen und Süden von  
landwirtschaftlich genutzten Flächen (Teilf. Flst.-Nr. 1029)
- im Osten vom Flurweg (Flst.-Nr. 1054)

## 7. PLANGRUNDLAGEN

### 7.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 09/2020)

Der Planung liegt die DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg (über Landesamt für Vermessung und Geoinformationen, Geodaten Online, Stand 09/2020) zugrunde. Diese wurden von der Stadt Lichtenfels zur Verfügung gestellt.

### 7.2 Planunterlagen

Die vorliegende Einbeziehungssatzung wird zur rechtsverbindlichen Satzung für die Flächen des Geltungsbereiches. Die Planung besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensvermerken,  
Maßstab M 1: 1.000, Satzung (Stand: 11.11.2020) - HTS-Plan GmbH, Stöhrstraße 51, 96317 Kronach
- Begründung zur Satzung (Stand: 11.11.2020- HTS-Plan GmbH, Stöhrstraße 51, 96317 Kronach

## 8. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

### 8.1 Topografie, Klima und Vegetation

Das Gelände fällt von O nach W auf einer Länge von ca. 43 m um rd. 5 m ab. (332 m NHN auf 327 m NHN). Die mittlere Höhe beträgt 330 m NHN. An der Ostgrenze zum Flurweg befindet sich eine Böschung mit einer durchschnittlichen Höhendifferenz von 0,50 m.

Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 648,6 mm bei einer durchschnittlichen Jahres-temperatur von 8,8° C. Das Klima ist kalt und gemäßigt.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um durchgängig landwirtschaftlich genutzte Flächen, vorwiegend als Ackerland. Am Nordrand des Planungsbereiches befindet sich eine Teilfläche von rd. 135 m<sup>2</sup> des geschützten BIOTOPes Nr. 5832-0127 "Hecke am Ortsrand von Klosterlangheim", weitere Flächen die dem Naturschutzrecht unterliegen grenzen westlich an. Erhaltenswerter Gehölz- und Strauchwuchs (Feldgehölze) befindet sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Ein weiteres BIOTOP Nr. 5832-1203 "Bachauwaldstreifen südwestlich und südlich Klosterlangheim" befindet sich westlich des Planbereiches, bleibt von diesem aber unberührt.

Mulden, temporär wechselfeuchte Feuchtstrukturen, Fließ- und/oder Stillgewässer, Feuchtwiesen o. ä. sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Hang- und/oder Schichtwasseraustritte, oberflächennahe Vernässungsstellen o. ä. konnten nicht festgestellt werden.

Das in der Bayerischen Biotopkartierung mit nachstehender Beschreibung erfasste Flachlandbiotop ist zu erhalten.



Lage des Plangebietes im Stadtteil Klosterlangheim  
(Ausschnitt Luftbild mit Biotopkartierung  
Quelle: „FIS-Natur ONLINE (FIN-Web)“)

<b>BIOTOP</b>	Biotop Nr.	Teilfläche-ID:
	<b>5832-0127</b>	<b>5832-0127-001</b>
Überschrift:	Hecke am Ortsrand von Klosterlangheim	
Landkreis:	Lichtenfels	
Naturraum:	Obermainisches Hügelland	
Datum:	23.07.1991, aktualisiert 07.09.2006	
Fläche:	<b>576 m<sup>2</sup></b>	
Schutz(§ 39 Art.16 NatSchG):	<b>ja</b>	

**Beschreibung:**  
Am südlichen Ortsrand von Klosterlangheim ist ein landwirtschaftliches Anwesen gegen die intensiv genutzte, ausgräumte Agrarflur durch eine Baumhecke abgegrenzt.

**Standort:**  
Frische, mäßig nährstoffreiche Lias-Böden.

**Vegetation:**  
dichte, gehölzartenreiche Baumhecke mit Eichen, Linden und Feldahorn, artenreicher Strauchschicht und mäßig nitrophiler Krautschicht.

Nutzung:	keine	Pflege:	keine
Beeinträchtigung:	keine	Schutzborschlag:	

Aktualisierungsanlass: Überarbeitung veralteter Kartierungen; Außengrenzenanpassung von TF 01.

## 8.2. Hydrologie

Der Geltungsbereich liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas“ und dem „Umweltatlas“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- |  |  |
|--|--|
| 1. Heilquellschutzgebiete                      | 2. Quellschutzgebiete                      |
| 3. Geschützte HQ100 - Gebiete                  | 4. Hochwassergefahrenflächen HQextrem      |
| 5. Hochwassergefahrenflächen HQ100             | 6. Hochwassergefahrenflächen HQhäufig      |
| 7. Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete | 8. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete     |
| 9. Vorranggebiete für Hochwasserschutz         | 10. Wassersensible Bereiche                |
| 11. Vorbehaltsgesetz für die Wasserversorgung  | 12. Vorranggebiet für die Wasserversorgung |
| 13. Trinkwasserschutzgebiete                   |  |

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um dadurch auch detaillierte Rückschlüsse auf die örtlichen Grundwasserstände gewinnen zu können.

## 8.3. Geologie/ Baugrund

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ befindet sich das Vorhaben in der geologischen Einheit „Amaltheenton-Formation“ (System: Jura, Gruppe: Schwarzwara-Gruppe ("Lias")

Gesteins-

beschreibung: Ton- und Tonmergelstein, dunkel- bis schwarzgrau, schluffig bis feinsandig, mit Pyrit- und Kalkstein-Konkretionen, Fossilien führend

Boden: Fast ausschließlich Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Ton (Sedimentgestein), verbreitet flache Deckschicht aus (Löss-)Lehm, selten carbonathaltig im Untergrund

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Demnach können keine Angaben zu Eignungsfähigkeit des örtlichen Untergrundes als Baugrund gemacht werden. Es wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund bzw. auf besondere Schwierigkeiten (Vorkommen von Fels o. ä.) gewinnen zu können. Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass der örtlich anstehende Untergrund als Baugrundboden zur Errichtung künftiger baulicher Anlagen geeignet und ausreichend tragfähig/standfest ist.

## 8.4 Altlasten

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücksteile sind im Altlastenkataster des Landkreises Lichtenfels nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am LRA Lichtenfels sind in diesem Fall umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG notwendig.

## 8.5 Immissionen

Mit Beeinträchtigungen durch die direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu rechnen. Geräusch-, Geruchs- und Staubimmissionen aus der Bewirtschaftung der Flächen können nicht ausgeschlossen werden.

## 8.6 Denkmalpflege

Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmale:

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ (Bayer. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Bodendenkmale noch Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmale. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch die vorliegende Planung noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert. Bodeneingriffe jeder Art sind genehmigungspflichtig. Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmale (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Flst.N. 871 befindet sich ein ortsbildprägendes Gebäude, welches in der Denkmalliste des Landkreises Lichtenfels (**Denkmal D-4-78-139-179 "Rindshof"** - ehemaliges Neues Ökonomiegebäude des Zisterzienserklosters) geführt wird.

## 8.7 Sonstige Sachgüter

### 8.7.1 Bestandssparten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine ober- und/oder unterirdischen Versorgungsleitungen, Freileitungen, Hochspannungsmasten o. ä. bekannt. Diesbezügliche Belange sind nicht betroffen.

### 8.7.2 Belange der Landwirtschaft

Durch die bisher unbebauten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagen, Drainagesammler, Gräben usw.) verlaufen, an die auch die benachbarten, nicht bebauten Flächen angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden.

Die Erreichbarkeit bzw. bestehende Zufahrtsmöglichkeiten zu Grundstücken Dritter sind zu berücksichtigen. In Folge der Planung wird die Erreichbarkeit an den Geltungsbereich angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht beeinträchtigt.

## 9. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die von der Planung betroffenen Grundstücksteile Flst.-Nr. 870 (TF) sowie Teilfläche Flst.-Nr. 1290 (TF) in der Gemarkung Roth haben eine Gesamtfläche von rd. 1.988 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf das Flurstück Flst.-Nr. 870 (TF) ca. 1.058 m<sup>2</sup> und auf das Flurstück Flst.-Nr. 1290 (TF) ca. 930 m<sup>2</sup>.

### Flächennutzung:

<b>Baufläche</b>	<b>1.270 m<sup>2</sup></b>	<b>63,9 %</b>
<b>Verkehrsfläche (Einfahrt)</b>	<b>20 m<sup>2</sup></b>	<b>1,0%</b>
<b>Eingrünung</b>	<b>698 m<sup>2</sup></b>	<b>35,1%</b>
Biotopstreifen im Norden dem Naturschutzrecht unterliegender Grünstreifen entlang des Flurweges Pflanzstreifen/Hecke (vorgesehene Ausgleichsflächen)	135 m <sup>2</sup> 170 m <sup>2</sup> 393 m <sup>2</sup>	
<b>gesamt</b>	<b>1.988 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 10. MASSNAHMEN ZUR GRÜNGESTALTUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE

### 10.1 Private Grundstücksflächen

Es gilt ein Pflanzgebot für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Auf dem Baugrundstück ist pro 200 m<sup>2</sup> nutzbarer Grundstückfläche mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung oder zwei Bäume der 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.

Hinweis: Die in der Planzeichnung auf Privatgrund dargestellten Baumstandorte bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des Privatgrundstücks frei wählbar und ergeben sich gemäß den Vorgaben der getroffenen Festsetzungen.

Für private Grünflächen sind ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Gehölzarten zulässig. Entsprechende Arten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt:

#### Bäume I. Wuchsordnung (1) - Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 14-16

Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Tilia cordata - Winter-Linde

#### Bäume II. Wuchsordnung (2) - Mindestqualität Hochstamm, 3xv StU 12-14

Acer campestre -	Feldahorn	Alnus glutinosa -	Schwarz-Erle
Betula pendula -	Birke	Carpinus betulus -	Hainbuche
Malus sylvestris -	Holz-Apfel	Prunus avium -	Gemeine Kirsche
Pyrus pyraster -	Holz-Birne	Sorbus aucuparia -	Eberesche

Sowie standortgerechte und heimische Sorten von Obstbäumen.

#### Sträucher (3)- Mindestqualität:- 3xv, 100-150, mB

Berberis vulgaris -	Berberitze	Corylus avellana -	Haselnuss
Crataegus laevigata -	Zweigriffel.	Weißdorn	Ligustrum vulgare - Gewöhnl.-Liguster
Lonicera xylosteum -	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa -	Schlehe
Rhamnus catharticus -	Kreuzdorn	Rosa spec. Wild -	Rosen
Salix spec.-	Weiden	Viburnum lantana -	Wolliger Schneeball

#### Kletterpflanzen (4) - Mindestqualität: Co

Parthenocissus i.A.-	Wilder Wein	Clematis vitalba -	Waldrebe
Hedera helix -	Efeu	Polygonum aubertii -	Schlingknöterich

Abhängig von der gewählten Art sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.

### 10.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zu Grunde gelegt.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind generell als Gebiet von „geringer“ Bedeutung der **Kategorie I** des Leitfadens einzustufen. Da sich im vorliegenden Fall Teilflächen aber innerhalb eines ausgewiesenen und kartierten BIOTOPES befinden, müssten diese der **Kategorie III** zugeordnet werden. Der BIOTOP-Bereich bleibt jedoch unberührt und wird aus der Bilanzierung herausgenommen. Gleicher gilt für den Feldgehölzstreifen entlang der westlichen Planungsgrenze.

Der Eingriff ist dem Typ B zuzuordnen (geringer Versiegelungs- / Nutzungsgrad GRZ ≤ 0,35).

Zusammenfassend wird ein **Kompensationsfaktor von 0,3** als angemessen erachtet.

<i>Bauland</i>	<i>1.270 m<sup>2</sup></i>
<i>Verkehrsfläche</i>	<i>20 m<sup>2</sup></i>
	<i>1.290 m<sup>2</sup></i>
	<i>1.290 m<sup>2</sup> x 0,3 = 387 m<sup>2</sup></i>

<u>Eingriffs – Ausgleichs - Bilanz</u>	
Erforderliche Ausgleichsfläche:	387 m <sup>2</sup>
Geplante Flächen zum Ausgleich	- 393 m <sup>2</sup>
	- 6 m <sup>2</sup>

Als Maßnahme zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen innerhalb des Plangebietes auf der ausgewiesenen Fläche ein mehrreihiges Vogelnähr- und Wildobstgehölz zu pflanzen. Die Ränder der Pflanzfläche sind unregelmäßig gebuchtet auszuführen. Die Einzelsträucher sind im Dreiecksverband im Raster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher in Gruppen zu gleicher Art anzupflanzen. Es sind Arten und Mindestqualitäten der Liste (3) zu entnehmen.

Darüber hinaus mindestens 3 Stein- oder Totholzhaufen verteilt auf die Fläche als Versteck für Kleintiere zu errichten

Der Einsatz von Dünge - und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Da es sich um eine Privatfläche handelt, ist diese mit einer persönlichen Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde zu sichern.

Die Ausgleichsfläche (TF mit 393 m<sup>2</sup>) ist dem Landesamt für Umwelt - Ökoflächenkataster - zu melden.

## **11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **11.1 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

- 11.1.1 Innerhalb der in festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung.
- 11.1.2 Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme ist von den Eigentümern nachzuweisen, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes geltenden Kriterien der „Grünen Hausnummer“ erfüllt werden.
- 11.1.3 Für Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.) sind Flachdächer dann zulässig, wenn diese als extensive Gründächer ausgeführt werden. Ansonsten sind Garagen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 11.1.4 Das Anlegen von intensiven „Stein-Schottergärten“ ist nicht zulässig.

### **11.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt.

### **11.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse mit maximal 2 Wohneinheiten.

### **11.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Zulässig ist innerhalb der Baulinien die Errichtung eines freistehenden Einzelhauses (E) in offener Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

### **11.5 Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft**

Die Schutzzonen dürfen nicht überbaut werden. Eine Bebauung nach Art. 23 Abs. Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in den Schutzzonen (Biotopt / Gehölzstreifen) ausgeschlossen.

## **11.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

### **11.6.1 Allgemeine Hinweise**

Alle neu geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind analog den benachbarten Siedlungsflächen in unterirdischer Bauweise auszuführen. Dies dient insbesondere dem Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbildes. Zwischen künftig geplanten bzw. festgesetzten Baumstandorten und bestehenden bzw. geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

### **11.6.2 Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet kann an die bestehende Kanalisation (Trennsystem) im Bereich „Lahmer Weg“ angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung ist gewährleistet.

### **11.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Anfallendes Niederschlagswassers kann in den bestehenden Regenwasserkanal (Rohrgraben) im „Lahmer Weg“ abgeleitet werden bzw. ist auf Privatgrund zu versickern, sofern dies der Baugrund bzw. der Grundwasserstand möglich macht bzw. zulässt. Im Falle einer örtlichen Versickerung sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens 1,0 m betragen.
- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befinden.
- Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
- Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen.
- Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.

Für die künftige, dem vorliegenden Bauleitplanverfahren nachfolgende konkrete Planung der Niederschlagswasserbeseitigung sind folgende fachliche Grundlagen zu berücksichtigen:

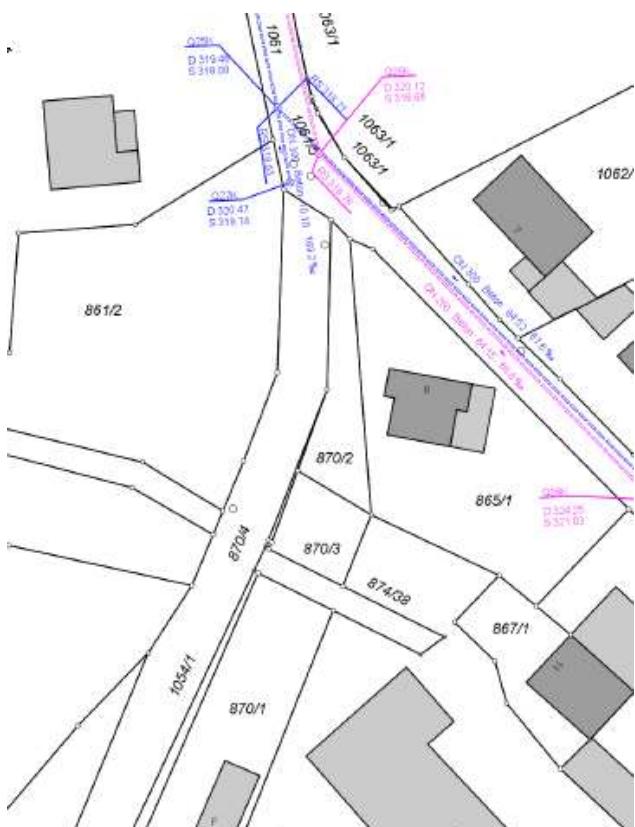
- DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser)
- DWA Arbeitsblatt A 117 (Bemessung Regenrückhalteräume)
- DWA Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen auf den Privatgrundstücken ist zulässig und wird empfohlen. Sollten Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO) und der DIN 1988 zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TVO der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt werden.

#### 11.6.4 Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas, Telekommunikation

Das Gebiet kann an die bestehende zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den/die Bauherren in Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern und mit der Stadt Lichtenfels zu errichten. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Die private Erschließung ist über den Flurweg in nördlicher Richtung möglich.



Auszug aus der Kanaldatenbank der Stadt Lichtenfels

Die Übergabeschäfte/Endschäfte von der Stadt Lichtenfels liegen im Einmündungsbereich des „Flurweges“ in den „Lahmer Weg“. Hier müssen die Bauherren fachgerecht anschließen.

Für die weitere private Erschließung entlang des „Flurweges“ übernimmt die Stadt Lichtenfels keine Kosten. Sämtliche Anschlusskosten tragen die Bauherren selbst. Die Entwässerungsplanung mit Strangabwicklung wird Bestandteil der Genehmigungsplanung. Sämtliche Spartenauskünfte übernimmt der Bauherr privat.

## 11.7 Sonstiges

### 11.7.1 Brandschutz

Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser wird durch das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Dabei muss für den Geltungsbereich des Plangebietes maximal die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h ggf. 96 m<sup>3</sup> (in Abstimmung) für ein Mischgebiet Löschzeit 2 Stunden für den Brandgrundschatz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W405, zur Verfügung stehen. Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung obliegt der Stadt Lichtenfels. Rettungswege und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden entsprechend den baurechtlichen Vorschriften und DIN-Normen hergestellt.

### **11.7.2 Abfallbeseitigung**

Die Abfuhr fester Abfallstoffe ist zentral geregelt und erfolgt im Auftrag des Landkreises Lichtenfels.

Die Müllgefäße sind zu den bekannten Abholungsterminen an der nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraße bereitzustellen.

### **11.7.3 Vorsorgender Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen (v.a. Verdichtung und Befahrbarkeit) und stofflichen Beeinträchtigungen sind die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Die Einhaltung der genannten DIN-Vorschriften sichert gleichzeitig die Infiltrationsleistung (Grundwasserneubildung) als auch die Schutzwirkung (Filter- und Pufferfunktion) des Bodens.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen: [http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/bodenmaterial/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm)  
sowie [https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_bodenaushub/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm)

## **12. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **12.1 Landwirtschaft**

Bei den Siedlungsflächen von Klosterlangheim handelt es sich laut FNP/LSP sowie tatsächlich um ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO mit landwirtschaftlichen Hofstellen. Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen potenziell auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, dorfgebietstypisch und zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BlmSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Derartige Immissionen können auch während der Nachtzeit (22:00 Uhr - 6:00 Uhr), an Sonn- und Feiertagen sowie insbesondere während der Erntezeit nicht ausgeschlossen werden.

Auf das besondere Rücksichtnahmegebot für Wohnen gegenüber der im MD privilegierten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung wird hingewiesen (s. Vorrangklausel gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO).

Die vorliegende Bauleitplanung muss vorrangig auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe inkl. ihrer konkreten Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht nehmen. Im MD ist der Schutz des Wohnens vor allgemeinen akustischen Störungen etwa so hoch, wie in einem Mischgebiet. Darüber hinaus müssen im MD aber auch die betriebstypischen Emissionen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben hingenommen werden und dies auch zu ungewöhnlichen, aber betriebsnotwendigen Zeiten. In Bezug auf die akustischen Störungen sind dies z. B. einzeln oder auch massenhaft auftretende Tierlaute, Betriebsgeräusche von Maschinen und Fahrzeugen etc. Zu den im MD typischer Weise auch von immissionsempfindlichen Nutzungen wie Wohnen hinzunehmenden Geruchsemissionen zählen Belästigungen durch Stallabluft, Dungstätten, Güllelagerung, Silagebehältnisse etc. ebenso, wie der Gestank, der beim Ausbringen von Gülle u. ä. auftreten kann. Dorfgebietstypisch ist auch eine ansonsten nur schwer zu behandelnde Immission: Dörfliches Ungeziefer (z. B. zuweilen massenhaftes Auftreten von Fliegen o. ä.). Auch der Betrieb, Einsatz, das Be- und Entladen sowie das Abstellen von u. a. landwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen sind innerhalb des faktischen Dorfgebietes grundsätzlich nicht zu beanstanden, zumal, wenn es sich dabei um ordnungsgemäß gewartete, moderne und mit einer Fahrerlaubnis betriebene Fahrzeuge handelt. Hierbei handelt es sich um betriebs- und gebietstypische Nutzungen. Gleichermaßen gilt u. a. auch für die private Brennholzaufbereitung.

### **12.2 Haustechnische Anlagen**

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen, fremden Wohnräumen:

- **IO im Dorf-/Mischgebiet:** tags (6.00 bis 22.00): 60 dB(A)  
nachts (22.00 bis 6.00): 45 dB(A)

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen (wie z. B. Wärmepumpen, Klimageräte o. ä.) sollten bei deren Errichtung folgende Punkte beachtet werden:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
  - Eine Errichtung geräuschemittigernder Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektionen und sollte vermieden werden.
  - Grundsätzlich sollte bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisiolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
  - Soweit erforderlich, sollten bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkoppelung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibrationen).
  - Die Abstände zu Nachbarhäusern sollten so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mind. 6 dB(A) unterschritten werden
  - Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken und sollten vermieden werden.

## **13. UMWELTBERICHT**

§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB stellt klar, dass bei einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen ist. Demnach muss die Begründung Angaben zu den Zielen, Zwecken und den wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans enthalten. Der § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB (Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB, mit Angaben zu den aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes) wird an dieser Stelle hingegen nicht zitiert. Insofern findet § 2 Abs. 4 BauGB, der für Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung bei der Aufstellung von Bauleitplänen bestimmt, auf eine Einbeziehungssatzung keine Anwendung. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes konnte daher zulässigerweise verzichtet werden.

## **14. GEWÄHLTES VERFAHREN**

Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt werden. Diese Voraussetzung kann für den vorliegenden Planfall bestätigt werden, da nördlich des Plangebietes ein solcher prägender, im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorhanden ist. Die Gemeinde darf Außenbereichsflächen nur dann im Wege der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbeziehen, wenn die angrenzende Bebauung zu einem Ortsteil gehört. Auch dies trifft zu.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung eine Einbeziehungssatzung, dass

- 1) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
  - 2) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
  - 3) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und

Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu Ziffer 1) wird festgestellt:

Die Stadt Lichtenfels vertritt die Auffassung, dass gerade die vorliegende Satzung dazu beiträgt, die geforderte geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Insofern ist diese Vorgabe erfüllt.

Zu Ziffer 2) wird festgestellt:

Nach Prüfung der in Anlage 1 zum UVPG aufgelisteten Vorhaben ist festzustellen, dass auf Grundlage der geplanten Flächeneinbeziehung kein in Anlage 1 aufgeführtes Vorhaben, das der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegt, vorbereitet oder begründet wird, insbesondere auch nicht ein Vorhaben nach den Ziffern 18.4, 18.7, 18.8 und 18.9 der Anlage 1 zum UVPG.

Zu Ziffer 3) wird festgestellt:

Naturschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes sowie außerhalb angrenzend oder benachbart nicht vorhanden. Eine Betroffenheit ist auszuschließen. Ebenso können schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BlmSchG nicht eintreten. Insofern können keine Gefahren im Sinne des Gesetzes eintreten, die zu vermeiden bzw. zu minimieren oder zu begrenzen wären. Darüber hinaus existieren im näheren bzw. weiteren Umfeld des Plangebietes auch keine Störfallbetriebe o. Ähnliches. Weiterhin gilt § 34 Abs. 6 BauGB, wonach bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden sind. Demnach ist der Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben oder wahlweise die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Stadt Lichtenfels hat sich dazu entschieden, sowohl die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und zeitgleich im Sinne der § 4 Abs. 1 und 2 BauGB auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Der Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen. Dies ist vorliegend geschehen.

## 15. BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund werden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen werden bzw. davon ausgegangen wird, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

15.1	Regierung Oberfranken	Ludwigstr. 20	95420 Bayreuth
15.2	Landratsamt Lichtenfels	Kronacher Str. 30	96215 Lichtenfels
15.3	Staatliches Bauamt	Kasernstraße 4	96049 Bamberg
15.4	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	Ludwigstr. 23	96052 Bamberg
15.5	Wasserwirtschaftsamt Dienststelle Kronach	Kulmbacher Str. 15	96317 Kronach
15.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Dienststelle Coburg	Goethestraße 6	96450 Coburg
15.7	Autobahndirektion Nordbayern Dienststelle Bayreuth	Wittelsbacherring 15	95444 Bayreuth

15.8	Amt für ländliche Entwicklung	Nonnenbrücke 7a	96047 Bamberg
15.9	Kreisbrandrat Tim Vogler	Kronacher Str.28-30	96215 Lichtenfels
15.10	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Wettiner Anlage 1	96450 Coburg
15.11	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Lichtenfels	Lichtenfelser Str. 9	96231 Bad Staffelstein
15.12	Bayernwerk Netz GmbH	Hallstadter Str. 119	96052 Bamberg
15.13	Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Bauleitplanung, Abteilung B, Sachgebiet BQ	Hofgraben 4	80539 München
15.14	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Lichtenfels	Coburger Str. 16	96215 Lichtenfels
15.15	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3	Postfach 29 63	53019 Bonn
15.16	Deutsche Telekom Niederlassung Süd	Schürerstraße 9a	97080 Würzburg
15.17	Deutsche Bahn AG	Barthstraße 12	80339 München
15.18	Stadtwerke Lichtenfels	Eichenweg 15	96215 Lichtenfels
15.19	Industrie- und Handelskammer für Oberfranken	Bahnhofstraße 25/27	95444 Bayreuth
15.20	Handwerkskammer Oberfranken	Kerschensteinerstr. 7	95448 Bayreuth
15.21	Kreisheimatpflegerin M.A. Andrea Goldner	An der Weismain 6	96260 Weismain

#### Nachbargemeinden

15.22	Stadt Bad Staffelstein	Marktplatz 19	96231 Bad Staffelstein
15.23	Gemeinde Ebersdorf	Raiffeisenstr. 1	96237 Ebersdorf b.Coburg
15.24	Gemeinde Altenkunstadt	Marktplatz 2	96246 Altenkunstadt
15.25	Markt Marktzeuln	Am Flecken 29	96275 Marktzeuln
15.26	Stadt Weismain	Am Markt 19	96260 Weismain
15.27	Gemeinde Michelau	Rathausplatz 1	96247 Michelau
15.28	Gem. Hochstadt a. Main	Rathausstr 1	96272 Hochstadt a. Main
15.29	Gemeinde Untersiemau	Rathausplatz 3	96253 Untersiemau
15.30	Gemeinde Grub a.Forst VG Grub a.Forst	Coburger Str. 23	96271 Grub a.Forst

## **16. VERFAHRENSVERLAUF**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Lichtenfels hat in seiner Sitzung am 14.12.2020 gemäß § 34 Abs. 4 und 5 BauGB beschlossen, für das Gebiet „Hinter dem Ziegelrangen“ im Stadtteil Klosterlangheim eine Einbeziehungssatzung für die Teilflächen des Grundstücke Fl.-Nrn. 870 (TF) und 1029 (TF) der Gemarkung Roth, zu erlassen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

### **2. Frühzeitig Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

Die Stadt Lichtenfels hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Einbeziehungssatzung gemäß §34 Abs.6 BauGB i.V. § 3 Abs.1 BauGB frühzeitig unterrichtet und in der Zeit vom **23.12.2020 bis einschl. 08.02.2021** Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Im selben Zeitraum wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §34 Abs.6 BauGB i.V § 4 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen ebenfalls Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt, das Ergebnis mitgeteilt.

Lichtenfels, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....

Rießner, 2. Bürgermeisterin

### **3. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

Die Stadt Lichtenfels hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Einbeziehungssatzung gemäß §34 Abs. 6 BauGB i.V § 3 Abs.2 BauGB unterrichtet und in der Zeit vom **06.04.2021 bis einschl. 10.05.2021** Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Im selben Zeitraum wurden die Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB unterrichtet und ihnen ebenfalls Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt, das Ergebnis mitgeteilt.

Lichtenfels, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....

Sabine Rießner, 2. Bürgermeisterin

### **4. Satzung**

Der Stadtrat der Stadt Lichtenfels hat mit dem Beschluss vom xx.xx.2020 die Einbeziehungssatzung beschlossen.

Lichtenfels, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....

Sabine Rießner, 2. Bürgermeisterin

### **5. Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB am **xx.xx.2020** ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Lichtenfels, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....

Sabine Rießner, 2. Bürgermeisterin

## 6. Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung

Weiterhin wurde auch von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet. Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Lichtenfels, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....

Sabine Rießner, 2. Bürgermeisterin

## LITERATUR

- Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels,
- BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal URL: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik> [Stand: 11.2020]
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) [Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, - URL:[https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/) index.htm [Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR (HRSG.), BYSIS; -URL: <https://www.bysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis> [Stand: 18.10.2019]
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERFRANKEN-WEST, -URL: [http://www.oberfranken-west.de/media/custom/2499\\_71\\_1.PDF?1542873255](http://www.oberfranken-west.de/media/custom/2499_71_1.PDF?1542873255) [Stand: 2018]



Udo Madewitz  
Geschäftsführer

Kronach, am 16.03.2021

Syndia Wiegand-Räse  
Architektin