

B E G R Ü N D U N G

zur Einbeziehungssatzung "Vollmannsdorf, Fl. Nr. 16/5" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Vollmannsdorf, Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg

Der Marktgemeinderat Burgebrach hat am 26.10.2021 beschlossen, für den nördlichen Bereich des Gemeindeteiles Vollmannsdorf eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Im Markt Burgebrach leben aktuell 7.290 Menschen. Der Gemeindeteil Vollmannsdorf hat derzeit etwa 56 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 Süden und Westen grenzt das Vorhaben an die bebaute Ortslage, nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Plangebiet soll ein Gebäude zur Betriebserweiterung und ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 16/5 errichtet werden. Das Gelände fällt von Nord nach Süd von ca. 281 m auf 272 m ü. NN ab. Die Erschließung sowie die Anbindung an die Ortsstraße erfolgt über eine Zufahrt entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück selbst und ist somit gewährleistet.

Das geplante Gebäude muss innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Fläche errichtet werden (offene Bauweise). Das Wohnhaus ist als zweigeschossiges Gebäude mit maximal II Vollgeschossen geplant. Das zweigeschossige Betriebsgebäude (II Vollgeschosse) ist bereits zwischenzeitlich genehmigt worden. Der Stellplatznachweis für das Wohngebäude wird durch eine Doppelgarage erbracht, die teilweise Bestandteil des Hauptbaukörpers ist. Im Obergeschoss des Betriebsgebäudes sind zwei Garagenstellplätze vorgesehen.

Grund- und Geschossflächenzahl sowie die 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 bzw. deutlich unterschritten (0,4).

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß BauNVO für Mischgebiete (1,2) wird ebenfalls eingehalten bzw. deutlich unterschritten (0,5).

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.

Eine bauliche Erweiterung in Vollmannsdorf kann nur in Richtung Norden, hangaufwärts, erfolgen.

Grund dafür ist einerseits das festgesetzte Überschwemmungsgebiet an der Mittelebrach im Süden des Ortes, von dem nahezu die komplette, bestehende Ortslage südlich der Ortsstraße betroffen ist. Zudem ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nahezu deckungsgleich mit dem Landschaftsschutzgebiet Steigerwald (Nr. LSG-BAY-07). Siedlungstätigkeiten in diese Richtung sind hier nicht möglich oder sinnvoll.

Andererseits wird eine bauliche Erweiterung in Richtung Norden aufgrund der Hanglage eingeschränkt. Ein weiteres Hineinwachsen in den Außenbereich wird nicht angestrebt. Die Einbeziehung dient lediglich einer sinnvollen Ortsabrundung und einer vorausschauenden Planung unter Berücksichtigung der Belange der landwirtschaftlichen Betriebe inklusive ihrer Entwicklungsmöglichkeiten. Die festgesetzte Ausgleichsfläche markiert die Grenze des Siedlungsbereiches.

Der zulässigerweise errichtete Betrieb im Bestand (Vollmannsdorf 10) sowie dessen angemessene Erweiterung durch das genehmigte Betriebsgebäude und die südlich angrenzende Ortsbebauung bilden einen Bebauungszusammenhang. Dies entspricht den äußerlich wahrnehmbaren Verhältnissen.

Es handelt sich um bauliche Anlagen, die für eine nach der vorhandenen Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung maßstabsbildend sind. Folglich kann die Errichtung des geplanten Wohngebäudes als eine angemessene, zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Siedlungsstruktur Vollmannsdorfs verstanden werden.

Durch eine Einbeziehung des kompletten Grundstückes kann eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes erreicht werden. Die Einbeziehung der Teilfläche des Flurstückes 16/5 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Vollmannsdorf ist der planerische Wille des Marktes und damit Ausdruck der gemeindlichen Planungshoheit und der einhergehenden Verantwortung für eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung durch sachgerechte Planung.

Für Garagen, Carports und Stellplätze ist die Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) 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 Flurnummer 16/5, Gemarkung Vollmannsdorf.

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, das Bauvorhaben wird über die Ortsstraße und die bestehenden Versorgungsleitungen sowie Kanalisation angebunden – die Abwasserentsorgung ist über Kleinkläranlagen auf dem Grundstück gesichert und die Trinkwasserversorgung wird über die zentrale Wasserversorgung gewährleistet.

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. Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsg geeignet. Bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Bundes-Anlagenverordnung AwSV grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.

Zum Rückhalt des Niederschlagswassers auf dem Grundstück werden Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ verbindlich vorgeschrieben. Dem jeweiligen Bauherrn wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben. Das auf den Dach- bzw. Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird zurückgehalten und ordnungsgemäß sowie unbeschadet Dritter beseitigt. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabflüsse) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Aufgrund der Zunahme von extremen Starkniederschlägen und damit verbundenem, potenziell wild abfließendem Hangwassers wird eine entsprechende Bauvorsorge zur schadlo- sen Ableitung empfohlen (z.B. Aufkantung vor Lichtschächten, Sockelgeschoss). Im Nor- den des Bestandsgebäudes (Vollmannsdorf 10) ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dieses dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers, das auf den angrenzenden Acker- flächen nördlich des Geltungsbereiches anfällt. Insbesondere aufgrund zunehmender Starkregeneignisse wird damit eine Entlastung des vorhandenen Oberflächenwasserka- nals vom Bauherrn angestrebt. Das geplante Regenrückhaltebecken ist vorwiegend als na- turnahes Erdbecken zu gestalten. Die genauen Abmessungen sind noch festzulegen. Das Volumen soll ca. 30.000 l betragen.

Die verbindlichen Festsetzungen wurden auf das unbedingt Notwendige beschränkt.

Folgende Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches enthalten:

Fläche geplantes Baurecht (Fl. Nr. 16/5)	0,357 ha
--	----------

Folgende Flächen sind außerhalb des Geltungsbereiches enthalten:

Ausgleichsfläche Teilfläche Fl. Nr. 16/5, Gmkg. Vollmannsdorf (Markt Burgebrach)	0,042 ha
---	----------

Gesamt	0,399 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 (Fl.Nr. 16/5, Gmkg. Vollmannsdorf) liegt im Norden des Ortsteils Vollmannsdorf in der Marktgemeinde Burgebrach, schließt an bestehende Bebauung an (Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nebengebäude im Süden) und wird über die zentrale Ortstraße und einen privaten Grünweg im Süden des Grundstücks Hausnummer 10 erschlossen. Der Großteil des Einbeziehungsbereiches ist durch bestehende landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Teilbereiche werden bereits als strukturarme Gartenfläche mit anteilig Lagernutzung verwendet. An den Satzungsbereich schließt nach Norden und Westen weitere 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, eines Betriebsgebäudes und deren Zuwegung geplant. Die Zuwegung erfolgt dabei über einen südl. bestehenden Grünweg, der zum Hausgarten der östlich anschließenden Wohnbebauung (Hausnummer 10) gehört und ebenfalls auf der Fl.Nr. 16/5 liegt. Des Weiteren ist im nördlichen Teil des Satzungsbereiches die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, dessen genaue Abmessungen noch nicht feststehen, das jedoch ca. 30.000 l fassen soll.

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. Die Anlage von Steingärten ist auf insg. 10% der Grundstücksfläche begrenzt, um den Struktureichtum in der Gartengestaltung zu erhöhen.

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 nördlichen Anschluss an das Vorhaben. Eine weitere Eingrünung nach Westen, Süden und Osten erfolgt als freie Gartengestaltung durch die Festsetzung zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen.

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 (Baugrenze für Wohnhaus inkl. Garage und Betriebsgebäude inkl. Zuwegung und Arbeitsraum) gewertet.

Der übrige Satzungsgebiet erfährt durch seine Umwandlung von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche zu privater Gartenfläche keine erhebliche Umgestaltung, vielmehr eine stellenweise ökologische Aufwertung durch das festgesetzte allg. Begrünungsgebot. Daher wird dieser Bereich in der Eingriffsbilanz nicht berücksichtigt. Gleiches gilt für den nördlichen Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens, das gem. textlicher Festsetzung als naturnahes Erdbecken anzulegen ist.

Die Eingriffsfläche innerhalb des Satzungsgebietes beträgt somit insg. ca. 1.400 m².

Bewertung der Eingriffsflächen

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie private Grünflächen mit strukturarmer Gartengestaltung und Lagernutzung Kategorie I oben
Boden	Südexponierte anthropogen geprägte Fläche (Intensivacker und private Grünfläche; Gem. Übersichtsbodenkarte fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus (kiesführendem) Sand bis Lehmsand; geringe Naturnähe; geringes Biotopentwicklungspotential; kein seltener Boden; Kategorie I
Wasser	Keine Oberflächengewässer noch dauerhaft wasserführende Gräben im Satzungsbereich vorhanden; aufgrund der Topografie und Entfernung zur südl. verlaufenden Mittelebrach schätzungsweise mittlerer Grundwasserflurabstand zu erwarten; keine Wasserschutzgebiete betroffen und Lage außerhalb wassersensibler Bereiche; Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten; Bebauung in ländlicher Ortsrandlage; Kategorie I
Landschaftsbild	anthropogen geprägter und überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzter Ortsrandbereich ohne markanten, landschaftsbildprägenden Bestand; durch südexponierte Lage teilweise weiträumig einsehbar, jedoch durch bestehende Wohnbebauung im Süden und deren Eingrünung 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 0,3 festgelegt, da innerhalb des Satzungsbereiches nur ein geringer Bereich mit Baurecht vorgesehen ist, mehrere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (Ortsrandeingrünung; Durchgrünung nicht überbaubarer Flächen; Minimierung der Versiegelung) festgesetzt werden und die Ausgleichsmaßnahmen im direkten Anschluss an das Vorhaben erfolgen.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Kategorie	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Intensivacker Strukturarme Grünfläche	1.400 m ²	0,3	420 m² 420 m²

Ausgleich

Als Ausgleichsfläche für den Eingriff wird im direkten Anschluss zum Vorhaben eine Teilfläche der Fl.Nr. 16/5, Gmkg. Vollmannsdorf mit insg. 420 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 genutzter Grünfläche
Maßnahmen/Pflege:	<ul style="list-style-type: none"> - Grünflächenentwicklung (Bodenvorbereitung, Einsaat extensiver Wiesenmischung) - extensive Wiesenpflege durch 1-2schürige Mahd ab dem 01.07 mit Mähgutabfuhr und Verzicht auf Mulchen, Düngung und PSM - fachgerechte Pflanzung und Entwicklungspflege von mind. 7 hochstämmigen Obstbäumen (verschieden Sorten) in jeweils ca. 10 m Abstand (Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen) - wuchsabhängiger Pflegeschnitt der Obstbäume <p>Bzgl. Biotopvernetzung wird empfohlen bei einer ggf. gewünschte Einzäunung des Baugrundstücks die Ausgleichsfläche auszusparen und zur freien Landschaft zugänglich zu halten. Fruchternte und Verwertung liegt weiterhin beim Grundstücksbesitzer.</p>

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 intensiv landwirtschaftlich bzw. als strukturarme private Grünflächen mit Lagerplatz genutzte Flächen. Ökologisch wertvollere Bestände (größere Gehölzstrukturen, Mager-/Feuchflächen, Gewässer etc.) sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden, deshalb ist nur mit störungstoleranten Arten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch die geplante Bebauung auszuschließen ist. Eingriffe in umliegende Gehölzstrukturen ist nicht zu erwarten.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ist somit aufgrund des aktuellen Ausgangszustandes des Satzungsbereiches 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 BayDSchG wird hingewiesen.

BETEILIGTE FACHSTELLEN

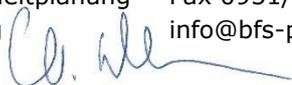
1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
5	Staatliches Bauamt Bamberg	96047 Bamberg
6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	97047 Bamberg
8	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
10	Wasserversorgung Auracher Gruppe	96135 Stegaurach
11	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
12	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
13	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
14	Markt Mühlhausen, VG Höchstadt/Aisch	91315 Höchstadt/A.
15	Stadt Schlüsselfeld	96132 Schlüsselfeld
16	Gemeinde Frensdorf	96158 Frensdorf
17	Gemeinde Stegaurach	96135 Stegaurach
18	Gemeinde Lisberg	96170 Lisberg
19	Gemeinde Schönbrunn im Steigerwald	96185 Schönbrunn
20	Gemeinde Pommersfelden	96178 Pommersfelden
21	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
22	Verwaltungsgemeinschaft Burgebrach	96138 Burgebrach
23	Team 4	90491 Nürnberg
24	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, 26.10.2021
Satzungsbeschluss: Bamberg, 08.02.2022

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



1. NACHTRAG

zur Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für "Vollmannsdorf Fl. Nr. 16/5" in Vollmannsdorf, Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Marktgemeinderat von Burgebrach.

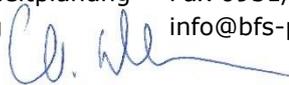
Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende geringfügige redaktionelle Klarstellungen ergeben:

- Ergänzung der Begründung bzgl. detaillierteren Ausführungen zur Prägung der ein-zubeziehenden Fläche durch die nähere Umgebung.
- Ergänzung der Festsetzungen bzgl. der Vorgehensweise bei Altlastenverdacht.
- Ergänzung der Begründung bzgl. der Anwendung der Arbeits- und Merkblätter zu Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Ergänzung der Festsetzungen bzgl. der Hinweise zum Umgang mit unterirdischen Versorgungsleitungen bei Grabarbeiten.
- Ergänzung der Begründung bzgl. Empfehlungen zur Bauvorsorge für eine schadlose Ableitung von wildabfließendem Hangwasser.

Der Plan in der Fassung vom 26.10.2021 ist mit der Begründung vom 26.10.2021 vom Marktgemeinderat von Burgebrach in seiner Sitzung am 08.02.2022 mit den o.a. geringfügigen redaktionellen Klarstellungen als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 08.02.2022

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. 16/5, Gmkg. Vollmannsdorf, Markt Burgebrach



Nachrichtlich

-  Satzungsbereich
-  Geplante Baugrenze mit Baukörper

Bestand

-  Intensiv genutzter Acker
-  Strukturarme private Grünfläche
-  Privater Grünweg

Eingriffsbewertung

Details siehe Satzungstext

-  Eingriffsfläche 1.400 m²
Gebietsbedeutung Kategorie I

Ausgleichsmaßnahmen

Details siehe Satzungstext

-  Ausgleichsfläche 420 m²
extensiv genutzte Grünfläche
-  Pflanzung hochstämmiger Obstbaum
(verschiedene Sorten)



Markt Burgebrach

Einbeziehungssatzung OT Vollmannsdorf "Vollmannsdorf, Fl.Nr. 16/5"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung und
Ausgleichsplanung

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: ws

datum: 26.10.2021

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

