



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

---

# Begründung zum Entwurf vom 13. September 2022

---

Vorhaben Projekt-Nr.: **1.05.00**  
Projekt: **Entwicklungssatzung für den Ortsteil Burgstall  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch**

Gemeinde: Markt Mitwitz

Landkreis: Kronach

Vorhabensträger: Markt Mitwitz

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

---

<b>1. ANLASS FÜR DIE SATZUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....</b>	<b>3</b>
2.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
2.2. BESCHREIBUNG DES GEBIETES.....	3
<b>3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
4.1. BEBAUUNG.....	5
4.2. VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	6
4.3. VER- UND ENTSORGUNG .....	6
4.4. UMWELTPRÜFUNG.....	6
4.5. IMMISSIONSSCHUTZ.....	7
<b>5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>7</b>
<b>6. ENTWURFSVERFASSER.....</b>	<b>7</b>

## 1. Anlass für die Satzung

### Rechtliche Grundlagen:

Durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde, auch ohne einen Bebauungsplan aufzustellen

- die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (sog. Klarstellungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB),
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn diese im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (sog. **Entwicklungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB**);
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen (sog. Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB);

Die Satzungen können gemäß § 34 Abs. 4 S. 2 BauGB miteinander verbunden werden.

### Gegenwärtige Situation und Prüfung der Voraussetzungen:

Der Markt Mitwitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Ortsteil Burgstall ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO darstellt.

Im Norden des Ortsteils befindet sich Bebauung sowie Baulücken, welche nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde nicht eindeutig dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden können. Eine Genehmigungsfähigkeit von Bauanträgen nach § 34 Abs. 1, 2 und 3a BauGB ist daher nicht gegeben. Eine Beurteilung nach § 35 BauGB ist einschlägig.

Die materiellen Voraussetzungen (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5 Satz 1 BauGB) sind erfüllt:

1. Im Außenbereich der Entwicklungssatzung ist eine Bebauung vorhanden

Es sind zwei Wohnhäuser mit Nebenanlagen vorhanden, sowie ein Grundstück, welches mit Gewächshäusern bebaut ist. Erschließungsanlagen sind vorhanden.

2. Die Flächen im Flächennutzungsplan sind als Bauflächen dargestellt  
Eine Darstellung als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ist gegeben.

3. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar  
Die Flächen liegen beiderseits der Haupteerschließungsstraße, in welcher alle zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen bereitstehen.  
Die Grenzen der städtebaulichen Entwicklung werden zur freien Landschaft hin nicht überschritten, es handelt sich nicht um eine bandartige Entwicklung und nicht um die Verfestigung einer Splittersiedlung. Potentiale der Innenentwicklung werden durch die Satzung aktiviert, da rechtliche Unklarheiten im Bezug auf die Anwendung von § 34 BauGB beseitigt werden.

4. 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  
Dies ist nicht der Fall. Die Gebietseinstufung nach BauNVO und die verfügbaren Potentialflächen geben keinen Anlass zu einer Begründung dieser Voraussetzungen.

5. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind  
Nicht vorhanden.

**Auswirkungen und Ziele der Erweiterung:**

Es ist beabsichtigt i.S.d. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB eine entsprechende Zuordnung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich zu bewirken.

Mit der Entwicklungssatzung wird der bebaute Bereich im Norden des Ortsteils Burgstall konstitutiv als zum Innenbereich gehörig erklärt. Die dort vorhandenen unbebauten Grundstücke sind jetzt als Baulücken zu werden.

Für Vorhaben im Geltungsbereich besteht nunmehr ein Anspruch auf eine Baugenehmigung nach § 34 Abs. 1, 2 und 3a BauGB.

§ 35 BauGB soll für das Plangebiet nicht länger Anwendung finden.

**2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets****2.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Erweiterung umfasst Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) von Flurstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Burgstall:

<b>Fl.-Nr. Gemarkung Burgstall</b>	<b>Beschreibung</b>
1/4 (Teilfläche),	Teilstück entlang der Straße „Burgstall“, Straßenbegleitgrün
1/5	Entlang der Straße „Burgstall“, Straßenbegleitgrün
2/1	Privater Garten, gegenwärtig Außenbereich
39 (Teilfläche)	Straße „Burgstall“
107 (Teilfläche)	Gemeindeverbindungsstraße nach Kaltenbrunn
120	Bebaut mit Gewächshäusern, gartenbauliche Nutzung
121 (Teilfläche)	Wirtschaftsweg/Privatweg zur Erschließung
159/1 (Teilfläche)	Bebaut mit Wohnhaus und Nebenanlagen
160/3 (Teilfläche)	Bebaut mit Wohnhaus und Nebenanlagen
160	Baulücke, gegenwärtig privat genutzt
164	Baulücke, gegenwärtig Grünland

Es werden Flächen im Umfang von 11.000 m<sup>2</sup> konstitutiv als zum Innenbereich gehörig erklärt.

**2.2. Beschreibung des Gebietes**

Gelegen am nördlichen Ortsrand von Burgstall ist Bebauung vorhanden. Diese ist durch eine Wiese und ein privates Gartengrundstück von der bebauten Ortslage getrennt, im Flächennutzungsplan des Marktes Mitwitz jedoch als Baufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Süden durch die im Zusammenhang bebaute Ortslage
- im Norden, Westen und Osten durch Grünland und die Gemeindeverbindungsstraße nach Kaltenbrunn.

Hinsichtlich der Höhenlage weist das Gelände keine größeren Unterschiede auf, es fällt von 338 Meter über NN im Westen auf ca. 330 Meter über NN im Bereich des Föritzbächleins im Osten.

Das Planungsgebiet liegt im Obermainischen Hügelland. Geologisch liegt das Gebiet im Bereich des Trias; konkret im Mittleren Buntsandstein.

Die Böden charakterisieren sich vorherrschend als Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke.

Im Nahbereich des Föritzbächleins sind quartäre Talauffüllungen und grundwasserbeeinflusste Böden einschlägig.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Vorhandene Wegseitengräben sind zu erhalten bzw. ausreichend leistungsfähig zu verrohren. Evtl. vorhandene Entwässerungs- und Wegseitengräben sind in ihrer Funktion als lokale Vorflut zu erhalten oder wieder ausreichend hydraulisch leistungsfähig herzustellen. Das infolge des Geländegefälles anfallende Oberflächen- und Hangwasser ist weiterhin schadlos abzuführen. Über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen keine Unterlagen vor, entlang des Föritzbächleins sind entsprechende grundwasserbeeinflusste Böden vorhanden.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb bekannter Altlastenflächen.

Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

Bei Hinweisen auf historischen Bergbau ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung und außerhalb wasserwirtschaftlicher Vorranggebiete oder Vorrangflächen. Stehende Gewässer sind in Form von künstlich angelegten Gartenteichen vorhanden.

Das Föritzbächlein durchfließt Fl.-Nr. 120 der Gemarkung Burgstall und anschließend verrohrt die GVS nach Kaltenbrunn. Bei einer zukünftigen Bebauung ist dieser Tatsache entsprechend Rechnung zu tragen, z.B. durch Schutzabstände oder gezielte Aufwertungsmaßnahmen sowie bauliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden.

Es handelt sich bei Fl.-Nr. 164 der Gemarkung Burgstall um eine Wiese, ökologisch wertgebende Strukturen sind darüber hinaus nicht vorhanden. Innerhalb der privaten Gärten befindet sich Gehölzbestand.

### **3. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen**

Der Markt Mitwitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Ortsteil Burgstall ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO darstellt.

Die Nachbargemeinden werden von der Planung unterrichtet.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nordhalben liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen im allgemeinen ländlichen Raum. Wie die gesamte Kreisregion Kronach ist auch der Markt Mitwitz als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

#### 2.1.12 Zentrale Orte im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (G):

In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestufteten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt auch bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Punkt 2.2.5). Dem entspricht die vorliegende Planung.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen, da sie den engen Vorgaben des § 34 Abs. 4 S. 2 BauGB entspricht.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird durch die Anbindung an einen geeigneten Verkehrsweg mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Es wurde dargelegt, dass die Potentiale der Innenentwicklung vorliegend rechtssicher aktiviert werden können.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet. Eine Anbindung an Verkehrswege und kommunale Infrastruktur ist vorhanden, beziehungsweise kann mit geringem Aufwand bereitgestellt werden. Von einer bandartigen Entwicklung kann nicht gesprochen werden, da die Grenzen der vorhandenen städtebaulichen Entwicklung nicht überschritten werden.

#### Regionalplan der Planungsregion 4 (Oberfranken-West)

In Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West ist Mitwitz als Grundzentrum dargestellt.

Das Vorranggebiet der Regionalplanung PG 3: Pegmatitsand, Burgstall wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.

## **4. Planinhalt und Festsetzungen**

### **4.1. Bebauung**

Die Bebauung hat sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

#### **4.2. Verkehrserschließung**

Zufahrten zu land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind sicherzustellen.

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.

Die Sicherstellung der Nutzbarkeit der Straßen und Zufahrten ist jahreszeitlich unabhängig zu gewährleisten.

#### **4.3. Ver- und Entsorgung**

Der Markt Mitwitz ist Mitglied des Abwasserverbandes Steinachtal. Der Abwasserverband betreibt eine für 15.000 EW bemessene Kläranlage, die Entwässerung des Ortsteils erfolgt im Mischsystem.

Anschlussleitungen für Trinkwasser und Kanal sind in der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, das Hydrantennetz ist ausgebaut.

Träger der Wasserversorgung ist der Markt Mitwitz. Für den Ortsteil ist eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung sichergestellt.

Bei der Planung der Oberflächenableitung aus versiegelten Flächen sind klimabedingte Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse zu berücksichtigen.

Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss weiterhin gegeben sein. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen.

Das Planungsgebiet ist bereits an das Stromnetz angeschlossen. Auf bestehende Anlagen ist Rücksicht zu nehmen.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist nicht vorgesehen.

Durch die Bau- und Erschließungsarbeiten dürfen keine Telekommunikationsanlagen beeinträchtigt oder gefährdet werden. Auf bestehende Anlagen ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen (§ 77i Abs. 7 Satz 2 TKG).

#### **4.4. Umweltprüfung**

Gemäß Art. 9 BayNatSchG gemeldete Flächen im Kompensationsverzeichnis wurden nachrichtlich übernommen. Diese werden nicht beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist im vorliegenden Verfahren nicht zu berücksichtigen, da die Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB gilt nicht im Fall von § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird zudem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

#### **4.5. Immissionsschutz**

Bei der ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist in gewissem Umfang mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen, die von den Anwohnern hinzunehmen sind. Gleiches gilt sinngemäß für Lärm- und Abgasimmissionen durch den Verkehr in den angrenzenden Gebieten. Aufgrund der relativ geringen Verkehrsdichte sowie der geplanten Nutzung des Gebietes dürften diese jedoch unproblematisch sein.

Unzulässige Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Handelsbetriebe, die von außen auf das Gebiet einwirken könnten, sind nicht ersichtlich, da es sich bei der Beurteilung der angrenzenden Flächen gem. Flächennutzungsplan sowie auch hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung um ein Mischgebiet/Dorfgebiet/Mischgebiet Dörfliches Wohnen handelt.

#### **5. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Planzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, udglm.), sowie einer konfliktfreien Umsetzung von Vorhaben.

##### Denkmalrechtlicher Hinweis:

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

##### Hinweise nach Naturschutzrecht:

Nachrichtlich übernommen wurden amtlich kartierte Biotope sowie gemäß Art. 9 BayNatSchG gemeldete Flächen im Kompensationsverzeichnis.

##### Darstellungen des Regionalplans Oberfranken-West:

Vorranggebiet der Regionalplanung PG 3: Pegmatitsand, Burgstall.

#### **6. Entwurfsverfasser**

Mit der Erarbeitung der Entwicklungssatzung wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach  
Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60

B.Sc. Tobias Semmler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 13. September 2022  
Aufgestellt: Kronach, im September 2022