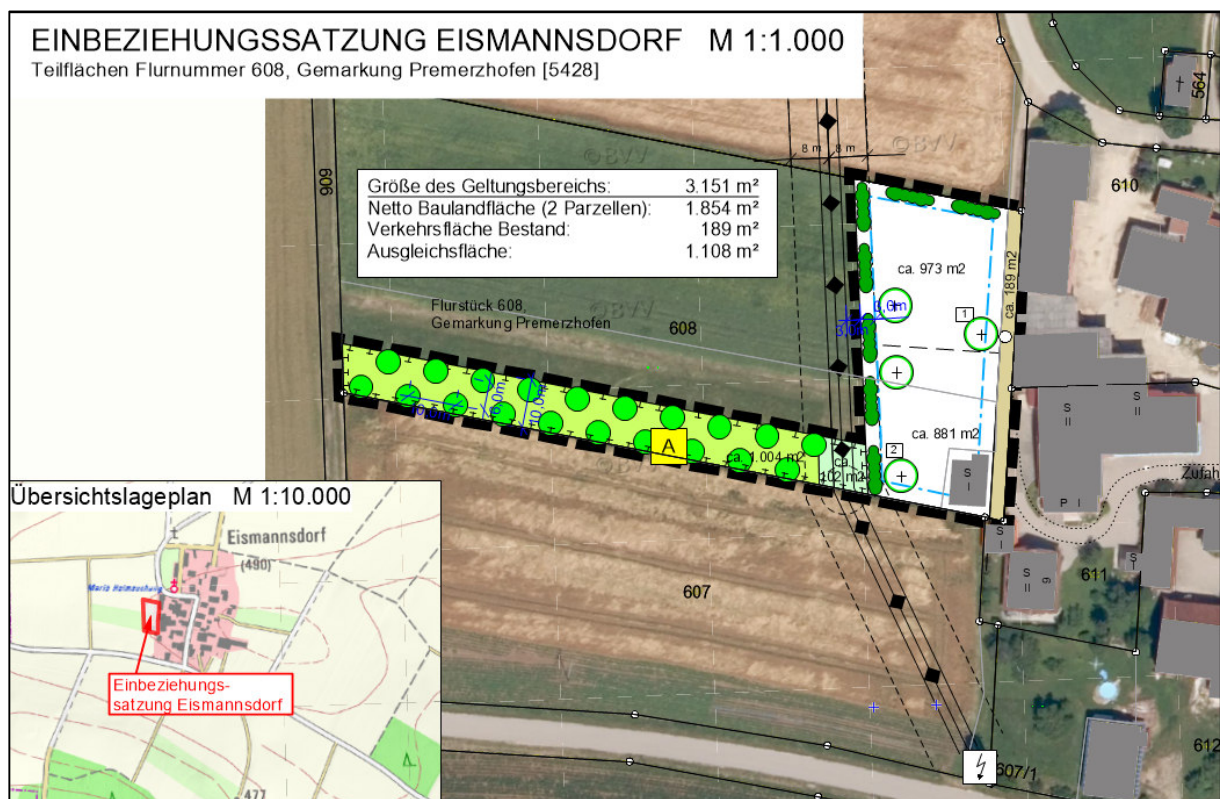




Markt Breitenbrunn
Landkreis Neumarkt i.d. Oberpfalz
Regierungsbezirk Oberpfalz

Einbeziehungssatzung Eismannsdorf

mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB



Planungsstand: 25.04.2022



Planungsträger:

Markt Breitenbrunn
Von-Tilly-Str. 7
92363 Breitenbrunn
Tel. (09495) 9403-0
Fax: (09495) 9403-50
E-Mail: info@breitenbrunn.de

Planung:

Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Linzer Straße 13
93055 Regensburg
Telefon: 0941 / 204949-20
Fax: 0941 / 204949-99
E-Mail: post@lichtgruen.com

Bearbeitung:

Annette Boßle, Landschaftsarchitektin (FH)
Lichtgrün Landschaftsarchitektur

Regensburg, April 2022

Einbeziehungssatzung Eismannsdorf mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Markt Breitenbrunn
Landkreis Neumarkt i.d. Oberpfalz
Regierungsbezirk Oberpfalz

Inhaltsverzeichnis

A.	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen.....	4
B.	Satzung des Marktes Breitenbrunn über die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eismannsdorf des Marktes Breitenbrunn.....	5
C.	Hinweise.....	8
D.	Begründung.....	10
1.	Ausgangssituation.....	10
1.1	Anlass – Erforderlichkeit der Planung.....	10
1.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	10
1.3	Bestand, Lage und Größe des Grundstücks.....	10
2.	Bestehende Rahmenbedingungen.....	11
2.1	Verkehrerschließung.....	11
2.2	Ver- und Entsorgung.....	12
2.3	Grünordnung.....	12
3.	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes.....	12
3.1	Umweltschutz.....	12
3.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
a)	Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.....	15
b)	Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs.....	15
c)	Erfassen der Eingriffsintensität.....	15
d)	Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen.....	15
e)	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen.....	16
f)	Nachweis der Ausgleichflächen und Ausgleichsmaßnahmen.....	17
g)	Sicherung der Ausgleichflächen.....	18
3.3	Artenschutz.....	18

A. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen

**B. Satzung des Marktes Breitenbrunn
über die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den
im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eismannsdorf
des Marktes Breitenbrunn**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 BayBO und mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt der Markt Breitenbrunn folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die in der beiliegenden Planzeichnung gekennzeichnete Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 608 der Gemarkung Premerzhofen [5428], Markt Breitenbrunn wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eismannsdorf (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung vom 25.04.2022, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Weitere Festsetzungen

Im Einbeziehungsbereich nach § 1 werden gemäß § 9 Abs. 1 und 1a BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- (1) Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der in Lageplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. §§ 14 und 23 Abs. 5 der BauNVO gelten entsprechend.
- (2) Die Grundflächenzahl GRZ wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- (3) Durch die Dorfrandlage hat sich die Architektur am Bestand zu orientieren.
- (4) Die Wohngebäude dürfen nur für den Eigenbedarf und nicht als reines Mietwohngebäude genutzt werden. Es sind max. 2 Wohneinheiten (=2 Haushalte) pro Grundstück zulässig.
- (5) Die Abstandsflächen richten sich nach der örtlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, ansonsten nach der BayBO.
- (6) Befestigte Flächen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und durchlässig auszuführen.

§ 4 Naturschutzfachlicher Ausgleich und Grünplanung

- (1) Auf den privaten Grünflächen sind je Einzelhaus mindestens zwei Bäume 2. oder 3. Ordnung gemäß Artenliste zu pflanzen. Alternativ kann ein Laubbaum durch die Pflanzung von 2 Obstbäumen (Hochstamm) ersetzt werden.
- (2) Auf der Nord- und Westseite des Geltungsbereichs ist entlang der Grundstücksgrenzen der Parzellen auf mind. 75 % der Länge pro Grundstück eine 2-reihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.
- (3) Für den Eingriff durch die Einbeziehungssatzung sind ca. 1.854 Wertpunkte für Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsflächen) nachzuweisen. Dies erfolgt gemäß Festsetzungen in der Planzeichnung auf der Südseite des Flurstücks 608 durch Entwicklung eines extensiven, artenreichen Grünlands und durch die Pflanzung einer Obstbaumreihe. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt und dem Grundstück zugeschlagen werden.
- (4) Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze einzuhalten:

Pflanzqualitäten	Heckenpflanzungen	Einzelgehölze im Freiland
Bäume 2. und 3. Ordnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heister, 2 x verpflanzt ▪ Höhe min. 125 - 150 cm 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm oder Stammbusch ▪ 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
Obstgehölze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm, StU 10 -12 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm, StU 10 -12
Sträucher	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 x verpflanzte Sträucher ▪ Höhe min. 60-100 cm 	-

- (5) Für die festgesetzten Bepflanzungen sind folgende Gehölzarten zugelassen:

Bäume 2. Ordnung		Bäume 3. Ordnung	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Holz-Birne
Populus tremula	Zitter-Pappel	Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge
Prunus avium	Vogelkirsche		
Sorbus aria agg.	Mehlbeere		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
Sorbus torminalis	Elsbeere		
Obstbäume	Kirsche		
Sträucher			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix cinerea	Grau-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix purpurea	Purpur-Weide
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster	Salix triandra	Mandel-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose	Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Rosa rubiginosa	Apfel-Rose		

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2,00 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken.

- (6) Zeitpunkt der Pflanzungen der Ausgleichsflächen: Herstellung der Pflanz- und Saatarbeiten innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginnsanzeige des ersten Gebäudes. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.
- (7) Die Kompensationsfläche ist mittels beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten zu Gunsten von des Marktes Breitenbrunn, dem Freistaat Bayern und der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Neumarkt für Naturschutzzwecke dauerhaft zu sichern.

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Breitenbrunn, den

Johann Lanzhammer
1. Bürgermeister

(Siegel)

C. Hinweise

1. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Neumarkt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

2. Bodenschutz

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Baugebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

3. Immissionen

Der Bauherr wird ausdrücklich auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen (Staub, Lärm, Geruch etc). hingewiesen, die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen.

Die im Rahmen der angrenzenden Landwirtschaft entstehenden ordentlichen Immissionen sind von den Anwohnern zu dulden.

Die zukünftige Entwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe darf nicht behindert werden.

4. Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden.

Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).

Ob grundsätzliche Voraussetzungen für eine Versickerung überhaupt vorliegen (z.B. ausreichender und geeigneter Sickerraum und geeignete Versickerungsfähigkeit nach DWA A 138) sollte durch ein Bodengutachten geklärt werden.

Sollten diese Voraussetzungen vorliegen, ist eine Behandlung im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV unter Beachtung der technischen Regel TRENGW anzustreben.

Können die Voraussetzungen der NWFreiV/TRENGW eingehalten werden und in einer planerischen Vorlage angezeigt werden, wird kein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Ansonsten wird ein wasserrechtliches Verfahren hinsichtlich der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser erforderlich.

5. Starkregen

Das Gebiet liegt nicht in einer ausgesprochenen Hanglage. Infolge von Starkregenereignissen kann es jedoch auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Unter ungünstigen Umständen (z.B. Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) können wild abfließendes Wasser und Erdabschwemmungen zu Schäden führen. Um Schäden zu vermeiden, sollten bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

6. Stromleitungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den recht zeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG, Netzcenter Parsberg, Lupburger Str. 19, 92331 Parsberg schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GWI 25 sind zu beachten.

7. Grenzabstände von Gehölzpflanzung

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

8. Schotter- und Kiesgärten

Bei den nicht überbauten Grundstücksflächen sollte der unversiegelte Pflanzflächenanteil deutlich und dauerhaft überwiegen. Kies-/Granit-/Schotterbeete oder sonstige lose Stein-/Materialschüttungen sollten nur als mineralische Abdeckung einer bepflanzten Fläche verwendet werden, wenn der gleichmäßig dauerhaft bepflanzte Anteil überwiegt (> 80 % Deckungsgrad der Pflanzfläche). Unbepflanzte Steinschüttungen müssen bis auf die gebäudeumlaufenden Traufstreifen vermieden werden.

Auf das Einbringen von Kunststoffen in oder auf den Boden zum Zwecke der Unterdrückung unerwünschter Pflanzen muss verzichtet werden.

D. Begründung

1. Ausgangssituation

1.1 Anlass – Erforderlichkeit der Planung

Der Markt Breitenbrunn möchte am westlichen Ortsrand von Eismannsdorf Flächen zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eismannsdorf einbeziehen.

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Eismannsdorf liegen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt der Markt Breitenbrunn eine Einbeziehungssatzung für den westlichen Ortsrand von Eismannsdorf zu erlassen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Eismannsdorf zugeordnet.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vertretbar und führt zu einer maßvollen Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Eismannsdorf geschaffen werden.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Teilflächen des Flurstückes Fl.Nr. 608 der Gemarkung Premerzhofen sind im gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Breitenbrunn als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich ist kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.

1.3 Bestand, Lage und Größe des Grundstücks

Mit dem Erlass der Einbeziehungsantrag wird eine Teilfläche der Flurstücks 608 der Gemarkung Premerzhofen [5428] in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB einbezogen. Die Einbeziehung dieser Flächen dient einer geordneten städtebaulichen Ortsabrundung.

Die Fläche, die in den Ortsteil Eismannsdorf einbezogen werden soll, liegt am westlichen Ortsrand von Eismannsdorf.



Ausschnitt aus der topographischen Karte

Der Geltungsbereich umfasst incl. Ausgleichsflächen eine Größe von ca. 3.148 m², wovon ca. 2.042 m² als Parzellenflächen und Zufahrt ausgewiesen sind, als Ausgleichsfläche weitere 1.106 m².

Westlich schließt die in Zusammenhang bebaute Ortschaft Eismannsdorf an, die im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet Dorf“ ausgewiesen ist.



Ausschnitt aus dem Luftbild – überlagert mit der Digitalen Flurkarte

Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs wird als Acker genutzt, der südliche Bereich als extensiv genutztes Grünland mit KULAP-Maßnahme B30. An der Südostgrenze befindet sich derzeit noch eine Garage für landwirtschaftliche Maschinen, die ggf. bei Errichtung des südlichen Gebäudes abgerissen werden wird.

Östlich grenzt eine landwirtschaftliche Hoffläche an.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 490 m ü NN und ist relativ eben.

Die außerhalb angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

2. Bestehende Rahmenbedingungen

2.1 Verkehrserschließung

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein bestehender Weg, der mit Rasingittersteinen befestigt ist. Für diesen Weg besteht ein Fahrrecht, allerdings soll er nicht für die Erschließung der beiden Parzellen verwendet werden. Der Weg bleibt daher unverändert erhalten.

Die Erschließung der beiden Parzellen erfolgt über die angrenzende Hoffläche, die im Eigentum der gleichen Familie ist, die auf den Einbeziehungsflächen die beiden Wohnhäuser errichten will.

Das Geh- und Fahrrecht über Flurnummer 611 der Gemarkung Premerzhofen muss dinglich gesichert werden, d.h. dass das vereinbarte Recht in das Grundbuch des dienenden Grundstücks zu Gunsten des Eigentümers des herrschenden Grundstücks eingetragen wird. Diese dingliche Sicherung, also die Eintragung in das Grundbuch, muss in der notariellen Urkunde vereinbart sein, damit der Grundbucheintrag vorgenommen werden kann.

Weitere Ausbaumaßnahmen im Wegenetz sind nicht erforderlich.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telekom ist gesichert, alle Leitungen können an die Versorgungsleitungen der angrenzenden Wohnbebauung angebunden werden.

Die Müllentsorgung sowie die Löschwasserversorgung sind ebenfalls über die angrenzende Wohnbebauung gewährleistet. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der Ortsdurchfahrtsstraße Eismannsdorfs bereitzustellen.

Das auf den überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und Rücksprache mit der Gemeinde zu versickern bzw. zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf dem Grundstück über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgegebenen Richtlinien, breitflächig über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Der Überlauf kann an den gemeindlichen Kanal angeschlossen werden.

Die Einbeziehungssatzung regelt nur die städtebauliche Bebaubarkeit der Grundstücke. Erschließungsleitungen sind vorhanden, die ordnungsgemäße Ausführung möglicher fehlender Anschlussleitungen sind durch die jeweiligen Bauherren sicherzustellen.

Bei Vorliegen der städtebaulichen und der erschließungstechnischen Bebaubarkeit der Grundstücke der Einbeziehungssatzung sind die Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz für Kanalisation und Wasserversorgung fällig und werden mit Bescheid festgesetzt.

Die Beitragssätze orientieren sich an der jeweils geltenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungs- bzw. Wasserabgabensatzung.

2.3 Grünordnung

Zur Ortsrandeingrünung ist auf der West- und Nordseite auf mindestens 75 % der Grundstückslänge eine freiwachsende 2-reihige Hecken zu pflanzen. Diese Heckenpflanzung wird nicht als Ausgleichsfläche eingestuft, weshalb auf die Festsetzung zur Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen verzichtet wird.

Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass zum äußersten Leitungsseil der 20-KV-Freileitung ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten wird.

Außerdem sind zur Durchgrünung je Parzelle 2 Bäume mindestens 2. Ordnung zu pflanzen, deren Standort auf dem Grundstück frei wählbar ist.

3. Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

3.1 Umweltschutz

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Schutzgut	Auswirkungen durch die Planung
Tiere und Pflanzen	Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich als Acker bzw. als Grünland genutzt. Der Planungsbereich hat lediglich eine geringe Bedeutung für den Ar-

	<p>ten- und Biotopschutz, wichtige Leit- und Verbindungsstrukturen (z.B. Hecken) sind nicht betroffen. Angaben über streng oder besonders geschützte Arten liegen nicht vor. Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet gem. BNatSchG. Gesonderte, faunistische oder floristische Untersuchungen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.</p>
Mensch	<p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Durch die vorgesehene, besondere Wohnnutzung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch der bestehenden, anschließenden Wohnnutzungen zu erwarten.</p> <p>Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär und sind daher als Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.</p>
biologische Vielfalt	<p>Da es sich auf der Planungsfläche eine Wohnnutzung handelt und die Anlage von Gartenflächen durch grünordnerische Festsetzungen sichergestellt wird, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt. Diese wird sich gegenüber dem Ausgangszustand sogar voraussichtlich erhöhen.</p>
Boden und Fläche	<p>Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche und einer erhöhten Versiegelung wird der Boden seine bisherigen Funktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Durch Festsetzung einer maximalen Grundfläche und gestalterischen Vorgaben von nicht überbauten Flächen kann der Eingriff für das Schutzgut Boden verringert werden.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht anzunehmen.</p>
Wasser	<p>Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, es besteht keine Betroffenheit. Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor.</p> <p>Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher nicht anzunehmen.</p>
Klima und Luft	<p>Klimatisch handelt es sich aufgrund der Ortrandlage um einen gering belasteten Raum. Eine erhebliche Belastung durch einen Wirkraum wie Ballungsraum oder stark befahrene Verkehrswege besteht nicht, da sich das Gebiet im ländlichen Raum befindet. Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Planungsbereich hat aufgrund der Größe und der vorhandenen Bebauung keine klimatische Ausgleichsfunktion. Im Wirkbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt. Es sind keine wesentlichen Auswir-</p>

	kungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.
Land-schaft	Für das Landschaftsbild wird die Bebauung könnte die Bebauung insofern eine Auswirkung haben, da die Bebauung einer Ortsrandlage erfolgt. Festsetzung zur Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung Richtung Westen und Norden zur freien Landschaft und die eine Anpassung der neuen Gebäude an die umgebenden Bereiche sorgen für eine Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
Kultur- und Sach-güter	sind nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf Baudenkmäler oder das Ortsbild sind nicht zu erwarten. Schutzgut Kultur-und Sachgüter Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt und somit nicht betroffen.
Wechsel-wirkungen	Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Negative Wechselwirkungen sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.
Schutz-gebiete	Die Fläche liegt im Naturpark Altmühltal, jedoch sind im Plangebiet keine Schutzgebiete ausgewiesen. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation für keines der Schutzgüter negative Auswirkungen erwartet werden können. Durch die Planung entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind umweltschützende Belange bei dem Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. Dies sieht die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da durch die Einbeziehungssatzung Baurecht geschaffen wird, ist ein Ausgleich für diesen Eingriff erforderlich.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Die betroffenen Flächen werden derzeit intensiv als Acker und als extensives Grünland genutzt.

Diese grenzen an die bestehende Bebauung an.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie Natur und Landschaft ist innerhalb der Einbeziehungsfläche ein Pflanzgebot zur Pflanzung von 2 Bäumen auf jeder Parzelle sowie die randliche Eingrünung nach Westen und Norden festgesetzt.

a) Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Für Baugebiete hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung herausgegeben, an dem sich die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die Einbeziehungssatzung orientiert. Verwendet wird die novellierte Fassung von 2021.

b) Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung sieht vor, die Flächen im Geltungsbereich durch Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Bewertung des Ausgangszustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter

<i>Schutzgut</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)</i>
Arten- und Lebensräume	Acker	geringe Bedeutung
	extensiv genutztes Grünland	mittlere Bedeutung
Boden	kein Boden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion	geringe Bedeutung
	Grünland unter Dauerbewuchs	mittlere Bedeutung
Wasser	kein Oberflächengewässer vorhanden, kein wassersensibler und überschwemmungsgefährdeter Bereich, jedoch Karstgebiet	mittlere Bedeutung
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet Frischlufitentstehungsgebiet	mittlere Bedeutung
Landschaftsbild	Ortsabrundungen, Lage im Naturpark	mittlere Bedeutung
Einstufung nach Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter	Bereich Acker	geringe Bedeutung: Einstufung gemäß Leitfaden pauschal mit 3 Wertpunkten (WP)
	Bereich Grünland	mittlere Bedeutung: Einstufung gemäß Leitfaden pauschal mit 8 Wertpunkten (WP)

c) Erfassen der Eingriffsintensität

Die GRZ und damit die Eingriffsintensität liegt bei 0,35.

d) Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Maßnahmen getroffen und angerechnet werden.

- Begrünung innerhalb des Einbeziehungsgebiets durch Anpflanzung von Bäumen
- gärtnerische Begrünung der privaten nicht überbauten Flächen
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung

Die Maßnahmen erlauben den Abzug eines Planungsfaktors in Höhe von 5 %.

e) Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen

Der Ausgleichsbedarf ermittelt sich gem. Abb. 8 Leitfaden, S. 18 wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT/m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$



Eingriffsflächen

Ermittlung Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP)

	Code	Bezeichnung	Wertpunkte	GRZ = 0,35		Planungsfaktor -5%	
1.214	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	3	0,35	1.275	-5,0%	1.211
552	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	8	0,35	1.546	-5,0%	1.468
74	V11	Gebäude Bestand: Abriss / Entsiegelung	0	Abriss / Entsiegelung			0
203	V12	Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt (Rasengittersteine)		Erhalt, keine Veränderung			0
1.108	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland		Ausgleichsfläche			0
3.151 m²					2.820		2.679

Für die Kompensation des Eingriffs durch die Einbeziehungssatzung Eismannsdorf sind bei Abzug eines Planungsfaktors von 5 % als **Ausgleichsumfang mindestens 2.679 Wertpunkte** bereitzustellen.

f) Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich kann innerhalb des Geltungsbereichs entlang der Südgrenze der Flurnummer 608 nachgewiesen werden.

Ein 10 m breiter Streifen soll aus der Nutzung genommen werden und mit zwei Baumreihen aus Obstbäumen (Hochstamm) bepflanzt werden, wobei der Abstand zwischen den Obstbäumen höchstens 10 m und zwischen den Reihen 6 m betragen darf.

Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden.

Die Extensivierung des Grünlands ist durch Einstellung der Mahd und Änderung des Mahdregimes zu erreichen:

Zur Pflege ist in den ersten Jahren eine zweimalige Mahd ab dem 01.07. und eine späte Herbstmahd vorgesehen. Später kann die Mahd auf 1 / jährlich reduziert werden.

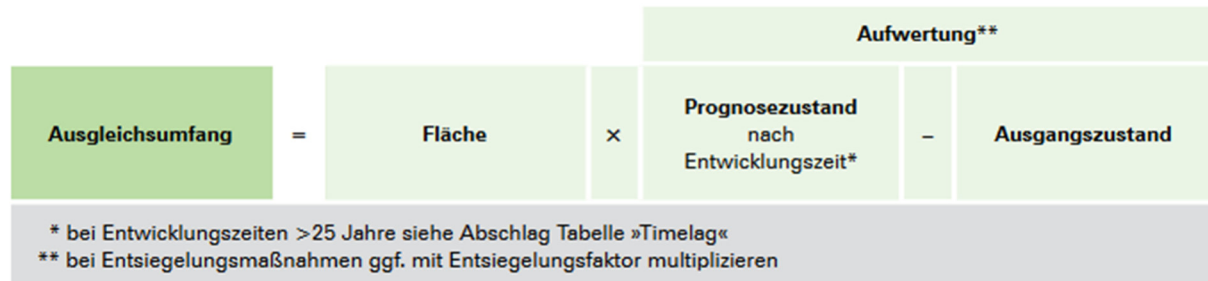
Das Mähgut ist zu entfernen, jeglicher Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Sollte das Grünland für eine Neuansaat umgebrochen werden, hat die Ansaat mit einer zertifizierten regionalen Saatgutmischung mit mind. 50 % Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb zu erfolgen oder alternativ durch Mähgutübertragung nach Rücksprache mit der UNB.

Die Bepflanzung der gesamten Ausgleichsflächen hat innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginnsanzeige für das erste Wohnhaus zu erfolgen.

Nachweis der Ausgleichsflächen:

Der Ausgleichsumfang ermittelt sich gem. Abb. 11 Leitfaden, S. 24 wie folgt:



Der Entsiegelungsfaktor wird bei der Ermittlung des Ausgleichsumfangs nicht berücksichtigt, da noch nicht feststeht, ob die bestehende Garage abgerissen werden soll oder erhalten bleibt.

Ermittlung Ausgleichsumfang in Wertpunkten (WP)

	Flächen- größe (m ²)	Ausgangszustand Aufwertungsfläche nach Biotopnutzungstypenli			Prognosezustand nach Biotopnutzungstypenliste BayKompV					Zu- wachs WP	Aus- gleichs- umfang in WP
		Code	Bezeichnun- g	WP	Code	Bezeichnung	WP	Ab- schlag*	WP inkl. Ab- schlag		
Flurstück 608, Gemarkung Premerzhofen											
	1.004 m ²	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B431	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung	10	-1	9	3	3.012
	102 m ²	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8		8	2	204
	102 m²										3.216

Bilanzierung

Summe Ausgleichsbedarf (SOLL)	2.679 WP
Summe Ausgleichsumfang (IST)	3.216 WP
Differenz (Überschuss)	537 WP

- Dem Eingriff durch die Einbeziehungssatzung Eismannsdorf werden ca. 3.216 Wertpunkte zugeordnet.
- Damit ist der Eingriff bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.

g) Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsflächen über Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen. Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Gestaltung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen, wie Erd- und Pflanzarbeiten sowie die Ansaat des Grünlandes und die Pflanzung werden von privater Seite erbracht.

Die Ausgleichspflicht umfasst dabei auch die zur Herstellung der Biotopfunktionen erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen und die Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Ausgleichsfläche.

Gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umweltschutz zu melden.

An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

3.3 Artenschutz

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Auch bei Einbeziehungssatzungen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäi-

schen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche im April 2022 eine Ortsbegehung durchgeführt. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Ackerfläche und um ein Intensivgrünland. Im Grünland befindet sich ein Obstbaum, der allerdings keine Höhlen oder Spalten aufweist. Es werden vorhandene, der Öffentlichkeit zugängliche Daten der Angebote des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ausgewertet. Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung Bayern, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Neumarkt sowie die Arteninformationen zu saP-relevanten Arten – online-Abfrage des LfU für den Landkreis Neumarkt ausgewertet.

- Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Nach § 44 BNatSchG besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Brutplätze von Vögeln und Fledermäusen sind aufgrund fehlender Gehölzstrukturen und fehlender Gebäude nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe, der Ausstattung und der Randlage mit angrenzenden Siedlungsflächen ist die Fläche kein essentielles Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse und bietet Reptilien (Zauneidechsen und Schlingnattern), aber auch weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten keinen Lebensraum. Die überplante Fläche weist aufgrund ihrer Ausprägung keine Futterpflanzen von artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlingsarten auf.

Vorbelastungen sind durch die angrenzende Nutzung gegeben.

- Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten Arten gemäß §44 BNatSchG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Mit einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ist nicht zu rechnen
- Die Ausarbeitung von weiterreichenden Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Regensburg, den 25.04.2022

Planung:

Lichtgrün Landschaftsarchitektur

Ruth Fehrmann

Linzer Straße 13

93055 Regensburg

Telefon: 0941 / 204949-20

Fax: 0941 / 204949-99

E-Mail: post@lichtgruen.com

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Annette Boßle, Landschaftsarchitektin