

Gemeinde Dietersheim
Aufstellung der Einbeziehungssatzung
Gemäß 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„Beerbach“

Begründung

Fassung vom 22.05.24

ENTWURF

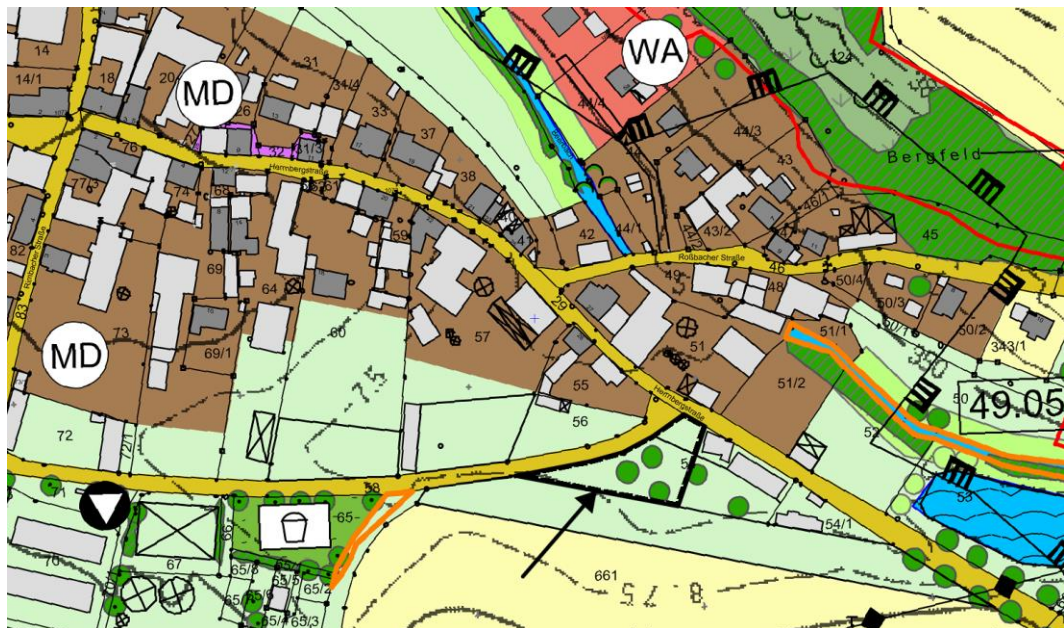
GEMEINDE: DIETERSHEIM
ORT: BEERBACH
LANDKREIS: NEUSTADT AN DER AISCH-BAD WINDSHEIM

1. Anlass

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 54/2 an der Herrnbergstraße.

2. Lage und Bestand

Das ca. 1.368 m² große Grundstück befindet sich außerhalb der Bebauungsgrenze liegt allerdings in der Flucht mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, welche sich im fortlaufen der Herrnbergstraße Richtung Pechhütte befinden.



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Lage des Grundstücks (Pfeil)

Die einbezogene Fläche ist derzeit als Grünland mit einzelnen Bäumen ausgewiesen. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Fläche befindet sich außerhalb von Schutzgebieten oder geschützten Objekten.

3. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines künftigen Wohngebäudes zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Dietersheim eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird das oben genannte Grundstück dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Beerbach zugeordnet.

Eine Bebauung des Grundstückes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung (wenn auch landwirtschaftlicher Gebäude) östlich des Ortes planerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

4. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung das im Satzungsbereich gelegene Grundstück erfolgt über die öffentliche Stichstraße zur Herrnbergstraße.

Wasser:

Die Wasserversorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über die kommunalen Leitungen in der Herrnbergstraße.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Herrnbergstraße.

Elektrizität:

Die Stromversorgung in Beerbach ist durch die Energieversorgung N-Ergie sichergestellt.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt. Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Die Erschließung erfolgt direkt über die am Grundstück liegende Herrnbergstraße oder über der öffentlich gewidmeten Ortsstraße an Hirtenfeld (Fl.-Nr. 58) der Gemeinde Dietersheim. Für die Erschließung ist eine separate Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1 Artenschutz

Die potenzielle Auswirkung des Projekts auf europarechtlich geschützte Arten gemäß den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG wurde im Rahmen eines Fachbeitrags untersucht und werden im Folgenden zusammengefasst.

Dabei müssen alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie berücksichtigt werden, die in Bayern vorkommen. Die zu berücksichtigenden "Verantwortungsarten" gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG müssen noch in einer neuen Bundesartenschutzverordnung festgelegt werden. Der Zeitpunkt der Vorlage dieser Verordnung ist derzeit nicht bekannt.

Für sogenannte "Allerweltsarten" sind die Verbotstatbestände in der Regel nicht relevant, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG weiterhin erhalten bleibt oder sich der Erhaltungszustand ihrer lokalen Population nicht signifikant verschlechtert gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Daher müssen diese häufigen Arten in der Regel nicht eingehend geprüft werden, es sei denn, eine größere Anzahl von Individuen oder Brutpaaren ist betroffen. Dennoch sollte eine Verletzung oder Tötung der Allerweltsarten vermieden werden.

Die Vorhabensfläche wurde mittels eines Worst-Case-Verfahrens geprüft.

5.2 Artenschutz Maßnahmen

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind daher unbedingt einzuhalten:

- M01: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- M02: Um einen Verlust an Lebensstätten für Höhlenbrüter zu vermeiden, sind die Höhlenbäume im Untersuchungsgebiet soweit möglich zu erhalten. Das Gebäude ist dementsprechend so zu platzieren, dass der Eingriff in die Streuobstbäume mit Habitatstrukturen so gering wie möglich ausfällt.

Die Bäume rings um das Baufeld sind zu erhalten und während des Baus vor Schäden zu schützen (DIN 18920 beachten).

Sollten Verlust von Höhlenquartieren unumgänglich sein, sind folgende CEF-Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG. Sie sollen betroffene Lebensräume und Arten in einen Zustand versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Diese müssen rechtzeitig, also vor Beginn der Baumaßnahmen, umgesetzt werden, um ihre Wirksamkeit bereits vor dem Eingriff zu garantieren.

- CEF01: Ist die Fällung von Höhlenbäumen unvermeidbar, sind für Höhlenbrüter pro gefällttem Höhlenbaum drei Vogelkästen als Ersatz aufzuhängen. Die Fluglochweite sollte 28 mm und 32 mm betragen. Empfohlen werden Kästen aus Holzbeton. Die Kästen sind im nahen Umfeld unter Absprache einer fachkundigen Person aufzuhängen und zu betreuen.

Die Nistkästen sind entweder auf dem eigenen Grundstück oder auf dem benachbarten Grundstück mit der Flur-Nr. 54 vorgesehen.

Artenschutz Fazit

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in der Gruppe Vögel Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Der zitierte Fachbeitrag wurde der unteren Naturschutzbehörde übergeben.

5.3 Ausgleichsflächenbedarf

Zur Ermittlung des Ausgleichs gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV) wurde der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von etwa 1.367 m² und ist für die Integration eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Der Eingriff wird auf das notwendige Maß begrenzt, sodass eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 umgesetzt werden kann, was unter dem Wert von 0,3 liegt, der Maßnahmen mit geringem Eingriff kennzeichnet.

Die neu zu bebauende Fläche umfasst einzelne Bäume, Baumgruppen und Streuobstbestände junger Ausbildung, die gemäß Liste 1a und Biotopwertliste als Schutzgüter mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingestuft werden können.

Aufgrund dieser Kriterien kann die vereinfachte Methode zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs angewendet werden. Dies erfolgt durch die Erfassung und Bewertung anhand der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung aus dem Leitfaden:

0 Planungsvoraussetzungen	Ja	Nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplan nach Art. 4 Abs. 2. U. 3. BayNatschG)	X	
1 Vorhabentyp		
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet	X	
1.3 Maß der Baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	
2 Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie - Flächen nach den Listen 1b und 1a (Anlage 1 des Leitfadens) - Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete - Gesetzlich geschützte Biotop bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen	X	
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. Anlage 2 des Leitfadens) vorgesehen. Art der Maßnahme: Verbot von Sockelmauern bei Zäunen	X	
3 Schutzgut Boden und Fläche		
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. Anlage 2 des Leitfadens, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahme: GRZ von 0,2	X	
4 Schutzgut Wasser		
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschiechtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: versickerungsfähige Beläge bei den privaten Verkehrsflächen	X
5 Schutzgut Luft/Klima	
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt	X
6 Schutzgut Landschaftsbild	
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	X
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt	X
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2 des Leitfadens)	X

Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß dem Leitfaden und der Beantwortung der Checkliste mit "Ja" bei allen Punkten ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

Dennoch werden im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs neue Bäume vorgesehen, um die entfernten Bäume zu ersetzen.

Es sollen regionale, hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirschen, Zwetschge, Quitte, Walnuss und Wildobst) verwendet werden.

Empfohlene Sorten:

Tafeläpfel: Klarapfel, Danziger Kant, Jakob Fischer, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Topaz, Florina, Roter Boskoop

Mostäpfel: Roter Eiserapfel, Rheinischer Bohnapfel, Hauxapfel

Birne: Alexander Lucas, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Schweizer Wasserbirne

Süßkirschen: Burlat, Große Prinzessinkirsche, Regina

Zwetschgen, Pflaumen: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, The Cazar, Hanita