

GEMEINDE BÜCHENBACH



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

„BREITENLOHE – OST“

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 27.01.2026

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	3
3	Flächennutzungsplan	4
4	Verfahren	4
5	Städtebauliche Konzeption und Festsetzungen	4
5.1	Maß der baulichen Nutzung	5
5.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen	5
5.3	Dachgestaltung	5
5.4	Immissionsschutz.....	5
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
6.1	Verkehrliche Erschließung	6
6.2	Entwässerung, Abwasserentsorgung.....	6
6.3	Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation	7
7	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
7.1	Denkmalschutz / Bodendenkmäler	7
7.2	Starkregenvorsorge.....	7
8	Natur- und Artenschutz	8
8.1	Schutzgebiete und Biotopkartierung	8
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	8
8.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung	12
9	Aufstellungsvermerk	13

Anlagen

- Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung zur Einbeziehungssatzung „Breitenlohe – Ost“ in der Gemeinde Büchenbach, igi CONSULT GmbH, Oberdorfstraße 12, 91747 Westheim, 17.10.2025**

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinde Büchenbach liegt die Anfrage eines ortsansässigen Bürgers für ein Bauvorhaben im Gemeindeteil Breitenlohe vor. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1085 der Gemarkung Büchenbach.

Da das vorgesehene Baugrundstück nicht dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist und die Voraussetzungen für eine Bebauung nach § 35 BauGB nicht vorliegen, ist eine Bebauung nicht unmittelbar möglich. Die Gemeinde Büchenbach möchte jedoch das Vorhaben ermöglichen und daher beschloss, das Grundstück im Rahmen einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich einzubeziehen. Hierdurch soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die geplante Wohnbebauung geschaffen werden. Übergeordnetes Ziel ist eine organische Siedlungsentwicklung im Ortsteil Breitenlohe zur Schaffung von Wohnraum für eine ortsansässige Familie.

2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Der Gemeindeteil Breitenlohe liegt ca. 1 km westlich von Büchenbach. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich am östlichen Ortsrand von Breitenlohe (vgl. Abbildung 1). Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- landwirtschaftliche Nebenanlagen im Westen,
- eine Gemeindestraße mit dahinterliegendem Getränkemarkt im Süden und
- landwirtschaftliche Flächen im Norden und Osten.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1085, Gemarkung Büchenbach, Gemeinde Büchenbach, Landkreis Roth und umfasst eine Fläche von 1.185 m². Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird bislang überwiegend als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

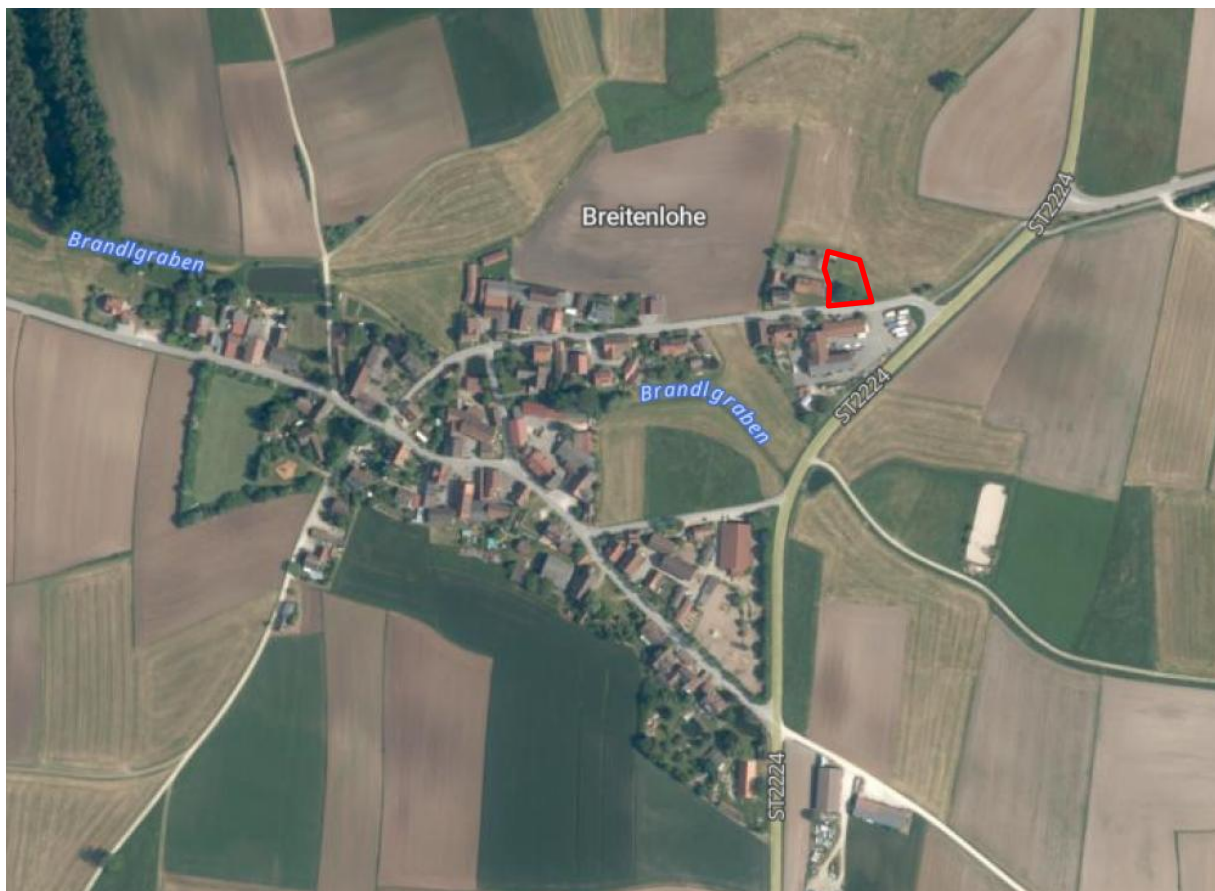


Abbildung 1: Luftbild von Breitenlohe mit Kennzeichnung des Planungsgebietes (ohne Maßstab)

3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Büchenbach ist der Einbeziehungsbe-
reich teils als Fläche für Landwirtschaft und teils als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. Abbil-
dung 2). Die vollständige Darstellung des Geltungsbereichs als Baufläche im FNP ist keine Voraus-
setzung für den Erlass der Einbeziehungssatzung.

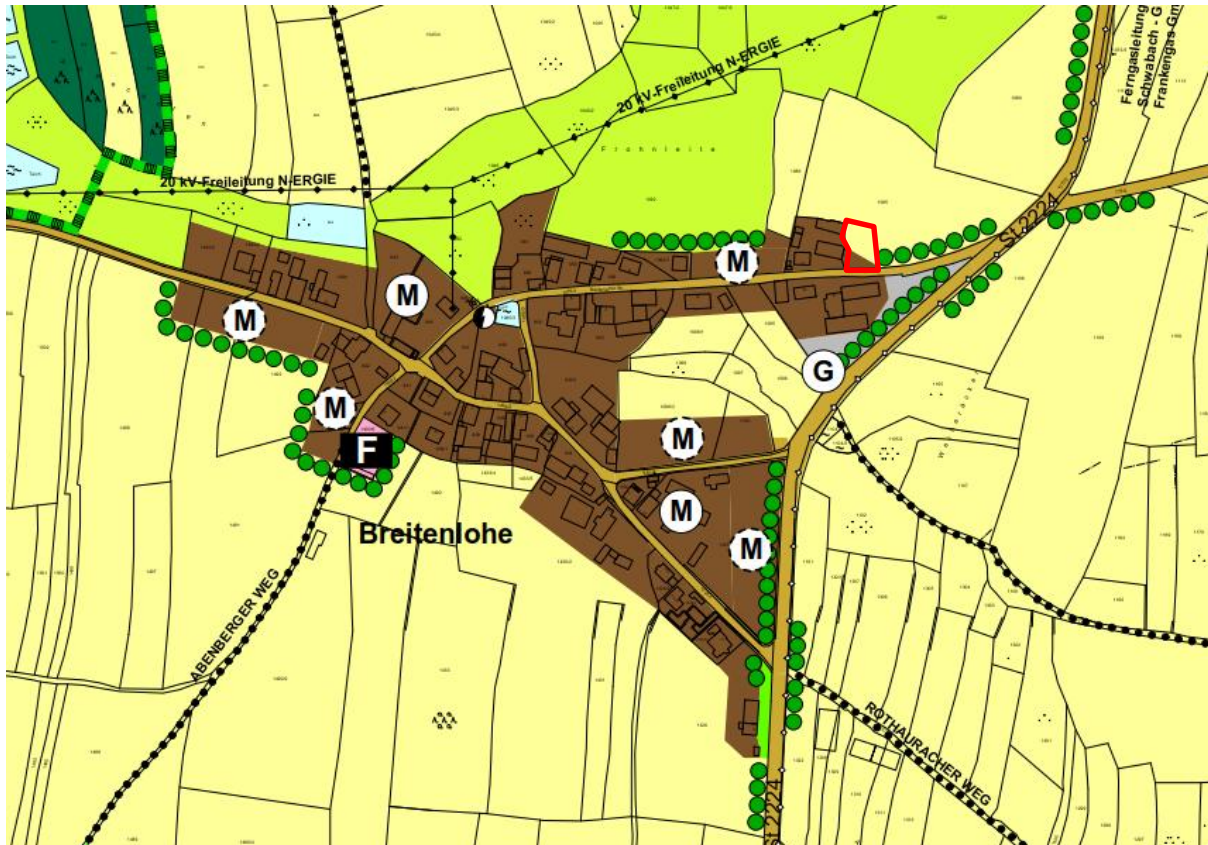


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchenbach,
Ortsteil Breitenlohe (ohne Maßstab)

4 Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Im gegenständlichen Verfahren hat sich der Plangeber entschieden, die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

5 Städtebauliche Konzeption und Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am östlichen Siedlungsrand von Breitenlohe. Im Westen grenzen bebaute Siedlungsflächen an und im Süden davon befindet sich ein Getränkemarkt mit Lagerungsmöglichkeiten für die Getränke. Diese Faktoren sorgen für eine entsprechende bauliche Prägung des Planungsgebiets, wodurch die Grundlage für den Erlass einer Einbeziehungssatzung gegeben ist.

Im Einbeziehungsbereich ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage geplant. Gebäudestellung und Dachgestaltung wurde im Vorfeld der Planung mit dem Landratsamt des Landkreises Roth abgestimmt und haben als Festsetzungen Eingang in die Einbeziehungssatzung gefunden.

Das geplante Wohnbaugrundstück umfasst eine Fläche von 890 m². Im Norden und Osten des Wohnbaugrundstücks ist eine Grünfläche von 295 m² festgesetzt. Diese dient als Ausgleichsmaßnahme, worauf eine Streuobstwiese mit fünf heimischen Obstbäumen anzulegen ist. Gleichzeitig dient diese Ausgleichfläche sowohl als Randeingrünung als auch als Puffer zur nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Einbeziehungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Auf dieser Grundlage werden die folgenden Festsetzungen getroffen.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für den Einbeziehungsbereich wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt, wobei das zweite Geschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D). Auf diese Weise soll – in Verbindung mit den Vorgaben zur Dachgestaltung – eine landschaftsraumtypische Bauweise mit steilem Satteldach erreicht werden.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze (für das Hauptgebäude) und eine Umgrenzung der Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Die Positionierung basiert auf einer Vorabstimmung mit dem Landratsamt Roth und dient der Erzeugung eines abgerundeten und geschlossenen Ortsbilds.

5.3 Dachgestaltung

Um den Erhalt des ortstypischen Siedlungsbildes zu gewährleisten, werden für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Mindestdachneigung von 48° zugelassen.

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z.B. Wintergärten) sowie für Garagen, Carports und Nebengebäude werden außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zugelassen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer auf Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Hierdurch wird eine bessere Einbindung in die Landschaft erzielt und gleichzeitig ein wesentlicher Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung und Verminderung des Oberflächenwasserabflusses geleistet. Darüber hinaus können Insekten und Vögel Nahrung auf Gründächern finden.

Darüberhinausgehende planungs- oder bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen. Die Kriterien der Zulässigkeit werden durch das „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt und sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

5.4 Immissionsschutz

Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Berichts-Nr. C250086 der Firma igi CONSULT GmbH vom 17.10.2025 wurde aufgrund der Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnnutzung die Verträglichkeit gewerblicher Geräuscheinwirkungen geprüft. Maßgeblicher Lärmemittent ist der südlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene Getränkefachmarkt mit Direktverkauf und Großhandel. Als Rechen- und Beurteilungsvorschrift dient die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Weil bereits vor 06.00 Uhr, folglich innerhalb des Nachtzeitraums, Lkw-Fahrverkehr und damit verbundene Ladetätigkeiten vorherrschend sind und dadurch an den Süd- und Ostseiten des geplanten Wohngebäudes der Immissionsrichtwert für Dorfgebiete von 45 dB(A) überschritten wird, dürfen an

diesen Fassadenseiten keine öffenbaren Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen vorgesehen werden.

An den West- und Nordseiten bleibt nachts der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) und an allen Fassadenseiten tagsüber der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Aufgrund der vorgegebenen Vorbelastungssituation kann dem Getränkehändler zu dessen Absicherung ein höheres Geräuschpotential zugestanden werden (3 dB(A) an Stelle von 6 dB(A) Unterschreitung der Immissionsrichtwerte).

Weitere Details zur schalltechnischen Untersuchung sind dem als Anlage 1 beiliegenden Bericht der igi CONSULT GmbH zu entnehmen.

Straßenverkehrslärm

Zum Verkehrslärm, der getrennt vom Gewerbelärm des Getränkemarkts und anhand anderer Vorschriften zu beurteilen ist, fand im Vorfeld der schalltechnischen Untersuchung eine Vorprüfung hinsichtlich seiner Untersuchungsrelevanz statt. Im Ergebnis halten die durch die Staatsstraße 2224 bedingten Geräuschpegel am geplanten Wohnhaus nicht nur die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV ein (64 dB(A) zur Tagzeit, 54 dB(A) zur Nachtzeit – bei deren Überschreitung sind zwingend Schallschutzmaßnahmen zu beachten). Vielmehr werden auch die um 4 dB(A) niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Berücksichtigt ist bei dieser überschlüssigen, auf der sicheren Seite liegenden Betrachtung eine zulässige Fahrgeschwindigkeit auf der St 2224 von 100 km/h. Größtenteils ist die Fahrgeschwindigkeit auf 80 km/h beschränkt, sodass sich die Geräuschsituation als noch unkritischer erweist.

Fluglärm

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 wurde in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt. Es können somit seitens späterer Bewohner keine Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, geltend gemacht werden.

Emissionen aus der Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wirtschaftswegen ausgehenden Immissionen und Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind von den künftigen Bewohnern hinzunehmen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber im Plangebiet haben dies hinzunehmen.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugrundstücks erfolgt von der südlich gelegenen Ortsstraße (Fl.-Nr. 1094/1, Gemarkung Büchenbach) über die östliche der beiden bestehenden Zufahrten zum Grundstück Fl.-Nr. 1085.

6.2 Entwässerung, Abwasserentsorgung

Schmutz- und Niederschlagwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des neu geplanten Einfamilienhauses kann über das örtliche Abwasserkanalisationssystem erfolgen. Ein entsprechender Hausanschluss ist bei der Gemeinde Büchenbach zu beantragen.

Das auf den privaten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser sollte so weit möglich über die belebte Bodenzone unmittelbar vor Ort in den Untergrund versickert werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Bauantrag darzustellen und im Rahmen der Gebäudeplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls mit der Gemeinde Büchenbach abzustimmen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird an dieser Stelle hingewiesen.

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts wird die Errichtung von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) empfohlen.

Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Grundwasser / Schichtwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und z. B. als wasserdichte Wanne auszuführen. Die Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Drainagen in die kommunalen Abwasseranlagen ist nicht gestattet.

6.3 Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind über die örtlichen Versorgungsnetze gewährleistet. Entsprechende Hausanschlüsse sind bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu beantragen.

Bei der Verlegung unterirdischer Versorgungsleitungen (insbesondere Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Wasserleitungen) sind das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) zu beachten. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

7 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

7.1 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

7.2 Starkregenvorsorge

Das Planungsgebiet ist relativ flach, mit einem geringen Gefälle nach Westen. Wie in allen Siedlungsgebieten besteht ein gewisses Risiko für Überflutungen durch oberflächlich abfließendes Wasser im Starkregenfall (Sturzfluten). Dieses Risiko kann durch entsprechende konstruktive Gestaltung der Baukörper minimiert werden.

Zum Schutz vor Starkregen wird den Bauherren deshalb grundsätzlich empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Haus- und Kellereingänge sowie Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25-30 cm über Geländeniveau, Umwallung von Lichtschächten etc.).

8 Natur- und Artenschutz

8.1 Schutzgebiete und Biotopkartierung

Als Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung dürfen u.a. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Der Geltungsbereich einschließlich des Umfeldes liegt außerhalb nach EU-Recht ausgewiesener Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete), auch in der direkten Umgebung liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Weitere Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope sind im Geltungsbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Einbeziehungssatzung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 Abs. 1 BNatSchG vor. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Rahmen solcher Eingriffe ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Laut § 34 BauGB sind auch bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Eingriffsregelung und die Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1 a Abs. 2 und 3 BauGB) entsprechend anzuwenden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich.

Die Vorgehensweise erfolgt nach dem neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

Als Grundlage für die Bewertung wurden im Juni 2025 die Biotop- und Nutzungstypen in Planungsgebiet durch Frau B. Eng. Umweltingenieurin S. Jovi erfasst.

Bestandsbeschreibung und Eingriffsermittlung

Die Einbeziehungssatzung betrifft eine Fläche am östlichen Ortsrand von Breitenlohe, die bislang als intensiv genutztes Grünland mit Lagerfunktion bewirtschaftet wird. Der Geltungsbereich liegt im südlichen Abschnitt dieser Fläche. Auch die nördlich angrenzenden Bereiche werden derzeit intensiv als Grünland genutzt.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein alter Streuobstbestand mit acht Bäumen sowie ein kürzlich gepflanzter Nussbaum. Im nördlichen Bereich ist ein alter Birnbaum vorhanden. Die genannten Obstbaumbestände sollen laut Aussage des Grundstückseigentümers überwiegend erhalten werden. Um spätere Konflikte zu vermeiden, werden die Bäume im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung trotzdem vollständig ausgeglichen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird dennoch ein weitgehender Erhalt der Bäume empfohlen; einzelne Obstbäume können auch in die geplante Ausgleichsmaßnahme integriert werden.

Durch die Bebauung wird ein Teil der Grünfläche überbaut. Damit geht Fläche mit Bedeutung als faunistischer Lebensraum, Nahrungshabitat und Biotopverbund verloren.

Das Grünland sowie die angrenzenden Ackerflächen und die Gehölzstruktur bieten Nahrungshabitat und Lebensraum für Insekten, Vögel, Fledermäuse und Kleintiere. Eine direkte Betroffenheit von Fledermausquartieren oder Brutplätzen von Vögeln kann aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden (siehe auch Kapitel 8.3). Als Jagd- bzw. Nahrungshabitat nutzbare Flächen sind im Anschluss weiterhin vorhanden.

Die geplante Bebauung schließt an die bestehende Bebauung an. Aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit (E+D) und Dachgestaltung ($SD > 48^\circ$) wird eine landschaftsraumtypische Bebauung gefördert, so dass keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu erwarten sind.

In der Einbeziehungssatzung wird keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Für reine bzw. allgemeine Wohngebiete ist gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von bis zu 0,4 üblich. Da die Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Garage geplant ist, wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Eingriffsschwere von 0,4 angesetzt.

Der Ausgleichsbedarf ermittelt sich aus dem Wert der betroffenen Fläche gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung, der Flächengröße und der künftigen baulichen Nutzung. Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangszustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m ²)	Ausgleichsbedarf in WP
BNT Keine Bedeutung (Hofeinfahrt, versiegelt V11)	0	Erhalt	0	100 m ²	0 WP
BNT geringer Bedeutung (Intensivgrünland G11)	3	Wohnbebauung	0,4	500 m ²	600 WP
		Ausgleichsfläche (Aufwertung)	0,0	295 m ²	0 WP
BNT mittlerer Bedeutung (Streuobstbestand, alte Ausprägung B432, alter Birnenbaum B412)	8	Wohnbebauung	0,4	270 m ²	928 WP
				20 m ²	
Summe				1.185 m ²	1.528 WP

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 1.528 WP sowie zur Randeingrünung wird nachfolgende Maßnahme festgesetzt und der Einbeziehungssatzung „Breitenlohe – Ost“ zugeordnet.

Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Streuobstreihe

Lage: Fl.-Nr. 1085 (Teilfläche), Gemarkung Büchenbach, Gemeinde Büchenbach.

Fläche: 295 m²

Ausgangszustand: Intensivgrünland

Zielbiotop: Streuobstreihe mit extensivem Grünland als Unterwuchs

Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Streuobstreihe mit mindestens fünf hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss mindestens 10 m betragen.

Folgende Mindestpflanzqualität ist einzuhalten: Hochstamm, 3xv, mB, StU 10-12 cm.

Im Unterwuchs ist durch angepasste Pflege Extensivgrünland zu entwickeln. Nach einer eventuellen Aushagerungsphase ist die Wiese maximal 2x jährlich zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06. des Jahres durchzuführen. Es wird empfohlen ackerseitig am Rand der Streuobstreihe Lesesteinhaufen als Schutz vor Überackern und zur Strukturanreicherung anzulegen.

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen und per Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

Die Streuobstreihe stellt eine naturschutzfachliche Aufwertung dar und bietet künftig Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten. Neben dieser positiven Strukturanreicherung wird die Bebauung zur freien Landschaft hin mit einer kulturlandschaftstypischen Struktur eingegrünt und ein guter Übergang zwischen Siedlungsfläche und Landschaft geschaffen.

Die Maßnahmenfläche ist nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Ermittlung des Kompensationsumfangs und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Tabelle 2: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nummer	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichti- gung Prognost sewert	Fläche (m ²)	Aufwertung	Verzinsung Ökokonto	Kompensati- onsumfang in WP
A1	Anlage einer Streuobstreihe										
	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstreihe mittlere bis alte Ausbildung mit extensi- ven Unterwuchs mit ge- bietseigenem Saatgut	10	-1	295	6	--	1.770
Summe Ausgleichsumfang in WP								295			1.770

Durch die Ausgleichsmaßnahme wird eine Aufwertung von 1.770 Wertpunkten erreicht. Der Kompensationsbedarf von 1.528 Wertpunkten wird damit nach dem angewendeten Bilanzierungsmodell ausgeglichen und unter Berücksichtigung der modellbedingten Anrechnungsfaktoren geringfügig überkompensiert.

8.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Die Lebensraumeignung für saP-relevante Arten wurde anhand der bestehenden Biotopstrukturen betrachtet. Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets und der bestehenden Biotopstrukturen wurde eine Erfassung einzelner Arten nicht für erforderlich erachtet.

Aufgrund der Ausprägung, der bestehenden Nutzung sowie der Störungen, kann die Bedeutung des Geltungsbereichs als Lebensraum und Nahrungshabitat für artenschutzrechtlich relevante Tierarten als gering eingestuft werden.

Die Grünlandfläche weist keine geeigneten Strukturen für artenschutzrechtlich relevante Pflanzen- und Tierarten auf. Gehölze als Brutstandorte für Vögel sind nur am Rand des Geltungsbereichs, deutlich abseits der festgesetzten Baugrenzen, vorhanden. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt einen weitgehenden Erhalt der Bäume. Baumhöhlen, Spalten oder sonstige Lebensraumstrukturen für Höhlenbrüter oder übertagende Fledermäuse konnten an den Obstbäumen nicht festgestellt werden. Aufgrund der umgebenden Bebauung und der Vertikalstrukturen im Umfeld weist der Geltungsbereich auch keine Eignung als Brutstandort für bodenbrütende Vogelarten auf. Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Arten sind demnach von der Planung nicht betroffen.

Die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs können allenfalls als Jagdhabitat für Fledermäuse und Vögel dienen. Der temporäre Aufenthalt zur Nahrungssuche im Geltungsbereich ist somit grundsätzlich möglich, jedoch stehen vergleichbare, größere und höherwertige Nahrungshabitate in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen kann somit ausgeschlossen werden.

Fazit:

In Folge der vorliegenden Planung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

9 Aufstellungsvermerk

Die Einbeziehungssatzung „Breitenlohe – Ost“ der Gemeinde Büchenbach wurde ausgearbeitet vom

Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 18.11.2025

geändert: 27.01.2026

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt



Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Büchenbach, den 03.02.2026

Helmut Bauz, Erster Bürgermeister