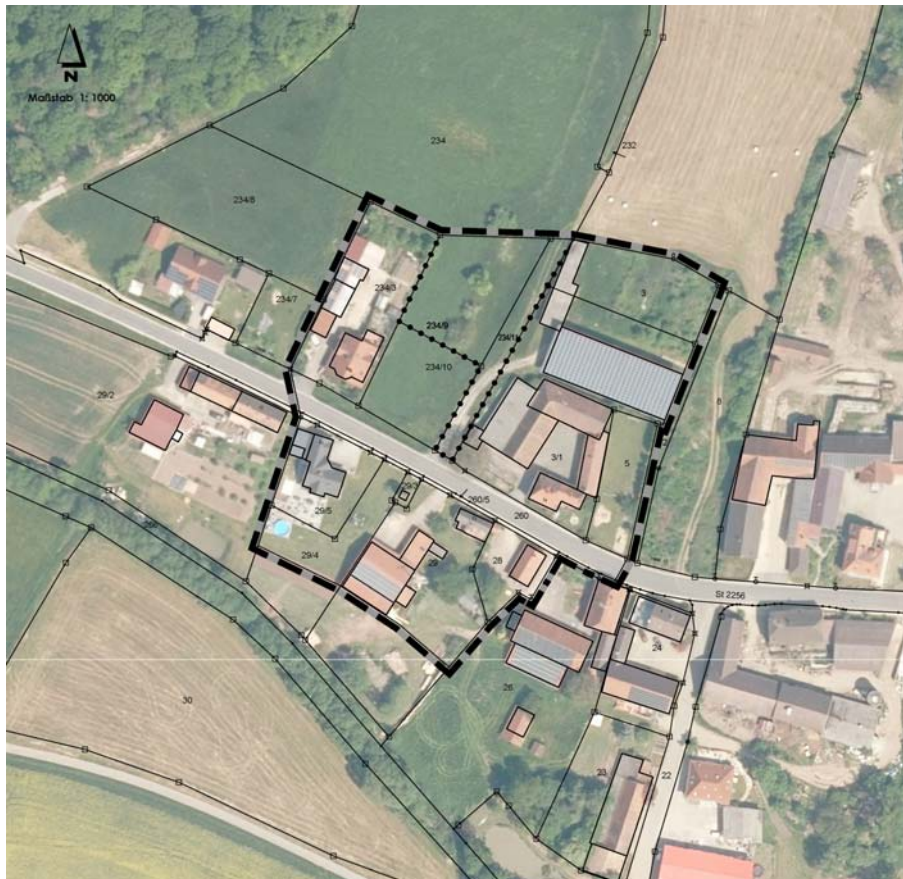


Markt Burghaslach

Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim



Klarstellungssatzung gemäß
§ 34 (4) 1 BauGB
sowie
Einbeziehungssatzung gemäß
§ 34 (4) 3 BauGB
für



„Burghöchstadt“

Planfassung vom 04.12.2023

Anlage 3 - Begründung

Planung:

Frieder Müller-Maatsch - Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Marktplatz 2 96152 Burghaslach

Inhaltsverzeichnis

I.	Klarstellungssatzung	3
II.	Einbeziehungssatzung	4
1.	Ausgangssituation	4
2.	Veranlassung	4
3.	Flächennutzungsplan	5
4.	Erschließung	6
5.	Begründung zu den Festsetzungen	6
	Zu 1. Art der baulichen Nutzung	6
	Zu 2. Maß der baulichen Nutzung	6
	Zu 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	7
	Zu 6. Verkehrsflächen.....	7
	Zu 7. Flächen für Versorgungsanlagen	7
	Zu 9. Grünflächen	8
	Zu 13. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	8
	Zu 15. Sonstige Planzeichen.....	11
	Zu § 4 Hinweise.....	12
6.	Umweltbericht	12

I. Klarstellungssatzung

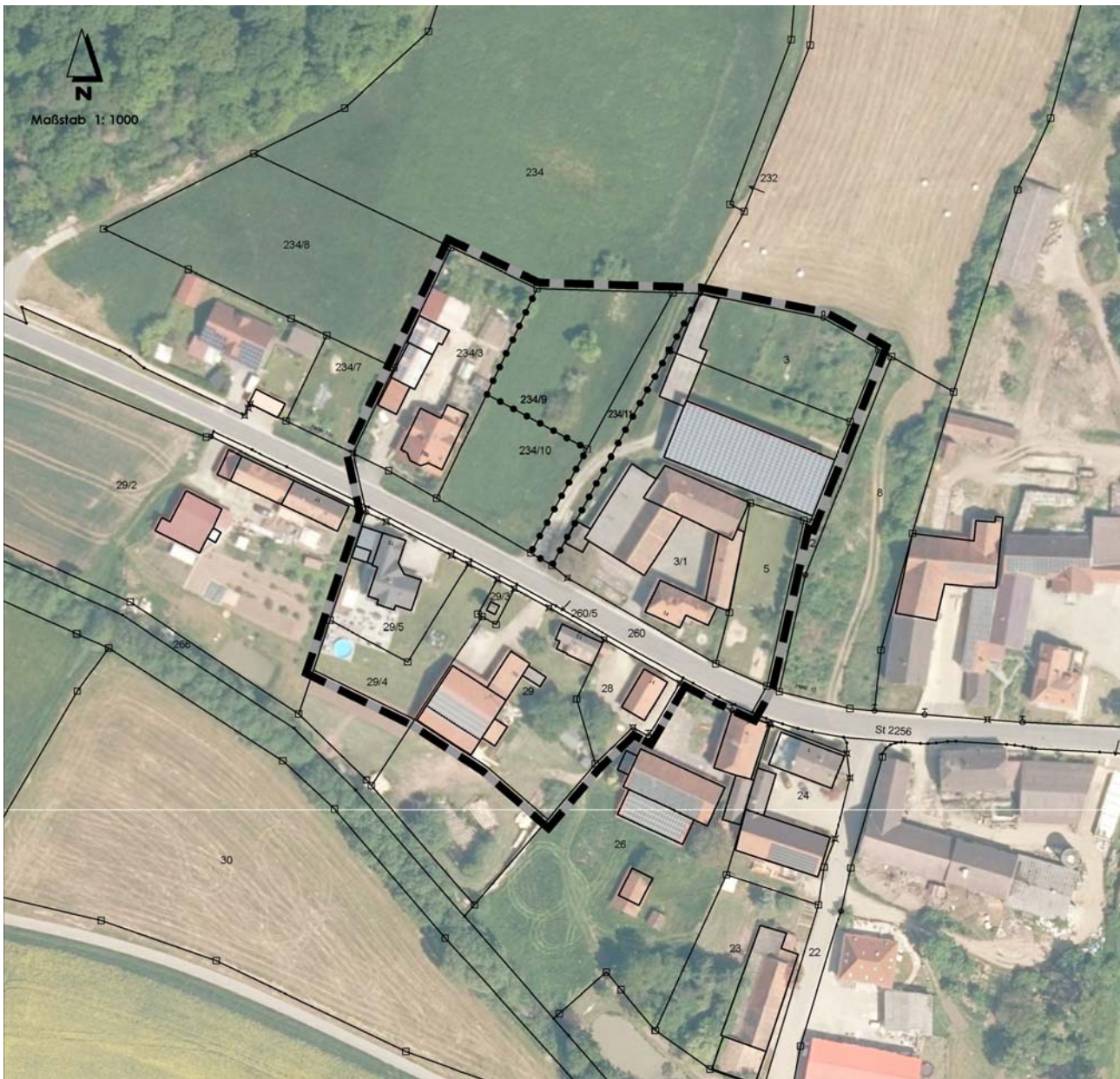
Der Ortsteil Burghöchstadt des Marktes Burghaslach liegt im westlichen Bereich des Gemeindegebietes ca. 5 km von der Autobahnausfahrt Geiselwind der BAB 3 und ca. 6,5 km vom Hauptort Burghaslach entfernt. Durch den betreffenden Ortsbereich verläuft die Staatsstraße St 2256 als Ortsdurchfahrt.

Aufgrund der Ansiedlungen am nördlichen Altortrand von Burghöchstadt erscheint es geboten und zweckmäßig, in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil die Nutzungsart festzustellen.

In der Klarstellung wird der Gebietscharakter im Hinblick auf die bestehende und beabsichtigte weitere Bebauung eindeutig als Dorfgebiet (MD) festgestellt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich derzeit noch zwei landwirtschaftliche Hofstellen, die in Neben- bzw. Zuerwerb bewirtschaftet werden. Ein in einem ursprünglichen reinen Wohnanwesen entwickelten kleinen Kfz-Werkstatt, das Dorfgemeinschaftshaus, der gemeindliche Kinderspielplatz und noch eine reine Wohnnutzung ergänzen die vorhandene Anwesenutzung. Auf der Baulücke Fl.-Nr. 234/10 und den Einbeziehungsgrundstücken Fl.-Nr. 234/9 werden noch zwei weitere Wohnnutzungen entstehen. Das entspricht eindeutig der Zuordnung zu einem Dorfgebiet MD.

Alle Grundstücke, die nach Klarstellung abgegrenzt werden, sind bzw. können problemlos erschlossen werden.



II. Einbeziehungssatzung

1. Ausgangssituation

Das Grundstück Fl.-Nr. 234/9 mit ca. 1.211 m² liegt am nördlichen Ortsrand von Burghöchstadt. Es wird über den privaten Flurweg 234/11 von der Ortsdurchfahrt erschlossen.

Es grenzt nördlich an die innerörtliche Baulücke Fl.-Nr. 234/10 an, die sich zwischen der landwirtschaftlichen Hofstelle Fl.-Nr. 3/1 und einem Wohnanwesen mit kleiner Autowerkstatt auf Fl.-Nr. 234/3 befindetet.

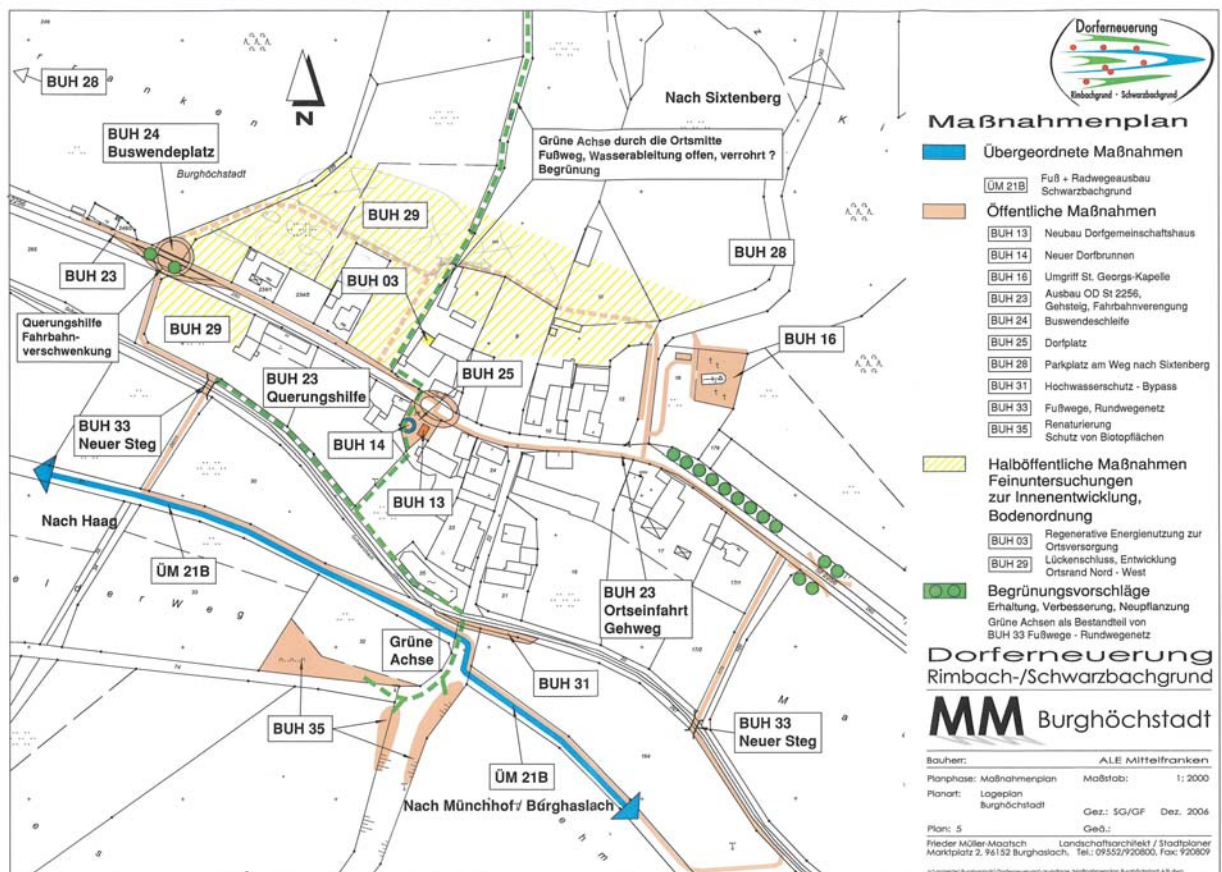
Auf Fl.-Nr. 234/9 soll nun ein Einfamilienhaus westlich der Obstbaumreihe errichtet werden. Die dazugehörige Garage bzw. das Carport soll östlich der Obstbaumreihe errichtet werden.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die landwirtschaftliche Nutzfläche Fl.-Nr. 234.
- Im Osten durch das landwirtschaftliche Anwesen Haus-Nr. 14, Fl.-Nr. 3 und 3/1.
- Im Süden durch die Baulücke auf Fl.-Nr. 234/10 und die Ortsdurchfahrt Fl.-Nr. 260 und die auf der anderen Seite anschließenden Anwesen mit den Haus-Nrn. 13, 15 und 17.
- Im Westen durch das Wohnanwesen Haus-Nr. 16b mit Autowerkstatt Fl.-Nr. 234/3.

2. Veranlassung

Der Grundstückseigentümer plant, für sich ein Einfamilienhaus mit Garage oder Carport zu errichten.



Maßnahmenplan der Dorferneuerung Rimbachgrund/Schwarzbachgrund, Maßnahmenplan für Burghöchstadt von Dezember 2006

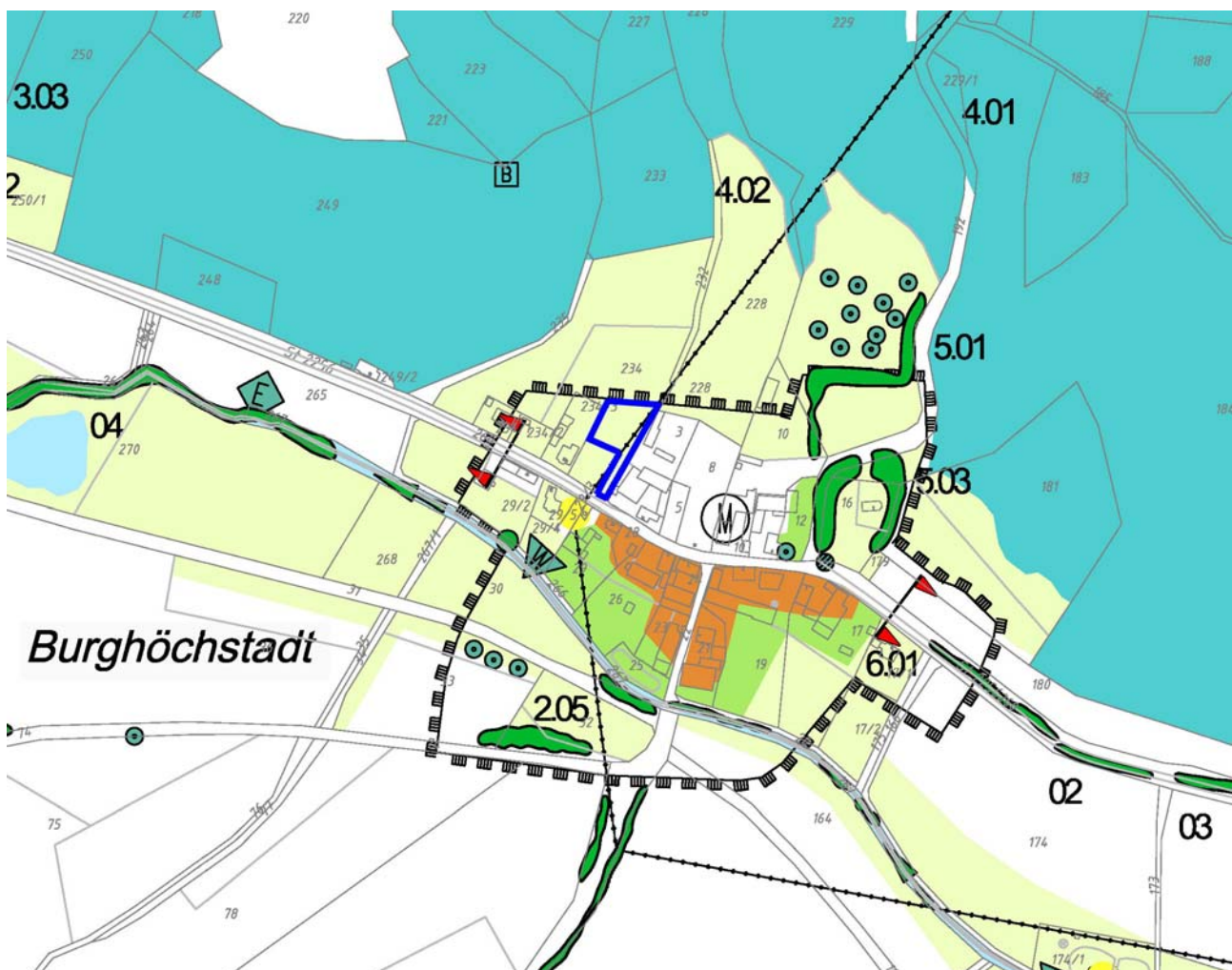
Durch die tief in den Rückbereich hinein ragende und baulich genutzten Nachbargrundstücke wird das zur Bebauung vorgesehene hinten liegende Grundstück in die Ortslage mit eingebunden.

Das Grundstück wird derzeit als Außenbereich eingestuft. Die Einbindung in die Ortslage ist jedoch gewährleistet durch die anschließenden Wohngebäude mit den Haus-Nrn. 14 und 16b sowie die dem Baufeld gegenüber liegenden Haus-Nrn. 13, 15 und 17.

Durch den Erlass der Einbeziehungssatzung kann die Fläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden und ergibt einen harmonischen Abschluss der Ortslage nach Norden.

Bereits im Rahmen der Dorferneuerung 2006 wurde diese nun beplante Fläche zusammen mit einem größeren Umgriff als Innenentwicklungsmaßnahme am nördlichen und westlichen Ortsrand vorgeschlagen.

3. Flächennutzungsplan



Ausschnitt derzeit rechtskräftiger FNP

Die Einbeziehungsfläche ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1995 als landwirtschaftliche Fläche bezeichnet.

Die angrenzenden östlichen Flächen aus der Ortslage sind als Dorfgebiet und die angrenzenden westlichen Flächen ebenfalls noch als landwirtschaftliche Flächen festgelegt, aber inzwischen mit Wohnhäusern bebaut.

Die Darstellung der Schutzgebietsgrenze im Flächennutzungsplan weicht von der Grenze in den Unterlagen im Bayernatlas ab. Laut den offiziellen Karten liegt der nördliche Bereich des Baugrundstückes wohl innerhalb der Schutzgebietsgrenze.

4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Ortsdurchfahrt Fl.-Nr. 260, der Staatsstraße St 2256, und den privaten Erschließungsstich Fl.-Nr. 234/11. Dieser wird bereits als gemeinschaftliche Anbindung für die Grundstücke Fl.-Nrn. 3, 3/1, 234, 234/9 und 234/10 genutzt.

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über die Fl.-Nr. 234/11 im Trennsystem. Näheres dazu siehe unter Punkt 5.8 Abwasserbeseitigung.

Die notwendigen Sparten Trinkwasser, DSL, Telekom und Stromversorgung werden über den Weg Fl.-Nr. 234/11 zum Neubau verlegt.

5. Begründung zu den Festsetzungen

Zu 1. Art der baulichen Nutzung

Das Einbeziehungsgrundstück wird als Dorfgebiet MD eingestuft, da es immerhalb der Ortslage in gemischter Nutzung liegt, wie die Begründung der Klarstellungssatzung es bereits benennt.

Zu 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) orientieren sich an der BauNVO. Bei der GRZ wird auch auf die Größe des Grundstückes eingegangen.

EG-FFH

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird für das Hauptgebäude als NHN-Höhe mit einer möglichen Abweichung von $\pm 0,30$ m festgelegt. Dies dient der Einbindung der Bebauung in den leicht geneigten Hang, der Vermeidung von unnötigen Bodenbewegungen und die Einbindung in die umgebende Landschaft. Durch die Höhendifferenz zur Ortsdurchfahrt Fl.-Nr. 260 ist ein Anschluss an bestehende Entwässerungskanäle problemlos möglich.

Traufwand-, Firsthöhen

Die Festlegung der zulässigen Bauvolumina erfolgt über maximale Traufwandhöhen, zusammen mit Firsthöhen, Dachformen und den zulässigen Dachneigungen.

Bei eingeschossigen Baukörpern können die typischen, steilen Dachneigungen auch mit ausgebautem Dach und Kniestöcken errichtet werden.

Durch die unterschiedlichen Höhenvorgaben für Pult- und Satteldächer werden bei Pultdächern zu hoch aufragende Seitenhöhen mit sehr hoch wirkenden Firstwänden vermieden.

Über die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen werden die Gebäude in der Größe soweit beschränkt, dass sich die Baukörper in die umgebende Landschaft und die bereits jetzt vorhandenen Obstbäume mit einfügen werden.

Dachformen

Aufgrund der Lage am Ortsrand und neben weiteren Wohnhäusern werden die Dachformen für das Hauptgebäude auf Satteldächer und versetzte Pultdächer eingeschränkt. Außerdem sind auch flache Pultdächer zur besseren Ausnutzung von Solarenergie zulässig. Bei dem Garagengebäude sind außerdem begrünte Flachdächer zugelassen.

Begrünte Flachdächer

Um die Oberflächenwasserpufferung und Rückhaltung zu optimieren, wird dabei für Flachdächer eine Dachbegrünung festgesetzt.

Dachfarben

Bei der Festlegung der Farben für die Dachsteine wird die Einbindung in die Umgebung mit roten bis rotbraunen Farbgebungen eingehalten.

Zu 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Gebäudestellung wird durch das Ausweisen des Baufeldes mit Baugrenzen innerhalb des Baugrundstückes als offene Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Zu 6. Verkehrsflächen

Als Zufahrt zum Grundstück dient der bestehende private Flurweg Fl.-Nr. 234/11. Von diesem werden noch weitere Grundstücke des Eigentümers erschlossen.

Für die Zufahrt und alle Außenbereichsflächen sind nur versickerungsoffene Beläge und nur in möglichst kleiner Flächenausdehnung zulässig. Es kann nur dann davon abgewichen werden, wenn es die Topografie, z.B. der Zufahrt, nicht zulassen sollte.

Zu 7. Flächen für Versorgungsanlagen

Trinkwasserbrunnen

Da Burghöchstadt nicht an die Fernwasserversorgung angeschlossen ist, muss auf dem Grundstück ein Trinkwasserbrunnen gebohrt werden. Gemeinschaftliche Bohrungen und Brunnennutzungen sind ebenfalls möglich, sollten aber privatrechtlich abgesichert werden. Die Bohrungen sind beim Landratsamt anzuzeigen.

Amtliche Grundwasserstände sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Es liegt nicht in einem Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

Auf dem Grundstück ist bereits eine Quelfassung zur Trinkwassernutzung für ein anderes Grundstück im Ort vorhanden. Hier könnte durch den Bauherren auch eine Prüfung mit dem Ziel veranlasst werden, die vorhandene Quelle ebenfalls mitnutzen zu können.

Abwasser, Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung wird innerhalb des Baugrundstückes zum Anschluss an den Mischwasserkanal sowie den Regenwasserkanal der Gemeinde als Trennsystem angelegt und ausgebaut.

Zur Oberflächenwasserrückhaltung und Entlastung des gemeindlichen Mischwasserkanales wird das Oberflächenwasser zunächst in einer mindestens 6 m³ großen **Regenwasser-Retentionszisterne** gesammelt und kann zum Teil als Brauchwasser im Haus für Toilettenspülung, Wäsche u. a. passende Nutzungen verwendet und zur Gartenbewässerung genutzt.

Durch Versickerung im Grundstück soll die Grundwasserneubildung verbessert und Regenwasser, soweit möglich, dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Der gesetzlich vorgeschriebene Grundwasserschutz bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich mit den geltenden Genehmigungsvorgaben wird in den Festsetzungen behandelt. Aus Baumaßnahmen resultierende Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden damit verhindert, bzw. nur im gesetzlich genehmigten Rahmen erfolgen.

Zu 9. Grünflächen

Zur Sicherung der unter 13. festgesetzten Ausgleichsfläche wird diese innerhalb des Baugrundstückes als private Grünfläche festgesetzt.

Zu 13. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bisher wurde der Bereich des Baugrundstückes als intensiv genutzte Futterwiese mit Streuobstbäumen genutzt.

Innerhalb der neuen Ausgleichsfläche wird eine private Grünfläche mit Obstbäumen festgesetzt.

Außerdem wird zur Eingrünung eine Hecke aus heimischen Gehölzen an der Westgrenze festgesetzt. Sie soll als Puffer zur angrenzenden Autowerkstatt dienen.

Die Maßnahmen zur Eingrünung werden im Rahmen der Grünordnung zur Einbeziehungssatzung festgesetzt und sind aus der Anwendung des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2022 abgeleitet.

Um sowohl die Versickerung als auch die Biodiversität zu fördern, ist die Anlage von Schotterflächen, die nicht als Geh- und/oder Fahrflächen dienen, untersagt.

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und in ihrem Bestand nachhaltig zu sichern.

Der Geltungsbereich umfasst Flächen unterschiedlicher Ausprägung. Das Baugrundstück ist eine Wiese mit einzelnen Streuobstbäumen. Das Weggrundstück ist im südlichen Bereich befestigt, im nördlichen ist es ein Grünweg.

Das Grundstück verfügt bereits durch die drei bestehenden Obstbäume über eine Durchgrünung.

Die Abgrenzung des Baugrundstückes zum westlichen Nachbaranwesen hin erfolgt zukünftig mit einer 3 m breiten Hecke. Die Sorten sind aus der Liste in der Satzung unter 13. zu entnehmen.

Ergänzend zu den bestehenden Grünstrukturen werden in der privaten Baufläche Laub- bzw. Wildobst sowie Obstbaumpflanzungen zur weiteren Eingrünung festgesetzt. Sorten siehe Liste in der Satzung.

Für die Obstbäume wird die „Liste geeigneter Obstsorten“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken vorgeschlagen. Zusätzlich können *Cydonia oblonga* (Quitte) und *Juglans regia* (Walnuss) in Sorten gepflanzt werden.

Für das Baufeld muss ein Ausgleich erfolgen, da es sich um eine unbebaute Fläche handelt, die teilweise in der Schutzzone des Naturpark Steigerwald liegt.

Bestand Eingriffsfläche

Die Fläche der Fl.-Nr. 234/9 ist als G11 - Intensivgrünland mit pauschal 3 Wertpunkten/m² einzustufen.

Die 3 drauf befindlichen Obstbäume sind als B432 - Streuobstbestände mittlerer bis alter Ausprägung mit pauschal 8 Wertpunkten/m² einzustufen. Sie wird aus der Fläche des Intensivgrünlandes herausgerechnet.

Die Fläche der Fl.-Nr. 234/11 ist teilweise als V32 - Wirtschaftsweg befestigt, wasser-durchlässig mit pauschal 3 Wertpunkten/m² und teilweise als V332 - Wirtschaftsweg unbefestigt, bewachsen, Grünweg mit pauschal 3 Wertpunkten/m² einzustufen.

Beeinträchtigungsfaktor

Da alle Biotop- und Nutzungstypen mit geringer bzw. mittlerer Bedeutung eingestuft sind, kann die ausgewiesene GRZ von 0,30 als Beeinträchtigungsfaktor mit 0,3 festgelegt werden.

Planungsfaktor

Aufgrund von Grundstücksgröße, -zuschnitt und -struktur sowie wegen der Vernetzung mit der zu pflanzenden heimischen Hecke und der angrenzenden Strukturen wird auf die zusätzliche Anrechnung eines Planungsfaktors verzichtet.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes zeigt die nachfolgend dargestellte Tabelle.

Die unterschiedlichen Flächenbewertungen der Wiese, Obstbäume und der Wegeflächen wurden getrennt und nachvollziehbar bewertet. Als Beeinträchtigungsfaktor wurde gemäß Leitfaden die GRZ von 0,3 angesetzt. Auf die Ausweisung eines Planungsfaktors wurde verzichtet.

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.799 Wertpunkten.

Kompensations-, Ausgleichsmaßnahmen

Bestand Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf Fl.-Nr. 234/9 und ist im Bestand ebenfalls als G11 -Intensivgrünland mit pauschal 3 Wertpunkten/m² einzustufen.

Prognosezustand nach der Entwicklungszeit

Das bestehende Intensivgrünland wird zu einer Streuobstwiese als B441 - Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung) mit 12 Wertpunkten aufgewertet.

Berechnung Ausgleich nach Leitfaden 2022

Stand: 24.11.2023

Eingriff Pauschale Berechnung

Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	Eingriffsfläche in m ²	Wertpunkte BNT/ m ² Eingriffsfläche *	Beeinträchtigungs- faktor (GRZ oder 1)	Planungs- faktor	Kategorie
945	1050	3	0,3		G11
92	38	8	0,3		B432
68	28	8	0,3		B432
228	95	8	0,3		B432
267	297	3	0,3		V332
199	221	3	0,3		V32
1799					

Ausgleich

Ausgleichsumfang in Wertpunkten	Fläche in m ²	Prognosezustand nach Entwicklungszeit	Ausgangszustand	Timelag *	Entsiegelungs- faktor	Ziel- kategorie
1800	200	12	3	0	1	B441

Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird als Übergang vom Baugrundstück zur Feldflur als einreihige Streuobstwiese mit 215 m² angelegt.

Damit wird der ermittelte Ausgleichsbedarf von 200 m² (1799 Wertpunkten) abgedeckt.

Die Ausgleichsfläche stellt eine Ergänzung an Lebensraum und Übergang zwischen den vorhandenen Grün- und Ausgleichsflächen und den neu geplanten Gartenflächen dar.

Bei den zulässigen Streuobstsorten sind heimische, an das örtliche Klima angepasste Obstbaumsorten zu verwenden.

In den Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung werden wesentliche Angaben für die Anlage, den Erhalt und die Pflege der Streuobstwiese vorgegeben und festgesetzt.

Auf Düngung wird verzichtet. Die Einzelbäume erhalten als Anwachs- und Verbisschutz Einzelhüllen für die Entwicklungszeit von ca. 5 Jahren. Die Fläche wird durch eine zweischürige Mahd gepflegt, das Schnittmaterial ist jeweils zu entfernen und nach Möglichkeit zu verwerten.

Zur Ein- und Begrünung des Baugrundstückes sind weitere Pflanzbindungen für Laub-, Wildobst- und Obstbäume im Grundstück vorgesehen.

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität - Minimierungsgebot

Zur Verringerung der Beeinträchtigungsintensität wurden Überlegungen angestellt, den Eingriff durch einzelne Festlegungen zu minimieren.

In der nachfolgenden Beschreibung werden die Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter angegeben.

Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut - Arten/Lebensräume

- Pflanzung von Streuobstbäumen und Wildobstbäumen als Kompensationsmaßnahme im Baugrundstück.
- Pflanzung von Streuobstbäumen im Norden des Grundstücks als Ausgleichsmaßnahme und Grünstruktur zur Feldflur.
- Festsetzung zur Vermeidung von Zaunsockeln als Erschließungsbarriere zwischen den Gärten und anschließenden Flächen zur Verbesserung der Vernetzung.

Schutzgut - Wasser

Ziel ist, Oberflächenwasser am Entstehungsort zurückzuhalten und über Versickerungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung zu verwenden.

Nachfolgende Maßnahmen sprechen weitere, wesentliche Punkte zur Vermeidung und Verbesserung an:

- Festsetzung von Zisternen zur Niederschlagswasserrückhaltung und Nutzung zur Gartenbewässerung u.a.
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen zur Oberflächenwasserrückhaltung durch Pufferung in der Substratschicht und Verdunstung über die Pflanzen.

Schutzgut - Boden

Wesentliche Vorgaben aus dem Leitfaden für Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden sind im Bebauungsplan berücksichtigt und nachfolgend angeführt:

- Anpassung der Bauflächen an die Geländeform zur Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Ausweisung der Baufelder nur im notwendigen Maß zur Errichtung der Wohngebäude.
- Ausweisung einer niedrigen GRZ von max. 0,3 zur Minimierung der Bodenversiegelung.

Schutzgut - Klima/Luft

Durch im Bebauungsgebiet ausgewiesenen Pflanzstrukturen wird die Durchgrünung erhöht und langfristig eine Verbesserung des Kleinklimas und Windschutz erreicht.

Schutzgut - Landschaftsbild

Mit den bereits vorher beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung wird - neben den Vermeidungsmaßnahmen für die anderen Schutzgüter – auch eine Einbindung der Baukörper in die umgebende Landschaft entsteht.

Die notwendigen Erhaltungs- und Neupflanzungsmaßnahmen sind in den Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung enthalten und werden zu einer direkteren Begrünung mit Laubgehölzen als bisher führen.

Schutzzone des Naturpark Steigerwald

Die Schutzzone des Naturpark Steigerwald ist nachrichtlich in die Lagepläne übernommen. Sie quert den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung im nördlichen Bereich.

Schutz von Insekten und Fledermäusen vor negativen Einwirkungen durch Außenbeleuchtung

Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind ungeeignete Außenbeleuchtungsleuchtmittel per Festsetzung ausgeschlossen. Durch diese werden insbesondere Insekten und Fledermäuse sehr stark angezogen und bei hohen Temperaturen an den Leuchtkörpern geschädigt. Die Verwendung geeigneter Leuchtmittel mit entsprechenden Lichtfarben ist in den Festsetzungen genau bezeichnet.

Durchlässigkeit von Einfriedungen im Bodenbereich

Da die Grenzen des Baugrundstückes an Wiesen anschließen, werden für die Errichtung der Zäune Vorgaben zur Vermeidung von Sockeln festgesetzt.

Die Zäune können bodentief ausgeführt werden, damit die zulässige Haltung von Kleintieren wie Enten oder Hühnern möglich ist, und diese den heimischen Beutegreifern nicht zum Opfer fallen.

Lediglich die Einzäunung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Zu 15. Sonstige Planzeichen

Zum Schutz der vorhandenen Obstgehölze sowie der vorhandenen Quelfassung für Trinkwasser wird eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports festgesetzt.

Auf dem privaten Weg Fl.-Nr. 234/11 befinden sich bereits eingetragene, mit Grunddienstbarkeiten gesicherte, Rechte. Diese sind ein Ableitungsrecht zugunsten der Gemeinde für den Oberflächenwasserkanal Fl.-Nr. 232 sowie ein Wassernutzungsrecht an der Quelle auf Fl.-Nr. 234/9 über das Wegegrundstück.

Neue, mit Grunddienstbarkeiten zu sichernde, Rechte betreffen die Erschließungen für das Baugrundstück, für die unterhalb dessen liegende Baulücke sowie die Erreichbarkeit der Nebengebäude der Althofstelle und der landwirtschaftlichen Nutzfläche am Ortsrand.

Zu § 4 Hinweise

Es wird mit allgemeinen Hinweisen auf die bestehende Landwirtschaft, Kulturdenkmale mit bodendenkmalpflegerischen Aspekten, den Bodenschutz und Altlasten hingewiesen.

6. Umweltbericht

Auf Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Aufgestellt Büro Frieder Müller-Maatsch, Burghaslach, den 04.12.2023.