

Begründung

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB für den Ortsteil Großgessingen, Teilfläche Fl.-Nr. 115, Gemarkung Großgessingen, Markt Ebrach

1. Umfang, Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Baugrundstückes zu schaffen, beabsichtigt die Marktgemeinde Ebrach eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird das oben genannte Teil des Flurstückes dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Ebrach zugeordnet.

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses und einer Lagerhalle im Ortsteil Großgessingen. Der Siedlungsbereich von Großgessingen soll damit geringfügig um ein Baugrundstück erweitert werden. Das vorgesehene, noch unbebaute Grundstück im Westen von Großgessingen umfasst eine Teilfläche der Flurstücksnummer 115 der Gemarkung Großgessingen und ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 2.000 m² und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Fläche
- im Osten durch vorhandene Bebauung
- im Süden durch die Gemeindeverbindungsstraße (GVS) nach Kleingressingen

Die einzubeziehende Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt (Mischgebiet). Die Marktgemeinde beabsichtigt diese Fläche als Mischgebiet (MI) zu entwickeln.

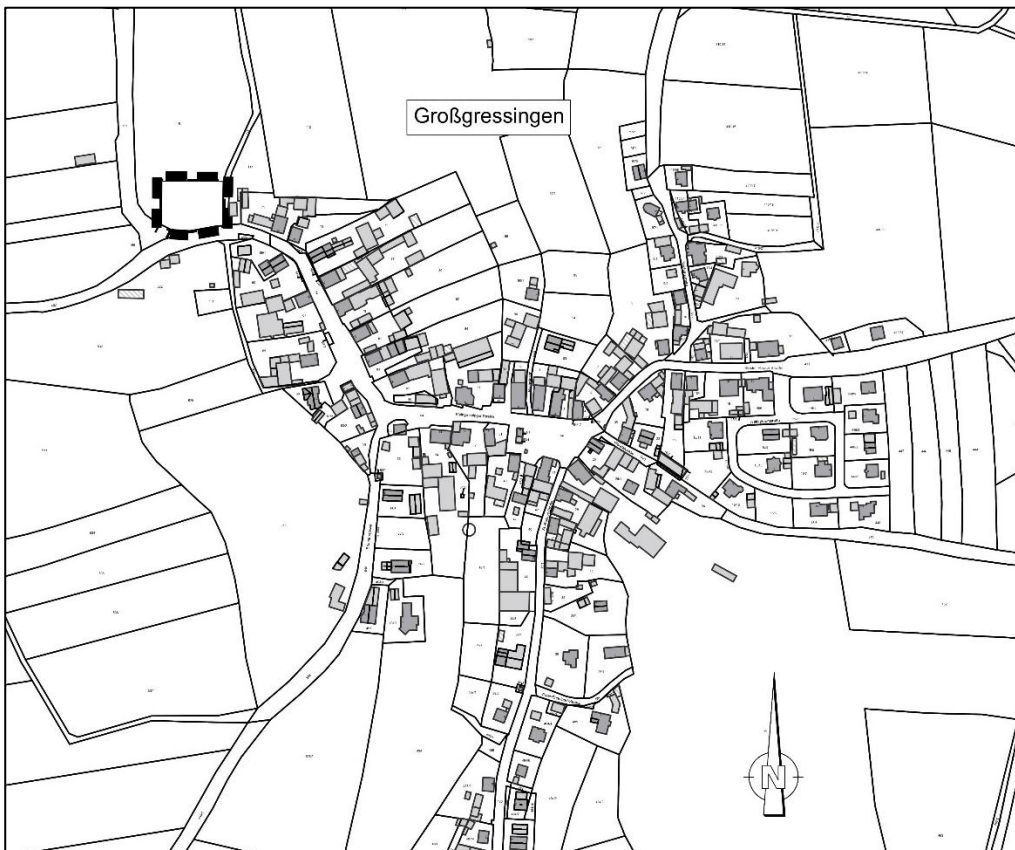


Abb. 01: Darstellung des Geltungsbereiches (o.M.).

Die Marktgemeinde Ebrach befindet sich im westlichen Bereich des Naturpark Steigerwald. Die im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesene Verwaltungsgemeinschaft Ebrach befindet sich im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Sie ist ca. 20 km westlich vom nächsten Mittelzentrum Burgebrach entfernt. Die Planungen zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung stehen den Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

Die Marktgemeinde möchte den Ortsrand städteplanerisch neu ordnen und baulich abrunden. Dazu wird das Instrument der sogenannten Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB angewendet, um einen einheitlichen Abschluss am Ortseingang zu erreichen. Die Marktgemeinde kann einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Großgessingen einbeziehen, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Mit der Einbeziehungssatzung wird ein übermäßiges Hinauswachsen der Bebauung in Richtung Kleingressingen verhindert, weil sich die einbezogene Fläche innerhalb des durch die Ortstafel gekennzeichneten Ortsteils befindet.

In Großgessingen stehen weder private noch gemeindliche Bauplätze zum Verkauf. Die Erschließung eines Neubaugebiets im Ortsteil Großgessingen (Baugebiet „Großgessingen Süd II“) verzögert sich aufgrund erschließungstechnischer Hürden auf unbestimmte Zeit. Die Marktgemeinde Ebrach ist aber bestrebt, vor allem für junge Familien den Verbleib in der Marktgemeinde Ebrach attraktiv zu machen und dazu erschwingliche Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Die zu überplanende Fläche liegt zwar formell im Außenbereich, eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung östlich des Geltungsbereiches jedoch städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Durch Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird der Bereich abgerundet. Die Festlegung der Baugrenzen im Norden verhindert das Hinauswachsen der Bebauung in die Landschaft. Die landwirtschaftliche Nutzung im Norden und Westen wird durch die Inanspruchnahme dieses Grundstücks aufgrund der geringen Größe nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine fachgerechte Bewirtschaftung ist auf der verbleibenden Fläche im Norden weiterhin möglich. Das Plangebiet grenzt an eine gemischte Baufläche von Großgessingen an. Es werden nur in geringem Maß Freiflächen für eine Neubebauung bereitgestellt und keine großen zusammenhängenden Freiräume in Anspruch genommen. Mit der Einbeziehungssatzung kann somit kurzfristig Bauland in Großgessingen geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die angrenzende östliche Fläche ist im FNP als gemischte Bauflächen dargestellt.

2. Verfahren

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Wohngebäudes und der Lagerhalle zu schaffen, beabsichtigt der Markt Ebrach eine Einbeziehungssatzung im Ortsteil Großgessingen zu erlassen. Für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung müssen folgende Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 4 i.V.m. Abs 5 S. 1 BauGB erfüllt sein:

- die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs muss die einbezogenen Flächen prägen,
- die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,
- es dürfen keine Vorhaben zulässig sein, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten (FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten) bestehen oder
- es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Alle genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Gemäß § 34 Abs. 6 S.1 BauGB werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S.2 BauGB angewendet und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Bürger und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird verzichtet. Jedoch gilt es gemäß § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten.

Der Marktgemeinderat von Ebrach hat in seiner Sitzung am 16.03.2026 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

In der gleichen Sitzung am 16.03.2026 hat der Marktgemeinderat den Planentwurf gebilligt und beschlossen, mit dem o. g. Bauleitplanentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zeitgleich gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Da auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet wurde, konnte die Öffentlichkeit jedoch ab Bekanntmachung im Mitteilungsblatt „Nr.07“ vom 02.04.2026 die Unterlagen einsehen und sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren, und sich zu den Planungen äußern.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 13.04.2026 bis zum 13.05.2026 statt.

In der öffentlichen Gemeinderatsitzung am2026. wurden die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. den § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

3. Planungsvorgaben

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Marktgemeinde Ebrach ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die östlich angrenzende Fläche ist im FNP ein Mischgebiet (MI) dargestellt. Auf der Fläche der Einbeziehungssatzung soll demnach auch Mischgebietsfläche ausgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Steigerwald, aber außerhalb des in der Nähe liegenden Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Steigerwald. Weitere Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Es wird kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) oder SPA-Gebiet (Special Protection Area), d.h. ein besonderes Schutzgebiet gemäß Vogelschutzrichtlinie von der Planung berührt. Ebenso sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb oder in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches tangiert.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Bayernatlas außerhalb von Überschwemmungsgebieten und von sogenannten wassersensiblen Bereichen.

Auch Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG) hingewiesen.

4. Inhalt und bauliche Nutzung der Satzung

Die Einbeziehungssatzung soll mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. § 34 Abs. 5 Satz 2 ermöglicht hierzu die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB in die Satzung. Die Marktgemeinde Ebrach macht von dieser Möglichkeit Gebrauch, entsprechend den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet Festsetzungen zu treffen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend auf die Satzung anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen. Da es auch ein politisches und gesellschaftliches Ziel ist, den Flächenverbrauch zu verringern, wird mit landwirtschaftlichen Flächen sparsam umgegangen, indem nur Flächen ausgewiesen werden, die für die Deckung des örtlichen Wohnbedarfs in Großgessingen notwendig sind. Diesen Vorgaben entsprechend beschränkt sich die Satzung vor allem auf Festsetzungen

- der Grundflächenzahl (GFZ) bzw. der Baugrenze als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung,
- der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Geschossflächenzahl und
- der Ortsrandeingrünung, dem naturschutzfachlichen Ausgleich

Nutzungsart

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 2.000 m². Das Gebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen.

Grundflächenzahl/ Baugrenzen

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt. Die Baugrenzen wurden im Norden nur bis zur Höhe der bestehenden Bebauung östlich der Fläche eingezeichnet, damit ein Hinauswachsen in die Landschaft verhindert wird. Die Grundflächenzahl für das Baugrundstück beträgt 0,5.

Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl beträgt in dem durch die Nutzungsgrenze abgegrenzten westlichen Teilbereich 0,4 und im östlichen Teilbereich 1,0.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wird in dem durch die Nutzungsgrenze abgegrenzten westlichen Teilbereich auf I und im östlichen Teilbereich auf II festgesetzt.

Dachform

Damit sich der Neubau in die umgebende Nachbarbebauung integriert, wird die Sattel- und Pultdachform in beiden Teilbereichen festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Traufhöhe in dem durch die Nutzungsgrenze abgegrenzten westlichen Teilbereich wird mit maximal 5m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist dabei die Traufe.

5. Erschließung

Die Erschließung der Mischgebietsfläche ist zu Teilen gewährleistet:

- Verkehrstechnische Erschließung:
Das Baugrundstück wird über die im Süden verlaufende Gemeindestraße erschlossen. Die Erreichbarkeit des Grundstücks wird über einen ca. 5,0 m breiten Zufahrtsstreifen am südlichen Rand des Geltungsbereiches gewährleistet. Die Zufahrt ist in ausreichender Breite und Beschaffenheit herzustellen und freizuhalten, damit das Grundstück jederzeit für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr erreichbar ist.
- Wasserversorgung und Löschwasserversorgung:
Die Wasserversorgung des Planungsgebiet erfolgt durch den Markt Ebrach. Der bestehende Wasseranschluss liegt im Bereich der Gemeindestraße auf Höhe der Hausnummer 32. Das Baugrundstück benötigt einen Wasseranschluss.

Die Zufahrt ist in ausreichender Breite und Beschaffenheit herzustellen und freizuhalten, damit das Grundstück jederzeit für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr erreichbar ist. Bezüglich des Brandschutzes wird die Stellungnahme des Kreisbrandrates abgewartet und entsprechend berücksichtigt.

- Abwasserentsorgung (Trennsystem):
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Markt Ebrach. Der bestehende Schmutzwasserkanal befindet sich in der Gemeindestraße auf Höhe der Hausnummer 32 und ist zur ordnungsgemäßen Erschließung bis in das Baugrundstück zu verlängern.
Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig in der Zisterne zu sammeln und einer Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Als Richtwert sollte die Größe der Zisterne pro 100 m² Dachfläche 2-3 m³ nicht unterschreiten.
Der Notüberlauf der Zisterne ist an eine Versickerungsanlage anzuschließen. Alternativ kann die Zisterne an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.
- Stromanschluss:
Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz, welches sich in der Gemeindestraße südlich des Planungsgebietes auf Höhe der Hausnummer 32 befindet. Im Zuge der Erschließungsarbeiten haben sich die ausführenden Firmen rechtzeitig in die genaue Lage der Bestandsanlagen einweisen zu lassen. Bei der

Planung und Ausführung sind die einschlägigen Schutzbestimmungen (z.B. DIN 18920, DVGW-Richtlinie GW125) zu beachten.

- Sonstiges:
Die Anschlüsse für Telekommunikations- und Breitbandleitungen liegen im Bereich der Gemeindestraße südlich des Plangebiets. Im Zuge der Erschließungsarbeiten haben sich die ausführenden Firmen rechtzeitig in die genaue Lage der Bestandsanlagen einweisen zu lassen. Bei der Planung und Ausführung sind die einschlägigen Schutzbestimmungen (z.B. DIN 18920, DVGW-Richtlinie GW125) zu beachten.
- Abfall:
Die Abfallbehälter sind an den Straßenrand der südlich angrenzenden Gemeindestraße zu den bekannten Abholungsterminen bereitzustellen.

6. Immissionsschutz

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die umgebende Bebauung ist im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet dargestellt.

Die von der benachbarten Landwirtschaft und deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruch & Lärm) sind sowohl ortsüblich als auch unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten.

Im Plangebiet ist die Errichtung einer Lagerhalle und eines Einfamilienhauses vorgesehen. Mit Emissionen durch die gewerbliche Nutzung ist bei der Bebauung des Grundstücks nicht zu rechnen.

7. Grünordnung

Der Geltungsbereich der Satzung (Teilbereich der Fl.-Nr. 115, Gemarkung Großgessingen) grenzt unmittelbar an einen bereits bebauten Bereich im Osten an. Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf dem Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung nicht zu erkennen. Das Grundstück wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

Um die Belange des Naturschutzes und der Umwelt zu berücksichtigen, werden für die Bepflanzungen Mindestvorgaben zur Begrünung festgelegt. Demnach ist pro angefangener 250 m² überbauter Fläche ein Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Pflanzliste in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen. Weiterhin wird festgelegt, dass nicht bebaute Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen sind, lose Material- und Steinschüttungen sind somit nicht zulässig. Durch diese Festsetzung soll das Anlegen von sogenannten Steingärten verhindert werden.

8. Naturschutzrechtliche Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarf erfolgt nach dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Der Leitfaden sieht eine Einteilung der Eingriffsfläche in Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwertliste gem. BayKomV vor, welchen Wertpunkte zugeordnet sind. Die Eingriffsschwere entspricht der Grundflächenzahl (Ausnahme bei Biotoptypen von 11 oder mehr Wertpunkten) bzw. des geplanten Versiegelungsgrades.

- Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen für die Beleuchtung von Außenanlagen. Diese dienen der Reduzierung und Minimierung von Störungen der nachtaktiven Fauna durch nicht-stoffliche-Immissionen.
- Erhalt von bestehenden Gehölzen

Durch die Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich ein Planungsfaktor von 6%. Dieser wird mit dem Ausgleichsbedarf verrechnet. Der Ausgleichsbedarf der Einbeziehungssatzung entspricht nach Berücksichtigung des Planungsfaktors insgesamt 2.224,0 WP. Der Bedarf kann mit einer Fläche von 318 m² Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (B432 – der BNT-Liste) gedeckt werden und ist intern nördlich im Geltungsbereich auf einer Teilfläche der Flurnummer 115, Gemarkung Großgessingen umzusetzen.

A 1 Anlage einer Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland- B432 - Teilfläche der Fl. Nr. 115, Gemarkung Großgessingen

Derzeit wird die zukünftige Ausgleichsfläche als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt (A11). Als Zielzustand der Ausgleichsfläche wird eine Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mit 10 Wertpunkten (B432) angesetzt. Aufgrund der langen Entwicklungszeit wird ein Wertepunkt vom Prognosezustand abgezogen. Um eine Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (B432) herzustellen, wird die Ausgleichsfläche von 318 m² wie folgt bepflanzt und eingesät bzw. unterhalten:

Ausführung und Pflege

Die Obstbäume (4 Stück) sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Pflanzliste: Obstbäume) mit einem Abstand von ca. 11 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Um die Entwicklung der Bäume zu gewährleisten, sind diese fachgerecht zu befestigen und Maßnahmen (Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Bäume in ihrem Bestand gesichert sind. Bei Ausfall der Bäume sind diese gleichwertig zu ersetzen. Die Fläche ist mit einer Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Maden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmulchung ist zulässig.

Aufgestellt: 16.03.2026

Ebrach, 16.03.2026

.....
Daniel Vinzens
Erster Bürgermeister

Bamberg, 16.03.2026

Bearbeitet durch:



Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich