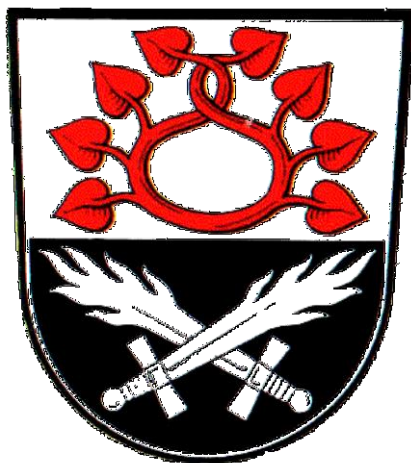



BEGRÜNDUNG
zur
EINBEZIEHUNGSSATZUNG
der
GEMEINDE TRAUTSKIRCHEN
für den
ORTSTEIL DAGENBACH

für die Grundstücke Fl.-Nr. 988 und 987/1
sowie einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 989
Gemarkung Trautskirchen
(= BA I - WOHNBAU-Flächen)



Planungsstand: **12.02.2019**
Geä./ergä.: -

 **HEFFNER+MÜLLER**
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BYIKBAU
NEUE STRASSE 17A, 91459 MARKT ERLBACH
TELEFON 09106/9276-0, TELEFAX 09106/927676
E-MAIL ADRESSE: heffner.mueller@t-online.de

BEGRÜNDUNG

Inhalt

I. Allgemeines.....	3
1. Erläuterung / Darstellung des Vorganges.....	3
2. Lage des Planbereiches	4
3. Planungsanlass und Ziele der Satzung	5
II. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche.....	5
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen des Ortsteils Dagenbach.....	5
2. Verkehrsanschluss	6
III. Rechtliche Grundlagen.....	6
1. Ziele der Raumordnung.....	6
2. Naturschutz	6
3. Flächennutzungsplan.....	7
4. Planungsrechtliche Situation	7
5. Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB	8
IV. Festlegungen und Festsetzungen	9
1. Art der baulichen Nutzung	9
2. Grenzen des Bebauungszusammenhanges	9
3. Überbaubare Grundstücksflächen und Maß der baulichen Nutzung	10
V. Eingriffsregelung und Grünordnung.....	10
1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
a) Flächenmäßiger Ausgleich	10
Berechnung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsflächen.....	11
b) Vermeidungsmaßnahmen	14
c) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität.....	14
2. Pflanzliste	14
VI. Erschließung	15
VII. Kosten	16
VIII. Rechtsgrundlagen / Literaturverzeichnis (Auszug).....	16
IX. Verfahrensvermerke	16

**ANHANG: saP des sbi – sivvaea biome instituts, Sugenheim-Ullstadt vom
17.09.2018, gesamt 17 Seiten**

Änderungen/Ergänzungen:

TT.MM.2019: ---

BEGRÜNDUNG

I. Allgemeines

1. Erläuterung / Darstellung des Vorganges

Der Gemeinderat Trautskirchen hat in seiner Sitzung am 03.08.2018 beschlossen, für die bereits bisher gewerblich genutzten Teilflächen der Flur-Nr. 987 sowie für neu zu nutzende Wohnbauflächen Teilbereiche aus 989 und (neu:) 987/1 in Dagenbach, eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen.

In seiner Sitzung am 21.09.2018 hat der Gemeinderat den Vorentwurf des Ing.-Büros Heffner + Müller vom 20.09.2018 dazu gebilligt und beschlossen, den Entwurf mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Aus der Beteiligung und öffentlichen Auslegung ergaben sich hinsichtlich der gewerblichen Flächen die mit einbezogen werden sollten Einwendungen und Forderungen nach zu erstellenden Nachweisen, deren Beschaffung bzw. Erstellung einige Zeit in Anspruch nehmen wird. So sind insbesondere nach Vorgabe des Wasserwirtschaftsamtes Nachweise bzw. eine hydraulische Abschätzung zum Überschwemmungsbereich des Taubenlohebaches zu erbringen.

Um für eine geplante Wohnbebauung auf der einzubeziehenden Teilfläche Flur 989 (Familie Bauereiß) sowie auf dem Grundstück Flur-Nr. 987/1 (Fam. Endress) zeitnah die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnbebauung zu schaffen, wird das Verfahren in zwei rechtlich selbstständige Verfahren aufgeteilt:

BA I / Verfahren I: Einbeziehungsbereich für Wohnbebauung

BA II / Verfahren II: Einbeziehungsbereich für gewerblich zu nutzenden Bereich

Die folgende Begründung bezieht sich bzw. behandelt ausschließlich den BA I - den Bereich für eine geplante Wohnbebauung.

BEGRÜNDUNG

2. Lage des Planbereiches

Der Ortsteil Dagenbach befindet sich ca. 2,5 km südwestlich des Ortes Trautskirchen, ca. 7 km westlich des Ortes Neuhof/Zenn und ca. 8 km nördlich des Ortes Rügland.

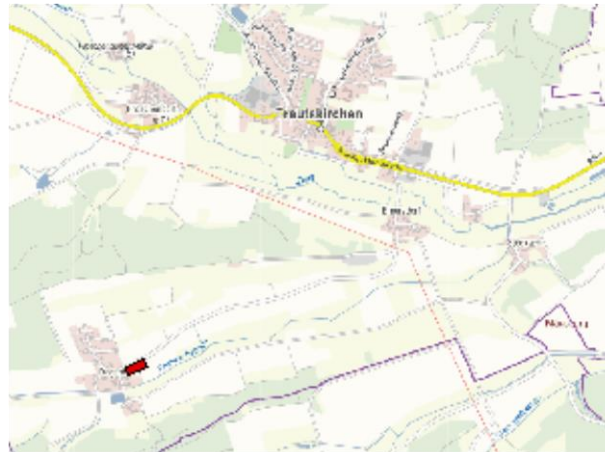


Abbildung 1: Übersichtskarte Lage Dagenbach / Einzugsbereich

Die Gemeinde Trautskirchen beabsichtigt für den Ortsteils Dagenbach eine Einbeziehungssatzung am östlichen Ortsrand zu erlassen. Einbezogen werden soll eine direkt an die bestehende Bebauung und an die Gemeindeverbindungsstraße angrenzende Fläche von insgesamt ca. 0,56 ha.

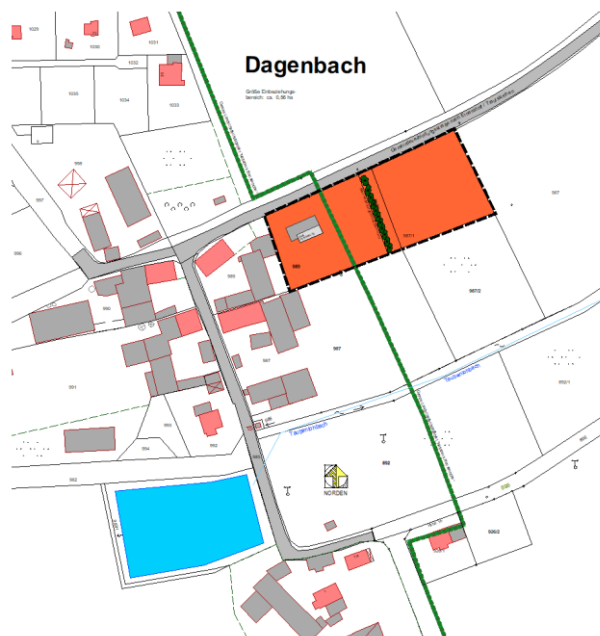


Abbildung 2: Übersichtskarte Lage Einbeziehungsfläche

Das Satzungsgebiet umfasst das Grundstück Flur-Nr. 988 und 987/1 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 989, jeweils Gemarkung Trautskirchen.

BEGRÜNDUNG

3. Planungsanlass und Ziele der Satzung

Der Erlass einer Einbeziehungssatzung soll Baurecht für folgende Bauvorhaben bzw. Nutzungen schaffen:

1. Baubereich 1.1: Errichtung eines oder zwei Wohnhäuser mit Garagen auf der östlichen Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 989. Dort ist bereits jetzt ein größeres Nebengebäude vorhanden. Für dieses Projekt gibt es aktuell noch keine konkreten Planungen – es liegt eine Bauvoranfrage vor.
2. Baubereich 1.2: Errichtung eines erdgeschossigen, barrierefreien Wohnhauses mit Garage auf dem an der Gemeindeverbindungsstraße gelegenen Grundstück Flur-Nr. 987/1.

Die v. g. Bereiche sind im Moment als Außenbereich einzuordnen und sollen durch den Erlass dieser Einbeziehungssatzung dem Innenbereich zugeordnet werden.

Durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). So ist es möglich auf unkompliziertem Wege in moderatem Umfang Bauflächen bereitzustellen, sodass eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit des Ortsteiles stattfinden kann.

Für den gesamten Bereich wird, um positiv steuernd eingreifen zu können, sowohl die überbaubaren Grundstücksflächen, das Maß und die Art der baulichen Nutzung sowie die Maßnahmen, die zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen sind, festgelegt. Die Gesamtfläche wird entsprechend dem Charakter der angrenzenden Bebauung als Dorfgebiet definiert und festgelegt.

II. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen des Ortsteils Dagenbach

Der Ortsteil Dagenbach ist aus einer dörflichen Entwicklung entstanden. Der Ortskern besteht aus ca. 7 landwirtschaftlichen Hofansiedlungen, welche teilweise nicht mehr landwirtschaftlich bzw. nur noch im Nebenerwerb betrieben werden.

Im Norden des Ortsteils wurde in den 70er Jahren ein Wochenendhaus-Siedlungsgebiet ausgewiesen, das mit ca. 27 Wochenendhäusern zu ca. 2/3 Drittel bebaut ist. Im Ort sind aktuell noch einige wenige Teilerwerb- und Vollerwerbslandwirtschaften vorhanden. Gastronomie bzw. Einzelhandelsbetriebe etc. gibt es nicht.

Im südöstlichen Bereich von Dagenbach (südlich des geplanten Einbeziehungsbereiches) betreibt der Eigentümer des Grundstückes Flur-Nr. 987/1 (Friedrich Endreß) einen Bagger- und Erdbaubetrieb.

BEGRÜNDUNG

Der Ortskern liegt in der Talau des Taubenlohbaches, das Wochenendhausgebiet am angrenzenden Südhang.

2. Verkehrsanschluss

Der Ortsteil wird nur durch eine sackartige Gemeindeverbindungsstraße von Trautskirchen aus über den Ortsteil Einersdorf erschlossen. Bei den weiterführenden Straßen handelt es sich ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Wege.

III. Rechtliche Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken bezeichnet das Gebiet, in dem sich Dagenbach befindet, als „Allgemeiner ländlichen Raum“ bzw. „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“. Dagenbach liegt im Grenzbereich dieser beiden v. g. Gebiete.

Weiterhin wird das Gebiet um Dagenbach dem Naturraum „nördliche Frankenhöhe“ zugeordnet. Um die Ortschaft herum sowie im Randbereich sind Landschaftsschutzgebiete, als Teil des Naturparks Frankenhöhe festgesetzt worden (durch Verordnung der unteren Naturschutzbehörde - vgl. auch Punkt V).

2. Naturschutz

Die Einbeziehungsfläche liegt randlich im Landschaftsschutzgebiet des Naturpark Frankenhöhe. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist unten und im Planteil in Bezug auf den Einziehungsbereich detailliert dargestellt.



Abbildung 3: Schutzzonen des Landschaftsschutzgebietes Naturpark Frankenhöhe im betroffenen Einziehungsbereich

BEGRÜNDUNG

Mit dem Landratsamt Neustadt/Aisch wurden im Vorfeld die zu berücksichtigenden naturschutzrechtlichen Belange abgestimmt: Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Leitfaden zu ermitteln und abzustimmen. Aufgrund der teilweisen Lage im Landschaftsschutzgebiet ist insbesondere eine wirksame Eingrünung vorzusehen.

Weiter ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorzulegen. Soweit die o.g. Belange berücksichtigt sind und keine artenschutzrechtlichen Verbote dem Vorhaben entgegenstehen, kann eine Ausnahme nach § 7 Abs. 3 NP-VO erlassen werden.

3. Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Trautskirchen stellt den Ortskern Dagenbach mit einem „M“ = „gemischte Bauflächen“ dar. Rings um die Ortschaft herum sind Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen jedoch überwiegend Grünflächen dargestellt.

Die Bau- bzw. Einbeziehungsflächen sind im Übergang zur bestehenden Bebauung bereits als Flächen mit gemischter Bebauung dargestellt im übrigen Bereich als Dauergrünland. Siehe nachfolgende Abbildung.

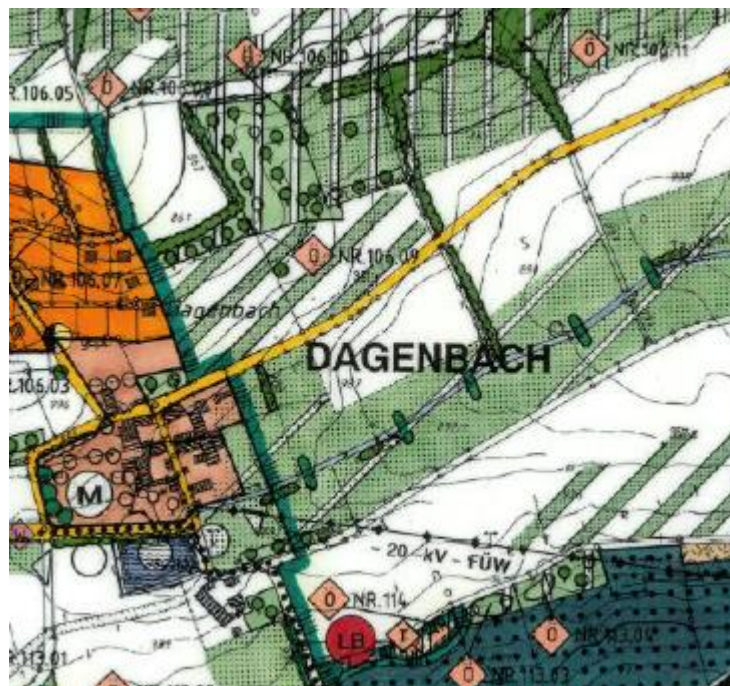


Abbildung 4: Flächennutzungsplanausschnitt Bereich Dagenbach

4. Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich stellt der Ort Dagenbach einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit eigenem Gewicht im Sinne des § 34 BauGB dar. Ein Bebauungsplan oder Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB wurden für den aktuell überplanten Bereich noch nicht aufgestellt. Somit richtet sich die derzeitige Zulässigkeit von Bauvorhaben im Ortsbereich derzeit nach § 34 BauGB, jenseits der Ortslage ist § 35 einschlägig.

BEGRÜNDUNG

5. Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist, dass

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz (BauGB) über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bezüglich a) ist wie folgt anzumerken:

Der Einbeziehungsbereich grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortskern an.

Durch die Einbeziehung des geplanten Bereiches wird gleichzeitig eine zukünftige Nutzung entsprechend der bereits vorhandenen angrenzenden Nutzung (Dorfgebiet nach § 5 BauNVO) festgelegt und definiert.

Eine zukünftige Bebauung des Einbeziehungsbereiches erfordert keine zusätzlichen Erschließungsstraßen, da beide Grundstücke des Einbeziehungsbereiches direkt an der Gemeindeverbindungsstraße liegen..

Eine Teilfläche des Einbeziehungsbereiches ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche mit „gemischter Bebauung“ definiert.

Die v. g. Kriterien zeigen, dass die Einbeziehung den Grundsätzen einer geordneten städtebauliche Entwicklung nicht entgegenstehen.

Die überplante Fläche liegt teilweise im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Frankenhöhe“.

Dazu ist wie folgt festzustellen:

Die Einbeziehungsbereiche 1.1 (Teilfläche aus Flur-Nr. 989) überschreitet die Landschaftsschutzgebietsgrenze nur marginal – in einer Größenordnung die im Prinzip, auch unter Berücksichtigung der Darstellungsschärfe der Gebietsgrenze, vernachlässigbar wäre. Beim Einbeziehungsbereich 1.1 werden zudem noch die erforderlichen Ausgleichsflächen zum Landschaftsschutzgebiet hin angeordnet und somit eine mögliche Bebauung bis fast zur Gebietsgrenze hin beschränkt.

Der Baubereich 1.2 liegt insgesamt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, jedoch direkt an der Gemeindeverbindungsstraße. Dort ist ein barrierefreies, erdgeschossiges Wohnhaus für die Tochter des Grundstückseigentümers Endreß geplant. Die Tochter hat ein behindertes Kind und ist zur Unterstützung der Betreuung auf die Nähe zum el-

BEGRÜNDUNG

terlichen Anwesen angewiesen. Andere Standorte für das Wohnhaus auf dem Grundstück (näher zum best. Wohnhaus der Fam. Endreß) sind problematisch, da dieser Bereich insbesondere dem Bagger- und Erdbaubetrieb zugeordnet ist und dort durch den Neubau eines Wohnhauses eine unzumutbare Beschränkung des gewerblichen Betriebes eintreten würde.

Soweit die in Kapitel V. genannten Belange berücksichtigt werden und keine artenschutzrechtlichen Verbote dem Vorhaben entgegenstehen kann für die Planung laut Aussage des Landratsamtes eine Ausnahme nach § 7 Abs. 3 NP-VO in Aussicht gestellt werden.

Weitere öffentliche Belange, die von städtebaulicher Relevanz sind und der Planung entgegenstehen könnten (z.B. Hochwasserschutz, Altlasten, Immissionsschutz etc.) sind für diesen Bereich nicht bekannt.

Zu b) ist anzumerken, dass durch die Planung nicht die Art der baulichen Nutzung angetastet wird. Derzeit liegt ein faktisches Dorfgebiet vor. Nach § 34 (2) BauGB sind dementsprechend auch nur Nutzungen gemäß § 5 BauNVO zulässig, so dass keine Bauvorhaben in Betracht kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Zu c) ist festzustellen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegt oder zu erwarten ist. Weiterhin gibt es in Dagenbach oder Umgebung keine relevanten Betriebsbereiche oder Störfallbetriebe sowie auch keine Zulassung für solche Betriebe, bei welchen schwere Unfälle im Sinne des BImSchG möglich oder zu erwarten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind dementsprechend für die vorliegende Planung gegeben.

IV. Festlegungen und Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Einbeziehungsbereich wird entsprechend der vorhandenen vorliegenden Nutzung bzw. Bebauung und im FNP vorgesehenen Planung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgelegt. Die landwirtschaftliche Nutzung, auch mit Tierhaltung, ggf. verbunden mit Geruchs- und Lärmimmissionen, im umliegenden Bereich ist im Einbeziehungsbereich zu dulden.

2. Grenzen des Bebauungszusammenhanges

Der Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einziehungssatzung) umfasst das Grundstück mit der Flur-Nr. 988 und 987/1 sowie eine Teilfläche des Flurstückes mit der Nr. 989 (= Bereich 1.1) alle Gemarkung Trautskirchen.

BEGRÜNDUNG

Die einbezogene Fläche ist durch die angrenzende Bebauung (Wohn- und Nebengebäude, landwirtschaftliche Gebäude, gewerbliche Gebäude) entsprechend vorgeprägt, sodass hierfür eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden kann.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Maß der baulichen Nutzung

Da sich die Bebauung im Ortsteil Dagenbach in der näheren Umgebung zum Plangebiet sehr heterogen gestaltet und somit auch der grundsätzliche Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB, ist es notwendig, bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung Beschränkungen vorzunehmen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Einziehungssatzung über eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie im über Baugrenzen (vgl. Planteil) reglementiert. Bei der Ermittlung von GRZ und GFZ gelten die Vorgaben der §§ 19 und 20 BauNVO.

Zusätzlich werden Festlegungen hinsichtlich der zulässigen Trauf- und Firsthöhen getroffen. Die maximale Traufhöhe wird mit 6,50 m und die max. Firsthöhe mit 12,0 m festgelegt. Diese Festlegung lässt z.B. eine Bebauung mit II + DG analog der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser zu und gewährleistet, dass sich auch zukünftige gewerbliche Bauten entsprechend eingliedern. Die Vorgabe hinsichtlich der Dachgestaltung ist ebenfalls dieser Forderung geschuldet.

Die Beschränkung der baulichen Nutzung garantiert eine Einpassung in das Landschaftsbild am Ortsrand und entspricht den Vorgaben des § 1a (2) und (3) BauGB, dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

V. Eingriffsregelung und Grünordnung

1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Einziehungssatzung werden ca. 5.587 m² überplant.

Die Ergänzungsfläche umfasst einen ca. 3.095 m² großen, künftig überbaubaren Bereich (= Bereich innerhalb der Baugrenzen).

Bei einer GRZ von 0,35 besteht aufgrund der Festsetzungen die Möglichkeit in Summe 1.083 m² auf diesen Grundstücken zu überbauen.

a) Flächenmäßiger Ausgleich

Die Inanspruchnahme der Flächen und ihrer Biotopfunktion wird durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2003 berücksichtigt. Hier wird zur Bewertung das Regelverfahren herangezogen.

Zur Beurteilung der Eingriffsschwere wird der Grad der Versiegelung durch den Anteil der überbauten Flächen herangezogen.

BEGRÜNDUNG

Bewertung des Ausgangszustandes:

Der überwiegende Teil der Fläche der Einziehungssatzung hat nur einen relativ geringen ökologischen Wert:

Der Bereich 1.1 stellt eine intensiv genutzte Wiese dar, auf der bereits ein als Lager und Garage genutztes Nebengebäude vorhanden ist. Die direkt an das Gebäude angrenzenden Flächen dienen als Zufahrtsbereich.

Zusätzlich ist ein weitgehend durchgehender Streifen entlang der westlichen Grenze des Einziehungsbereiches bereits befestigt (betoniert/gepflastert).

Des Weiteren wird die Grünfläche (insbesondere die Randbereiche) Holz-Lagerfläche genutzt.

Beim Bereich 1.2 handelt es sich ebenfalls um eine intensiv genutzte Wiese, welche im südlichen Bereich bereits als Lagerfläche für den Erd- und Baggerbetrieb und insbesondere zur Lagerung diverser Holzmaterialien dient.

Zur Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter werden die Listen 1 a bis 1 c gemäß Leitfaden herangezogen:

Unter Berücksichtigung der Bewertungskriterien erfolgt die Bewertung wie folgt:

→ Einordnung in Liste 1 a: Intensiv genutztes Grünland

Kategorie I

Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Unterer Wert

Beim Einziehungsbereich handelt es wie oben dargestellt sich um ein Dorfgebiet. Die Grundflächenzahl wurde mit $< 0,35$ festgelegt.

Unter Berücksichtigung der Bewertungskriterien und der vorgesehenen Nutzung erfolgt die Einstufung der Eingriffsschwere wie folgt:

GRZ $< 0,35$ bzw. entsprechende Eingriffsschwere = Typ B

Berechnung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsflächen

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Festlegungen der vorhergehenden Abschnitte kann die Beeinträchtigungsintensität abgeleitet werden:

Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung

Typ A – niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

BEGRÜNDUNG

→ = **Beeinträchtigungsintensität: B I**

Der für die Ermittlung der Ausgleichflächen erforderliche Kompensationsfaktor wird aus der Matrix (Abb. 7 des Leitfadens) für das Feld mit der ermittelten Beeinträchtigungsintensität abgelesen.

→ hier Feld B I: Kompensationsfaktor 0,2 - 0,5

Bei der Berechnung der erforderlichen Ausgleichflächen werden der bereits versiegelten Bereich auf der Teilfläche Flur-Nr. 989 in einer Größe von 717 m² außer Acht gelassen und für die bebaubare Restfläche ein einheitlicher Kompensationsfaktor angesetzt.

Durch die massive Vorbelastung der Flächen wäre ein Ausgleichsfaktor im unteren Bereich mit ca. 0,3 angemessen

Andererseits liegt die Einbeziehungsfläche im Randbereich bzw. teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Frankenhöhe“. Wichtige Lebensräume bzw. Biotop nach § 30 BayNatschG werden jedoch nicht berührt. Gemäß saP kann ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten und auch streng geschützte Tierarten ausgeschlossen werden. Aus der teilweisen Lage im Landschaftsschutzgebiet leitet sich ein Ausgleichsfaktor im oberen Bereich (0,4-05) ab.

Zusätzlich ist bei der Wahl des Ausgleichsfaktors zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück Flur-Nr. 988 die vorhandene Straße zurückgebaut und die bestehende Hecke auf voller Grundstücksfläche ergänzt wird.

Als angemessener Kompromiss wird der Ansatz eines **mittleren Kompensationsfaktors von 0,4** (und damit über dem Mittel der Tabelle nach Abb.7) erachtet.

Die zur Kompensation notwendige Ausgleichsfläche errechnen sich somit folgendermaßen:

a) Baubereich 1.1 – Fam. Bauereiß:

$$(2.591 - 717) = 1.874 \text{ m}^2 \times 0,4 = \mathbf{750 \text{ m}^2}$$

b) Baubereich 1.2 – Fam. Endreß:

$$2.622 \text{ m}^2 \times 0,4 = \mathbf{1049 \text{ m}^2}$$

Zum Ausgleich eines Eingriffes auf den Grundstücken werden gem. § 1a (3) BauGB die Ausgleichflächen getrennt nach den Eigentümern wie folgt festgesetzt:

a) Baubereich 1.1 (Fam. Bauereiß) eine Ausgleichsfläche ca. 750 m².

b) Baubereich 1.2 (Fam. Endreß) eine Ausgleichsfläche von 1.049 m².

BEGRÜNDUNG

Gestaltung und Festsetzungen hinsichtlich der Ausgleichsflächen:

1. Baubereich 1.1 - Fam. Bauereiß

Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück selbst. Dazu ist auf der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze auf eine Breite von 5,0 m (entspricht ges. ca. 500 m²) eine mindestens 2-reihige Hecke mit heimischen Sträuchern und Pflanzen gemäß untenstehender Pflanzliste mit einem Baumanteil von mind. 10 % zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nichtbebauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Pflanzen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

Zusätzlich ist pro 100 m² versiegelter Fläche ein heimischer Obst- oder Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anordnung / Ausführung einer Heckenpflanzung an der südlichen und östlichen Grenze stellt gleichzeitig einen Puffer und Schutz zwischen den unterschiedlichen Nutzungen der Grundstücke dar.

2. Baubereich 1.2 / Fa. Endreiß

Am östlichen Rand des Einbeziehungsgebietes ist als Abgrenzung zur Flur und zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen eine 5 m breite standortgerechte Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Bepflanzung wird über das eigentliche Einbeziehungsgrundstück hinaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 987/2 weitergeführt bis ca. 10 m vor dem Taubenlohebach – somit ca. 525 m². Die Bepflanzungen sind dreireihig und mit etwa 10% Baumanteil auszuführen. Dazu wird dieser Grundstücksteil der Flur-Nr. 987/2 der Planung zugeordnet.

Zusätzlich sind im Baubereich 1.2 pro 100 m² versiegelter Fläche ein heimischer Obst- oder anderer Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nichtbebaute Flächen des Baubereiches 1.2 sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Pflanzen und Sträuchern naturnah zu bepflanzen.

Durch die festgesetzte durchgehende Heckenpflanzung entlang der östlichen Grenze wird eine auch gut sichtbare Abgrenzung des Baubereiches geschaffen und eine wirksame Eingrünung zum Landschaftsschutzgebiet Naturpark Frankenhöhe hin. Evtl. schädliche Wirkprozesse aus der zukünftigen teilweise gewerblichen Nutzung in den Naturraum hinein werden damit minimiert.

Der weitere naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf einer ca. 2.800 m² großen Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 939 der Gemarkung Trautskirchen. Dazu wird ein Grundstücksteil von ca. 1.049 – 525 = 524 aufgerundet: 600 m² der Flur-Nr. 939 der Planung zugeordnet.

Folgende Maßnahmen werden für diesen Bereich festgesetzt:

BEGRÜNDUNG

Die Teilfläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und eine extensive Wiese anzulegen und zu pflegen. Es dürfen weder Dünge- noch Pflanzenschutzmittel aufgebracht werden um Lebensraum für eine Vielzahl von seltenen Tieren und Pflanzen zu entwickeln. Die erste Mahd (von zwei) darf jeweils erst Mitte Juni erfolgen um Kräutern und Blumen die Möglichkeit zur Entwicklung von Samen zu geben und um für Insekten genügend Blüten zu erhalten.

Die Gesamtausgleichsfläche $525 + 600 = 1.125 \text{ m}^2$ ist damit deutlich größer als die oben errechnete Kompensationsfläche mit 1.049 m^2 .

Unter anderem wird damit (nochmals) der Tatsache Rechnung getragen, dass die Eingriffsfläche teilweise im Landschaftsschutzgebiet liegt und die Aufwertung des Grundstücksteils der Flur-Nr. 939, evtl. nicht mit einem vollen Wertungspunkt anzusetzen ist.

b) Vermeidungsmaßnahmen

Nach dem Vermeidungsgebot sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Ökologisch bedeutsame Strukturen sind zu schützen bzw. zu erhalten, der Versiegelungsgrad ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Gemäß Pkt. 4.1 der saP sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

M1: Baufeldräumungen im Eingriffsraum nach Beendigung und vor Beginn der Brutzeit ab Ende September bis Ende Februar.

M2: Oberflächeneinträge in den angrenzenden Taubenlohebach sind über vorbereitende Schutzmaßnahmen vollständig zu verhindern.

Beide Vermeidungsmaßnahmen werden in die Satzung aufgenommen.

c) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität

Gemäß saP Pkt. 4.2 sind keine Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

2. Pflanzliste

Bei den geforderten Pflanzungen von Gehölzen sind folgende Arten zu verwenden:

Carpinus betulus,	Hainbuche	Hei, m B.,	125/150
Acer campestre,	Feldahorn	Hei, m B.,	125/150
Sorbus aucuparia,	Eberesche	Hei, m B.,	125/150
Cornus sanguinea,	roter Hartriegel	Str. 2 x v,	60/100
Crataegus monogyny,	Weissdorn	Str. 2 x v,	60/100
Corylus avellana,	Haselnuss	Str. 2 x v,	60/100
Lonicera xylosteum,	Heckenkirsche	Str. 2 x v,	80/125

BEGRÜNDUNG

Ligustrum vulgare,	Liguster	Str. 2 x v,	60/100
Euonymus europaeus,	Pfaffenhütchen	Str. 2 x v,	60/100
Rosa canina,	Hundsrose	Str. 2 x v,	60/100
Quercus pedunculata,	Stieleiche	H 2 x v, m B.	StU 10-12
Tilia cordata,	Winterlinde	H 3 x v,	StU 16-18
Inus glutinosa,	Schwarzerle	H 2 x v,	StU 8-10
Alnus glutinosa,	Schwarzerle	Hei, m.B.,	150/200
Obstbäume in Sorten		Hochstamm	StU 10-12

VI. Erschließung

Verkehrerschließung

Für die einzubeziehende Fläche werden keine zusätzlichen Straßen und Wege benötigt.

Die Baubereiche 1.1 und 1.2 grenzen im Norden direkt an die bestehende Gemeindeverbindungsstraße und erhalten von dieser eine direkte Zufahrt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an das gemeindliche Ortsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Markt Erlbacher Gruppe gesichert werden.

Entwässerung

Die Abwasserentsorgung erfolgt bei beiden Grundstücken über bestehende, zu erweiternde bzw. über neu zu errichtende biologische Kleinkläranlagen die nach den Regeln der Technik errichtet, abgenommen und betrieben werden müssen.

Die dazu erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Bauvorhaben einzuholen.

Für die wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren ist die Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA-M-153 und DWA-A-117 bzw. DWA-A-138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

Es wird empfohlen Regenwasserzisternen zu errichten um das Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke nutzen zu können.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Main-Donau Netzgesellschaft mbH Nürnberg sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim übernommen.

BEGRÜNDUNG

VII. Kosten

Der Gemeinde Trautskirchen entstehen durch die Einbeziehung der Flächen keine Baukosten.

Die Kosten für die Bereitstellung und Herstellung der Ausgleichsflächen sind von den Bauwerbern zu tragen.

VIII. Rechtsgrundlagen / Literaturverzeichnis (Auszug)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Naturpark-Verordnung (NP-VO): Verordnung über den „Naturpark Frankenhöhe“ vom 6. Dezember 1988 (GVBl. S. 384, BayRS 791-5-10-U).

IX. Verfahrensvermerke

Insgesamt und allgemein: siehe Planteil der Satzung

Diese Begründung wurde mit dem Satzungs-Entwurf vom 12.02.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ öffentlich ausgelegt. Sie war Gegenstand des Beschlusses des Marktgemeinderates am XX.YY.ZZZZ

Trautskirchen, den

.....
Gemeindegel / Unterschrift 1. Bürgermeister Friedrich Pickel