

BEGRÜNDUNG

zur

Einbeziehungssatzung „Kreuzbach/Mühlbach“

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemeinde Poxdorf

Landkreis Forchheim

Satzung vom **22.03.2021**

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Fachinformationen	4
1.3	Verfahrensschritte	6
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	6
2	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	7
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	7
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
4	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	8
5	SONSTIGE HINWEISE	9
6	UMWELTBELANGE	10
6.1	Rechtliche Grundlagen	10
6.2	Bestandsbeurteilung	10
6.3	Ausgleichsermittlung und -maßnahmen	11
6.4	Artenschutz / Grünplanung	12
7	BETEILIGTE FACHSTELLEN	12

Anlagen

Anhang

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Im Norden von Poxdorf liegt im Auengebiet des Kreuzbaches die noch unbebaute Fläche mit der Flurnummer 68, Gemarkung **Poxdorf**. Der Eigentümer der Fläche möchte hier auf einem Teil der markierten Grundstücksfläche eine Wohnbebauung realisieren. Wie aus der nachfolgenden Abbildung zu ersehen, schließt der mögliche Baubereich an die bestehende Bebauung im Süden, landwirtschaftliche Nutzung im Westen und Osten sowie an den vorbeifließenden Kreuzbach im Norden und den davon abzweigenden Mühlbach an.



Luftbild aus BayernAtlas: Auszug Poxdorf mit Lage des betreffenden Flurstücks (roter Umgriff)

Angedacht ist nur die Bebauung des Südteils der umrandeten Fläche für ein Wohngebäude. Die Verkehrsanbindung sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung wäre über die in der Abbildung dargestellten Flurnummer 68/9 (Stichstraße), Gemarkung Poxdorf, möglich.

Die betreffende Fläche ist größtenteils von Wohnbebauung umgeben, abgesehen vom nördlich verlaufenden Kreuzbach und dessen Uferbereich. Weiter nördlich des Kreuzbaches schließt sich ebenfalls Wohnbebauung an. Die geplante Bebauung ist somit in die bebaute Ortslage integriert.

Obwohl die Gemeinde Poxdorf auf den ersten Blick augenscheinlich über ausreichend Bauflächen verfügt, befinden sich diese nicht im Gemeindebesitz und können somit nicht für ein Bauvorhaben zur Verfügung gestellt werden. Bei den Bauwilligen für die Flurnummer 68, Gemarkung Poxdorf, handelt es sich um die Kinder der Grundstücksbesitzer, welche südlich des Planungsgebietes leben. Durch die Schaffung eines Baurechtes soll die nächste Generation der alteingesessenen Familie in Poxdorf Platz finden und sich niederlassen können.

Auf Antrag der Bauherren hat der Gemeinderat entschieden, die Grenzen des bebauten Innenbereiches um die genannte Fläche zu erweitern und eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden Teile des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Anwendung finden, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert.

Den Auftrag zur Erstellung der Einbeziehungssatzung (EBS) erhielt die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg. Der Antragsteller ist Kostenträger dieser Maßnahme und wird mit der Gemeinde Poxdorf als Trägerin der Planungshoheit einen städtebaulichen Vertrag im Zusammenhang mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung abschließen.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Fachinformationen

Flächennutzungsplan

Westlich des Plangebietes schließt sich landwirtschaftliche Fläche an, im Süden und Osten finden sich Wohn- oder Mischgebietsflächen. Im Norden verläuft der Kreuzbach. Die Planfläche ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP) als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und beinhaltet Teile der Biotopverbundachse Regnitztal, sowie des amtlich kartierten Biotops mit der Nummer 6332-0108 „Bachbegleitende Gehölzsäume des Kreuzbaches westlich von Poxdorf“ (s. nachfolgende Abbildung 1). Die Verbundsachse sowie das Biotop sollen von dem Bau des Wohngebäudes nicht betroffen werden, da dieses im Süden der Planfläche angesiedelt werden soll, die naturschutzrelevante Flächen allerdings im Norden liegen.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird aufgrund der Kleinteiligkeit des Änderungsumfanges nach Absprache mit dem Landratsamt Forchheim im Rahmen der nächsten Fortschreibung entsprechend angepasst.

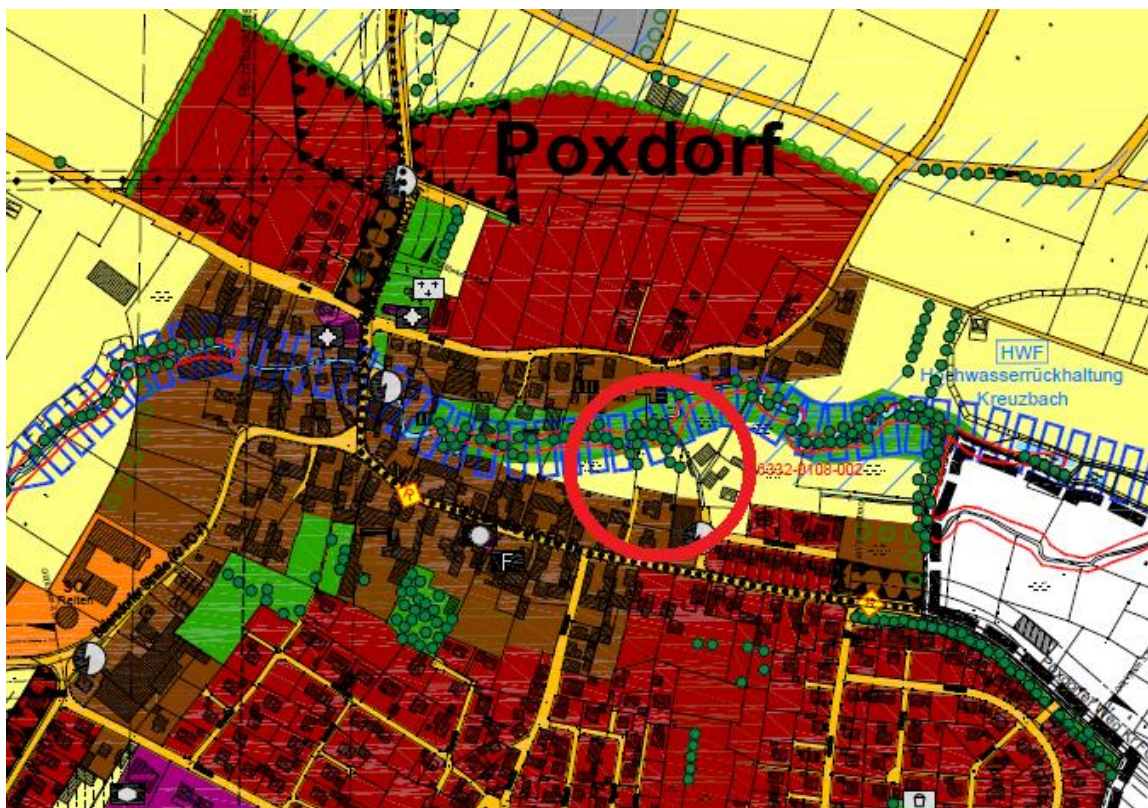


Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Poxdorf mit Umgriff der Einbeziehungssatzung

Immissionsschutz

Südöstlich der vorgesehenen Bebauung besteht eine Bäckerei mit entsprechendem Produktions- und Lieferbetrieb, der den Bauwerbern als langjährigen Nachbarn bekannt ist. Die zu erwartenden Geruchs- und Lärmemissionen wurden untersucht (s. Gutachten im Anhang). Im Ergebnis werden keine Grenzwerte erreicht oder überschritten, Schutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Verkehrssicherheit

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die Sichtflächen im Bereich der Einmündung einzuhalten. Die Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen deshalb nicht höher als 80 cm sein.

Müllabfuhr

Die Müllbehälter sind zur Leerung an der Hauptstraße bereitzustellen.

Faktisches Überschwemmungsgebiet

Die Flur-Nr. 68 liegt zum Teil innerhalb des von itwh 2007 ermittelten faktischen Überschwemmungsgebietes, nicht jedoch das eigentliche Baugrundstück. Ein großer Teil der Flur-Nr. 68 bleibt vom Bauvorhaben unberührt und steht somit quasi als weiterer Retentionsraum zur Verfügung. Dies kann der nachfolgenden Abbildung 2 entnommen werden.

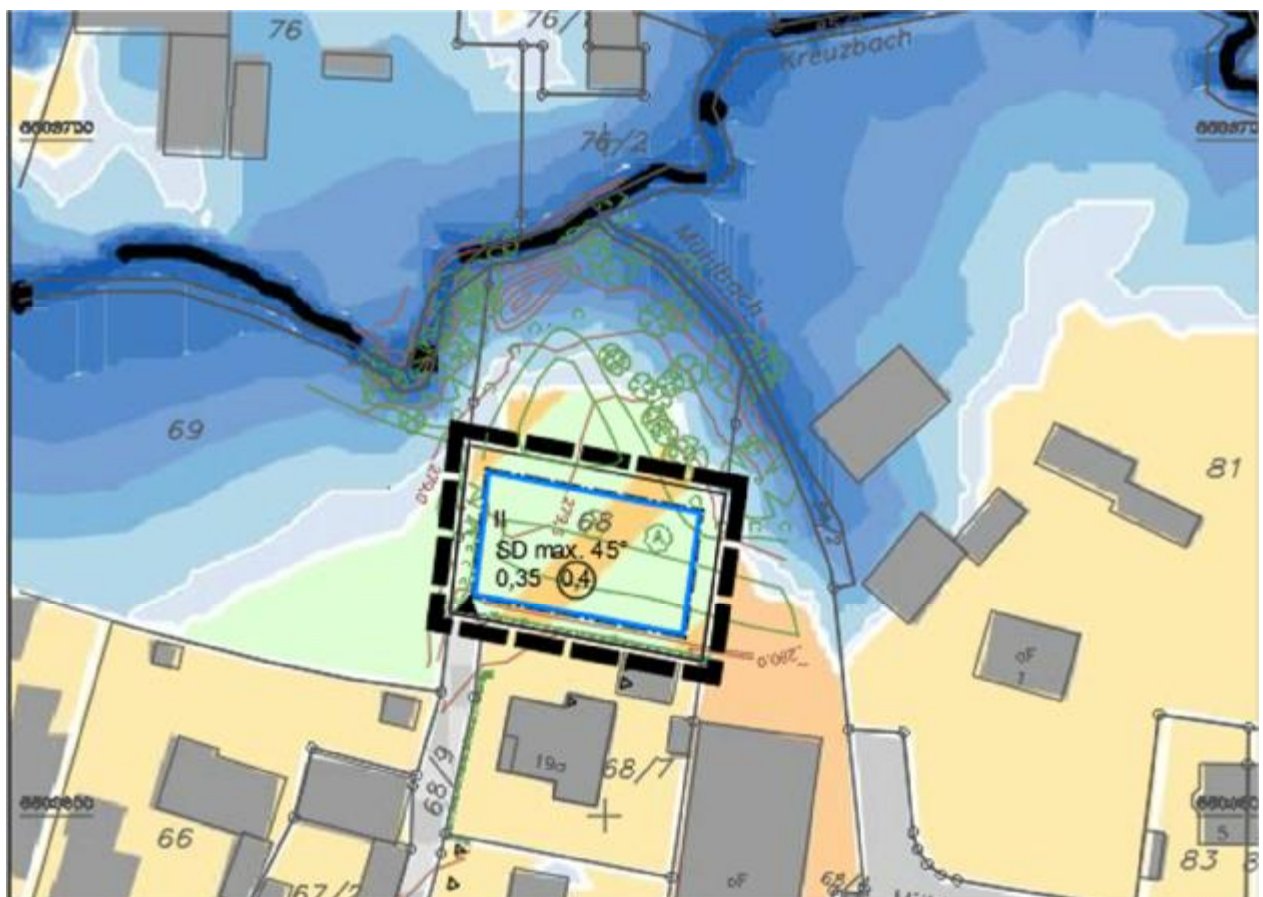


Abb. 2: Faktisches Überschwemmungsgebiet (itwh 2007) mit Umgriff der Einbeziehungssatzung

Es ist erkennbar, dass die Hochwasserlinie nicht mit den Höhenlinien der topographischen Vermessung korreliert. So wird nordöstlich des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung ziemlich genau die Höhenlinie 279,5 mNN erreicht, nördlich und westlich des Geltungsbereichs liegt die Hochwasserlinie zum Teil um fast einen halben Meter tiefer. Angesichts dieser eventuell maßstabsbedingten Unschärfe der Untersuchung von itwh erscheint es marginal, dass das faktische Überschwemmungsgebiet in der Nordostecke des Geltungsbereichs berührt wird, auf einer Fläche von höchstens 5 qm. Da hier weder eine Bebauung noch eine Auffüllung vorgesehen ist, wird der Retentionsraum nicht eingeschränkt. Ein Ausgleich des Retentionsraumes ist somit nicht erforderlich. Die Möglichkeit der Eigenentwicklung des Gewässers bleibt auf der nördlichen Restfläche der Flur-Nr. 68 erhalten.

Bodenschutz

Die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sind entsprechend zu berücksichtigen.

1.3 Verfahrensschritte

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz1 Nr. 3 BauGB finden Regelungen des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Anwendung, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Das Vereinfachte Verfahren ist ein einstufiges Verfahren mit nur einer öffentlichen Auslegung mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können.

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

23.07.2018	Aufstellungsbeschluss
29.06.2020	Beschluss des Entwurfs
24.07.2020	ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung
03.08. – 03.09.2020	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 3 BauGB
März 2021	Beratung der Anregungen im Gemeinderat und Satzungsbeschluss
Oktober 2020	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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), **geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).**

2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch einen Teil der Flur-Nr. 68, Gemarkung Poxdorf
- im Osten: durch die Flur-Nr. 68/3, Gemarkung Poxdorf
- im Süden: durch die Flur-Nrn. 68/7 und 68/9 (Stichweg), Gemarkung Poxdorf
- im Westen: durch die Flur-Nr. 69, Gemarkung Poxdorf

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil der Flur-Nr. 68, Gemarkung Poxdorf, mit einer Fläche von ca. 0,2 ha.

Zusätzlich wird der Einbeziehungssatzung als externe Ausgleichsfläche für den Eingriff auf der Flurnummer 68 eine Teilfläche von 346 m² aus der Flur-Nr. 1994, Gemarkung Baiersdorf, zugeordnet (siehe Kap.6.3).

2.2 Grundstücksverhältnisse

Die Bauherrenschaft kann über das Grundstück verfügen.

2.3 Örtliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsbereich von Poxdorf, nördlich der Hauptstraße, welche in westlicher Richtung zur Baiersdorfer Straße wird und nach Hagenau führt, nach Osten hin in Richtung Effeltrich.

Das Flurstück grenzt im Süd-Westen an eine Stichstraße an, welche die zukünftige Bauparzelle mit der Hauptstraße verbindet. Eine weitere Zufahrt ist momentan nicht Gegenstand der Planung.

Die gesamte Ver- und Entsorgung im Bestand befindet sich innerhalb der Straßenfläche Hauptstraße und der Stichstraße. An diese Systeme ist anzuschließen.

2.4 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Im geplanten Baugrundstück befindet sich die Teilfläche 002 des amtlich kartierten Biotops 6332-0108 „Bachbegleitende Gehölzsäume des Kreuzbaches westlich Poxdorf“, welches nördlich in der künftigen Bauparzelle verläuft und entlang des Kreuzbaches besteht. Die Beeinträchtigung dieses Biotops wird aufgrund der geplanten Bebauung und des niedrigen Versiegelungsgrad als gering eingestuft, ist jedoch auszugleichen (siehe Kapitel 6.3).

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung einer baulichen Nutzung wird für den Einbeziehungsbereich verzichtet, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs (landwirtschaftlich genutzte Flächen, Mischgebiet) geprägt wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl gemäß Planeinschrieb festgesetzt, um ein Bauen gemäß dem in den angrenzenden Baufeldern vorhandenen Maßstab zuzulassen, der prägend für die umgebende Bebauung ist.

Vorgesehen ist ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach (I + D = II) mit maximal 45° Neigung. Das Baurecht passt somit zur durch den Gebäudebestand gegebenen Prägung der Umgebung.

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Vor Garagen und Stellplätzen ist ein Stauraum von 5 Metern auf dem Grundstück sicherzustellen, der zur öffentlichen Straße nicht eingefriedet werden darf.

4 VORGEGEHENE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Stichstraße (Flurnummer 68/9, Gemarkung Poxdorf) zum künftigen Baugrundstück. Das Plangebiet verfügt hier über eine ausreichend dimensionierte Zufahrt mit einer Mindestbreite von 5,0 m, eine verkehrstechnisch ordnungsgemäße Erschließung ist somit gesichert.

Abwässer:

Zukunftsweisend sind in den Grundstücken je ein Schmutzwasser- und ein Regenwasseranschluss herzustellen. Abwassertechnisch wird entsprechend dem Kanalbestand im Mischsystem entwässert, da zum Zeitpunkt der Planung keinerlei alternative Abführungsmöglichkeiten im Trennsystem für die innenliegende Fläche zur Verfügung stehen. Daher werden sowohl Regen- als auch Schmutzwässer mittels Hausanschlüssen über den gemeindlichen Abwasserkanal in der Erschließungsstraße Stichstraße dem Bestandsystem zugeleitet.

Zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange sollte vor Baubeginn durch eine vom Bauherren zum Bauantrag vorzulegende Baugrunduntersuchung abgeklärt werden, ob Grund- oder Schichtwasser ansteht. Sollten solche Wasserstände angetroffen werden, muss der Keller als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauzeit stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG.

Im Zuge der o. g. Baugrunduntersuchung sollte die Frage der Versickerungsfähigkeit abschließend geklärt werden. Dabei wird auch geprüft, ob sichergestellt ist, dass der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten, etc.).

Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie das geltende DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens wäre die qualitative und quantitative Belastbarkeit der Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) im Sinne des M 153 nachzuweisen.

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

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen. Dies wird mittels Erschließungsverträgen zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger für die Erstellung von Anschlüssen mit Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sichergestellt werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Stromleitungsnetz. Für die entsprechende Netzerweiterung ist ein Versorgungstreifen von 1 m Breite zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist.

5 SONSTIGE HINWEISE

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell bei der Baumaßnahme zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z. B. DIN 19371, wird hingewiesen.

Zur Unterbringung der Telekommunikationslinien sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

6 UMWELTBELANGE

6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Ein Umweltbericht wird bei einer Satzung nach § 34 BauGB nicht notwendig, da dieser gemäß § 2 und § 2a BauGB ausschließlich bei Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) erforderlich ist. Gemäß § 13 Abs. 3 wird im Vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung bzw. von einem Umweltbericht abgesehen.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung findet für die Einbeziehungssatzung Anwendung (§ 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB).

6.2 Bestandsbeurteilung

Zur Prüfung, ob sich durch die Maßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wurde durch die Planungsgruppe Strunz eine Bestandsbegehung durchgeführt (August 2018) und das Vorhandensein von Schutzgebieten, Biotopen oder sonstiger besonders schützenswerter Elemente ermittelt.

Im Norden des Grundstücks befindet sich gemäß Bayerischer Biotopkartierung (Stand Juni 2020) die Teilfläche 002 des Biotops 6332-0108 „Bachbegleitende Gehölzsäume des Kreuzbaches westlich Poxdorf“. In diese wird nicht eingegriffen, sie liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28, und 29 BNatSchG i. V. m. Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG. Ein Natura2000-Gebiet ist durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Das Baugebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes und auch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand Juni 2020) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Östlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Baudenkmal D-4-74-160-10 (Bauernhof in der Mühlweiherstraße mit Wohnhaus, Scheune, Kreuzifix), für welches gemäß Denkmal-Atlas das Benehmen nicht hergestellt ist (nachqualifiziert). Schützenswerte Blickachsen und Sichtbeziehungen bestehen nicht.

Beim Vorhabengebiet handelt es sich überwiegend um Acker- und Ruderalflächen (ehemalige Ackerfläche). Diese sind über Grünwege sowohl aus westlicher Richtung (über eine Zufahrt von der Hauptstraße aus) als auch aus östlicher Richtung (über einen Abzweig von der Mühlweiherstraße) erreichbar. Nördlich an die Ackerfläche angrenzend existiert eine Gras-Krautflur mit einigen Einzelsträuchern und zwei Tannen. Die Restfläche wird intensiv gepflegt und ist als Intensivwiese einzustufen (alle Vegetationsstrukturen bisher Kategorie I). Im Westen und Nordosten des Geltungsbereiches bestehen Gehölzstrukturen (Kategorie II). Die bestehenden Nutzungen sind in Anlage 1 dargestellt.

Die Schwere des Eingriffs - und in Abhängigkeit davon die Dimension des Ausgleiches - wird gemäß dem Leitfaden nach dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft. Aufgrund der vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ist den überplanten Bereichen ein niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad zugeordnet. Gemäß Leitfaden fällt der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung damit unter den Typ B.

6.3 Ausgleichsermittlung und -maßnahmen

Überlagert man die Bedeutung des Plangebietes vor dem Eingriff mit der Eingriffsschwere, so ergeben sich die Beeinträchtigungsintensitäten (s. Anlage 3). Diesen lassen sich Kompensationsfaktoren zuordnen, welche die Höhe des erforderlichen Ausgleichsbedarfs bestimmen.

Bei der geplanten Ausweisung ist von einem geringen bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen. Unter Berücksichtigung der geringen bis mittleren Bedeutung des Vorhabensbereiches für Naturhaushalt und Landschaftsbild und der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen werden folgende Ausgleichsfaktoren herangezogen:

- Für Acker- und Intensivwiesenflächen: Faktor 0,3 (Kategorie I)
- Für die Ruderalfläche und Gras-/Krautfluren: Faktor 0,4 (Kategorie I)
- Für Heckenstrukturen bzw. Siedlungsgehölz: Faktor 0,5 (Kategorie II)
- Für die bachbegleitende Gehölzgruppe: Faktor 0,7 (Kategorie II)

Die folgende Tabelle macht die Ausgleichsflächenberechnung nachvollziehbar:

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche in m ²	Ausgleichsbedarf in m ²
Kategorie B I	0,3	565	170
Kategorie B I	0,4	314	126
Kategorie B II	0,5	35	18
Kategorie B II	0,7	45	32
Summe			346

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich somit auf 346 m².

Intern stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird daher vollständig extern auf der Fl.-Nr. 1994, Gemarkung Baiersdorf, erbracht.

Gemäß Planung der R & H Umwelt GmbH (s. Anlage 4) erfolgt dort die Umwandlung bisheriger Intensivwiese (Kategorie I) in naturnahen, standortgerechten Laubmischwald (Kategorie II). Der Laubbaumanteil hat > 50% zu betragen. Die Artenzusammensetzung erfolgt nach Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde und des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten. Die Erstaufforstung erfolgt auf einer Gesamtfläche von 0,26 ha. Davon wird der vorliegenden Einbeziehungssatzung eine Teilfläche von 346 m² im Nordwesten des Flurstücks als Ausgleichsfläche zugewiesen.

Die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche wird im Plan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Die Pflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. durch Drahtosen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.). **Diese Schutzmittel sind zu entfernen, sobald die Kultur als gesichert gilt.** Zur Unterdrückung von Unkrautwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung sind die Pflanzflächen mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. **Diese Maßnahme sowie die sonstige** Pflege und Unterhalt wie z. B. Wässern und Ausmähen sind so lange

zu gewährleisten, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstützung (insbesondere Wässern) dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind. Schnittgut kann zur Unterdrückung des Unkrautwuchses in der Fläche verbleiben.

Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial gemäß den Bedingungen der „Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern“ (EAB) zu verwenden. Es ist auf das Wuchsgebiet 7 gemäß EAB zurückzugreifen. Stehen Gehölze der geforderten Wuchszone nicht in den gewünschten Arten, der gewünschten Pflanzqualität oder Stückzahl zur Verfügung, sind alternativ autochthone Pflanzen angrenzender Wuchsgebiete (Nr. 4 oder 8) zu wählen.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung ist mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen.

6.4 Artenschutz / Grünplanung

Auch den Belangen des Artenschutzes ist im Zuge der Planung Rechnung zu tragen.

Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände haben Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Oktober bis Februar, zu erfolgen.

7 BETEILIGTE FACHSTELLEN

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

- 1 Landratsamt Forchheim
- 2 Regierung von Oberfranken
- 3 Staatliches Bauamt Bamberg
- 4 Wasserwirtschaftsamt Kronach
- 5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg, Außenstelle Forchheim
- 6 Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
- 7 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Forchheim
- 8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 9 Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
- 10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg
- 11 Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
- 12 Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
- 13 Herr Kreisbrandrat Oliver Flake
- 14 Kreisheimatpfleger Georg Brütting, Ebermannstadt
- 15 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Forchheim
- 16 Zweckverband zur Wasserversorgung der Leithenberg-Gruppe

Nachbargemeinden

- 17 Stadt Baiersdorf
- 18 Gemeinde Effeltrich (VG Effeltrich)
- 19 Stadt Forchheim
- 20 Gemeinde Langensendelbach
- 21 Gemeinde Pinzberg (VG Gosberg)
- 22 Gemeinde Gosberg (VG Gosberg)

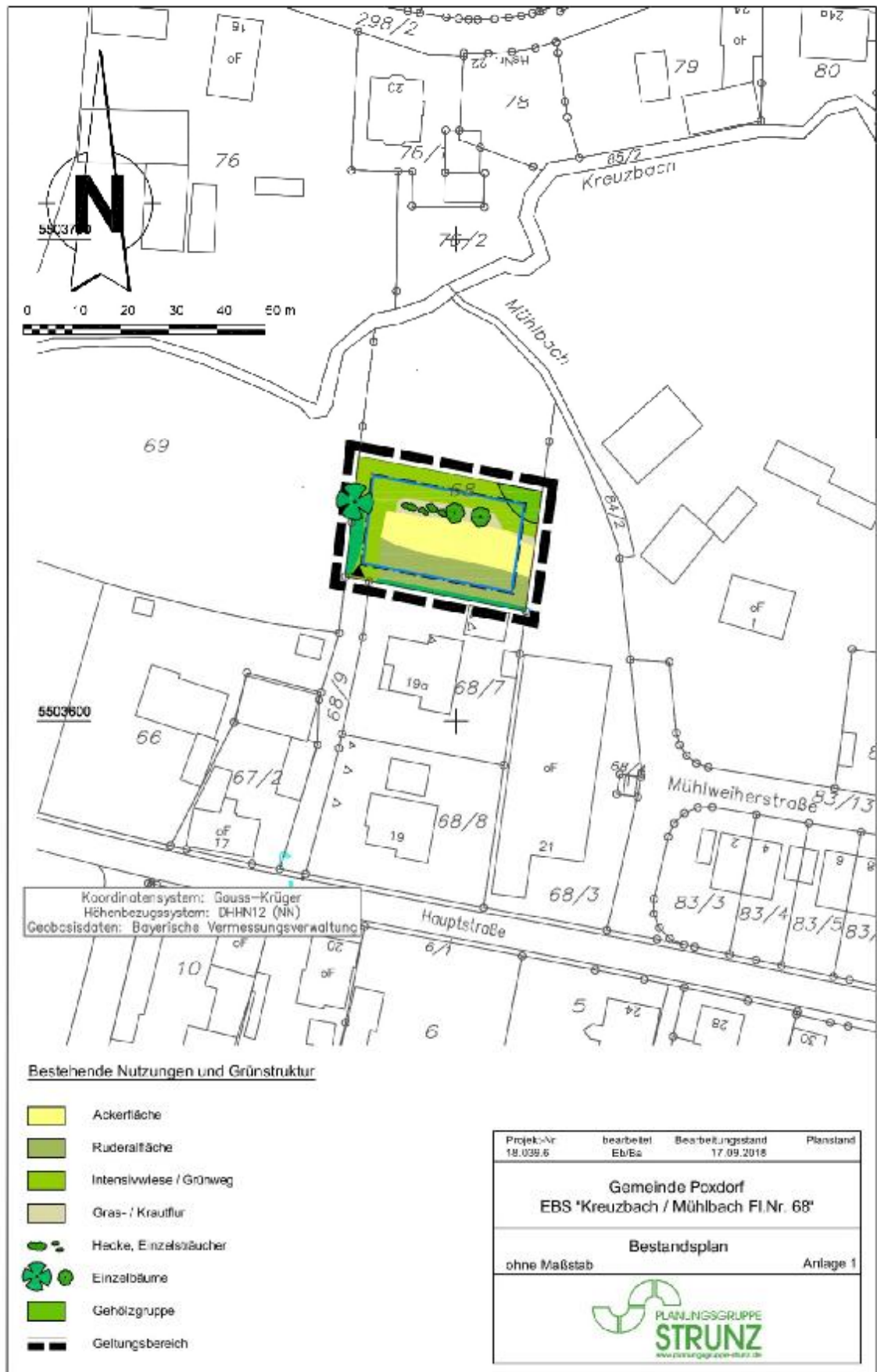
Sollten sich im Verfahren Änderungen ergeben, so wird der Plan / die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:
Bamberg, den 29.06.2020
Redaktionell ergänzt am 22.03.2021
Eb-Ku-Re-18.039.7

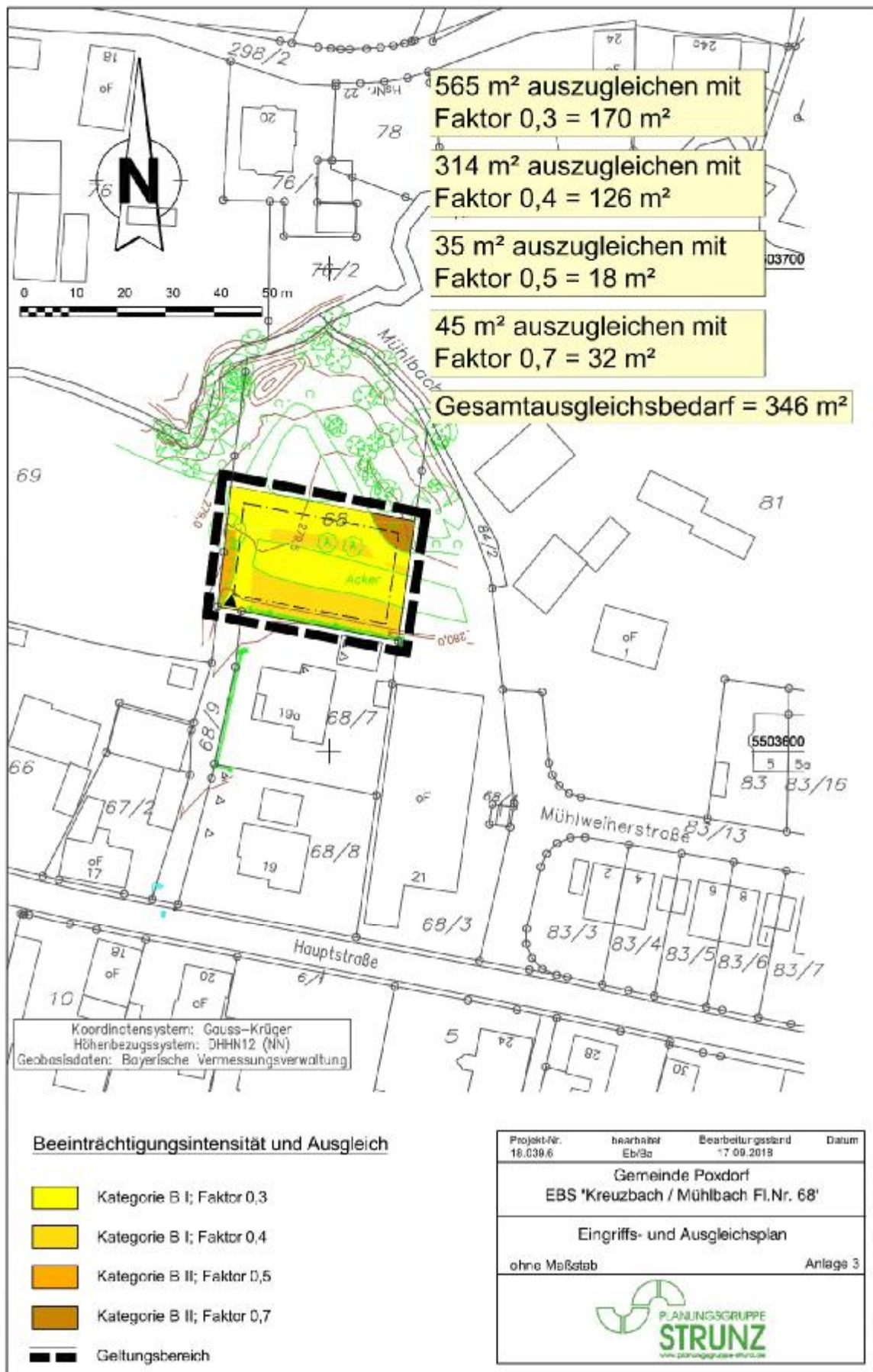
Planungsgruppe **S t r u n z**
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39
96052 Bamberg
(0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder







Anlage 4



