



Gemeinde Schwanstetten
Landkreis Roth

Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung

Rechtsverbindliche Fassung vom 21.11.2022

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Markt Schwanstetten
vertreten durch
den Ersten Bürgermeister Robert Pfann

Rathausplatz 1
90596 Schwanstetten

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

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

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

Aline Schnee
B.Sc. Landschaftsarchitektur

Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 21.11.2022

Nürnberg, 21.11.2022
TB|MARKERT

Schwanstetten, _____
Markt Schwanstetten

MATTHIAS FLEISCHHAUER

BÜRGERMEISTER ROBERT PFANN

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziel und Zweck der Planung	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Städtebauliche und landschaftliche Ausgangssituation	4
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	5
A.5.1	Übergeordnete Planungen	5
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
A.5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	6
A.6	Planinhalt	11
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	11
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	11
A.6.3	Textliche Festsetzungen	11
A.6.4	Grünordnerische Konzeption	12
A.6.5	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
A.6.6	Immissionsschutz	16
A.6.7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
B	Rechtsgrundlagen	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Links: Ausschnitt aus der digitalisierten Fassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit Markierung des Plangebietes (blaue Umrandung); rechts: im Zuge der Neuauflistung des Flächennutzungsplans beabsichtigte Darstellung des Plangebietes, ohne Maßstab.6

Tabellenverzeichnis

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

Tabelle 2: Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)..... 14

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Marktgemeinde Schwanstetten ist aufgrund der Nähe zur Stadt Nürnberg und der Lage im Verdichtungsraum ein begehrter Wohnstandort. Die vorhandenen Wohnbaulandpotenziale im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne und Satzungen im Ortsteil Mittelhembach sowie Baulücken im unbeplanten Innenbereich sind nicht ausreichend bzw. nicht verfügbar, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Satzung ist die beabsichtigte Errichtung von mehreren Einfamilienhäusern im Norden des Schwanstettener Ortsteils Mittelhembach.

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

A.2 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung der Satzung „Mittelhembach-Karolinenweg“ soll ein Angebot an Wohnbauland für die lokale Bevölkerung geschaffen werden.

Dabei soll eine Bebauung ermöglicht werden, die sich an vorhandene Bau- und Siedlungsstrukturen angliedert. Das Plangebiet führt die bisher erfolgte Bebauung entlang der Nibelungenstraße fort.

A.3 Verfahren

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

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

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

A.4 Städtebauliche und landschaftliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in direkt nördlichem Anschluss an die Wohnbebauung entlang des Karolinenwegs im Ortsteil Mittelhembach und wird mittig durch einen bisher für landwirtschaftliche Zwecke genutzten Weg in Fortsetzung zum Karolinenweg erschlossen. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit landwirtschaftlich bzw. als Gärten mit Gehölzbestand genutzt und befinden sich jeweils in Privateigentum.

Während im Norden und Westen Ackerfläche anschließt, befindet sich südlich der Siedlungsbestand Mittelhembachs, bestehend aus Einfamilienhäusern mit Gartenflächen. Die giebelständig zur Straße ausgerichteten Hauptgebäude des Karolinenwegs weisen dabei für das Ortsbild typische Satteldächer und eine Geschossigkeit I+D auf.

Die Grundstücke östlich des Geltungsbereiches weisen Grünflächen mit nach Osten hin zunehmender Gehölzvegetation auf; im Anschluss daran besteht Waldfläche.

Das Plangebiet ist überwiegend flach, während das umliegende Gelände eine leichte Hanglage nach Südwesten hin aufweist.

Das Plangebiet liegt etwa 25 m vom nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet LSG-00428.01 „Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth – ‚Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG-Ost) entfernt.

Es befindet sich außerhalb von weiteren nach nationalem oder internationalem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Naturpark, geschützter Landschaftsbestandteil, FFH- oder SPA-Gebiet) sowie außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.

Im Plangebiet sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

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

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020, Strukturkarte Stand 2018) stellt den Markt Schwanstetten mit seinem Ortsteil Mittelhembach im Verdichtungsraum Erlangen/Fürth/Nürnberg/Schwabach bzw. in der Kreisregion als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dar. Der Regionalplan der Region Nürnberg (zuletzt geändert am 16.12.2020) verortet die Marktgemeinde als Kleinzentrum innerhalb der Äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen.

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

A.5.1.2 Wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Links: Ausschnitt aus der digitalisierten Fassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit Markierung des Plangebietes (blaue Umrandung); rechts: im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beabsichtigte Darstellung des Plangebietes, ohne Maßstab.

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schwanstetten wird derzeit neu aufgestellt. In der bisher geltenden Fassung aus dem Jahr 1992 werden die Grundstücke des vorliegenden Geltungsbereiches (westlicher Teilbereich der Fläche M2) als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Neuaufstellung soll die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden, um eine organische Siedlungsentwicklung im Anschluss an den bestehenden Ortsteil zu ermöglichen.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

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

A.5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

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

A.5.3.1 Rechtliche Grundlagen

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

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“

A.5.3.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Roth Lebensraum Grünland, Siedlung
- Bestandsaufnahme am 10.05.2022, von 12:00 bis 12:15 Uhr, trocken, sonnig, 20°C

A.5.3.3 Wirkungen des Vorhabens

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

A.5.3.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

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

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert (siehe Kapitel A.5.3.4.2).

A.5.3.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

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

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Barrierewirkungen

A.5.3.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

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

A.5.3.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.3.4.1 Verbotstatbestände

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

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

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

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

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

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

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

Störungsverbot (s. Nr. 2.3 der Formblätter)

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

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

A.5.3.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung

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

- Die Baufeldfreiräumung und Beseitigung von Vegetationsbeständen ist nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist der Nachweis, dass keine Vögel im Baufeld oder in den Gehölzen brüten, durch einen Fachmann zulässig.

- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen aufzustellen.
- Umfassende Eingrünung der Grundstücke
- Nachtbaustellen sind unzulässig
- Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.

A.5.3.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

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

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

A.5.3.5.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

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

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

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

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

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart

Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Grünlandfläche bzw. Ackerfläche des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Die angrenzenden Gebäude sind als potentielle Quartiere für Fledermäuse geeignet. Die Gehölze östlich angrenzend an den Geltungsbereich können ebenfalls als Lebensraum genannt werden.

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

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

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

Das Vorkommen von im Gehölz brütenden Vogelarten kann in der Umgebung nicht völlig ausgeschlossen werden, da für diese Arten geeignete Lebensstätten z.B. östlich angrenzend an den Geltungsbereich vorhanden sind. Diese Bestände bleiben jedoch erhalten. Eine direkte Betroffenheit von Gehölzbrütern wie Neuntöter oder Dorngrasmücke ist damit mit großer Sicherheit auszuschließen.

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulte) wie z.B. die Goldammer, finden auf dem Grundstück 1455/10 potenziell geeignete Brutplätze. In der umliegenden Umgebung befinden sich ausreichende Ausweichhabitate (Waldrand, östlicher Teil von Fl. Nr. 1455/10, sodass eine Betroffenheit dieser Arten ausgeschlossen werden kann.

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

A.5.3.6 Zusammenfassung

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

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Mittelhembach umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1450, 1450/2, 1455/8 und 1455/10, jeweils Gemarkung Leerstetten, mit einer Fläche von ca. 1.900 m². Zudem wird der Satzung eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1468, Gemarkung Leerstetten, als Ausgleichsfläche zugeordnet.

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

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

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

A.6.3 Textliche Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Von diesem Recht wird in der vorliegenden Satzung Gebrauch gemacht, um eine geordnete Siedlungsentwicklung in Abstimmung mit den städtebaulichen Vorgaben des südlich geltenden Bebauungsplanes Nr. 2a Mittelhembach-Ost aus dem Jahr 1977 zu sichern.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 40 vom Hundert (GRZ 0,4).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Außerhalb der als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, wenn sie jeweils eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten.

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

Die Firsthöhe darf eine Höhe von 10,5 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Dächer von Hauptbaukörpern sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 25 bis 35 Grad bezogen auf die Horizontale sowie mit First in west-ost-Ausrichtung auszubilden. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sich die neuen Hauptbaukörper hinsichtlich ihrer Dachform in die bauliche Umgebung einfügen. Untergeordnete Dachflächen, beispielsweise von Garagen und Carports sowie Vordächer oder Dächer von Wintergärten sollen abweichend ausgebildet werden können.

Von einer Festsetzung zur Geschossigkeit wird abgesehen, da durch die umgebende Bebauung mit ausschließlich E+D das städtebauliche Einfügen von Vorhaben in die Umgebung bereits deutlich beeinflusst wird.

Innerhalb der als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastend festgesetzten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der dargestellten Breite zugunsten der Gemeinde Schwanstetten und dem Freistaat Bayern festgesetzt. Die rechtliche Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist außerhalb der Bauleitplanung notariell zu sichern.

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten (vgl. A.6.7.4).

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

Weitere Festsetzungen und Hinweise zur Eingrünung werden in Kap A.6.5.4. ausgeführt.

A.6.4 Grünordnerische Konzeption

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

A.6.5 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

A.6.5.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1.906 m². Diese wurde am 10.05.2022 sowie am 30.09. 2022 durch eine Ortseinsicht aufgenommen.

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

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft verwendet werden. Für diese Flächen ist keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich, da für diese Flächen keine Verschlechterung des Zustandes durch die Planung erfolgt. Die Teilflächen welche zugleich als Ortsrandeingrünung herangezogen werden, sind auf Fl. Nr. 1450 292 m² und auf Fl.Nr. 1455/10 108 m².

Im Rahmen der Ortsbegehungen wurde der BNT (Biotop- und Nutzungstyp) „A11 Acker, intensiv“ als Ausgangszustand auf Fl. Nr. 1450 zugordnet. Fl.Nr. 1455/10 ist ein eingezäuntes Grundstück, dieses wird als wenig frequentiert als Gartengrundstück genutzt. Als BNT wurde hier aufgrund der vorkommenden Verbuschung und Bracheanzeigern „G215 Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen“ zugeordnet. Auf dem sporadisch gemähten Grünland sind aufkommende Gehölze sowie drei Sträucher (Hasel, Weide, ...) vorzufinden. Weitere vorkommende Arten sind Fetthenne, Grasnelke und gelber Reinfarn. Die Magerkeitszeiger sind nicht als prägendes Element erkennbar, sodass kein gesetzlicher geschützter Biotop vorliegt. Auf dem östlichen Teilabschnitt des Grundstücks sind Bienenkästen sowie Gehölze vorzufinden. Dieser Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Im weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

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

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G215 Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	447	8	0,4	1.430
A11 Intensiv genutzter Acker	1.059	3	0,4	1.271
Summe	1.506			2.701

A.6.5.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **2.701 Wertpunkten** erforderlich.

A.6.5.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Tabelle 2: Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	N712	Strukturarmer Nadelholzforst mittlerer Ausprägung	4	L113	Eichen- Hainbuchenwälder wechsellückiger Standorte- alte Ausprägung	11	4 5 2	7	0	3.164
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										3.164
Bilanzierung										

Summe Ausgleichsumfang	3.164
Summe Ausgleichsbedarf	2.701
Summe Wertpunkteüberschuss	463

*Aufgrund des Timelags wird 3 Wertpunkt dem Endzustand des Biotoptyps abgezogen.

Als Ausgleich für den durch die Planung bewirkten Eingriff besteht ein Ausgleichsbedarf von 2.701 Wertpunkten (vgl. Tabelle 2). Als Ausgleichsfläche wird eine 452 m² große Teilfläche der Fl. Nr. 1468 Gemarkung Leerstetten zugeordnet. Der Ausgleich wird durch einen Waldumbau erbracht. Hierbei entsteht unter Berücksichtigung des Timelags eine Aufwertung von 7 Wertpunkten pro m², also insgesamt 452 x 7 = 3.164 Wertpunkte, die vollständig dem Vorhaben zugerechnet werden.

Hierfür werden vor Baubeginn zunächst die invasiven Arten (v.a. spätblühende Traubenkirschen), sowie wenig vitale Kiefern aus dem Bestand entfernt. Einzelne stabile, vitale Altkiefern sollen als Überhalter im Bestand erhalten bleiben. In diesem Waldbestand sollen vor allem Eichen und weitere heimische Baumarten als Mischkultur gefördert und gepflanzt werden. Die Fläche ist regelmäßig auf aufkommende invasive Arten vor allem spätblühende Traubenkirsche zu kontrollieren. Die invasiven Arten sind zu entfernen. Es dürfen maximal 20 % standortfremde Gehölze auf der Ausgleichfläche vorhanden sein.

Die Aufwertung entspricht 7 Wertpunkten/m². Die Fläche ist zum Schutz vor Wildverbiss durch Rehe einzuzäunen. Die Einzäunung soll weiterhin eine Wanderung von Kleintieren zwischen dem Offenland und dem Waldbestand ermöglichen und ist daher mit einem Mindestabstand von 15 cm vom Boden einzuhalten. Die Zäunung ist regelmäßig auf Sturmschäden zu kontrollieren. Es wird eine Fläche von 452 m² Wald als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

Die Herstellung der Ausgleichfläche erfolgt in Absprache mit dem zuständigen Förster.

Pflanzliste Ausgleichsfläche:

Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campetre</i>

Natürlich auftretende heimische Arten können im Bestand erhalten bleiben.

Der Ausgleich ist durch die Gemeinde dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Eine Reallast bzw. dingliche Sicherung der Durchführung und des dauerhaften Erhalts der Ausgleichsmaßnahmen ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch Eintragung ins Grundbuch erforderlich.

A.6.5.4 Grünordnung

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind auf Kosten des Bauherrn spätestens zum Ende der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

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

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

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

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

Bei Einzäunung ist wegen zur Ermöglichung der Durchgängigkeit für Tiere ein Mindestabstand von 15 cm vom Boden einzuhalten.

Eingrünung

Zur Einbindung in die Landschaft ist innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ eine Reihe Obstgehölze an den Grundstücksgrenzen im Norden und Westen zu pflanzen,

dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Falle eines Ausfalls sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand zwischen den Gehölzen soll mindestens 8 m betragen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 (Fränkisches Hügelland) zu verwenden. Die gesetzlichen Grenzabstände gem. AGBGB sind einzuhalten. Die Obstgehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigstellung der Gebäude anzulegen.

Es sind Arten der Sortenliste der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege in den jeweils angegebenen Größen zu pflanzen:

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

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

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

Bodenschutz

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

A.6.6 Immissionsschutz

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

A.6.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ebenso ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989“, zu beachten. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Versorgungsleitungen vorzusehen.

A.6.7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über Teilflächen der Fl.-Nrn. 1450/2, 1455/10, 1450 und 1455/8 bzw. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastend festgesetzte Fläche, als Fortsetzung des Karolinenweges.

A.6.7.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an die kommunale Stromversorgung ist möglich.

A.6.7.3 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die kommunale Wasserversorgung ist möglich.

Die Trassen der Wasserleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der in den Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen mehrerer Versorgungsträger.

A.6.7.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Die Entwässerung hat im Trennsystem mit Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des Karolinenweges zu erfolgen.

Das von Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten (vgl. A.6.3). Es gilt die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV).

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

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil) auszubilden. Dadurch wird eine Versickerungsfähigkeit ermöglicht und die Ablaufmenge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

A.6.7.5 Abfallentsorgung

Müllgefäße sind am Tag der Abholung zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu verbringen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehältnisse nicht behindert oder gefährdet werden (vgl. § 15 Abs. 4 Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises). Nach den Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV 44 und DGUV 43) ist das Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen wegen der hohen Unfallgefahr, insbesondere in Wohnstraßen, grundsätzlich unzulässig. Die Müllgefäße sind deshalb an Stellen zur Entleerung bereitzustellen, bei denen ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird.

A.6.7.6 Brandschutz

Die Zufahrtsstraßen sind nach den „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten.

Für den Geltungsbereich kann eine Löschwassermenge von 13,33 l/s = 48 m³ für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Sollten durch die Bebauung darüberhinausgehende Löschwassermengen benötigt werden, sind von Seiten des Planungsbegünstigten ausreichende Rückhaltevolumen innerhalb des Grundstückes vorzuhalten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)