
Markt Schnaittach

Außenbereichssatzung „Lillinghof“

Begründung zur Außenbereichssatzung

16.10.2025



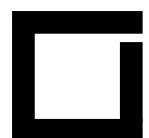
©Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeiter: Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Lisa Esch, Master (Sc.) European Urban Studies

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Markt Schnaittach
Begründung zur Außenbereichssatzung „Lillinghof “

Gliederung	Seite
1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
1.1 Anlass	1
1.2 Ziel und Zweck	1
1.3 Planverfahren	1
2 RÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
2.1 Räumliche Lage	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Gegenwärtige Situation im Gebiet	3
3 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	3
3.1 Flächennutzungsplan	3
3.2 Bestehendes Planungsrecht	3
3.3 Schutzgebiete	3
4 INHALT DER AUßENBEREICHSSATZUNG	3
5 BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES	4
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	4
5.2 Artenschutz	4
5.3 Immissionsschutz	5
6 VER- UND ENTSORGUNG	6

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1 Anlass

Im Geltungsbereich der Satzung hat sich in der Vergangenheit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt. Des Weiteren existiert hier ein landwirtschaftlicher Betrieb der Bio-Landwirtschaft betreibt. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist in diesem Bereich nicht mehr erkennbar.

Damit die Bebauung am Standort weiter existieren kann werden hier Erweiterungen erforderlich, die keinen Privilegierungstatbestand mehr darstellen und somit über den bislang genehmigten Umfang nicht mehr im Außenbereich zulässig sind. Die vorhandene Wohnbebauung ist für eine bauliche Verdichtung geeignet.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der Außenbereichssatzung sollen erleichterte Zulassungsvoraussetzungen für den Wohnungsbau und somit eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung Ortsansässiger ermöglicht werden.

Dabei wird keine Erweiterung nach außen angestrebt. Vielmehr soll innerhalb des Geltungsbereichs die Bebauung freier Grundstücksteile ermöglicht werden. Die Außenbereichssatzung soll es gestatten, Lücken zu bebauen. Vorhandene Baustrukturen können so besser genutzt werden. Dementsprechend wird die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung möglich und kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

1.3 Planverfahren

Mit der Außenbereichssatzung wird kein Baurecht geschaffen. Alle Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 als Einzelfall zu prüfen.

Da die Außenbereichssatzung keine gezielte Planung ist, fällt sie auch nicht unter den Begriff „Bauleitplan“, sondern stellt eine Art „Plan-Ersatz“ dar. Dennoch erfolgt das Verfahren nach den Grundprinzipien der Verfahren für die Bauleitplanung.

Bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. Die Außenbereichssatzung wird dementsprechend in einem Verfahren mit Regel-Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt nicht.

Das Erfordernis zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Mit der Satzung dürfen keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2). Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter entstehen (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2; gemeint sind Natura-2000-Schutzgebiete).

2 RÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Räumliche Lage

Die Umgebung des Plangebietes ist größtenteils durch Landwirtschaft (Obstbaumpflanzungen und Äcker) und Wald geprägt. Etwa 1 km nordwestlich des Geltungsbereichs liegt der Segelflugplatz Lauf-Lillinghof.

Der Bereich ist über die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberrüsselbach bzw. Freirötenbach angebunden.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den bebauten Bereich (Wohnen und Gewerbe). Er umfasst die Flurstücke bzw. Teilbereiche der Flurstücke 435, 435/2 (TF), 435/3, 435/4, 436 (TF), 436/2 (TF), 436/3, 436/4, 436/5, 437/2 (TF), 776 (TF), 776/1, 777, (TF), 786 (TF) jeweils Gemarkung Freirötenbach.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung.



Abbildung 1: räumliche Lage des Geltungsbereichs der Satzung

2.3 Gegenwärtige Situation im Gebiet

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung existieren derzeit 5 Wohnhäuser, diverse Garagen- und Lagergebäude sowie ein landwirtschaftlicher Bio-Betrieb und ein verlassenes Gasthaus.

Des Weiteren befinden sich hier das Baudenkmal D-5-74-155-129, ein ehem. Wohnstallhaus aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

3 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Schnaittach stellt die Flächen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Diese Darstellung steht dem Satzungszweck nicht entgegen. Eine Darstellung als Baufläche ist für den Erlass einer Außenbereichssatzung nicht erforderlich.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Gebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen

3.3 Schutzgebiete

Für die Flächen des Geltungsbereiches existieren bislang keine Schutzgebietsausweisungen (Wasser-, Natur-, Landschaftsschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete).

Das Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Jura“ grenzt teils an den Geltungsbereich an.

4 INHALT DER AUßENBEREICHSSATZUNG

Die Satzung regelt, dass der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben oder Vorhaben, die kleineren landwirtschaftlichen oder handwerklichen Betrieben dienen im Geltungsbereich dieser Satzung nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Ein Widerspruch eines geplanten Vorhabens zu der Darstellung im Flächennutzungsplan ist also unbeachtlich. Ebenfalls unbeachtlich ist der öffentliche Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB. Eine Ausweitung der Bebauung außerhalb des vorhandenen bebauten Bereichs wird hingegen durch die Außenbereichssatzung nicht begünstigt, da diese eine Erweiterung der Splittersiedlung zur Folge hätte, welche im § 35 Abs. 6 BauGB nicht aufgeführt wird. Alle sonstigen in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten Belange sind bei der Zulässigkeitsprüfung von Vorhaben weiterhin zu prüfen. Die in § 35 Abs. 4 BauGB aufgeführten Vorhaben bleiben weiterhin begünstigt.

Gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 können „nähere Bestimmungen“ über die Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsbereich getroffen werden. Diese „näheren Bestimmungen“ beziehen sich jedoch weder auf die nach § 9 BauGB möglichen Festsetzungen noch auf die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten vier Mindestvoraussetzungen für einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“ (Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, örtliche Verkehrsflächen). Sie sollen nur ein absolutes Mindestmaß an Regelungsbedarf im Sinne der Verträglichkeit abdecken. Eine Pflicht zur Festlegung „näherer Bestimmungen“ besteht nicht.

Der Erlass dieser Satzung löst kein städtebauliches Regelungserfordernis aus. Von näheren Bestimmungen wird somit abgesehen. Es wird lediglich klargestellt, dass Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht zulässig sind.

Der Gebietscharakter wird durch die Satzung nicht verändert. Das Gebiet bleibt ein bebauter Bereich im Außenbereich. Für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens gilt weiterhin § 35 BauGB, allerdings werden erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen. Das Satzungsrecht nach § 35 Abs. 6 BauGB kann, anders als die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB, eine erstmalige Bebauung ermöglichen.

5 BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird, anders als bei einem Bebauungsplan, noch kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dies erfolgt erst mit dem Baugenehmigungsverfahren. Insofern ist der naturschutzrechtliche Ausgleich auch erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

Wie in anderen Verfahren auch, gilt es auch im Außenbereich, zunächst Eingriffe zu vermeiden oder wenn möglich bereits versiegelte Flächen zu bebauen. Ist ein Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidlich, sollte der Ausgleich wenn möglich auf dem gleichen Grundstück erfolgen, auf dem der Eingriff stattfindet.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder die Ausarbeitung von Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen dieser Satzung nicht erforderlich.

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Durch eine mögliche Neubebauung im Geltungsbereich wird ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Eine Neuausweisung von zusätzlichem Bauland erfolgt nicht. Somit werden auch keine landwirtschaftlichen Nutzen erheblich beeinträchtigt.

5.2 Artenschutz

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, um Gefährdungen saP-relevanter Arten (europäische Vogelarten, Fledermäuse) zu vermeiden oder zu mindern und um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden:

- Gebäudeabrisse, -umbauten und -sanierungen sollten außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Sollten Fledermäuse vermutet werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde).

- Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Die Lfu-Datenbank ergab keine artenschutz- und naturschutzfachlichen Hinweise. Es liegen auch keine anderweitigen Hinweise auf artenschutzrelevante Arten für das Plangebiet vor.

Im Zuge des Abrisses oder Umbaus von Gebäuden ist auf Nester oder Höhlungen artenschutzrelevanter Arten zu achten. Sollten dabei planungsrelevante Arten entdeckt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises entsprechende Maßnahmen vorzunehmen.

5.3 Immissionsschutz

Das Wohnen im Außenbereich ist mit einem immissionsschutzrechtlichen geringeren Schutzanspruch verbunden.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB muss die Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dementsprechend sind auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 c BauGB) zu berücksichtigen.

Die in § 35 Abs. 6 BauGB als Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung formulierte Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedeutet auch, dass die erleichterte Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben oder handwerklich dienenden Zwecken keine Konflikte mit vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben entstehen lassen darf.

Bei der Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist somit auch zu untersuchen, inwieweit für das geplante Vorhaben zumutbare Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse bestehen. Letztendlich wird über die Zulässigkeit und Verträglichkeit auf Ebene der Baugenehmigung entschieden. Das Emissionsverhalten des bereits vorhandenen Betriebes ist bereits heute durch die angrenzenden wohngenutzten Gebäude eingeschränkt. Da eine mögliche Neubebauung nur innerhalb des baulichen Zusammenhangs entstehen kann, werden diese auch keiner stärkeren Geruchsbelästigung als die bereits bestehenden Wohngebäude ausgesetzt.

Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bleibt insbesondere im Hinblick auf schädliche Umwelteinwirkungen als öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu beachten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es sich bei den dargelegten Auswirkungen um keine erheblichen Umweltauswirkungen handelt und die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben zu wohnbaulichen oder gewerblichen Zwecken keine erhebliche Beeinträchtigung von Umwelt, Natur und Landschaft verursacht.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind durch den Erlass der Satzung nicht zulässig.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung befinden sich an einer vorhandenen kommunalen Straße. Diese ist für die auf ihr liegenden Verkehrsbelastungen ausreichend ausgebaut.

Daneben liegt eine Versorgung mit Strom vor.

Im Satzungsgebiet ist eine kommunale Schmutzwasserleitung vorhanden. Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann im Trennsystem oder auf den Grundstücken abgeleitet werden.

Die schadlose Ableitung der anfallenden Schmutzwässer und des anfallenden Regenwassers wird im Rahmen der Baugenehmigungsanträge für Einzelbauvorhaben geprüft.



Lisa Esch
M.Sc. European Urban Studies