



# Kreisamtsblatt

## des Landkreises und Landratsamtes

# Kronach



Redaktion: Landratsamt Kronach, Güterstraße 18, 96317 Kronach

Das Amtsblatt erscheint in der Regel am Montag

**B 1273**

Layout: Appel & Klinger Druck und Medien GmbH, 96277 Schneckelohe

Bezugspreis vierteljährlich 6,25 €

**Öffnungszeiten:** Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr, Dienstag und Mittwoch von 13.30 bis 15.30 Uhr sowie Donnerstag von 13.30 bis 17.30 Uhr.

**Öffnungszeiten der Kfz-Zulassungsstelle:** Montag 8.00 bis 12.00 Uhr, Dienstag und Mittwoch 8.00 bis 15.30 Uhr, Donnerstag 8.00 bis 17.30 Uhr, Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr (Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vor Ende der Öffnungszeiten).

Die Beratung durch das Sozialamt erfolgt nachmittags im Rahmen der Sozialrechtssprechstage vor Ort in den Gemeinden. Beratung im Landratsamt an Nachmittagen kann deshalb nur in dringenden Fällen und nur nach Terminvereinbarung erfolgen.

**Haltestellen** im öffentlichen Personennahverkehr – Bahnreisende: Bahnhof Kronach – Busreisende: Landratsamt

**Telekommunikation:** (0 92 61) 678-0 – Fax (0 92 61) 678-2 11 – E-Mail: poststelle@lra-kc.bayern.de – Internet: <http://www.landkreis-kronach.de>

**Bankverbindungen:** Kreiskasse Kronach: Sparkasse Kulmbach-Kronach (BLZ 771 500 00) Konto-Nr. 240 050 054, IBAN: DE94 7715 0000 0240 0500 54 BIC: BYLADEM1KUB; Raiffeisen-Volksbank Kronach-Ludwigsstadt eG (BLZ 773 616 00) Konto-Nr. 16 500, IBAN: DE94 7736 1600 0000 0165 00, BIC: GENODEF1KC1;

Postbank Nürnberg (BLZ 760 100 85) 44 207-851, IBAN: DE57 7601 0085 0044 2078 51, BIC: PBNKDEFFXXX;

Kreisjugendamt: Sparkasse Kulmbach-Kronach (BLZ 771 500 00) Konto-Nr. 240 054 106, IBAN: DE 09 7715 0000 0240 0541 06, BIC: BYLADEM1KUB

**09**

**21.03.2022**

### INHALTSVERZEICHNIS

19	Stadt Wallenfels Bekanntmachung Aufhebung der Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrages vom 17.12.1986	21	Stadt Wallenfels Bekanntmachung Satzung der Stadt Wallenfels gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammen- hang bebauten Ortsteil „Hintere Schnaid“
20	Stadt Wallenfels Satzung über die Erhebung von Erschließungs- beiträgen in der Stadt Wallenfels (Erschließungsbeitragssatzung - EBS)		

Stadt Wallenfels **19**

#### **Bekanntmachung**

#### **Aufhebung der Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrages vom 17.12.1986**

Der Stadtrat der Stadt Wallenfels hat in seiner Sitzung am 14.03.2022 (Tagesordnungspunkt 6.3 der öffentlichen Sitzung) die Aufhebung der Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrages vom 17.12.1986 beschlossen.

Die Aufhebung wird hiermit amtlich bekannt gemacht.

Wallenfels, 15.03.2022  
Stadt Wallenfels

Jens Korn  
Erster Bürgermeister

Stadt Wallenfels **20**

#### **Satzung über die Erhebung von Erschlie- bungsbeiträgen in der Stadt Wallenfels (Erschließungsbeitragssatzung - EBS)**

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 5a

Abs. 2 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und § 132 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Stadt Wallenfels folgende

Satzung:

#### **§ 1**

#### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Wallenfels Erschließungsbeiträge nach Art. 5a Abs. 1 KAG sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

#### **§ 2**

#### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

- I. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (Art. 5a Abs. 2 KAG, § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in

bis zu einer Straßenbreite  
(Fahrbahnen, Radwege,  
Gehwege, kombinierte  
Geh- und Radwege) von

1. Wochenendhausgebieten mit einer  
Geschossflächenzahl bis 0,2 7,0 m
2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer  
Geschossflächenzahl bis 0,3 10,0 m  
bei einseitiger Bebaubarkeit 8,5 m

- |  |        |  |  |
|--|--------|--|--|
| 3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten |        |  |  |
| a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7   | 14,0 m |  |  |
| bei einseitiger Bebaubarkeit   | 10,5 m |  |  |
| b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 - 1,0  | 18,0 m |  |  |
| bei einseitiger Bebaubarkeit   | 12,5 m |  |  |
| c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6  | 20,0 m |  |  |
| d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6  | 23,0 m |  |  |
| 4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten  |        |  |  |
| a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0   | 20,0 m |  |  |
| b) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6  | 23,0 m |  |  |
| c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 - 2,0  | 25,0 m |  |  |
| d) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0  | 27,0 m |  |  |
| 5. Industriegebieten   |        |  |  |
| a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0   | 23,0 m |  |  |
| b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 - 6,0  | 25,0 m |  |  |
| c) mit einer Baumassenzahl über 6,0  | 27,0 m |  |  |
- II. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege; Art. 5a Abs. 2 KAG, § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m
- III. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (Art. 5a Abs. 2 KAG, § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 27 m,
- IV. für Parkflächen,
- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteile der in Nr. I und Nr. III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen
- V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen
- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteile der in Nr. I bis Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen
- VI. für Immissionsschutzanlagen.
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis Nr. VI gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Erwerb der Grundflächen,
- b) die Freilegung der Grundflächen,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Herstellung von Radwegen,
- f) die Herstellung von Gehwegen,
- g) die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen,
- h) die Herstellung von Mischflächen,
- i) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtung,
- j) die Herstellung der Entwässerungseinrichtung der Erschließungsanlagen,
- k) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- l) die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
- m) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- n) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt Wallenfels aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (5) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur vierfachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

### § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt Wallenfels kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), ermitteln.

(3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VI, § 10) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 4) der Fuß- und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrech-

nungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

#### **§ 4 Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

#### **§ 5 Anteil der Stadt Wallenfels**

Die Stadt Wallenfels trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

#### **§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt Wallenfels (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt.

(2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt Wallenfels (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) verteilt, indem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im Einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist 1,0
2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss 0,3

(3) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken, die vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder teilweise im beplanten Bereich und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.
2. bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 Metern, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung

hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

(4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt werden oder genutzt werden dürfen, z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.

(5) Als zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe aus, so gilt diese geteilt durch 2,6 in Wohn- und Mischgebieten, geteilt durch 3,5 in Gewerbe- und Industriegebieten. Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe maßgebend. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. Setzt der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse, noch eine Baumassenzahl, noch die höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe fest, so findet Abs. 8 Anwendung.

(6) Ist im Einzelfall eine größere Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

(7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.

(8) In unbeplanten Gebieten sowie im Fall des Abs. 5 Satz 6 ist maßgebend

1. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.
2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 Meter haben. Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 Meter höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

(9) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 Meter Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet. Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind zwei Vollgeschosse anzusetzen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.

(10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Ge-

werbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Abs. 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v.H. zu erhöhen. Als gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

## § 7

### **Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke**

Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5a Abs. 2 KAG in Verbindung mit § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die gem. § 6 Abs. 10 als gewerblich genutzt gelten.

## § 8

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung der Grundflächen,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
7. die unselbstständigen Parkplätze,
8. die Mehrzweckstreifen,
9. die Mischflächen.
10. die Sammelstraßen,
11. die Parkflächen,
12. die Grünanlagen,
13. die Beleuchtungseinrichtungen und
14. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Stadt Wallenfels fest.

## § 9

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:

1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.

(2) Geh- und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander (außer bei Mischflächen) sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.

(3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Abs. 1 bis 3 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Stadt Wallenfels das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

## § 10

### **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## § 11

### **Entstehen der Beitragspflicht**

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des Art. 5a Abs. 2 KAG in Verbindung mit § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme der Erschließungsanlage durch die Stadt Wallenfels.

## § 12

### **Vorausleistungen**

Im Fall des Art. 5a Abs. 2 KAG in Verbindung mit § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

## § 13

### **Beitragspflichtiger**

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

## § 14

### **Fälligkeit**

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids fällig.

## § 15

### Ablösung des Erschließungsbeitrages

(1) Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5a Abs. 2 KAG in Verbindung mit § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

(2) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

## § 16

### Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 1. April 2022 in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragsatzung vom 22. Juni 2009 außer Kraft.

Wallenfels, 15. März 2022  
Stadt Wallenfels

Jens Korn  
Erster Bürgermeister

Stadt Wallenfels **21**

### Bekanntmachung

#### **Satzung der Stadt Wallenfels gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Hintere Schnaid“**

Der Stadtrat der Stadt Wallenfels hat in seiner Sitzung am 14.03.2022 (Tagesordnungspunkt 6.1 der öffentlichen Sitzung) die Satzung der Stadt Wallenfels gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Hintere Schnaid“ (Einbeziehungssatzung „Hintere Schnaid“) beschlossen.

Gemäß § 36 Absatz 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Wallenfels werden Satzungen und Verordnungen durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kronach amtlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung, die als Anlage zu dieser Bekanntmachung abgebildet ist, in Kraft. Sie kann zudem auf der Homepage der Stadt Wallenfels ([www.wallenfels.de](http://www.wallenfels.de)) eingesehen werden.

Die Einbeziehungssatzung „Hintere Schnaid“ mit Begründung kann bei der Stadt Wallenfels, Rathausgasse 1, 96346 Wallenfels, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft gegeben.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Absatz 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Wallenfels unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 43 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Wallenfels, 15.03.2022  
Stadt Wallenfels

Jens Korn  
Erster Bürgermeister

### Stadt Wallenfels

#### **Satzung der Stadt Wallenfels gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Hintere Schnaid“ (Einbeziehungssatzung „Hintere Schnaid“)**

Die während der Beteiligung der betroffenen Bürger sowie der berührten Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden vom Stadtrat der Stadt Wallenfels in seiner Sitzung vom 14. März 2022 behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss wurden die Unterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung durch erneute Auslegung sowie Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.

Aufgrund von §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) erlässt die Stadt Wallenfels folgende

## Satzung:

### § 1

#### Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Ortsteil Hintere Schnaid werden gemäß den im Plan ersichtlichen Darstellungen festgelegt; der Bereich umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken in der Gemarkung Schnaid:

1. Flur-Nr. 238 (Teilfläche)
2. Flur-Nr. 236/2 (Teilfläche)
3. Flur-Nr. 234/3 (Teilfläche)
4. Flur-Nr. 235 (Teilfläche)
5. Flur-Nr. 236/6 (Teilfläche)
6. Flur-Nr. 186 (Teilfläche)
7. Flur-Nr. 217/3 (Teilfläche)
8. Flur-Nr. 220 (Teilfläche)
9. Flur-Nr. 223 (Teilfläche)
10. Flur-Nr. 220/1 (Teilfläche)
11. Flur-Nr. 220/3

Der Plan mit seinen weiteren Bestimmungen, gefertigt vom Ingenieurbüro Büro2-Architektur, in der Fassung vom November 2021, ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

#### Innenbereich

Die Stadt Wallenfels bezieht für den Ortsteil Hintere Schnaid einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Gebiete ein. Dadurch wird eine Ortsabrundung zugelassen, die planungsrechtlich, naturschutzrechtlich und baugestalterisch verträglich ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewahrt.

### § 3

#### Festsetzungen

Bei den Baumaßnahmen ist der naturschutzrechtliche Eingriff auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Realisierung der Einbeziehungssatzung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 1a BauGB sind für den Eingriff in den Naturhaushalt Ausgleichsleistungen entsprechend der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erbringen. Als notwendige Ausgleichsmaßnahme wird das Grundstück Flur-Nummer 1.112 der Gemarkung Wallenfels, das eine Größe von 3.108 m<sup>2</sup> aufweist (östlich angrenzend an die „Wanderhütte Herrgottswinkel“), zu einer extensiven Obstwiese umgestaltet. Bei dem Grundstück handelt es sich teilweise um Grünland, teilweise um Windbruchfläche. Die Fläche ist mit möglichst geringem Maschineneinsatz zu beräumen, Fichten und Unterholz sind zu entfernen. Dabei sollten Wurzelstockhaufen und Rohbodenstandorte zur Strukturaneicherung erhalten bzw. geschaffen werden. Standortgerechte Laubbäume wie Ebereschen und Wildkirschen sollten möglichst erhalten und durch die Anpflanzung von Wildobstbäumen ergänzt werden. Wird die derzeitige Fläche zu einer extensiv genutzten Streuobstwiese aufgewertet, dann beträgt die Aufwertung 5 WP. Bei einem Bedarf von 15.000 WP wäre dies eine Fläche von 3.000 m<sup>2</sup>. Darauf wären dann ca. 20 bis 25 Obstbäume zu pflanzen (je nach örtlicher Situation). Eine grundbuchmäßige Absicherung hat zu erfolgen, da die Fläche nicht im Eigentum der Stadt Wallenfels steht. Die notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird mit dieser Satzung festgesetzt.

### § 4

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Sobald und soweit ein gültiger Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

### § 5

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Wallenfels, 15. März 2022  
Stadt Wallenfels

Jens Korn  
Erster Bürgermeister

---

Landratsamt Kronach  
Löffler  
Landrat