Gemeinde Heroldsbach

Landkreis Forchheim

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
„AM BAUMFELD“ IN POPPENDORF
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

ENTWURF
in der Fassung vom 16.06.2021

Bearbeitung:

W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Einbeziehungssatzung „Am Baumfeld“ in Poppendorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Ortsteil Poppendorf, Flurnummer 743, Gemarkung Oesdorf Gemeinde Heroldsbach, Landkreis Forchheim

über

die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Poppendorf (Einbeziehungssatzung).

Die Gemeinde Heroldsbach erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Poppendorf folgende Satzung (Entwurf):

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für folgendes auf der Planzeichnung gekennzeichnetes Grundstück:
Flurnummer 743 (Gemarkung Oesdorf). Der Geltungsbereich beträgt ca. 3330 m² und zusätzlich 999 m² Ausgleichsfläche.
Die Planzeichnung (Maßstab 1:1000) ist Bestandteil dieser Satzung, ebenso die Begründung und die Anlage „Avifaunistische Untersuchungen zur Erfassung von Bodenbrütern“.

§ 2 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 1a BauGB und BauNVO folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl darf höchstens 0,3 betragen.

Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Geschossflächenzahl darf höchstens 0,6 betragen.

Zahl der Vollgeschosse (
II (I + D): max. zulässig sind zwei Vollgeschosse. Das 2. Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

3. Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,4 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauptgebäudes.
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986_100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

4. Höhe der Gebäude

Dachform	Max. Gebäudehöhe
Sattel-, Walmdach	9,0 m

Die maximale Gebäudehöhe wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum höchsten Punkt des Daches (First) gemessen.

5. Bauweise

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 3 Grünordnung

Pro angefangene 250 m² überbauter Fläche ist entweder ein Obst- bzw. Laubbaum zu erhalten oder ein Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Gehölzliste im Anhang in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen.

Entlang der Entlang der Grundstücksgrenze im dargestellten Bereich ist ein 2 m breiter Streifen mit Sträuchern (gem. Gehölzliste) anzupflanzen und von den Grundstückseigentümern zu unterhalten.

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

§ 4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB als „Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB“)

Der externe Ausgleich erfolgt auf einer derzeit als Acker genutzten Fläche auf der Flurstücks-Nr. 1137 in der Gemarkung Zentbechhofen, Stadt Höchstadt a.d.Aisch. In direktem Anschluss an den Wald ist ein Waldsaum als Übergangsbereich von Wald zu angrenzender südlicher Ackerfläche mit Baum- und Strauchstrukturen anzulegen.

Ausführung und Pflege:
Herstellen eines Waldsaums mit Baum- und Strauchstrukturen

Die Anpflanzung ist fachgerecht auszuführen und erfolgt durch Pflanzung von standortgerechten ökologisch wertvollen der in der Gehölzliste aufgeführten Laubbaum- und

Straucharten. Der Waldsaum ist mit einer Breite von 10 Meter entlang des nördlich angrenzenden Waldes anzulegen. Die Pflanzungen sind mit entsprechenden Maßnahmen wie ein- bis zweimaligen Ausmähen, Bewässerung bei starker Trockenheit bis zur Sicherung der Bestandsentwicklung und Neupflanzungen bei Pflanzausfällen zu pflegen und zu unterhalten. Die Ausgleichsfläche ist gegen Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun zu schützen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs seine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat.

Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsfläche erfolgt eine Eintragung ins Grundbuch.

§ 5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) und zur Vermeidung

- Für das verloren gehende Feldlerchenrevier (ein Brutpaar) sind laut „Avifaunistischen Untersuchungen zur Erfassung von Bodenbrütern“ (siehe Anlage) eines der drei Maßnahmenpakete (1. Lerchenfenster mit Blüh- und Brachestreifen, 2. Blühfläche oder Blühstreifen oder Ackerbrache, 3. Erweiterter Saatreihenabstand) anzuwenden:

  Die Maßnahme 2: Blühfläche oder Blühstreifen oder Ackerbrache wird festgesetzt

  Flächenbedarf: 0,5 ha pro Brutpaar

  - Umsetzung in Teilfläche möglich (mind. 0,2 ha) auf max. 3 ha verteilt.
  - Mindestens 10 m breit (bei streifiger Umsetzung)
  - Lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen
  - Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine mechanische
  - Unkrautbekämpfung
  - Rotation möglich – jährlich bis spätestens alle 3 Jahre

Die Sicherung der CEF-Maßnahme erfolgt unter Festlegung der genauen Flurstücksangaben im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümern. Zur Sicherstellung der Durchführung dieser CEF-Maßnahme ist ein Maßnahmenträger (z.B. eine Stiftung oder ein Landschaftspflegeverband) durch den Grundstückseigentümer zu beauftragen (sog. institutionelle Sicherung). Die Maßnahme ist nach jeweils 2-3 Jahren Entwicklungszeit auf Erfolg hin zu überprüfen.

- Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen.

- Die Freistellung des Geländes darf nur vor dem 1. März oder nach dem 31. August eines Jahres erfolgen.

§ 6 Befestigungen

Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen.

§ 7 Oberflächenwasserbehandlung

Auf Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Flächen oder Nachbargrundstücken abgeleitet werden. Es ist in Zisternen zu sammeln, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser in der Sanitärtechnik zu nutzen. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten und hat jedoch mindestens 3 m³ Volumen zu umfassen. Der Notüberlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder ist nach Möglichkeit einer Versickerungsanlage zugeführt werden.

§ 8 Immissionsschutz

Für den potenziellen Betrieb von haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe, Lüftungsanlage etc.) wird am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein maximal zulässiger Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (von 6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und nachts (von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern.

§ 9 Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, die Dachneigung hat zwischen 20° und 45° zu betragen.

Kniestock
Der Kniestock darf eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Der Kniestock wird gemessen von der OK Rohdecke EG bis UK der Fußpfette.

Dachaufbauten
Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppgauben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder mit Blech zu verblenden. Die Eindeckung ist dem Hauptdach anzupassen.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten einschließlich liegender Dachfenster darf je Dachseite 2/3 Drittel der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m (gemessen wird von der Außenwand)
Negative Dacheinschnitte sind nur in direkter Verbindung mit Gauben zulässig.

Zwerchgiebel
Die Errichtung eines Zwerchgiebels (gilt nicht als Dachaufbau) ist bei mittiger Anordnung zulässig; Breite maximal 50 % der gesamten Dachlänge des Haupthauses.

Nutzung von Sonnenenergie
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind im Gefälle der Dachhaut zu verlegen.
Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

Anpassungspflicht bei Doppelhäusern
Bei Doppelhäusern besteht eine Anpassungspflicht; die Gestaltung ist abzustimmen.

2. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Die Stellplatzsatzung (StS) der Gemeinde Heroldsbach ist zu beachten.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig.

3. Geländeveränderungen

Auf dem Grundstück sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante bis max.0,5 m zulässig.

§ 10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
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 BayDSchG:
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.

2. Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren

3. Bodenschutz

Bei Planung und Durchführung des Bauvorhabens mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639

(Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.
Im Umgang mit Bodenmaterial wird auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter des Landesamtes für Umwelt verwiesen:

4. Hinweise

Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

Der Einbau von Heizungsanlagen ohne fossilen Brennstoff wird empfohlen

Es wird darauf hingewiesen, dass es auf den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Heroldsbach, den …….

Benedikt Graf von Bentzel
1. Bürgermeister

Anhang Gehölzliste

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm)

	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Crataegus monogyna	Weißdorn
+	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
	Frangula alnus	Faulbaum
+	Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
	Malus sylvestris	Holz-Apfel
	Prunus spinosa	Schlehe
	Pyrus communis	Wild-Birne
+	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
	Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
	Rosa arvensis	Feld-Rose
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rubus caesius	Kratzbeere
	Rubus idaeus	Himbeere
	Sambucus nigra	Holunder
+	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
+	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

<u>Selbstklimmend:</u>

+	Hedera helix	Efeu
	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

<u>Rankhilfe erforderlich:</u>

	Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
+	Clematis	Waldrebe
	Humulus lupulus	Hopfen
	Lonicera, in Arten	Geißblatt
	Polygonum aubertii	Knöterich
	Rosa, in Sorten	Kletterrosen
+	Wisteria sinensis	Blauregen

Begründung

Zur Einbeziehungssatzung „Am Baumfeld“ in Poppendorf
für das Grundstück Fl. Nr. 743 der Gemarkung Oesdorf

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Erschließung von 4 Baugrundstücken auf dem Grundstück Fl. Nr. 743 der Gemarkung Oesdorf. Die betroffene Fläche liegt am nördlichen Ortsrand von Poppendorf.
Nordöstlich des Grundstücks befindet sich das Anwesen „Am Lachgarten“ 3a. Nordwestlich bzw. westlich umgrenzen landwirtschaftliche Flächen das Plangebiet. Im Süden bzw. Osten liegen die Gemeindestraßen „Am Baumfeld“ mit der angrenzenden Wohnbebauung und „Am Lachgarten“ an. Südöstlich grenzt ein Spielplatz an. Das Grundstück wird derzeit als Wiese genutzt.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, welcher direkt an die Bauflächen des Ortsteils angrenzt. Westlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt.

Die einzubeziehende Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt (Allgemeines Wohngebiet).

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Heroldsbach eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird das oben genannte Grundstück dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Poppendorf zugeordnet.
Eine Bebauung des Grundstücks ist aus ortsplanerischer Sicht vertretbar, da der Anschluss an die bestehende Bebauung zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur führt.

Es gehört zur Angelegenheit der Gemeinde das gesamte Gemeindegebiet inkl. aller dazugehörigen Ortsteile als Wohnstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Dies besteht auch u. a. darin, auch neue Bauflächen im gesamten Gemeindegebiet verteilt auszuweisen mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern und den Verbleib von einheimischen Bürgern in der Gemeinde zu gewährleisten bzw. zu fördern. Diese Absicht zielt gleichzeitig darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen Infrastrukturen sowie kommunalen Einrichtungen des sozialen und kulturellen Lebens (Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek usw.) bzw. der zur Verfügung gestellten öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung usw.) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern.
Durch jeden Zuzug junger Familien verfolgt die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB ihr städtebauliches Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge usw.) zu sorgen.

Die Gemeinde verfolgt weiterhin das Planungsziel, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken, Eigentum der

Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und einer Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass sich die Bevölkerung seit dem Jahr 2000 bis 2019 in der Gemeinde Heroldsbach von 4.953 Einwohnern auf 5.107 Einwohner erhöht hat. Die Prognose des Bayrischen Landesamts für Statistik geht davon aus, dass die Bevölkerung Mitte der 30er knapp bei 5.200 Einwohnern liegt.

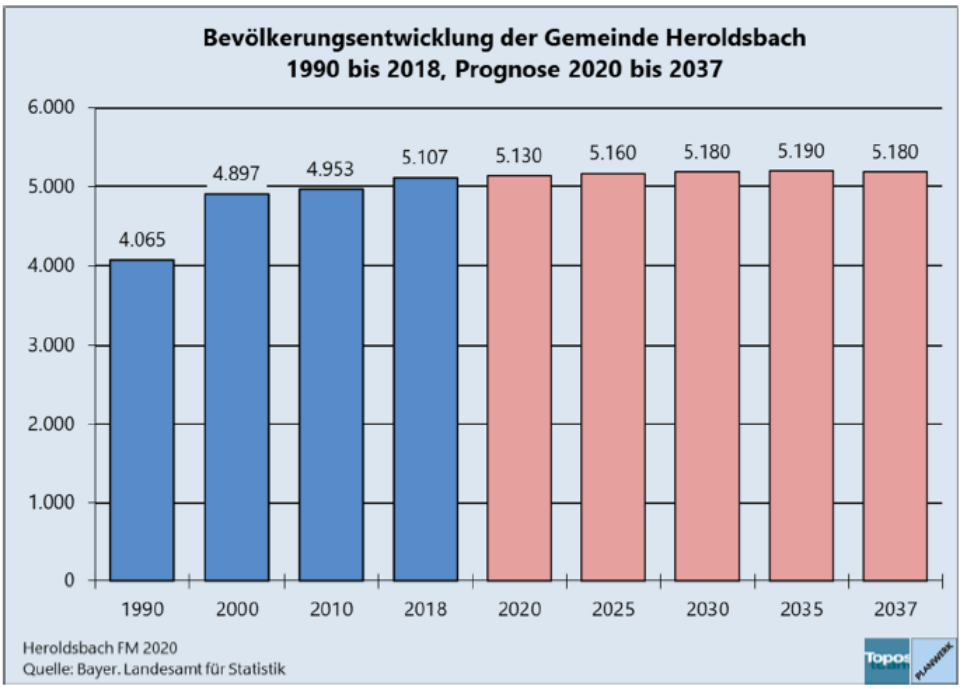

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung mit Prognose (Quelle: Konzept zur Innenentwicklung Ergebnisbericht – April 2020)

Die Schaffung von Bauland in Heroldsbach und in den Ortsteilen dient somit auch dazu, der demographischen Entwicklung hinsichtlich der älter werdenden Bevölkerung abzumildern und die Bevölkerungsentwicklung konstant zu halten, indem man vor allem der einheimischen Bevölkerung die Möglichkeit bietet, sich in der Heimatgemeinde anzusiedeln, um eine Familie zu gründen.

Im Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Heroldsbach aus dem Jahr 2020 ist die jetzige Fläche großenteils berücksichtigt und diese Einbeziehungssatzung wird als Maßnahme zur Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale empfohlen. Die im Vergleich zum Innenentwicklungskonzept etwas größere Fläche von 800 m² wird von der Gemeinde als sinnvolle Ortabrundung angesehen.

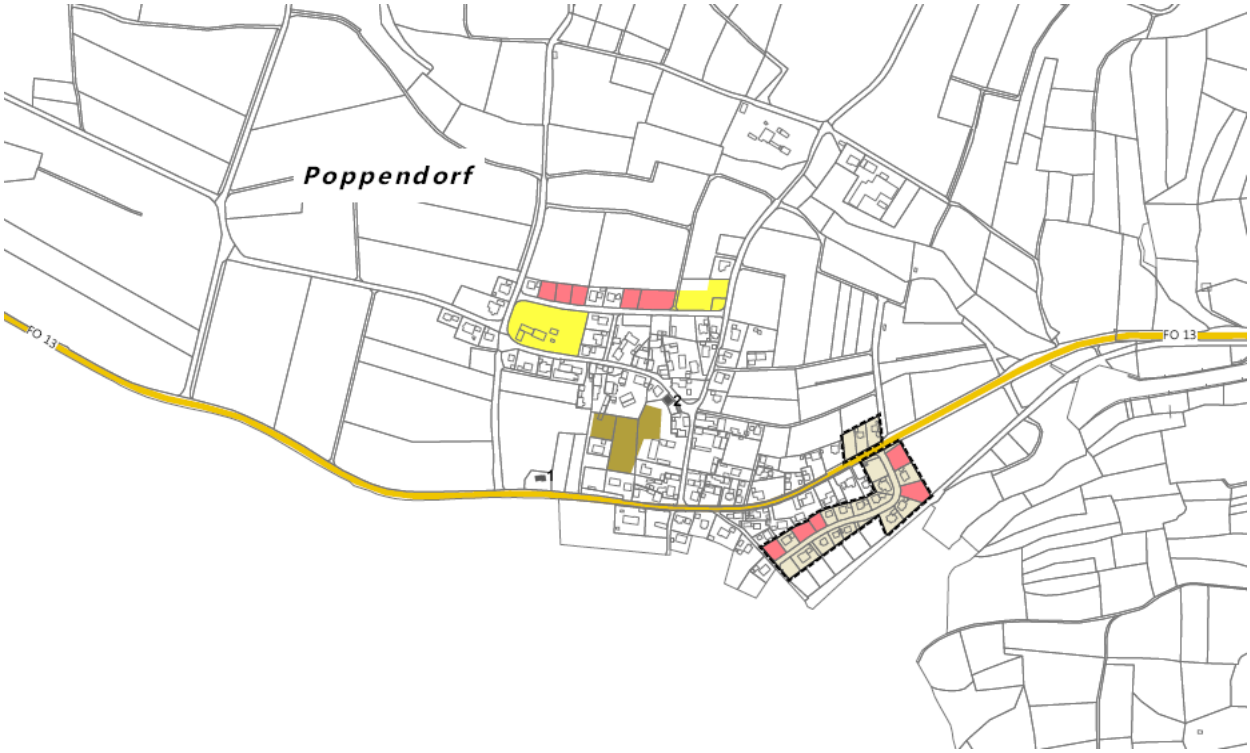

Abbildung 2: Empfehlungen und Vorschläge für den Ortsteil Poppendorf (Quelle: Konzept zur Innenentwicklung Ergebnisbericht – April 2020)

2. Verfahrensablauf

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Heroldsbach eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Gemäß § 34 Abs. 1 ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die Gemeinde Heroldsbach hat in seiner Sitzung am 20.02.2019 beschlossen, die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Fläche des Grundstückes Fl.Nr. 743 der Gemarkung Oesdorf aufzustellen.

In der Sitzung vom 27.01.2021 hat der Gemeinderat von Heroldsbach den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung „Lachgarten Poppendorf“ gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sowohl die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 27.01.2021 haben in der Zeit vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 stattgefunden.

In der Sitzung am 16.06.2021 wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgewogen.

Zu dem Entwurf der Satzung mit dem neuen Titel "Am Baumfeld" in der Fassung vom 16.06.2021 wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2021 bis einschließlich 12.11.2021 beteiligt.

3. Planungsvorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heroldsbach ist dieser Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die angrenzende Fläche ist als gemischte Baufläche (südlich) bzw. Wohnbaufläche (westlich) ausgewiesen.

Es liegen keine kartierten Biotopflächen oder sonstigen Schutzgebiete (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Trinkwasserschutzgebiete oder ähnliche) innerhalb oder in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Bayernatlas außerhalb von Überschwemmungsgebieten und von sogenannten wassersensiblen Bereichen. Auch Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art 8 Abs. 1 BayDSchG) hingewiesen.

4. Erschließung

Die Erschließung der Baufläche ist gewährleistet:
Die südwestliche Teilfläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der nordwestlichen Teilfläche belastet. Eine Eintragung der Grunddienstbarkeit wird durchgeführt.

- Verkehrstechnische Erschließung:
  Die Baugrundstücke werden über die im Süden verlaufende Straße „Im Baumfeld“ bzw. über die im Osten verlaufende Gemeindeverbindungsstraße „Am Lachgarten“ erschlossen.
- Wasserversorgung:
  Die Wasserleitung ist im Bereich der östlich des Geltungsbereiches liegenden Gemeindeverbindungsstraße „Am Lachgraten“ und in der südlich verlaufenden Straße „Im Baumfeld“ schon vorhanden.
- Abwasserentsorgung (Mischsystem):
  Der Abwasserbeseitigung kann über den schon bestehenden Mischwasserkanal in den angrenzenden öffentlichen Gemeindestraßen erfolgen.
- Oberflächenwasserbehandlung
  Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser in der Sanitärtechnik zu nutzen. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten und hat jedoch mindestens 3 m³ Volumen zu umfassen. Der Notüberlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder kann nach Möglichkeit einer Versickerungsanlage zugeführt werden. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Regelwerke DWA-Merkblatt M 153 (nur noch für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung) und aktuell für die stoffliche Emissionsbetrachtung das im Dezember 2020 neu eingeführte DWA- Arbeitsblatt A 102 anzuwenden. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist das DWA A 138 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

- Stromanschluss:
  Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz, welches im Bereich der Gemeindestraßen liegt.
- Abfall:
  Die Abfallbehälter sind an die südlich bzw. östlich gelegene Gemeindestraße zu den bekannten Abholungsterminen bereitzustellen.

5. Gestalterische Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

Das zum Geltungsbereich der Satzung zählende Grundstücke Flst. Nrn. 743 grenzt unmittelbar an der bereits bebauten Straße „Am Baumfeld“ im Süden an. Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf dem genannten Grundstück oder in der näheren Umgebung nicht betroffen.
Das Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche ohne Baum- und Strauchvegetation genutzt.
Die Bodenversiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Zur Reduzierung der anfallenden Abflussmengen von Oberflächenwasser (inkl. Dachentwässerung) ist das Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln, um es für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser in der Sanitärtechnik zu nutzen.
Um die Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes zu fördern, sind alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen. Ein Bodengutachten zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde noch nicht durchgeführt.
Um die Belange des Naturschutzes und der Umwelt zu berücksichtigen und um für eine höhere Lebensqualität im Wohngebiet zu sorgen, werden für die Bepflanzung Mindestvorgaben zur Durchgrünung des Baugebiets festgelegt. Demnach ist pro angefangener 250 m² überbauter Fläche entweder ein Obst- bzw. Laubbaum zu erhalten oder ein Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Gehölzliste in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen. Die für die Bepflanzung der Hausgärten empfohlenen Gehölze (Gehölzliste) stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.
Damit Gärten naturnah gestaltet werden und keine sogenannten Schottergärten oder Gärten mit ähnlich gestalteten kargen Flächen entstehen, sind nicht bebaute Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen. Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.
Als weitere Eingrünungsmaßnahme dient ein 2 Meter breiter im Nord bzw. Nordwesten liegender Gehölzstreifen. Die zu pflanzenden Sträucher sind der Gehölzliste zu entnehmen.

6. Ausgleichsberechnung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

<u>Ermittlung des Ausgleichsbedarfs</u>
Durch die Ausweisung der Flächen als allgemeines Wohngebiet ist eine Wiesenfläche betroffen. Nach Begehung der Fläche durch eine Biologische Fachkraft fällt diese nach Auffassung des „Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in die Kategorien „Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie II).
Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die gesamte Geltungsbereichsfläche herangezogen.

Nach dem Versiegelungs- und Nutzungsgrad wird das Baugebiet mit einer GRZ von 0,3 dem Eingriffstyp B zugeordnet.

Gesamte Geltungsbereichsgröße:

Ca. 3.330 m²

Kategorie II:
- Wiesenfläche : 3.330 m²

Kompensationsfaktor
Der Geltungsbereich wird dem Eingriffstyp B zugeordnet, da die Grundflächenzahl bei 0,3 liegt.

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind geplant:
- Festsetzung der GRZ auf 0,3
- befestigte Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen;
- Rodung des Gehölzbestandes und Freimachen des Baufeldes nur in den Wintermonaten;
- Rückhaltung des Niederschlagswasser in Zisternen zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung –> Notüberlauf nach Möglichkeit in Versickerungsanlage;
- Eingrünungsmaßnahmen (keine Steingärten, Baumpflanzungen pro m² Grundstücksfläche, Eingrünung im Nord/Nordwesten);

Der Kompensationsfaktor für diese Kategorie ist mit Berücksichtigung Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bei 0,6.

Eingriffstyp B:

Kompensationsfaktor für die Kategorie II = 0,6

Berechnung des Ausgleichs

Kategorie II:

3.330 m² x 0,6 = 1.998 m²

Insgesamt: 1.998 m²

Der Ausgleichsbedarf des Bebauungsplanes beläuft sich bei einem Kompensationsfaktor von 0,6 auf **1.998 m²**. Der Bedarf wird auf der externen Ausgleichsfläche bei Jungenhofen gedeckt

Externe Ausgleichsfläche
Durch die Ausgleichsbilanzierung sind ca. 1.998 m² extern auszugleichen. In Absprache mit der Gemeinde wurde folgende externe Ausgleichsfläche bei Jungenhofen in der Gemarkung Zentbechhofen, Stadt Höchstadt a. d. Aisch:

- Fl.Nr. 1137 der Gemarkung Zentbechhofen, Stadt Höchstadt a. d. Aisch

Ausgleichsfläche:
Die Fläche Fl.Nr. 1137 der Gemarkung Zentbechhofen, Stadt Höchstadt a. d. Aisch wird derzeitig als Ackerfläche genutzt. Nach dem „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist der Ausgangszustand dieser externen Ausgleichsfläche in die Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Die Fläche wird zum Waldsaum mit reich gestuftem, naturnahem Waldrand entwickelt. In direktem Anschluss an den Wald ist ein Waldsaum als Übergangsbereich von Wald zu angrenzender südlicher Ackerfläche mit Baum- und Strauchstrukturen anzulegen. Laut Leitfaden fallen diese Gebiete in die Kategorie III als „Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“. Die Aufwertung um 2,0 Kategorien resultiert in einem Aufwertungsfaktor von 2,0 zur Berechnung der Flächen.

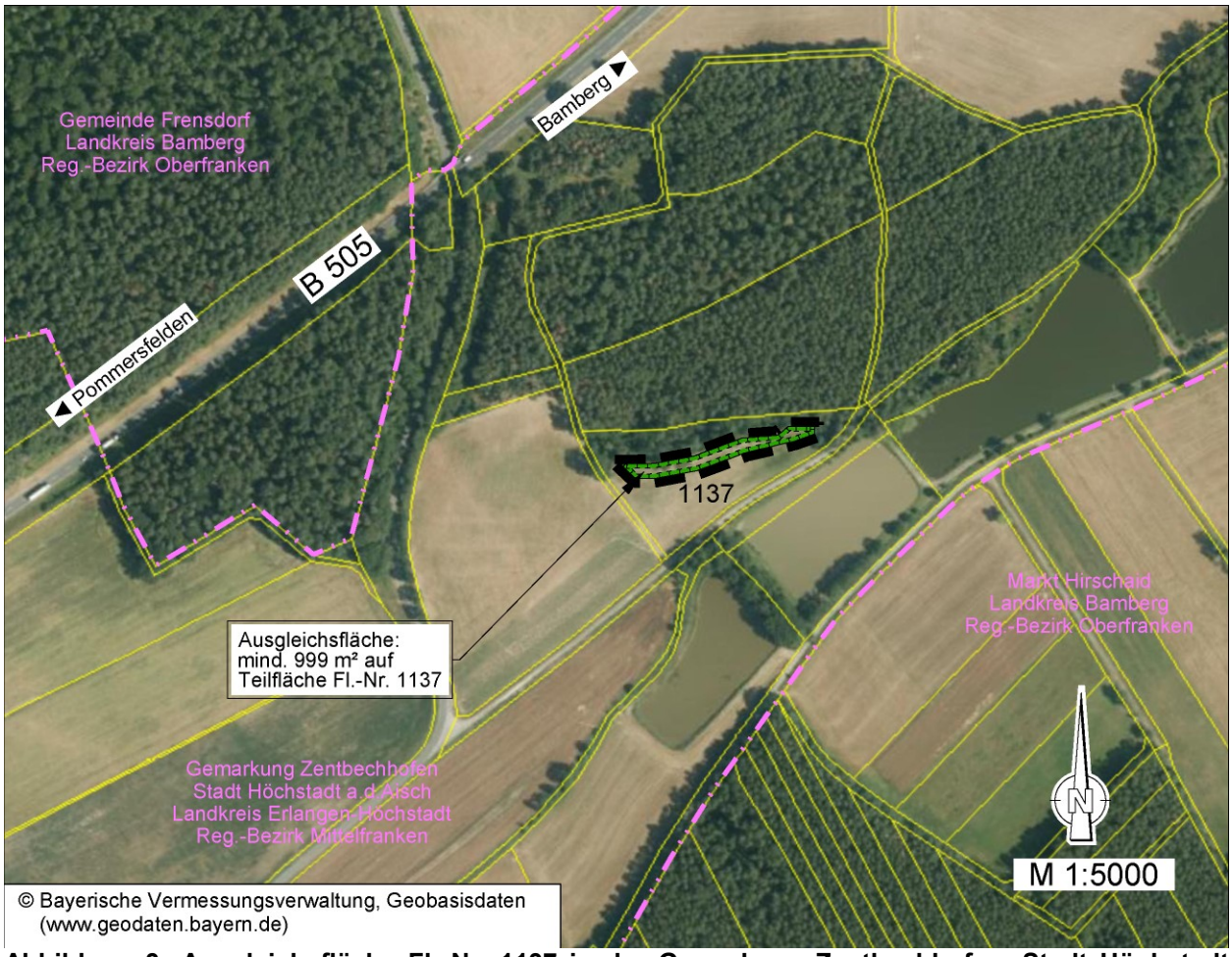

Abbildung 3: Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1137 in der Geamrkung Zentbechhofen, Stadt Höchstadt a.d.Aisch (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

<u>Berechnung und Maßnahmenkonzept der Ausgleichsfläche A1</u>

Gesamtgröße der benötigten Ausgleichsfläche: 999 m²

999 m² x 2,0 = 1.998 m²

Ausführung und Pflege:
Herstellen eines Waldsaums mit Baum- und Strauchstrukturen
Die Anpflanzung ist fachgerecht auszuführen und erfolgt durch Pflanzung von standortgerechten ökologisch wertvollen der in der Gehölzliste aufgeführten Laubbaum- und

Straucharten. Der Waldsaum ist mit einer Breite von 10 Meter entlang des nördlich angrenzenden Waldes anzulegen. Die Pflanzungen sind mit entsprechenden Maßnahmen wie ein- bis zweimaligen Ausmähen, Bewässerung bei starker Trockenheit bis zur Sicherung der Bestandsentwicklung und Neupflanzungen bei Pflanzausfällen zu pflegen und zu unterhalten. Die Ausgleichsfläche ist gegen Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun zu schützen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs seine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat.

Durch das Anlegen eines Waldsaums mit Baum- und Strauchstrukturen auf der externen Ausgleichsfläche (Flurnummer 1137, der Gemarkung Zentbechhofen, Stadt Höchstadt a.d.Aisch) kann der Bedarf von 1.998 m² gedeckt werden.

Sicherung der Maßnahme:
Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsfläche erfolgt eine Eintragung ins Grundbuch.

Zusammenfassung des Ausgleiches insgesamt und Ökoflächenkataster

Durch die externe Ausgleichsfläche wird der Eingriff insgesamt ausgeglichen und der Bedarf von 1.998 m² ist gedeckt.
Durch die Breite des Waldsaums von 10 m und die Länge entlang des zu entwickelnden Waldrandes ergibt sich eine Fläche von ca. 1.200 m². Davon werden durch diese Maßnahme 999 m² belegt. Seitens der Gemeinde erfolgt die Meldung dieser Ausgleichflächen an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz (LFU).

7. Artenschutz

Im Rahmen des Vorhabens sind Eingriffe in Natur und Umwelt geplant. Durch die Eingriffe kann es zu Beeinträchtigungen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten kommen.
Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen eignet sich das Untersuchungsgebiet nicht für streng geschützte Tiergruppen der Fledermäuse. Der Planbereich weist keine Strukturen auf, die sich als Wochenstuben- oder Winterquartiere bzw. als Hangplätze für Fledermäuse eignen. Das Gebiet kann aber als Jagdhabitat aus den angrenzenden Siedlungsbereichen genutzt werden.
Die Fläche weist nur eine geringe Qualität als Fortpflanzungs-, oder Ruhestätte für die Zielarten Hecken- und Gehölzbrüter auf. Geschützte Lebensstätten von Vögeln wie zum Beispiel Bruthöhlen wurden in der direkten Umgebung zum Zeitpunkt der Begehungen nicht angetroffen. Wenige Altnester von Vögeln wurden an den angrenzenden Gehölzen entlang des Spielplatzes bzw. des Anwesens „Am Lachgarten“ 3a angefunden. Diese Gehölze bleiben stehen und sind von der Maßnahme nicht betroffen. In dem Plangebiet wurde eine avifaunistische Untersuchung zur Erfassung von Bodenbrütern durch das Büro Herbert Studtrucker durchgeführt. Bei mehreren Begehungen im Frühjahr und Frühsommer 2021 wurden alle Vögel mit direktem Bezug zur Untersuchungsfläche erfasst. Dabei wurde ein Feldlerchenpaar nachgewiesen, welches die Fläche im mittleren Norden als Brutrevier nutzte.
Im Ergebnis der avifaunistischen Untersuchung wurden Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgelegt: so hat die Freistellung des Geländes außerhalb der Vogelbrutzeit von September bis Februar zur erfolgen. Des Weiteren ist eines der drei nachfolgenden Maßnahmenpakete anzuwenden: Lerchenfenster mit Blüh- und Brachestreifen; Blühfläche oder Blühstreifen oder Ackerbrache; erweiterter Saatreihenabstand.
Der vollständige Bericht ist als Anlage zu der Einbeziehungssatzung angehängt.

Das Vorkommen von Amphibien und Reptilien innerhalb der Planfläche ist aufgrund der mangelhaften Strukturen als unwahrscheinlich zu sehen. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten ist ebenfalls aus diesem Grund auszuschließen.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Poppendorf, am Rande schon bestehender Bebauung. Südlich, jenseits der Straße „Am Baumfeld“ befindet sich die rückwärtige Ausfahrt eines landwirtschaftlichen Betriebes. Der Eigentümer und Betreiber dieses landwirtschaftlichen Betriebes, der im Nebenerwerb geführt wird, ist zugleich der Eigentümer der Flurnummer 743, Gemarkung Oesdorf (Fläche der Einbeziehungssatzung). Die Begrenzung der Lärmemissionen ist dem Landwirt durch eine mögliche Festlegung von Immissionsrichtwerten für das Plangebiet bewusst. Im Übrigen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft bereits Wohnhäuser, deren Bewohner die momentanen Emissionen tolerieren. Weiter ist davon auszugehen, dass die verkehrliche Belastung auf das Plangebiet durch zwei mögliche Ein- und Ausfahrten im Norden und Süden seines Betriebs aufgeteilt wird. Außerdem hat der Landwirt kürzlich eine Mehrzweckhalle in der weiter entfernten Flur westlich von Poppendorf errichtet; dadurch reduziert sich nochmals die lokale Verkehrsbelastung.
Insgesamt sind auf das Plangebiet keine wesentlichen Immissionen zu erwarten.

Im Norden und Westen des Geltungsbereiches ist das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzung umgeben. Im § 10 dieser Satzung wird darauf hingewiesen, dass es auf den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten. Die durch die Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich und müssen deshalb hingenommen werden.
Um innerhalb des Baugebietes mögliche Lärmemissionen durch haustechnische Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Lüftungsanlagen) zu beschränken, wird die Festsetzung für deren potenziellen Betrieb in der Satzung (siehe § 8) aufgenommen.

Erstellt am 27.01.2021

Geändert am 16.06.2021

Heroldsbach, 16.06.2021

.....
Benedikt Graf von Bentzel,
Erster Bürgermeister

Bamberg, 16.06.2021

WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Bearbeitet durch:

.....
Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich