Markt Mainleus

Außenbereichssatzung „Appenberg“

Satzung und Begründung in der Fassung vom 23.10.2026

Inhaltsverzeichnis:

A. Rechtsgrundlagen

B. Außenbereichssatzung „Appenberg“
§ 1. Räumlicher Geltungsbereich
§ 2. Planungsrechtliche Zulässigkeit
§ 3. Inkrafttreten

C. Verfahrensvermerke

D. Begründung

E. Zeichnerischer Teil

A. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

IN der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl 2023 I S. 176)

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 2025 I Nr. 189)

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 374)

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374)

B. Außenbereichssatzung „Appenberg“

§ 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab 1:1000), welcher Bestandteil dieser Satzung ist. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Proß die Flurstücks-Nrn.: 216 (Tfl.), 219 (Tfl.). Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung soll für die Flächen im Plangebiet bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2. Planungsrechtliche Zulässigkeit

2.1 Verfahren
Innerhalb des in §1 beschriebenen und der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB.

2.2 Flächennutzungsplan
Das Grundstück im Geltungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

§ 3. Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mainleus,

Bosch
Erster Bürgermeister

C. Verfahrensvermerke

1.1 Der Marktgemeinderat Mainleus hat in seiner Sitzung am 02.11.2026 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Appenberg“ beschlossen.

1.2 Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 23.10.2026 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2026 – 08.12.2026 beteiligt.

1.3 Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 23.10.2026 wird gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2026 – 08.12.2026 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich können die Unterlagen auf der Internetseite des Marktes Mainleus unter www.mainleus.de und im zentralen Landesportal „DiPlan-Portal“ eingesehen werden.

1.4 Einwände können im genannten Zeitraum vom 06.11.2026 – 08.12.2026 schriftlich in der Gemeindeverwaltung bzw. per E-Mail an poststelle@mainleus.de eingereicht werden.

1.5 Gehen innerhalb der Frist keine Bedenken oder Einwände gegen die Außenbereichssatzung ein, so bleibt diese als unverändert und beschlossen gültig.

D. Begründung

1. Allgemein

Der Markt Mainleus beabsichtigt den Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Appenberg. Das Satzungsgebiet umfasst in der Gemarkung Proß die Flurstücks.-Nrn.: 216 (Tfl.), 219 (Tfl.). Die Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Durch die Satzung soll die Möglichkeit eröffnet werden, dass innerhalb des Geltungsbereichs Wohnzwecken dienende Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können.

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Teil von Appenberg und ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Der Geltungsbereich, sowie die Umgebung sind im Flächennutzungsplan des Marktes Mainleus als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Eine Bebauung im Außenbereich kommt grundsätzlich nur im Betracht, wenn das betreffende Vorhaben „privilegiert“ ist. Hierzu dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung muss ausreichend gesichert sein und ein Tatbestand aus der Auflistung des § 35 Abs. BauGB für das konkrete vorhaben zutreffen. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt für das Planungsgebiet derzeit insbesondere vor, da eine Wohnbebauung der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen würde (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) und die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchtet werden könne (§35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB).

Innerorts stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die den vorhandenen Bedarf an Grundstücken für Wohnbebauung decken können, bzw. liegen in Privateigentum und können nicht erworben werden. Der Erlass der Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB). Im Geltungsbereich, sowie in der näheren Umgebung sind bereits Wohnhäuser vorhanden (Appenberg 2). Der südliche Bereich des Ortsteils Appenberg soll durch die neue Bebauung gefestigt werden.

3. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Ortsstraße von Appenberg mit der Flurstücks-Nr.: 221/1, Gemarkung Proß.

4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserleitung des Marktes Mainleus. Durch die vorhandene Altbebauung ist die Erschließung der Grundstücke bereits vollzogen und vorhanden.

5. Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Appenberg des Marktes Mainleus wurde 2004 durch die Errichtung einer Schmutzwasserkanalleitung und den Bau einer Pumpstation an die Abwasseranlage der Stadtwerke Kulmbach, Leitungsweg über Katschenreuth angebunden. Durch die vorhandene Altbebauung ist die Erschließung der Grundstücke bereits vollzogen und vorhanden. Die Entsorgung des Niederschlagswassers muss über eine Zisterne bzw. einer nachgelagerten Versickerung durch Sickergrube, Verdunstungsmulde, etc. ausgeführt werden.

6. Immissionsschutz

Die von landwirtschaftlichem Verkehr und der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ausgehende Emission in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden. Die zukünftige Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe darf nicht behindert werden. Bei der Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen ist auf einer möglichst lärmemissionsarmen Ausführung zu achten.

7. Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG sind zu Tage tretende Bodendenkmäler unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz 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.

8. Landschafts- und Naturschutz

Die Baufeldfreimachung hat nach Möglichkeit im Winterhalbjahr zu erfolgen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen. Die Kompensationsmaßnahmen sind für das konkrete Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

9. Belange der Landwirtschaft

Eine Einfriedung der einbezogenen Grundstücke darf keine negativen Aspekte der Schattenwirkung, als auch des Nährstoffentzugs auf angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke abwerfen. Es ist darauf zu achten, dass Anpflanzungen die gesetzlichen Abstandsflächen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen einhalten. Sollten Zufahrten zu umliegenden Grundstücken, Drainagen oder ähnliches durch die Planungen bzw. dessen Ausführung betroffen sein, muss entsprechender Ersatz nach Rücksprache mit den betroffenen Eigentümern und Bewirtschaftern geschaffen werden.

10. Gewässer/ Überschwemmungsgebiete/ Wasserschutzgebiete

Oberirdische Gewässer sind von den Planungen nicht betroffen. Dritte dürfen durch hangseitig abfließendes Oberflächenwasser nicht geschädigt werden. Amtlich festgesetzte Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind von den Planungen nicht betroffen. Der Bauherr hat in eigener Verantwortung Vorkehrungen zur Vermeidung von Schäden durch oberflächlich abfließendes Wasser zu treffen.

11. Verkehrskonzeption

Die Anbindung erfolgt über die vorhanden Ortsstraße Appenberg. Die Zufahrten zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken werden nicht beeinträchtigt. Bei Grundstückszufahrten sind die Sichtdreiecke ein- und freizuhalten.

12. Versorgung mit Strom und Telekommunikation

Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig, mindestens drei Monate vor Baubeginn mit der Bayernwerk Netz GmbH und der Deutschen Telekom abzustimmen.

13. Bodenschutz/ Altlasten

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster eingetragen. Auch wenn keine Eintragungen vorhanden sind, kann nicht der Schluss gezogen werden, dass keine Altlasten oder Ablagerungen vorhanden sind. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen, sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

14. Schutz von Menschen/ Natur/ Umwelt

Durch die Planungen werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. Für die im Umkreis lebende Bevölkerung entsteht keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit. Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt.

15. Verfahrensart

In diesem Verfahren sind gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend.