



Gemeinde Büchenbach
Landkreis Roth

Einbeziehungssatzung Tennenlohe

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung

Entwurf vom 22.02.2022

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Büchenbach
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Helmut Bauz

Rother Straße 8
91186 Büchenbach

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Martina Häring
M.Sc. Humangeographie – Stadt- und Regionalforschung

Aline Schnee
B.Sc. Landschaftsarchitektur

Planstand Entwurf vom 22.02.2022

Nürnberg, 22.02.2022
TB|MARKERT

Büchenbach, _____
Gemeinde Büchenbach

MATTHIAS FLEISCHHAUER

BÜRGERMEISTER HELMUT BAUZ

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Städtebauliche und landschaftliche Ausgangssituation	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	5
A.5.1	Übergeordnete Planungen	5
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
A.5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	6
A.6	Planinhalt	11
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	11
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	11
A.6.3	Textliche Festsetzungen	11
A.6.4	Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich	12
A.6.5	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
A.6.6	Immissionsschutz	16
A.6.7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
B	Rechtsgrundlagen	19
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	19

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Gemeinde Büchenbach besteht aufgrund der Nähe zur Stadt Nürnberg als Verdichtungsraum ein anhaltender Bedarf an Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotenziale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Baulücken im unbeplanten Innenbereich sind allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Satzung ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Süden des Ortszentrums.

Das Plangebiet liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB, sodass für die Errichtung von Wohnbebauung gegenwärtig kein Baurecht besteht. Um eine Bebauung in zentraler Lage des Siedlungskörpers des Ortsteils Tennenlohe zu ermöglichen, wird die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Durch die Aufstellung der Satzung Tennenlohe soll ein Angebot an Wohnbauland geschaffen werden. Dabei soll die kompakte, organische Siedlungsentwicklung des Ortsteils Tennenlohe, dessen Entwicklung sich im Umfeld des Plangebiets vermehrt entlang von Straßenverläufen orientierte, berücksichtigt und die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen aufgegriffen werden.

Ermöglicht werden soll eine Bebauung, die sich in vorhandene Bau- und Siedlungsstrukturen einfügt.

A.3 Verfahren

Die Einbeziehungssatzung mit integrierter Grünordnung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 sowie Satz 2 BauGB entsprechend angewendet.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzend § 1a Absatz 2 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und 3 (Eingriffs-/Ausgleichregelung) und § 9 Absatz 1a BauGB (Lage der Ausgleichsflächen) anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen) beizufügen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt sowie die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

A.4 Städtebauliche und landschaftliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt ortskernnah im Süden des Ortsteils Tennenlohe. Dieser ist, insbesondere in den angrenzenden Bereichen, von Wohnbebauung und landwirtschaftlichem Gebäudebestand geprägt. Die betroffenen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Die meist traufständig zur Straße ausgerichteten Hauptgebäude des Ortes sind regionaltypisch mit fränkischem Dach ausgebildet, zudem prägen Sandstein- und Fachwerkfassaden das Ortsbild. Es sind mehrere Hofstellen im Innenort vorhanden, die meist einer Nachnutzung zugeführt wurden. Durch die Durchmischung von meist zweigeschossigen Wohngebäuden und größeren Nutzgebäuden ergibt sich bei einheitlicher Dachneigung eine heterogene Höhenentwicklung der Gebäudekörper im Ort.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Südlich und Westlich befinden sich weitere Wiesenflächen, 30 m westlich des Plangebietes befinden sich bebaute Wohngrundstücke. Das Plangebiet ist eben.

Das Plangebiet liegt etwa 220 m vom nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet LSG-00427.01 „Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth – Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügellandgruppe und Heidenberg“ (LSG-West) entfernt. Es befindet sich außerhalb von weiteren nach nationalem und internationalem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Naturpark, geschützter Landschaftsbestandteil, FFH- oder SPA-Gebiet).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020, Strukturkarte Stand 2018) stellt die Gemeinde Büchenbach und ihren Ortsteil Tennenlohe in direktem Anschluss an den Verdichtungsraum Erlangen-Fürth-Nürnberg-Schwabach bzw. im Allgemein Ländlichen Raum in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf dar. Der Regionalplan der Region Nürnberg (zuletzt geändert am 16.12.2020) verortet die Gemeinde im Bereich der Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Roth und dem möglichen Oberzentrum Schwabach. Das Gemeindegebiet liegt innerhalb der Äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen.

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung umfassen insbesondere eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, die den Vorrang der Siedlungsentwicklung auf polyzentrale Hauptorte legt. Dabei soll jedoch auch in den Ortsteilen eine maßvolle organische Entwicklung ermöglicht werden. Diesem Ziel wird mit der Planung entsprochen, sodass die Planung als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar erachtet werden kann.

A.5.1.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

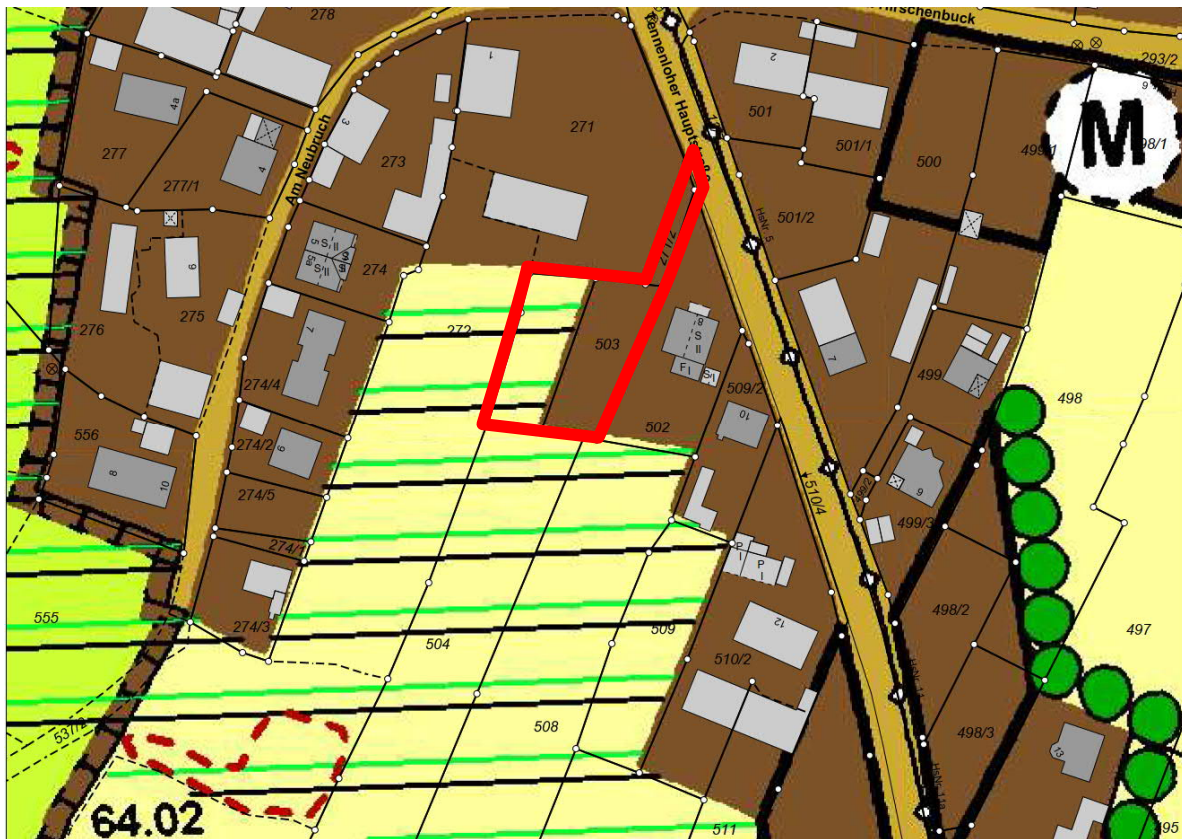


Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebietes (rote Umrandung), ohne Maßstab.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchenbach aus dem Jahr 2005 stellt die Grundstücke Fl.-Nrn. 503 und 271/2 des Plangebietes bereits als Mischbaufläche, den westlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 504 als landwirtschaftliche Fläche dar.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist im Wesentlichen dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Das Baurecht bemisst sich somit gegenwärtig nach § 35 BauGB.

A.5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.5.3.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

A.5.3.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Roth Lebensraum Grünland, Siedlung
- Bestandsaufnahmen am 26.01.2022, von 16:00 bis 16:15 Uhr, trocken, bewölkt, 3°C

A.5.3.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.5.3.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Vorhaben und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.5.3.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Barrierewirkungen

A.5.3.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

Durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen bedingte Störungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.5.3.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.3.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.3.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Umfassende Eingrünung des Baugebietes durch Anlage eines Streuobstbestands.

A.5.3.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.3.5.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Grünlandfläche des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäude sind als potentielle Quartiere für Fledermäuse geeignet. Die Gehölze im Nordwesten des Geltungsbereichs können ebenfalls als Lebensraum genannt werden.

Eine direkte Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können allerdings insgesamt ausgeschlossen werden. Durch den Plan werden diese Flächen nicht überplant. Auch eine baubedingte Beeinträchtigung durch eine tatsächliche Umsetzung des Plans führt zu keiner Beeinträchtigung.

Von den zu prüfenden Lurchen hat im Untersuchungsraum die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet sind keine geeigneten Laichgewässer vorhanden, jedoch sind in der Umgebung mehrere Weiher als potentielle Laichgewässer vorhanden. Dem intensiv genutzten Bebauungsplangebiet wird nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das Untersuchungsgebiet bietet mit seinen landwirtschaftlichen Flächen grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u.a. Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Sie wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumanprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumanprüchen so unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes noch genügend Ersatzlebensraum finden.

Das Vorkommen von Vogelarten der Gehölzbeständen kann in der Umgebung nicht völlig ausgeschlossen werden, da für diese Arten geeignete Lebensstätten z.B. am Westrand des Gebiets vorhanden sind. Diese Bestände bleiben jedoch erhalten. Eine direkte Betroffenheit von Gehölzbrütern wie Neuntöter oder Dorngrasmücke ist damit mit großer Sicherheit auszuschließen.

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulte) wie z.B. die Goldammer, finden auf den Grundstücken keine geeigneten Brutplätze bzw. sind ständigen Störungen durch Bewegungsunruhe ausgesetzt

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft (z.B. Feldlerche, Feldschwirl, Goldammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Wachtel, Baumpieper) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der Lage im bebauten Bereich auszuschließen.

A.5.3.6 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die geplante Einbeziehungssatzung Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt sind.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Tennenlohe umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 271/2 und 503 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 504, jeweils Gemarkung Ottersdorf mit einer Fläche von ca. 1.180 m².

In den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung werden die Flächen aufgenommen, die für eine Arrondierung des Siedlungskörpers einschließlich der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind.

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Eine Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich hier nach § 34 BauGB.

A.6.3 Textliche Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Von diesem Recht wird in der vorliegenden Satzung Gebrauch gemacht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um eine geordnete Siedlungsentwicklung in gleichmäßiger Nähe zur Tennenloher Straße zu sichern. Außerhalb der als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, wenn sie jeweils eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Dächer von Hauptbaukörpern sind als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 40 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sich die neuen Hauptbaukörper hinsichtlich ihrer Dachform in die bauliche Umgebung in Fränkischem Stil einfügen. Die Festsetzung bezieht sich bewusst nur auf die Hauptdachflächen. Untergeordnete Dachflächen, beispielsweise von Garagen und Carports sowie Vordächer oder Dächer von Wintergärten sollen abweichend ausgebildet werden können.

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird auf Zwei festgesetzt, um eine Geschossigkeit und Höhenentwicklung der umgebenden Wohnbebauung zu ermöglichen und einer Orientierung an benachbarten Wirtschaftsgebäuden vorzubeugen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine durch Planzeichen gekennzeichnete, mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche in einer Breite von 3 m zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 508 und künftiger Teilflächen, Gemarkung Ottersdorf, festgesetzt (siehe Kap.A.6.7.1).

A.6.4 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

A.6.4.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.5 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)¹ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.6.5.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1.187 m². Diese wurde am 26.01.2022 durch eine Ortseinsicht aufgenommen.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die Flächen die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft verwendet werden. Für diese Flächen ist keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich, da für diese Flächen keine Verschlechterung des Zustandes durch die Planung erfolgt.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurde der BNT „G11 Intensivgrünland“ als Ausgangszustand zugordnet. Trotz der Aufnahme in der Vegetationsruhezeit konnte die Dominanz von Süßgräsern und das Fehlen relevanter krautiger Pflanzenbestände erkannt werden. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11 Intensivgrünland	1.007	3	0,3	906
Summe	1.007			906

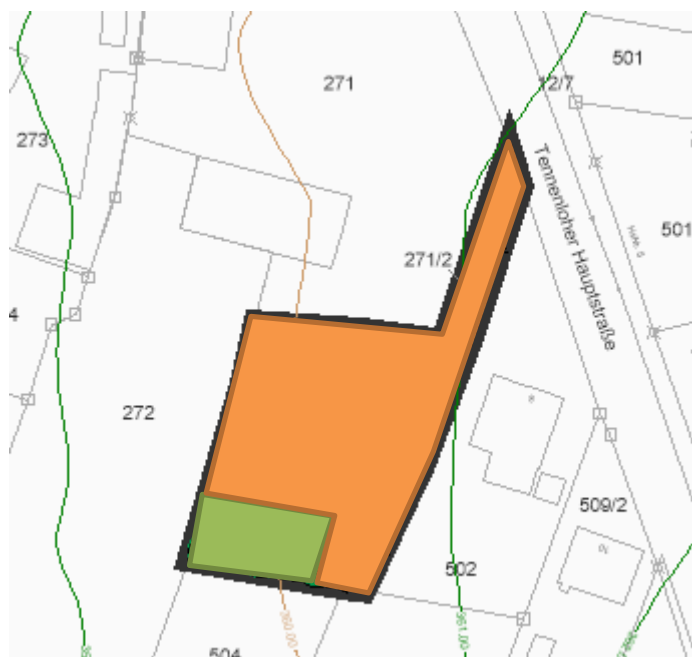


Abbildung 2: Bilanzierung Ausgleichsbedarf: grün- Ausgleichsfläche (180 m²); orange – Eingriff (1.007 m²)

A.6.5.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **906 Wertpunkten** erforderlich.

A.6.5.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv genutztem Grünland - mittlere bis alte Ausprägung	9	180	6	0	1.080
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										1.080
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang						1.080				
Summe Ausgleichsbedarf						906				
Differenz						174				

*Aufgrund des Timelags wird 1 Wertpunkt dem Endzustand des Biotoptyps abgezogen.

Tabelle2: Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich besteht ein Ausgleichsbedarf von 906 Wertpunkten. Als Ausgleichsfläche wird eine 180 m² große Teilfläche der Fl. Nr. 503 zugeordnet. Der Ausgleich wird durch einen Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutzten Grünland (B432) erbracht. Hierbei entsteht unter Berücksichtigung des Timelags eine Aufwertung von 6 Wertpunkten pro m².

Als Ausgleichsmaßnahme sind mindestens 6 regionaltypische Obstbäume innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit einem Mindestabstand von 8 m zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Lageplan verortet.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Die Verwendung von Düngung sowie Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Es ist eine zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr durchzuführen. Die erste Mahd im Jahr ist nicht vor dem 15.06. durchzuführen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 zu verwenden.

Es sind Arten der Sortenliste der Kreisfachberatung in den jeweils angegebenen Größen zu pflanzen:

Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 12-14 cm

Regionaltypische alte Streuobstsorten –Zwetschge, Birne, Apfel (gemäß Streuobst – Sortenliste LRA Roth, Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege)

Die Maßnahmen sind auf Kosten des Bauherren spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten fachgerecht zu realisieren, zu pflegen und zu erhalten sowie im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen.

Durch die Pflanzung der Gehölze wird das Baufenster in das Landschaftsbild eingegliedert und die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut minimiert sowie eine Ortsrandeingrünung geschaffen.

A.6.5.4 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze der Artenliste zu verwenden.

Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder alternativ über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.6 Immissionsschutz

Die nördlich des Plangebietes durch die benachbarte Pferdehaltung aufkommenden Immissionen sind zu dulden; mit Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen, die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen, ist zu rechnen.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Schwabach-Büchenbach. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

A.6.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das Grundstück 271/2 von der nordöstlich gelegenen Tennenloher Hauptstraße.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 271/2 sowie in dessen Verlängerung nach Süden in einer Breite von 3 m bezogen auf die gesamte östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 503 zur Fl.Nr. 502, jeweils Gemarkung Ottersdorf, besteht eine Grunddienstbarkeit zur (unentgeltlichen) Sicherung des Geh- und Fahrrechtes zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 508, Gemarkung Ottersdorf.

Es gelten folgende Vorgaben des StBA zur Ausgestaltung der Zufahrt zum Plangebiet:

- Die Zufahrt ist in einer maximalen Breite von 6 m anzulegen und in einer Länge von mindestens 5 m zur Tennenloher Straße zu befestigen, sodass eine Verschmutzung der Tennenloher Hauptstraße beim Ein- und Ausfahren verhindert wird.
- Die Fahrbahn der Straße darf durch den Anschluss weder beschädigt noch verändert werden.
- Auf dem Grundstück ist ein Wendepunkt anzulegen, um ein Rückwärtsausfahren in den Verkehrsraum zu vermeiden.
- Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Zufahrt in die St 2224 ist gemäß RASSt mit der Seitenlänge $l = 70$ m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Zufahrt freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- Das Oberflächenwasser der Zufahrt muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich auf dem Privatgrund zuverlässig gefasst und abgeleitet werden. Die Entwässerung der Straße muss während der Bauarbeiten gewährleistet sein. Straßenentwässerungsanlagen sind vor Verunreinigung zu schützen.

- Ein evtl. geplantes Einfahrtstor / Garagentor ist so weit zurück zu setzen, dass ein Stauraum von mind. 6 m entsteht.
- Die Herstellung der Zufahrt hat in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Ammerndorf zu erfolgen.
- Für die Arbeiten auf Straßengebiet sind die für den Straßenbau geltenden technischen Bestimmungen, Richtlinien und Merkblätter zu beachten. Die zum Schutze von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten.
- Der Gehweg ist im Bereich der Zufahrt im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Ammerndorf und der zuständigen Gemeinde an die Fahrbahnhöhe der Staatsstraße anzupassen.
- Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Grundstücks stehen.
- Die Zufahrt ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik zu unterhalten.

Zudem dürfen Wasser und Abwässer dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

Änderungen an Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erfolgen. Falls für die Herstellung von Hausanschlüssen an das öffentliche Versorgungsnetz das Grundstück der Staatsstraße in Anspruch genommen werden muss, ist ein gesonderter Antrag unter Beigabe von Planungsunterlagen (Lageplan und Querschnitt, je 3-fach) rechtzeitig bei der Gemeinde einzureichen.

Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen, die Gegenstand dieser Baugenehmigung sind. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Soweit Grenzsteine längs der Staatsstraße im Zuge der Bauarbeiten vorübergehend beseitigt werden, müssen diese auf Kosten des Bauwerbers unter Hinzuziehung des zuständigen Vermessungsamtes und des Staatlichen Bauamtes wieder gesetzt werden. Das Vermessungsamt ist bereits vor der Entfernung der Grenzsteine zu hören.

Unmittelbar am Straßenrand auszuführende Bauarbeiten dürfen den Verkehr in keiner Weise behindern. Soweit erforderlich, ist die Arbeitsstelle nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung kenntlich zu machen. Die hierzu erforderliche verkehrsrechtliche Anordnung ist bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Bei den Bauarbeiten ist besonders darauf zu achten, dass eine Verschmutzung der Straße durch ausfahrende Fahrzeuge und damit eine Gefährdung des Durchgangsverkehrs vermieden wird. Bei einer Verschmutzung der Fahrbahn der Tennenloher Hauptstraße ist eine unverzügliche Reinigung zu veranlassen.

Weitere Auflagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

A.6.7.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an die kommunale Stromversorgung ist möglich

A.6.7.3 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die kommunale Wasserversorgung ist möglich.

A.6.7.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Die Entwässerung hat im Trennsystem mit Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Tennenloher Hauptstraße zu erfolgen.

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern oder über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil) auszubilden. Somit wird die Versickerung erleichtert und die Ablaufmenge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebietes (rote Umrandung), ohne Maßstab.....	6
Abbildung 2: Bilanzierung Ausgleichsbedarf: grün- Ausgleichsfläche (180 m ²); orange – Eingriff (1.007 m ²).....	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	13
Tabelle2: Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff).....	14