

BEGRÜNDUNG

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Adlitz Flur-Nr. 29/2“**

Gemeinde Marloffstein, Ortsteil Adlitz

Landkreis Erlangen-Höchstadt

Satzung vom 28.07.2022
(in der Fassung vom 30.06.2022)

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Fachinformationen	4
1.3	Verfahrensschritte	5
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	6
2	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	6
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	6
2.2	Grundstücksverhältnisse	7
2.3	Örtliche Einbindung	7
2.4	Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile	7
3	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauliche Gestaltung	9
4	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	9
5	SONSTIGE HINWEISE	10
6	UMWELTBERICHT	10
7	BETEILIGTE FACHSTELLEN	10
	Zusammenfassende Erklärung	12
	Anhang	

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Am nördlichen Ortsrand von Adlitz liegt das Grundstück Flur-Nr. 29/2 der Gemarkung Adlitz, welches derzeit mit einem Wohnhaus, einer Scheune und einer Doppelgarage als Nebengebäude bebaut ist. Wie aus der nachfolgenden Abbildung 1 zu ersehen, ist das Grundstück über die gemeindliche Erschließungsstraße Flur-Nr. 208/2 erreichbar.



Abb. 1: Luftbild aus BayernAtlas: Auszug Adlitz mit Lage des betreffenden Flurstückes (roter Umgriff)

Der Eigentümer, eine ortsansässige Familie, die hier als Vorhabenträger und Bauherr auftritt, möchte die bisherige Scheune abreißen. Das bestehende Einfamilienhaus soll umgebaut und erweitert werden und dazu anstelle der bisherigen Scheune ein zweigeschossiger Anbau für eine zweite Wohneinheit entstehen, die für den Eigenbedarf innerhalb der Familie genutzt werden soll. Darüber hinaus soll im nördlichen Anschluss an den Baubestand eine Lagerhalle errichtet werden.

Dem entsprechenden Bauantrag hatte der Gemeinderat am 15.10.2020 zugestimmt, für die Lagerhalle wurde vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt bereits eine Teilgenehmigung mit Bescheid vom 07.06.2021 erteilt.

Für das geplante neue Wohnhaus ist laut Landratsamt jedoch eine konkrete Bauleitplanung erforderlich, da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt. Zunächst wurde eine Einbeziehungssatzung als geeignetes bauleitplanerisches Instrument angesehen, um die Fläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, da die einzubeziehende Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Auf Antrag der Eigentümer hat der Gemeinderat daher am 24.06.2021 entschieden, die Grenzen des bebauten Innenbereiches um die beantragte Fläche zu erweitern und dementsprechend eine Einbeziehungssatzung aufzustellen.

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt vom 19.11.2021 ist eine Einbeziehungssatzung jedoch nicht das geeignete bauleitplanerische Instrument, da infrage gestellt wird, „...ob das Umfeld, also der tatsächlich vorhandene Innenbereich aufgrund der Distanz geeignet ist, überhaupt Bezugspunkt für die Prägung (des Bauvorhabens) zu sein“.

Im Zuge nachfolgender Abstimmungen zwischen Landratsamt, Planer und Vorhabenträger wurde schließlich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als geeignet befunden und im weiteren durchgeführt.

Die Gemeinde verfolgt damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB:

- Schaffung von Wohnraum zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Vermeidung weiterer Versiegelung durch Nutzung einer bereits bebauten Parzelle statt einer Neuausweisung auf bisher nicht bebauter Fläche
- Damit auch Beachtung umweltschützender Anforderungen im Hinblick auf sparsamen Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden und die Regenerierung von Grundwasser
- Berücksichtigung des Gebots der Innenentwicklung
- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbilds

Die Planung ermöglicht das Zusammenleben mehrerer Generationen auf einem Grundstück und berücksichtigt damit insbesondere die Schaffung bzw. Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie den Erhalt bzw. die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Sie vermeidet das Abwandern von Bevölkerung und dient damit der Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Den Auftrag zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erteilte der Vorhabenträger der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg. Der Vorhabenträger ist auch Kostenträger dieser Maßnahme.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Fachinformationen

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gekennzeichnet (s. „M“ in der nachfolgenden Abbildung 2).

Westlich des Plangebiets bestehen ebenfalls bebaute und als gemischte Bauflächen ausgewiesene Grundstücke. Dieser Bereich und der Planbereich sind über die gemeindliche Erschließungsstraße Flur-Nr. 208/2 erschlossen.

Die Flur-Nr. 29/2 weist eine landwirtschaftliche Betriebsstelle im Nebenerwerb auf, die westlich der Erschließungsstraße befindlichen Anwesen betreiben zum Teil ebenfalls Landwirtschaft im

Nebenerwerb. Die Art der baulichen Nutzung entspricht somit einem Dörflichen Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO. Das Dörfliche Wohngebiet (MDW) ist somit aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt.

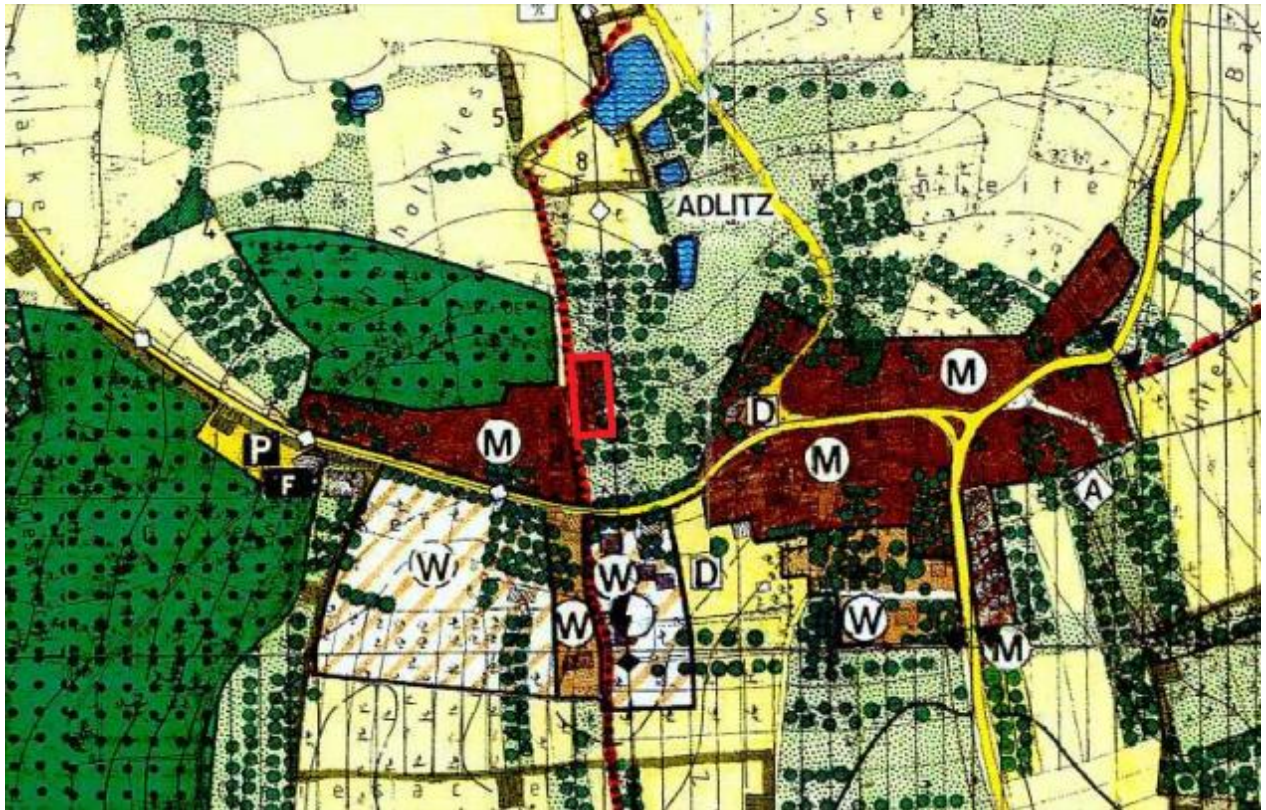


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Marloffstein, Ortsteil Adlitz, Umgriff des Plangebietes in rot

Waldbestand

Zu beachten ist der nordwestlich des Grundstücks befindliche Waldbestand. Das Baugrundstück liegt quasi zur Gänze im Bereich der - aufgrund der möglichen Baumhöhen - 30 m tiefen Baumfallzone. Des Weiteren sind offene Feuerstellen oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer, Grill) auf Grundstücken, die weniger als 100 m Abstand zum Wald haben, gemäß Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Bayerisches Waldgesetz erlaubnispflichtig. Entsprechende Hinweise sind im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

1.3 Verfahrensschritte

Das Bauleitplanverfahren wurde mit der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung begonnen. Nachdem dieses nicht mehr als zielführend angesehen werden kann, wird in die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewechselt.

Dabei kann gemäß Mitteilung des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt auf die Wiederholung der ersten Beteiligungsrunde verzichtet werden und – nach Behandlung der in dieser ersten Runde eingegangenen Stellungnahmen – das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB weitergeführt werden.

Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

24.06.2021	Beschluss zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung
21.10.2021	Beschluss des Entwurfs
12.11.2021	ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung
22.11. – 22.12.2021	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 3 BauGB
23.03.2022	Beratung der Anregungen im Gemeinderat; Änderung des Verfahrens in Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Billigung des Entwurfs
01.04.2022	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
11.04. – 13.05.2022	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB
30.06.2022	Beratung der Anregungen im Gemeinderat
28.07.2022	Satzungsbeschluss
05.08.2022	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
-

2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Flur-Nr. 29, Gmkg. Adlitz
- im Osten: durch die Flur-Nrn. 29 und 30, Gmkg. Adlitz
- im Süden: durch die Flur-Nr. 30/1, Gmkg. Adlitz
- im Westen: durch die Flur-Nr. 208/2 (Gemeindestraße), Gmkg. Adlitz

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 29/2 der Gemarkung Adlitz mit einer Fläche von 0,0721 ha.

Zusätzlich wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Eingriff auf der Flur-Nr. 29/2 als externe Ausgleichsfläche eine Teilfläche der Flur-Nr. 201/6, Gemarkung Adlitz, zugeordnet (siehe Anhang 1 *Umweltbericht*)

2.2 Grundstücksverhältnisse

Das Baugrundstück befindet sich im privaten Eigentum der bauwilligen Familie.

2.3 Örtliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im westlichen Ortsbereich von Adlitz, nördlich der unbenannten Dorfstraße, die in östlicher Richtung ins Zentrum von Adlitz und dort zur Hauptstraße St 2242 führt und in westlicher Richtung nach Atzelsberg.

Der Bereich der Planung liegt östlich der Erschließungsstraße Flur-Nr. 208/2. Diese Erschließungsstraße weist einen Querschnitt von weniger als 5 m auf und geht auf Höhe der bisherigen Bebauung in einen land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg mit noch geringerem Querschnitt über.

Die gesamte Ver- und Entsorgung im Bestand befindet sich innerhalb des Straßengrundstücks dieser Erschließungsstraße. An diese Systeme wird angeschlossen.

2.4 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Schutzgebiete, Biotope oder sonstige schützenswerte Landschaftsteile sind von der aufliegenden Planung nicht betroffen.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt, da dies der baulichen Nutzung der beplanten Fläche sowie der angrenzend bestehenden Bebauung entspricht. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind gemäß § 5a Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude und gemäß § 5a Abs. 2 Nr. 2 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gemäß § 5a Abs. 2 Nr. 3 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen (Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten; nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung; der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften; Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen, da sie nicht dem Vorhaben entsprechen.

Die unter § 5a Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden aufgrund § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen, da sie nicht dem Vorhaben entsprechen.

In Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich der Planung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dies gewährleistet die Umsetzung des Vorhabens nach den tatsächlichen Vorgaben der Verhandlungen, welche der Vorhabenträger im Vorfeld mit der Kommune abgestimmt hat.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,55 und eine Geschossflächenzahl von 0,80 festgesetzt, welche ein Bauen gemäß dem in der umgebenden Bebauung vorhandenen Maßstab ermöglicht, der prägend für den Baubereich ist.

Vorgesehen ist der Neubau eines Wohnhauses mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist (II + D). Der Neubau passt sich damit an den südlich bereits bestehenden Wohnhausbestand an, für den ebenfalls 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss welches kein Vollgeschoss ist, festgesetzt sind. Als weiterer Neubau wird die ganz im Norden vorgesehene und über eine bereits erteilte Teilbaugenehmigung zulässige Lagerhalle berücksichtigt. Hier ist ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss ist (I + D) vorgesehen. Diese Geschossigkeit wurde auch für das südlich der Lagerhalle befindliche Bestandsgebäude (mit Garagennutzung im Erdgeschoss) festgesetzt.

Die Baurechte passen somit zur durch den Gebäudebestand gegebenen Prägung der Umgebung und ordnen sich höhengestaffelt und somit verträglich in das Ortsbild ein (s. nachfolgende Abbildung 3).



Abb. 3: Ansicht von Westen (Auszug aus dem Bauantrag) mit Markierung Neubau-Bauteile

Details können den Unterlagen im Anhang 2 *Vorhaben- und Erschließungsplan* entnommen werden.

3.3 Bauweise

Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies sorgt auch weiterhin für die Einhaltung der Abstände zu den Grundstücksgrenzen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist anhand von Baugrenzen im Geltungsbereich der Planung festgesetzt. Dies sorgt für die Einhaltung der Abstände zu den Nachbarn und erhält durch seine eingrenzende Wirkung auch das bestehende Ortsbild.

3.5 Bauliche Gestaltung

Bautechnisch und gestalterisch wird für den Wohnhaus-Neubau und für die Lagerhalle das Satteldach mit einer Dachneigung von 45° festgesetzt, um zum einen zum angebauten Bestand und zum anderen ortstypisch zur durch die bestehende Bebauung gegebenen Prägung des Siedlungsumfeldes zu passen.

Für das neue Wohnhaus sind darüber hinaus Schleppgauben mit einer Dachneigung von 15° festgesetzt sowie ein Kniestock von 0,50 m.

Für den Bestand erfolgt die Festschreibung der bereits bestehenden Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 52° für das Wohnhaus und 50° für die Garage bzw. 45° für die dort vorhandene Gaube mit Satteldach. Eventuelle spätere Umbauten dürfen diese Werte nicht überschreiten, aber hinter ihnen zurückbleiben.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m (inklusive Sockel) nicht überschreiten. Diese Festsetzung wahrt das aktuell vorherrschende Ortsbild und schirmt die auf dem Grundstück stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzungen von der Nachbarschaft ab.

3.6 Umweltrelevante Festsetzungen

Die Festsetzungen zum Pflanzgebot und zur Ausgleichsfläche werden im Umweltbericht, welcher der Begründung beiliegt, erläutert.

4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße Flur-Nr. 208/2, über die schon der Bestand, auch westlich der Straße, bereits angebunden ist. Das Plangebiet verfügt also über eine ausreichend dimensionierte Zufahrt, eine verkehrstechnisch ordnungsgemäße Erschließung ist somit gesichert.

Die Erschließungsstraße besitzt, bedingt durch die Örtlichkeit, keine ordnungsgemäße Wendeanlage. Hier greift die Festsetzung, dass Garagenvorflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin von Einzäunungen freizuhalten sind, um diese Flächen erforderlichenfalls zum Wenden mit Nutzen zu können.

Das Grundstück ist abwassertechnisch voll erschlossen. Das Schmutzwasser wird über den Abwasser- und Gewässerunterhaltungsverband (AGV) Mittlere Regnitz entsorgt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über den entlang der Erschließungsstraße 208/2 verlaufenden Graben, über den schon die bisherige Entwässerung erfolgt. Eine Regenwasserzisterne ist vom Bauherren vorgesehen.

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die Leitung in der Erschließungsstraße. Das Wasserdargebot ist ausreichend, das neue Wohnhaus mit zu versorgen. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Stromleitungsnetz.

5 SONSTIGE HINWEISE

Eventuell bei der Baumaßnahme zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Entsprechende Hinweise sind im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird im Textteil ebenfalls hingewiesen.

Zur Unterbringung der Telekommunikationslinien sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m vorzusehen. Dabei sind hinsichtlich möglicher Gehölzpflanzungen Schutzabstände zur Vermeidung von wurzelbedingten Schäden an den Leitungen zu beachten. Entsprechende Hinweise sind im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen, Mini-BHKW) sind Immissionsrichtwerte gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) an betroffenen fremden Wohnräumen zu beachten. Ein entsprechender Hinweis mit weitergehenden Ausführungen ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

6 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang 1 beigelegt.

7 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bauleitplanverfahren werden die nachfolgend genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein könnten, beteiligt:

1. Landratsamt Erlangen-Höchstadt
2. Regierung von Mittelfranken
3. Staatliches Bauamt Nürnberg
4. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth
8. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Herzogenaurach
9. AGV Mittlere Regnitz
10. Zweckverband zur Wasserversorgung Marloffsteiner Gruppe
11. N-Ergie Netz GmbH
12. Pledoc GmbH
13. Planungsverband Region Nürnberg
14. Kreisbrandrat Matthias Rocca
15. Freiwillige Feuerwehr Adlitz
16. VG Uttenreuth Bauamt/Tiefbau

Nachbargemeinden

17. Gemeinde Bubenreuth
18. Stadt Erlangen

-
19. Gemeinde Langensendelbach
 20. Markt Neunkirchen a. Brand
 21. Gemeinde Spardorf
 22. Gemeinde Uttenreuth

Sollten sich im Verfahren Änderungen ergeben, so wird der Plan / die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:
Bamberg, den 30.06.2022
Ku-Eb-21.065.6/7

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39
96052 Bamberg
(0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Die Umweltbelange der Planung sind durch eine Luftbildauswertung, eine Bestandserfassung vor Ort, die Analyse vorhandener Fachplanungen sowie durch die entsprechende Würdigung der von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Zuge des Verfahrens vorgebrachten Anregungen berücksichtigt worden.

Im Umweltbericht (siehe Anhang zur vorliegenden Begründung) wurde die Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgestellt. Zwar soll ein Neubau einen Altbestand, also bereits versiegelte Fläche, ersetzen. Es wird jedoch auch die Neuerrichtung einer Lagerhalle durch die aufliegende Planung vorgesehen, was eine Neuversiegelung in diesem Bereich nach sich zieht.

Der Ausgleich wird extern auf einer Teilfläche der Flur-Nummer 201/6, Gemarkung Adlitz erbracht und ist entsprechend im vorliegenden Verfahren festgesetzt.

Durch den Neubau sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erkennbar.

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Einwendungen wurden dahingehend in der Planung berücksichtigt, dass das vormals als Einbeziehungssatzung vorgesehene Verfahren im weiteren Verlauf als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt wurde. Des Weiteren wurden Anpassungen zur baulichen Gestaltung in den Festsetzungen zum Vorhaben vorgenommen und Hinweise auf einzuhaltende Regelwerke in die Hinweise zur Planung mit aufgenommen.

Da sich das Grundstück im Besitz der Familie befindet und somit ein Zugriff gesichert ist, sowie aufgrund der Tatsache, dass mit der aufliegenden Planung eine Nachverdichtung in einem bereits bebauten Bereich stattfindet und damit wichtige Ressourcen geschont werden, konnte auf die Suche nach anderen Planungsmöglichkeiten verzichtet werden.

Aufgestellt:
Bamberg, den 28.07.2022
Ku-Eb-21.065.6/7

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39
96052 Bamberg
(0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder