

ENTWURF vom 14.10.2025

Begründung zur Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 3 der Gemarkung Draisdorf

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die beabsichtigte Erschließung und Ausweisung von max. 1 Bauplatz zur Errichtung von einem Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 3 der Gemarkung Draisdorf.

Das Grundstück liegt derzeit im Außenbereich, in dem gem. § 35 BauGB die Neuerrichtung von Wohnhäusern baurechtlich unzulässig wäre. Die einzubeziehende Fläche wird entsprechend der angrenzenden Bebauung in ein faktisches Dorfgebiet entsprechend § 5 BauNVO einbezogen. Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens zu schaffen, beabsichtigt der Markt Ebensfeld eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Durch diese Satzung wird die im Lageplan vom 14.10.2025 gekennzeichnete Fläche des Grundstückes Fl. Nr. 3 der Gemarkung Draisdorf dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Draisdorf zugeordnet. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich nunmehr nach § 34 BauGB und den Hinweisen in § 4 und § 5 dieser Satzung.

2. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung soll über die Ortsstraße „Am Waizenbach“ erfolgen. Hier ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers (LIF 17 vom Landkreis Lichtenfels) notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer weiteren öffentlichen Erschließung Erschließungsbeiträge fällig werden. Die vorhandene Straße entspricht nicht den erforderlichen Vorgaben (z. B. Straßenbeleuchtung, Fahrbahn, Gehweg, etc.) einer innerörtlichen Erschließungsstraße. Die Kosten für die Erschließung (Wasser und Kanal) tragen die Eigentümer des Grundstückes im privaten wie auch im öffentlichen Bereich.

Folgende Anforderungen vom Straßenbaulastträger (LIF 17 vom Landkreis Lichtenfels) sind einzuhalten:

- Der LIF 17 darf von der Zufahrt sowie vom Grundstück kein Oberflächenwasser zu-geleitet werden, ggf. sind Querroste oder Einlaufschächte einzubauen.
- Soweit Grenzsteine längs der LIF 17 im Zuge der Bauarbeiten beseitigt werden, müssen diese auf Kosten des Bauwerbers unter Hinzuziehung des zuständigen Vermessungsamtes und des Kreisbauhofes wieder gesetzt werden. Das Vermessungsamt ist bereits vor der Entfernung der Grenzsteine zu hören.
- Die Grenzsteine sind, falls erforderlich, vor Baubeginn aufzudecken. Die Zufahrt vom Baugrundstück zur LIF 17 ist auf eine Länge von mindestens 6,00 m ab Fahrbahn-rand und einer Breite von mindestens 4,0 m in ausreichender Dicke straßenmäßig zu befestigen und mit einem staubfreien Belag zu versehen. Sie darf auf eine Länge von m, gemessen vom Fahrbahnrand, höchstens ein Gefälle von 2,5 % erhalten.
- Im Bereich der Zufahrt darf keine Einfriedung (Tor) errichtet werden.
- Der Straßengraben ist nur im Bereich der Zufahrt mit Betonschwerlastrohren mit einem Durchmesser von 30 cm auf Betonsohle zu verrohren.
- Die Unterhaltung der Verrohrung obliegt dem Antragsteller.

ENTWURF vom 14.10.2025

- Baustoffe und sonstige Gegenstände dürfen auf Straßengrund weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden.
- Die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs dürfen durch die Ausführung der Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.
- Für alle Schäden, die dem Straßenbaulastträger im Zusammenhang mit der Bau- maßnahme entstehen, haftet der Bauwerber.
- Falls für die Herstellung von Hausanschlüssen an das öffentliche Versorgungsnetz das Grundstück der LIF 17 in Anspruch genommen werden muss, ist ein gesonderter Antrag unter Beigabe von Planungsunterlagen (Lageplan und Querschnitt, je 3-fach) rechtzeitig über die Gemeinde beim Kreisbauhof des Landkreises einzureichen.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da bisher im Außenbereich gelegene Flächen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden, ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB anzuwenden.

Da in der Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht Ausgleichsbedarf.

Bestandserfassung/-bewertung:

Das Grundstück Fl. Nr. 3 der Gemarkung Draisdorf wird als Ackerland bewirtschaftet und hat somit nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Daraus ergibt sich eine Bewertung von 3 Wertpunkten (WP).

Eingriffsschwere:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,3 festgesetzt.

Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs:

WP x Fläche x GRZ = Ausgleichsbedarf
 $3 \times 1677 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1509 \text{ WP}$

Wahl der geeigneten Maßnahme:

Als Ausgleich wird an der westlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit einer Gesamtfläche von ca. 395 m² Fläche festgesetzt. In diesem Bereich sind mesophile, einheimische Gebüsch- und Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung sind für eine solche Anpflanzung 10 Wertepunkte pro m² angesetzt. Der Ausgangszustand Acker wird mit 3 WP festgelegt.

Berechnung:

(Prognosezustand – Ausgangszustand) x Fläche = Kompensationsumfang
 $(10 \text{ WP/m}^2 - 3 \text{ WP/m}^2) \times 395 \text{ m}^2 = 2765 \text{ WP}$

Hieraus ergibt sich ein Biotopwert von 2765 mit WP. Es kommt zu keiner Unterkompensation. Als weitere Kompensationsmaßnahme ist ein heimischer Hausbaum zu pflanzen.

ENTWURF vom 14.10.2025

Pflanzliste

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 3 der Gemarkung Draisdorf kann zusätzlich im Umfeld des Einfamilienwohnhauses 1 regionaltypischer Obsthochstamm, Kronenansatz bei 180 cm als Hausbaum gepflanzt werden. Zu verwenden sind Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorten. Der Obstbaum ist nach guter fachlicher Praxis zu pflanzen (ausreichend großes Pflanzloch und einarbeiten von Kompost, ggf. Bodenaustausch) und zu pflegen. Zur Grundstücksgrenze und zu Wegen ist ein Abstand von mindestens 5 – 6 m einzuhalten. Der Baum ist mit einem Stützpfehl in Hauptwindrichtung zu stabilisieren und gegen Wühlmäuse und Wild mit Drahtkorb und Verbissschutz zu sichern. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ebensfeld, den 14.10.2025

Bernhard Storath
Erster Bürgermeister