

B E G R Ü N D U N G

zur Einbeziehungssatzung "Oberköst-Schelmsberg Fl. Nr. 369" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Oberköst, Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg

Der Marktgemeinderat Burgebrach hat am 26.07.2021 beschlossen, für den westlichen Bereich des Gemeindeteiles Oberköst eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Im Markt Burgebrach leben aktuell 7.290 Menschen. Der Gemeindeteil Oberköst hat derzeit etwa 223 Einwohner (Stand 31.12.2020).

Der Flächennutzungsplan wird bezüglich dieser Änderungen zu gegebener Zeit angepasst.

Für die ausgewiesene Fläche liegt bereits ein konkretes Bauinteresse vor.

Die Umgebung entspricht den Eigenschaften eines Mischgebietes. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie landwirtschaftliche Betriebe im Mischgebiet und weiter westlich ein Gewerbegebiet. Im Süden befindet sich ein Spielplatz sowie Wohnnutzung. Aufgrund des ausreichenden Abstandes zum Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für ein Mischgebiet überschritten werden. Richtung Osten befindet sich verstärkt Wohnnutzung mit Einzelhausbebauung sowie weitere landwirtschaftliche Gehöfte.

Im Plangebiet soll ein Bürogebäude mit Lagerräumen und Betriebsinhaberwohnung inklusive Stellplätze auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 369 errichtet werden. Das Gelände liegt etwa auf einer Höhe von ca. 319 m ü. NN und ist damit nahezu eben. Südlich des Vorhabens befindet sich ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, über den die Erschließung des Vorhabens sowie die Anbindung an die Ortsstraße "Schelmsberg" gewährleistet werden.

Das geplante Gebäude muss innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Fläche errichtet werden (offene Bauweise). Es ist ein zweigeschossiges Gebäude (I+D) mit maximal 1 Vollgeschoss und mit einem Satteldach (Dachneigung 35-45°) geplant. Stellplätze sind auch außerhalb der Baumgrenzen zulässig.

Grund- und Geschossflächenzahl sowie Dachform mit Dachneigung wurden festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) vorgesehen.

Der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Mischgebiete (0,6) gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird im Plangebiet eingehalten (0,6).

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß BauNVO für Mischgebiete (1,2) wird ebenfalls eingehalten (1,2).

Es sind gem. § 34 (1) BauGB Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Für Garagen, Carports und Stellplätze ist die Bayerische Bauordnung (BayBO) zu beachten.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zur Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) zulässig.

Die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände am Eingangsbereich liegen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist von der Gemeinde vor Baubeginn an Ort und Stelle festzulegen, damit eine entsprechende Anpassung an das Gelände erreicht wird und ein einwandfreier Anschluss an das Abwassersystem erfolgen kann.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flurnummern 369 der Gemarkung Oberköst.

Der Einbeziehungssatzung entgegenstehende Vorhaben in der Nachbarschaft sind derzeit nicht bekannt und sollen erforderlichenfalls im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geklärt werden.

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert – ebenso die Abwasserentsorgung und die Beseitigung des Niederschlagwassers.

Ein landschaftspflegerischer Begleitplan wurde durch das Büro Team 4 aus Nürnberg erstellt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll so weit wie möglich im privaten Grund versickern oder zurückgehalten werden. Das auf den Dach- bzw. Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird zurückgehalten und ordnungsgemäß sowie unbeschadet Dritter beseitigt.

Die verbindlichen Festsetzungen wurden auf das unbedingt Notwendige beschränkt.

Folgende Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches enthalten:

| | |
|--|----------|
| Fläche Bestand und geplantes Baurecht (Teilfläche Fl. Nr. 369) | 0,157 ha |
|--|----------|

Folgende Flächen sind außerhalb des Geltungsbereiches enthalten:

| | |
|---|----------|
| Ausgleichsfläche Teilfläche Fl. Nr. 369, Gmkg. Oberköst (Markt Burgebrach) | 0,028 ha |
|---|----------|

| | |
|---------------|-----------------|
| Gesamt | 0,185 ha |
|---------------|-----------------|

GRÜNORDNUNG

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend sind Eingriffe in Natur und Landschaft unvermeidbar.

Die Grünordnungsplanung soll neben der landschaftlichen und gestalterischen Einbindung des Bauvorhabens daher vor allem die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Bauvorhaben bewerten und durch geeignete Maßnahmen kompensieren.

Ausgangszustand

Der Einbeziehungsbereich (Teilfläche der Fl.Nr. 369, Gmkg. Oberköst) liegt im Westen des Ortsteils Oberköst in der Marktgemeinde Burgebrach, schließt an bestehende Bebauung an (Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nebengebäude) und wird über die Straße „Schelmsberg“ und einen abzweigenden Wirtschaftsweg erschlossen. Der Großteil des Einbeziehungsbereiches ist durch bestehende landwirtschaftliche Gebäude (Maschinenhalle) sowie deren Zufahrt geprägt. Der westl. noch unbebaute Bereich wird als unbefestigter landwirtschaftlicher Lagerplatz für Maschinenteile und Brennholz genutzt und ist von Ruderalvegetation und jungem Gehölzaufwuchs sowie eutrophen Säumen entlang des Wirtschaftsweges geprägt. An den Satzungsbereich schließt nördlich intensive landwirtschaftliche Ackernutzung an (siehe Anhang „Bestandsplan mit Eingriffsbewertung und Ausgleichsplanung“).

Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Flächen der Bay. Biotopkartierung sind im Satzungsbereich und dessen direkten Umfeld nicht vorhanden.

Geplantes Vorhaben

Innerhalb des Einbeziehungsbereiches ist die Errichtung eines Wohnhauses inkl. Garage und Zuwegung geplant. Die Zuwegung erfolgt dabei über einen südl. bestehenden Wirtschaftsweg. Durch das geplante Bauvorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen, die nachfolgend behandelt werden

Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Gem. §15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Eingriffsminimierung/-vermeidung und grünordnerische Festsetzungen

Die Eingriffsminimierung/-vermeidung erfolgt durch Festsetzung folgender grünordnerischer Maßnahmen:

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artenauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig.

Folgende Artenauswahl standortheimischer Gehölze wird für die Pflanzmaßnahmen vorgeschlagen (Ergänzungen sind zulässig):

Großbäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 Weiß-Birke (*Betula pendula*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Salweide (*Salix caprea*)
 Obstgehölze in Sorten

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)
 Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 Euro. Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
 Rosmarinweide (*Salix Rosmarinifolia*)

Die zusätzliche Eingrünung des Baugrundstückes zur freien Landschaft erfolgt im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme im direkten westl. Anschluss an das Vorhaben.

Für Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Versiegelung der Grundstücksfläche zu minimieren.

Ermittlung des Eingriffs

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden nachfolgend behandelt. Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Satzungsgebietes für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Als Eingriffsfläche wird der zu überbauende Bereich (Wohnhaus inkl. Garage und Zuwegung inkl. Arbeitsraum) gewertet.

Der östl. bereits bebaute Satzungsgebietes erfährt keine erhebliche Umgestaltung, daher wird dieser Bereich in der Eingriffsbilanz nicht berücksichtigt.

Die Eingriffsfläche innerhalb des Satzungsgebietes beträgt somit insg. ca. 558 m².

Bewertung der Eingriffsflächen

| | <u>Einstufung lt. Leitfaden StMLU</u> |
|-----------------------|---|
| Arten und Lebensräume | bereits bebaute Teilfläche (Maschinenhalle + Wegeflächen); unbefestigte landwirtschaftliche Lagerfläche (Maschinenteile, Brennholz etc.) mit Ruderalvegetation; euthrope Wegesäume (überwiegend Brennesseln) mit jungem Gehölzaufwuchs; Kategorie I oben |
| Boden | leicht nordexponierte anthropogen geprägte Fläche (Bebauung und Wegeflächen, Lagerfläche und Intensivacker); Gem. Übersichtsbodenkarte überwiegend Braunerde (Pseudogley-Braunerde aus Lehm-Deckschicht); geringe Naturnähe; geringes Biotopentwicklungspotential; kein seltener Boden; Kategorie I |
| Wasser | Keine Oberflächengewässer noch dauerhaft wasserführende Gräben vorhanden; aufgrund der Topografie schätzungsweise mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand; keine Wasserschutzgebiete betroffen und Lage außerhalb wassersensibler Bereiche; Kategorie I |

| | |
|-----------------|--|
| Klima und Luft | Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten; kleinflächige Bebauung in ländlicher Ortsrandlage; Kategorie I |
| Landschaftsbild | anthropogen geprägter und teils intensiv landwirtschaftlich genutzter Ortsrandbereich ohne markanten, landschaftsbildprägenden Bestand; durch nordexponierte Lage teilweise weiträumig einsehbar, jedoch durch nördlich bestehende Feldgehölze und Waldflächen örtlich begrenzte landschaftsbildliche Wirkung; Kategorie I |
| Gesamtbewertung | Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt/Landschaftsbild) |

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ A, hoher Nutzungsgrad (GRZ >0,35)
 Kategorien: Kat. I → Spanne Faktor 0,3 - 0,6

Als Ausgleichsfaktor wird der Wert 0,5 festgelegt, da der Satzungsbereich bereits überwiegend versiegelt ist, jedoch mehrere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (Ortsrandeingrünung; Durchgrünung nicht überbaubarer Flächen; Minimierung der Versiegelung) festgesetzt werden.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

| Kategorie | Eingriffsfläche | Ausgleichsfaktor | Ausgleichsbedarf |
|---|--------------------|------------------|--------------------------|
| I (Intensivacker, Lagerfläche) | 558 m ² | 0,5 | 279 m² |
| | | | 279 m² |

Ausgleich

Als Ausgleichsfläche für den Eingriff wird im direkten Anschluss zum Vorhaben eine Teilfläche der Fl.Nr. 369, Gmkg. Oberköst mit insg. 279 m² festgesetzt (siehe Anhang „Bestandsplan mit Eingriffsbewertung und Ausgleichsplanung“).

Die Ausgleichsfläche befindet sich in Privatbesitz, eine rechtliche Sicherung ist daher durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit (Sicherung als Ausgleichsfläche) und zusätzlich einer Reallast (wiederkehrende Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen) im Grundbuch erforderlich. Die Gemeinde hat die Ausgleichsfläche nach Umsetzung dem Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

Bestand: Intensivacker

Entwicklungsziel: Streuobstbestand auf extensiv genutztem Grünland

Maßnahmen/Pflege: - Grünlandentwicklung
 (Bodenvorbereitung, Einsaat extensiver Grünlandmischung)
 - extensive Grünlandpflege durch 1-2schürige Mahd

ab dem 01.07 mit Mähgutabfuhr und Verzicht auf Mulchen,

Düngung und PSM

- fachgerechte Pflanzung und Entwicklungspflege von mind. 3 Hochstämmigen Obstbäumen (verschieden Sorten)

in

- jeweils ca. 8 m Abstand
(Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen)
- wuchsabhängiger Pflegeschnitt der Obstbäume

Artenschutz

Für die Einbeziehungssatzung wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich beinhaltet aktuell überwiegend bereits bebaute bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Teilbereich sind durch Lagernutzung (Maschinenteile und Brennholz) ruderalisiert bzw. durch die angrenzenden Nutzungen eutrophiert (Wege-saum). Ökologisch wertvollere Bestände (größere Gehölzstrukturen, Mager-/Feuchflächen, Gewässer etc.) sind bis auf kleinflächige junge Heckenbestände im Satzungs-bereich und im weiteren Umfeld nicht vorhanden, wodurch nur mit störungstoleranten Arten zu rechnen ist, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch die geplante Bebauung auszuschließen ist. Die ggf. erforderliche Rodung der kleinflächigen Heckenbestände im Rahmen des Bauvorhabens hat jedoch gem. BNatSchG §39 außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Der Verlust von Gehölzstrukturen wird jedoch durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung und Ausgleichsmaßnahme (Streuobstwiese) im Westen kompensiert.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ist somit aufgrund des aktuellen Ausgangszustandes des Satzungs-bereiches und bei Durchführung der angegebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten.

IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen durch Verkehr

Das Plangebiet wurde überprüft. Es gibt keine schallschutztechnischen Probleme.

Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen kann es auch trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen kommen, die in der Regel hinzunehmen sind.

DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Bodendenkmäler.

Auf die Meldepflicht von eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird hingewiesen.

BETEILIGTE FACHSTELLEN

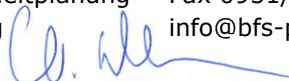
| | | |
|----|---|---------------------|
| 1 | Regierung von Oberfranken | 95420 Bayreuth |
| 2 | Landratsamt Bamberg | 96052 Bamberg |
| 3 | Regionaler Planungsverband Oberfranken-West | 96052 Bamberg |
| 4 | Wasserwirtschaftsamt Kronach | 96317 Kronach |
| 5 | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | 96049 Bamberg |
| 6 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | 97047 Bamberg |
| 7 | Bayernwerk Netz GmbH | 96052 Bamberg |
| 8 | Deutsche Telekom Technik GmbH | 96052 Bamberg |
| 9 | Wasserversorgung Auracher Gruppe | 96135 Stegaurach |
| 10 | Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern | 95444 Bayreuth |
| 11 | Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q | 80539 München |
| 12 | Bayerischer Bauernverband | 96047 Bamberg |
| 13 | Markt Mühlhausen, VG Höchstadt/Aisch | 91315 Höchstadt/A. |
| 14 | Stadt Schlüsselfeld | 96132 Schlüsselfeld |
| 15 | Gemeinde Frensdorf | 96158 Frensdorf |
| 16 | Gemeinde Stegaurach | 96135 Stegaurach |
| 17 | Gemeinde Lisberg | 96170 Lisberg |
| 18 | Gemeinde Schönbrunn im Steigerwald | 96185 Schönbrunn |
| 19 | Gemeinde Pommersfelden | 96178 Pommersfelden |
| 20 | Markt Burgebrach | 96138 Burgebrach |
| 21 | Team 4 | 90491 Nürnberg |
| 22 | BFS+ GmbH | 96047 Bamberg |

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Marktgemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 26.07.2021

BFS+ GmbH Tel 0951/59393
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951/59593
Hainstr. 12, 96047 Bamberg info@bfs-plus.de





Anhang





- Bestandsplan mit Eingriffsbewertung und Ausgleichsplanung Fl. Nr. 369, Gmkg. Oberköst, Markt Burgebrach



Nachrichtlich

-  Satzungsbereich
-  Geplante Baugrenze



Legende Bestand

-  Bebaute Fläche
-  Wassergebundene Wegedecke
-  Acker, intensiv genutzt
-  Landwirtschaftlicher Lagerplatz (Maschinenteile, Holz etc. - Ruderalfläche)

Legende Eingriffsbewertung

-  Eingriffsfläche (ca. 558 m²)
Details zur Bewertung siehe Satzungstext

Legende Ausgleichsmaßnahmen

-  Ausgleichsfläche ca. 279 m²
-  Entwicklungsziel: Streuobstbestand auf extensiv genutztem Grünland
Pflege: 1-2 schürige Mahd ab 01.07. mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung/PSM; wuchsabhängiger Pflegeschnitt der Obstbäume

Markt Burgebrach

Einbeziehungssatzung "Oberköst-Schelmsberg Fl.Nr. 369"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung und Ausgleichsplanung

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: ws

datum: 26.07.2021

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

