



Markt Neunkirchen am Brand

Einbeziehungssatzung in Ebersbach, Fl.-Nrn. 838/2 und 838/3 der Gemarkung Dormitz

Planbegründung

Satzung vom 24.03.2021

Bearbeiter: **Dipl.-Ing. Jörg Meier**
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de



INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	1
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	1
3.	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	2
3.1	Lage des Plangebietes	2
3.2	Abgrenzung des Plangebietes	3
4.	PLANGRUNDLAGEN	4
4.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 06/2019 und Ergänzung v. 09/2020)	4
4.2	Planunterlagen	4
5.	ENTWICKLUNGSGEBOT (§ 8 ABS. 2 BAUGB)	4
6.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	6
7.	SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN	7
7.1.	Schutzgebiete	7
7.2.	Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler	7
7.3	Geologie/Baugrund	8
7.4	Altlasten	9
7.5	Geothermie	10
7.6	Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser	10
7.6.1	Allgemeine Informationen	10
7.6.2	Grundwasser/Schichtenwasser	11
7.6.3	Oberflächenwasser/Oberflächengewässer	11
7.7	Sonstige Schutzgüter und Belange	12
7.7.1	Belange der Landwirtschaft	12
8.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
8.1	Maß der baulichen Nutzung	12
8.2	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	13
8.3	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	13



8.3.1	Allgemeine Hinweise	13
8.3.2	Abwasserbeseitigung	14
8.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung	14
8.3.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation	15
8.3.5	Müllbeseitigung	16
8.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
8.4.1	Allgemeine Hinweise	16
8.4.2	Vorgaben für die Baugrundstücke	16
8.4.3	Externe Kompensationsflächen/-maßnahmen	17
8.5	Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	18
8.6	Immissionsschutz	18
8.6.1	Haustechnische Anlagen	18
8.6.2	Landwirtschaftliche Immissionen	20
8.6.3	Sonstiges	21
9.	GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN	22
10.	BELANGE DES BODENSCHUTZES	22
11.	UMWELTBERICHT	24
12.	ANWENDUNG DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG	24
12.1	Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffsumfangs	24
12.2	Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen	26
13.	GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN	26
14.	VERFAHREN	26
14.1	Gewählte Verfahrensart	26
14.2	Behörden- und Trägerbeteiligung	28
14.3	Verfahrensverlauf	28
	ANLAGEN	29



1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen der Einbeziehungssatzung sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist, sowie
- die GO Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Der Eigentümer der Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nrn.) 838/2 und 838/3 (beide Gemarkung [Gmkg.] Dormitz) hat den Wunsch, auf Teilflächen seiner Grundstücke am südlichen Ortsrand von Ebersbach (bisher Außenbereich) ein Wohnhaus mit Garage zu errichten. Es ist das städtebauliche Ziel des Marktes Neunkirchen am Brand, die beiden bisher im Außenbereich liegenden Grundstücke in den bebauten Zusammenhang von Ebersbach einzu beziehen, um diese einer Wohnbaunutzung zuführen zu können. Es ist das Anliegen des Marktes Neunkirchen am Brand, auch den nachkommenden, jüngeren Generationen bereits ortsansässiger Bürger/Einwohner Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, um deren Wegzug zu vermeiden und dadurch den dörflichen Zusammenhalt und das lokale soziale und kulturelle Leben im Ort zu erhalten bzw. zu stabilisieren. Vor dem Hintergrund dieser Planungsziele ergibt sich ein städtebaulich zielführender und sinnhafter Anlass für diesen Einbezug. Auf diese Weise gelingt gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Das planerische Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben.

3. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage des Plangebietes

Ebersbach ist ein im Landkreis Forchheim liegender, zum Markt Neunkirchen am Brand gehörender Orts-/Gemeindeteil. Er liegt ca. 2,0 km Luftlinie nordwestlich des Hauptortes Neunkirchen am Brand (s. Abbildung 1), ist über die „Ebersbacher Straße“ an die östlich benachbarte, von Nordwesten nach Südosten verlaufende Staatsstraße St 2243 („Forchheimer Straße“) erschlossen und an das über überörtliche Verkehrswegenetz angebunden (s. Abb. 2). In Richtung Westen ist Ebersbach über eine Gemeindeverbindungsstraße (GVS) mit Marloffstein und in Richtung Nordosten mit Hetzles verbunden.

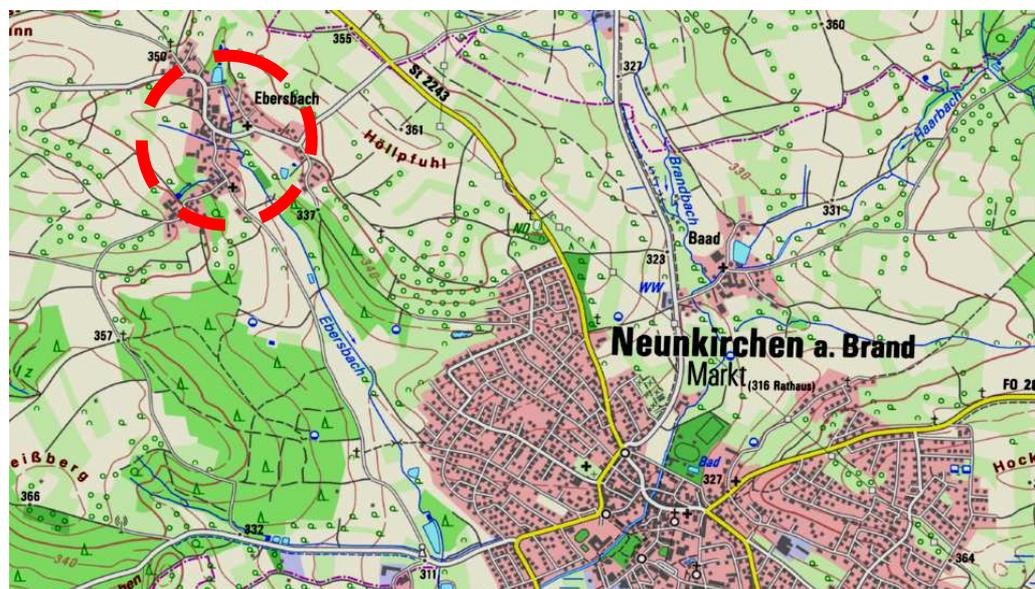


Abbildung [Abb.] 1: Lage von Ebersbach im Raum (rot gestrichelt, Darstellung genordet, ohne Maßstab [o. M.], Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Ebersbach im Übergangsbereich zur freien Landschaft (s. Abb. 2). Die Erschließung/Zufahrt der/zu den Plangebietsflächen erfolgt über das westlich benachbarte Grundstück mit der Fl.-Nr. 1355 (Gmkg. Dormitz), die sich ebenfalls im Eigentum der Familie der im Plangebiet liegende Grundstücke befindet, so dass die Erschließung der Plangebietsflächen gesichert ist. Ergänzend beabsichtigen die Grundstückseigentümer die Bestellung einer Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr-, Leitungsrechte) auf Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 1355 (Gmkg. Dormitz) zu Gunsten der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 838/2 und 838/3 (beide Gmkg. Dormitz).

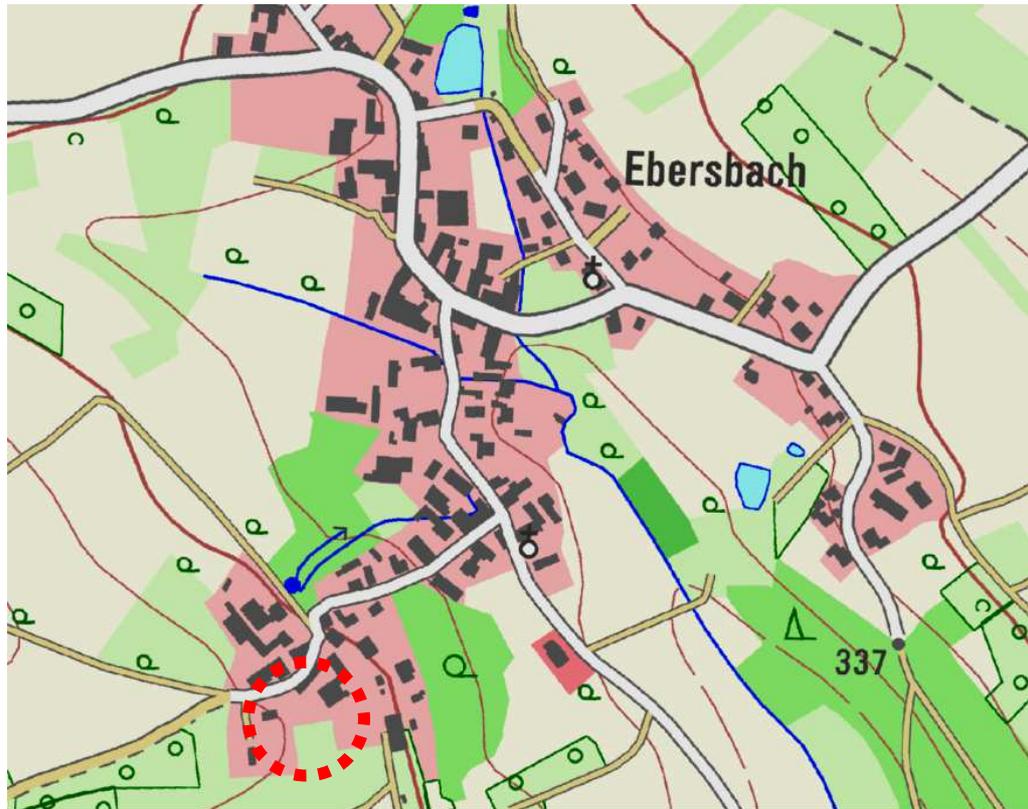


Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb von Ebersbach (rot gestrichelt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

3.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße der Einbeziehungssatzung beträgt gerundet ca. 0,13 ha. Das eigentliche Plangebiet (Teilfläche 1) liegt vollflächig innerhalb der Gemarkung Dormitz, wird

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 842/5 (private Grün-/ Wiesenfläche mit Gehölzbestand und Halle/Nebengebäude), |
| im Süden | durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 838 (landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker-/Wiesenfläche, Lager-/Abstellflächen), |
| im Westen | durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1355 (landwirtschaftliche Nutzfläche, Grundstückszufahrt, Abstell-/Lagerflächen, landwirtschaftliche Halle) sowie |
| im Osten | durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 838 (landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohngebäude, Hallen, Nebenanlagen) |

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke jeweils vollflächig:

Fl.-Nrn. 838/2 und 838/3

Beide Grundstücke werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.



Zum Geltungsbereich gehören auch die extern gelegenen Flächen (ca. 300 m²), die für den naturschutzfachlichen/naturschutzrechtlichen Ausgleich notwendig werden (Teilfläche 2). Diese liegen ebenfalls vollflächig in der Gemarkung Dormitz, werden

- im Norden durch Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 1363 (Grundstückszufahrt/Wirtschaftsweg, Lagerplatz),
- im Süden durch das Grundstück Fl.-Nr. 1368 (landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker-/Wiesenfläche),
- im Westen durch Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 1363 (Lagerplatz)
- im Osten durch Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 1363 (Streuobstwiesen)

begrenzt und beinhalten folgendes Grundstück teilflächig (TF):

Fl.-Nr. 1363

Die verbindliche Abgrenzung der beiden Teilflächen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde.

4. PLANGRUNDLAGEN

4.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 06/2019 und Ergänzung v. 09/2020)

Der Planung liegt die DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg (Zweigstelle Forchheim, zur Verfügung gestellt durch den Markt Neunkirchen am Brand, Stand: 06/2019 und Ergänzung von 09/2020) zugrunde. Die DFK ist in der Planzeichnung in schwarzer Farbe dargestellt.

4.2 Planunterlagen

Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Satzung (Stand: 24.03.2021), Höhnen & Partner Ingenieuraktiengesellschaft (H & P), 96047 Bamberg
- Planbegründung zur Satzung (Stand: 24.03.2021), inkl. Anlage 1 (Bestandsplan), Anlage 2 (Bewertungsplan), Anlage 3 (Eingriffsplan), H & P, 96047 Bamberg

5. ENTWICKLUNGSGEBOT (§ 8 ABS. 2 BAUGB)

Der Markt Neunkirchen am Brand verfügt über einen wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP). Dieser wurde mit Beschluss des

Marktgemeinderates vom 17.04.2002 in der Fassung vom 28.11.2001 festgestellt und vom Landratsamt (LRA) Forchheim am 02.05.2002 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 15.09.2002 bekannt gemacht. Derzeit liegt die 4. FNP - Änderung vor. Hierbei handelt es sich um eine Berichtigung, die im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBPs/GOPs) Nr. 44 „Am Torberg“ notwendig wurde und seit der Bekanntmachung dessen Satzungsbeschlusses (29.04.2020) am 15.05.2020 wirksam ist.

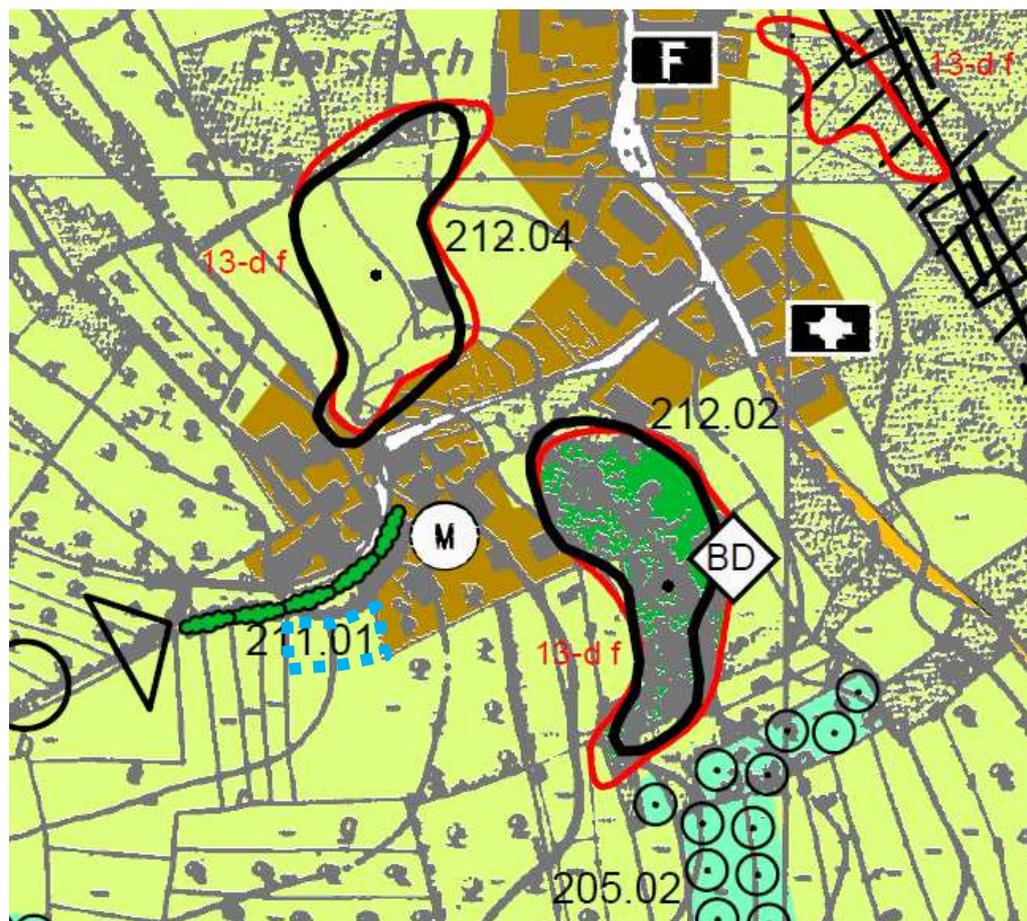


Abb. 3: Ausschnitt FNP/LSP (Geltungsbereich Einbeziehungssatzung hellblau gestrichelt und schematisch abgegrenzt dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: H & P)

Wie aus der Abbildung 3 erkennbar ist, sind die Geltungsbereichsflächen als Außenbereichsflächen i. S. v. Flächen für die Landwirtschaft (gelb/hellgrün) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB und damit nicht als Siedlungs-/Bauflächen dargestellt. Nördlich und östlich grenzen in brauner Farbe dargestellte Siedlungsflächen im Sinne gemischter Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO an. Faktisch handelt es sich im Falle Ebersbaches um ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO. Hierfür typische und prägende landwirtschaftliche Hofstellen sind vorhanden.

6. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

Die derzeitige Bestandssituation ist dem Luftbild in Abbildung 4 zu entnehmen.

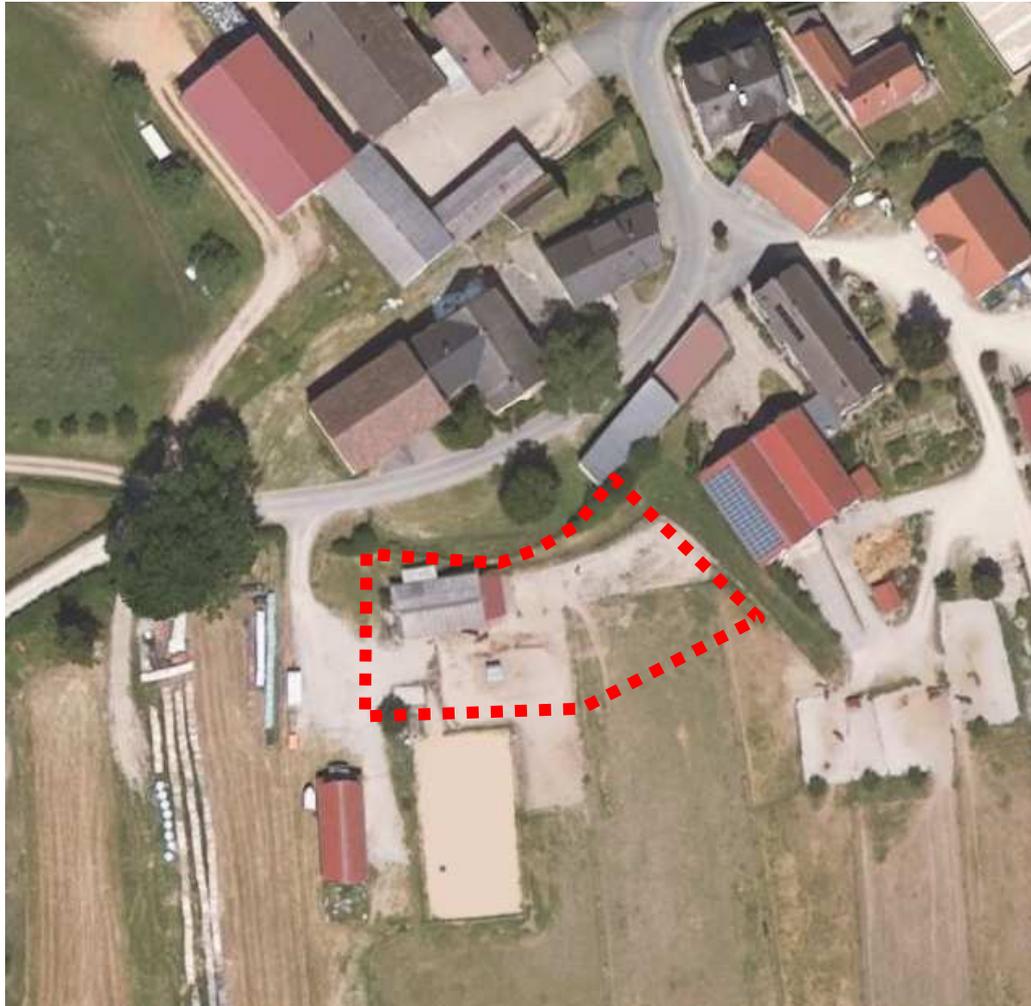


Abb. 4: Bestandssituation im Plangebiet (Geltungsbereich rot gestrichelt und schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M. Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Der bei Weitem überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits derzeit versiegelt (geschotterte, Lager-, Abstell-, Zufahrtsflächen) bzw. überbaut (Halle/Schuppen/Garage mit kleineren Anbauten, Nebenanlagen usw.). Nur eine kleine Teilfläche im Südost des Grundstücks Fl.-Nr. 838/3 (Gmkg. Dormitz) ist unversiegelt und als junge Brach-/Ruderalfläche mit Übergang zu Grün-/Wiesenfläche anzusprechen. Im Plangebiet selber sind keine Gehölze vorhanden, jedoch außerhalb direkt angrenzend. Diese können insofern auch zukünftig erhalten werden.

Die Zufahrt zum Geltungsbereich erfolgt ausgehend von der Ortsdurchgangsstraße (Fl.-Nr. 842/9, Gmkg. Dormitz) in Richtung Süden über das Grundstück Fl.-Nr. 1355 (Gmkg. Dormitz, Eigentümer identisch mit den Plangebietsflächen).



Das Gelände fällt von Westen nach Osten von ca. 361,50 m ü. NN um ca. 5,0 m auf ca. 356,50 m ü. NN ab. Dies entspricht auf einer Strecke/Länge von ca. 52,0 m einem Längsgefälle von ca. 9,62 %. Gleichzeitig sind die Plangebietsflächen auch von Süden nach Norden geneigt. Das Gelände fällt hier von ca. 359,50 m ü. NN um ca. 1,50 m auf ca. 358,00 m ü. NN ab. Dies entspricht auf einer Strecke von ca. 25,0 m einem Gefälle von ca. 6,0 %.

Mulden, temporär wechselfeuchte Feuchtstrukturen, Fließ- und/oder Stillgewässer, Feuchtwiesen o. ä. sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Hang- und/oder Schichtwasseraustritte, oberflächennahe Vernäsungsstellen o. ä. konnten nicht festgestellt werden.

Sonstige gesetzlich geschützte Biotope/Biotopstrukturen und Ausstattungselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7. Sonstige rechtliche und/oder tatsächliche Gegebenheiten

7.1. Schutzgebiete

Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG, Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) in Verbindung mit den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura - 2000 - Gebiete) sind im Geltungsbereich oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen. Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes auch keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen). Naturdenkmale sind gemäß Aussage des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) für den Landkreis Forchheim weder im Geltungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und nicht innerhalb eines Naturparks. Amtlich kartierte Biotope gemäß Bayerische Biotopkartierung sind im Plangebiet nicht vorhanden, ebenso keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine nach Art. 23 BayNatSchG schutzwürdigen Biotoptypen.

7.2. Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- noch Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch den BBP/GOP noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert. Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmale zu Tage treten (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unte-



ren Denkmalschutzbehörde am LRA Bamberg zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Bodendenkmäler. Daher ist auch im Plangebiet das Vorkommen bodendenkmalpflegerischer Funde nicht definitiv auszuschließen. Es wird um Beachtung des Hinweises auf Art. 7 BayDSchG gebeten, nach welchem Bodeneingriffe im geplanten Bebauungsgebiet aller Voraussicht nach einer vorherigen Erlaubnis bedürfen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des BBPs/GOPs ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7.3 Geologie/Baugrund

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, digitale geologische Karte von Bayern, M 1 : 25.000) befindet sich das Plangebiet innerhalb der folgenden geologischen Haupteinheit:

- System: Jura
- Serie: Unterjura
- Supergruppe: Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch
- Gruppe: Schwarzjura – Gruppe (Lias)
- Formation: Obtususton - oder Numismalmergel - Formation (Lias Beta oder Gamma)
- Geologische Einheit: Obtususton - oder Numismalmergel - Formation (Randfazies)
- Gesteinsbeschreibung: Tonstein, dunkel- bis schwarzgrau, nach oben schluffig bis feinsandig; Mergelstein, mittelgrau, fossilienführend

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen ingenieurbioologischen Karte von Bayern zum örtlich zu erwartenden Baugrund folgendes festzustellen:

- Baugrundtyp: Veränderlich feste Gesteine
- Gesteinsbeispiele: Ton-/Schluffstein, Mergelstein
- Mittlere Tragfähigkeit: Mittel bis hoch



- **Allgemeine Hinweise:** Oberflächennah oft stark verwittert, dann wasser-, setzungs- und hebungsempfindlich, Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

Nach der Übersichtsbodenkarten (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ befinden sich die Plangebietsflächen in einem Bereich mit fast ausschließlich Braunerde, unter Wald verbreitet podsolig aus (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein), selten über Sandstein.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerkslasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Daher wird Bauwilligen empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können. Insofern verstehen sich die vorhergehenden Ausführungen nur als erste allgemeine und unverbindliche Vorabinformationen. Aufgrund der benachbarten Bestandsbebauung ist davon auszugehen, dass der örtlich anstehende Untergrund als Baugrundboden zur Errichtung künftiger baulicher Anlagen grundsätzlich geeignet und ausreichend tragfähig/standfest ist.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag, o. ä.) verbunden sind.

7.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteterweise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die Bodenschutzbehörde am LRA Forchheim ist in diesem Fall umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG angezeigt. In diesem Fall ist dann zu prüfen und festzulegen, in wie weit qualifizierte Erkundungen hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“, und „Boden - Grundwasser“ durchzuführen sind. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere mit Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren (26.09.2001) i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.



7.5 Geothermie

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist festzustellen, dass der Bau von Erdwärmesonden möglich ist. Bohrrisiken bis 100 m Tiefe sind nicht bekannt, ebenso keine Störungszonen. Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist bis 100 m Tiefe von Festgesteinen auszugehen. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Der Baugrund wird als „mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar“ eingestuft. Der Bau von Grundwasserwärmepumpenanlagen ist möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Detailuntersuchungen vor Ort werden für jeden Einzelfall empfohlen, um die seitens des „Umwelt Atlas Bayern“ gemachten Angaben durch spezifische Einzelgutachten zu verifizieren bzw. zu konkretisieren. Darüber hinaus stehen das Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach und das LRA Forchheim für weitere Detailinformationen und Abstimmungen zur Verfügung. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. In diesem Falle wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen WWA Kronach empfohlen.

7.6 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser

7.6.1 Allgemeine Informationen

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Geschützte HQ₁₀₀ - Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}
- Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{häufig}
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchte Gebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung
- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz
- Risikokulisse 2011/2018
- Wassersensible Bereiche



7.6.2 Grundwasser/Schichtenwasser

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Gemäß Angaben der digitalen hydrogeologischen Karte (M 1 : 100.000) des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“) ist kleinräumig von einer nach Südosten (Talraum des Ebersbaches) gerichteten Fließrichtung auszugehen.

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie zu dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Es liegen keine Kenntnisse zu den örtlichen Grundwasserverhältnissen vor. Ein Baugrundgutachten, dem ggf. Erkenntnisse zur Höhenlage der lokalen Grundwasserstände entnommen werden könnten, ist nicht vorhanden.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder gegen drückendes Wasser obliegt dem jeweiligen Bauherrn. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen immer im privaten Zuständigkeitsbereich. Als Schutz gegen Wasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser nach DIN 18 195-6 Abschnitt 8 oder durch WU - Beton (wasserundurchlässiger Beton) nach DIN 1045-1 in Kombination mit DIN EN 206-1 und DIN 1045-2 empfohlen. Bei Ausführung von Untergeschossen in WU - Beton nach DIN EN 1992-1-1 und DIN EN 1992-1-1/NA sind die Anforderungen der WU - Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton für die Beanspruchungsklasse 1 und den Lastfall „drückendes Wasser“ sinngemäß zu beachten.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben o. ä. kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 Bayerisches Wassergesetz (BayWG). Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Forchheim zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

Hang- und/oder Schichtwasseraustritte, oberflächennahe Vernässungsstellen o. ä. konnten nicht festgestellt werden.

7.6.3 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer Still- oder Fließgewässer vorhanden (Gräben, Bäche, Teiche, Tümpel, Weiher o. ä. vorhanden). Der Schutz der Baugrundstücke und hier künftig zulässiger Wohngebäude gegenüber ggf. ungeordnet aus Richtung Norden/Nordosten abfließenden Oberflächenwasser/Niederschlagswasser liegt im Verantwortungsbereich der Grundstückseigentümer/Bauherren.



7.7 Sonstige Schutzgüter und Belange

7.7.1 Belange der Landwirtschaft

Durch die bisher un bebauten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagen, Drainagesammler, Gräben usw.) verlaufen, an die auch die benachbarten, nicht bebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden.

Die Erreichbarkeit bzw. bestehende Zufahrtsmöglichkeiten zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Dritter sind berücksichtigt und werden in Folge der Planung nicht beeinträchtigt.

In Folge der Planung kommt es zur Umwandlung von insgesamt ca. 0,13 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen in Bauflächen. Agrarstrukturelle Belange sind bei diesem Umfang nicht betroffen.

Gemäß amtlicher Bodenschätzung handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden Böden um Flächen der Klasse „Ackerland“. Sie bestehen aus schwerem Lehm oder tonigen Lehm (LT) der Zustandsstufe 5 (geringe Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch eine nur 10 cm bis 20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt). Es handelt sich um Verwitterungsböden (V), das sind Gebirgsböden, die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind. Die Bodenzahl ist mit 45, die Ackerzahl mit 43 ausgewiesen. Insgesamt liegen die Flächen hinsichtlich ihrer Wertigkeit damit im landkreisweiten Durchschnitt.

Hinsichtlich der Ausführung von Pflanzungen im Bereich gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten die gesetzlichen Grenzabstände (s. Kap. 9 „Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“). Bezüglich des Belangs der auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Emissionen wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.6.2 („Landwirtschaftliche Immissionen“) verwiesen.

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohn-/Hauptgebäude gilt: Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten und max. zwei Vollgeschosse.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,35 festgesetzt.



8.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung eines einzelnen, freistehenden Wohnhäusern in offener Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die diesbezüglich relevanten Vorgaben der BayBO (u. a. Abstandsflächenrecht) eingehalten werden.

8.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.3.1 Allgemeine Hinweise

Für Mindestabstände zwischen Bäumen/Sträuchern und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gilt das DWA - Merkblatt M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Dieses ist laut seines Vorwortes inhaltsgleich mit dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“. Demnach ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bäume/Sträucher dürfen aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenräger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Gleichfalls sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ (Hrsg.: Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen) zu beachten. Ergänzend sind die von den jeweilige838n Spartenrägern gemachten individuellen Vorgaben (Kabel-, Leitungsschutzanweisungen) bei der beabsichtigten Ausführung von Pflanzungen in der Nähe ihrer Leitungen zu beachten.

Analog den umgebenden Siedlungsflächen ist für neue Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG sind Neubaugebiete im Trennsystem zu entwässern, da nur diese nachhaltige Entwässerungsart den aktuellen wasserrechtlichen Grundsätzen entspricht. Die Einbeziehungssatzung berücksichtigt diese Vorgabe und setzt sie um.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten. Bei der Erstellung der künftiger Wohn-/Hauptgebäude und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.



8.3.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an die bestehende Schmutzwasserkanalisation (angeschlossen werden. Diese ist für die Ausnahme des mit dem künftig entstehende, zusätzlichen Baurecht entstehenden Schmutzwassers geeignet und ausreichend leistungsfähige. Die Abwasserbeseitigung ist gewährleistet.

8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Wie oben erwähnt (s. Kap. 8.3.2 „Abwasserbeseitigung“), erfolgt die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem. Die vorhergehenden Ausführungen gelten für die Ableitung des im Plangebiet zukünftig anfallenden Niederschlagswassers gelten hier analog.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich - rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Einbeziehungssatzung trägt dieser Vorgabe Rechnung.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN - Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) auf Privatgrund ist zulässig und wird empfohlen. Sollten Zisternen eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der DIN 1988 zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TrinkwV der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt werden. Zisternen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Hierbei ist aber folgender Sachverhalt zu beachten: Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicher- raum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit vom vorherigen Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (z. B. genügt die alleinige Nutzung zur Außenanlagenbewässerung nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA - M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden, es sei denn, es handelt sich hierbei um eigenständige „Rückhalte-zisternen“.

Ergänzend wird empfohlen, Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen, sofern dies der örtliche Baugrund bzw. der örtliche Grundwasserstand möglich macht bzw. zulässt. Im Falle einer örtlichen Versickerung sind dann u. a. folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens 1,0 m betragen.



- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befinden.
- Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen.
- Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind folgende Regelwerke zu beachten:

- DWA - A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen)
- Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA - A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. LfU-Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).
- DWA - Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- DWA A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser)

Für die Genehmigung der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Forchheim einzureichen.

8.3.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation

Trinkwasser:

Das Plangebiet kann und wird an die bestehende zentrale gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Ein hierfür notwendiges Leitungsnetz ist in der „Ortsstraße“ vorhanden.

Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den Grundstückseigentümer/Bauherrn in Abstimmung mit dem Markt Neunkirchen am Brand und den jeweils zuständigen Spartenträgern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind in der „Ortsstraße“ vorhanden. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung zu berücksichtigen.



8.3.5 Müllbeseitigung

Die Müllgefäße sind zu den bekannten Abholungsterminen an der jeweils nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraße bereitzustellen. Die Müllbeseitigung erfolgt unter der Verantwortung des Landkreises Forchheim durch ein hierfür beauftragtes Abfuhrunternehmen. Dieses sammelt die anfallenden Abfallstoffe (inkl. Recyclingstoffe wie Altpapier, Gelber Sack usw.) regelmäßig zu den allgemein bekannten und veröffentlichten Abholungsterminen ein und führt sie einer geordneten Entsorgung zu.

8.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.4.1 Allgemeine Hinweise

Die in der Planzeichnung dargestellten neuen Baumstandorte bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagemäßig/standörtlich nicht fixiert, sondern innerhalb des Grundstücks frei wählbar und ergeben sich gemäß den Vorgaben der getroffenen Festsetzungen.

Die vom Markt Neunkirchen am Brand getroffene Erstpflanzungsfestsetzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB (s. nachfolgende Ausführungen) umfassen rechtlich automatisch auch die festsetzungskonforme Nachpflanzungspflicht, wenn die Erstanpflanzung erfolglos bleibt und/oder ausfällt. Dazu bedarf es nicht vorsorglich einer zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzung ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzung. Aus diesem Grund hat der Markt Neunkirchen am Brand von solchen Nachpflanzungsfestsetzungen abgesehen.

Von der Festsetzung konkreter Vorgaben für die Ausführung der Neuanpflanzung (z. B. Festsetzung von Stammschattierungen, Baumscheiben, Gießrändern usw.) sowie für deren anschließende Pflege hat der Markt Neunkirchen am Brand gleichfalls abgesehen. Wie alle bauleitplanerischen Festsetzungen dürfen auch solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Bei Erstpflanzungsfestsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB versteht es sich aber von selbst, dass sich ihre Pflege nach fachgerechten Anforderungen (z. B. FLL - Richtlinien, DIN 18 916 [Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten, Stand August 2002] usw.) zu richten hat, so dass die Anpflanzungen in ihrer konkreten ökologischen Funktion und in ihrer landschafts- und siedlungsbildästhetischen Bedeutung ihre artspezifischen Wirkungen dauerhaft entfalten können. Für weitergehende, dezidierte Vorgaben (z. B. zur Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege o. ä.) fehlt es an der erforderlichen, städtebaulich motivierten Begründung.

8.4.2 Vorgaben für die Baugrundstücke

Es gelten folgende Vorgaben:

- Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, stadtklimaresistenter, heimischer Laubbaum mit hoher Trocken-



stresstoleranz und hoher Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzpflanzqualität (MPQ): Hochstamm [H.], dreimal verpflanzt [3xv]., mit Draht- [mDb.] oder Tuchballen [mB.] je nach Art, Stammumfang [StU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand)

Folgende Baumarten sind als sog. „Klimabäume“ für die Bewältigung der mit dem Klimawandel verbundenen Änderungen nach derzeitigem Erkenntnisstand besonders gut geeignet: *Acer campestre*, *Alnus spaethii*, *Amelanchier lamarckii*, *Carpinus betulus*, *Castanea sativa*, *Cornus mas*, *Malus-Hybriden*, *Mespilus germanica*, *Quercus petraea*, *Sorbus aria*, *Tilia platyphyllos*, *Ulmus hollandica* usw. (jeweils auch in Arten). Weitere geeignete Klimabaumarten sind diversen Baumschulkatalogen, der GALK - Straßenbaumliste oder den einschlägigen Internetseiten zu entnehmen.

Ergänzend sind die in Kapitel 9 („Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“) formulierten Vorgaben zu beachten.

8.4.3 Externe Kompensationsflächen/-maßnahmen

Allgemeine Hinweise:

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauGB festgesetzten internen Kompensationsflächen/-maßnahmen übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen (Grunderwerb, Planung, Durchführung der Maßnahmen) übernimmt der Eingriffsverursacher. Hierzu besteht eine gesetzliche Verpflichtung. Die internen Kompensationsflächen/-maßnahmen sind durch den Markt Neunkirchen mit Satzungsbeschluss an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Ergänzend sind die festgesetzten externen Kompensationsflächen/-maßnahmen durch den Grundstückseigentümer/Eingriffsverursacher notariell im Grundbuch durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers zu Gunsten des Marktes Neunkirchen am Brand und der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Forchheim zu sichern. Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und zusätzlich als Reallast auszugestalten.

Bei der Verpachtung der Flächen durch den Grundstückseigentümer an einen Dritten ist darauf zu achten, dass die hierfür getroffenen Festsetzungen in den Pachtvertrag aufgenommen werden.

Vorgaben für die externen Kompensationsflächen:

Außerhalb des Plangebietes (Teilfläche 1) sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1363 (Gmkg. Dormitz) interne naturschutzfachliche Kompensationsflächen im Umfang von insgesamt ca. 0,03 ha festgesetzt. Hier sind folgende Maßnahmen auszuführen:



me, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind.“ Nach dieser Norm sind dies

- Wohnräume einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen sowie
- Büro- (ausgenommen Großraumbüros), Praxis-, Sitzungs- und ähnliche Arbeitsräume.

Bei Wohnnutzungen gelten die Anforderungen beim Schutz gegenüber Außenlärm grundsätzlich für alle Räume. Gemäß Ziffer 5.2 der DIN 4109 sind hier ausdrücklich nur Küchen (Küchen nur, sofern es sich hierbei nicht um kombinierte Wohn-/Essküchen, demnach um Küchen mit einem Essplatz handelt), Bäder und Hausarbeitsräume ausgenommen.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen (wie z. B. Wärmepumpen, Klimageräte o. ä.) sind bei deren Errichtung folgende Punkte zu beachten:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen - Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektionen und sollte vermieden werden.
- Grundsätzlich sollte bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich, sollten bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkoppelung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibrationen).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollten weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).
- Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken und sollten vermieden werden.



8.6.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf die hiervon auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen, öffentlich rechtlichen Regelungen (z. B. Bundes - Immissionsschutzgesetz [BlmSchG]) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Saat-, Pflege- und Erntearbeiten, das Abfahren von Mahdgut oder ähnliche Arbeiten können ggf. auch an Sonn- und Feiertagen erfolgen. Die „Privilegierung“ landwirtschaftlicher Arbeiten zur Nachtzeit, die üblich oder zur Verhütung von Schäden an Anlagen, Rostoffen oder Arbeitserzeugnissen notwendig sind (z. B. Ernteeinsätze), wurde mit der Streichung des Art. 11 Bayerische Immissionsschutzgesetz (BayImSchG) aufgehoben. Seitdem richtet sich die Beurteilung solcher Arbeiten nach § 22 BlmSchG i. V. m. der TA - Lärm. Dabei ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

Die zu erwartenden - nur temporär auftretenden Lärmbelastigungen durch landwirtschaftliche Maschinen haben diejenigen hinzunehmen, die sich in Kenntnis einer vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche bewusst für den Erwerb eines benachbarten Grundstücks entscheiden. Diese Emissionen beschränken sich - bezogen auf das ganze Jahr - auf verhältnismäßig wenige Tage zu Bestelungs- und Erntezeiten und sind von Bewohnern an der Grenze zum Außenbereich ebenso wie Geruchsbelastigungen als sozialadäquat hinzunehmen. Landwirtschaftliche Flächen wie im vorliegenden Fall, auf denen nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht, sind grundsätzlich wohngebietsverträglich.

Sofern eine Düngung landwirtschaftlicher Flächen (auch mit Gülle) auf Basis der guten fachlichen Praxis entsprechenden Düngemittelanwendung erfolgt, haben die künftigen Eigentümer der im neuen Plangebiet liegenden Grundstücke davon ausgehende Beeinträchtigungen (z. B. Geruch o. ä.) hinzunehmen, ohne Abwehransprüche geltend machen zu können. Die Rechtsprechung hat wiederholt entschieden, dass Immissionen, die mit landwirtschaftlicher Bodennutzung typischerweise verbunden und durch zumutbaren Aufwand nicht verhindert oder verringert werden können, keinen abwägungsbeachtlichen Belang darstellen, dem im Rahmen der Bauleitplanung nachzugehen wäre. Das Ausbringen von Gülle im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodennutzung unterfällt nicht den Regelungen des BlmSchG, weil landwirtschaftliche Nutzflächen keine Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 Nr. 3 BlmSchG darstellen. Aus der Landnutzung resultierende Gerüche fließen deshalb auch nicht in die Ermittlung potenzieller Geruchsimmissionen ein. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Immissionen aus landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen nicht als erhebliche Belästigung im Rechtssinne zu werten sind. Den rechtlichen Rahmen für landwirtschaftliche Düngemaßnahmen auch in Bezug auf die Interessen der Nachbarn setzt insofern alleine die Düngeverordnung, die lediglich einer der guten fachlichen Praxis entsprechende Anwendung - mithin ein bedarfsgerechtes Aufbringen sowie ein unverzügliches Einarbeiten der Gülle - verlangt. Das gilt unabhängig von der jeweiligen Nachbarschaft schon heute.

Bei ungünstigen Witterungs- und Windverhältnissen (stark schwankende Luftdruckwechsel in Kombination mit ungünstigen, in Richtung des Plangebietes streichenden Winden) können hier geruchlich wahrnehmbare Emissionen



durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht ausgeschlossen werden. Hiervon wären dann aber auch alle übrigen benachbarten Siedlungsflächen betroffen, so dass sich für die Geltungsbereichsflächen hierdurch kein negatives Alleinstellungsmerkmal ableiten lässt.

Bei den Siedlungsflächen von Ebersbach handelt es sich laut FNP/LSP um ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO mit landwirtschaftlichen Hofstellen. So befindet sich u. a. unweit nordöstlich außerhalb des Plangebietes eine größere landwirtschaftliche Hofstelle und direkt westlich außerhalb des Geltungsbereiches landwirtschaftliche Hallen.

Auf das besondere Rücksichtnahmegebot für Wohnen gegenüber der im MD privilegierten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung wird hingewiesen (s. Vorrangklausel gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO).

Die vorliegende Bauleitplanung muss vorrangig auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe inkl. ihrer konkreten Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht nehmen. Eine Planung, die diese Vorgabe nicht einlöst, verstößt gegen die allgemeine Zweckbestimmung des § 5 Abs. 1 BauNVO. Damit hat der Verordnungsgeber die „dörfliche Toleranz“ festgeschrieben: Wer wegen der „Vorteile des Landlebens“ in ein MD zieht, muss auch die „Nachteile des Landlebens“ in Kauf nehmen.

Im MD ist der Schutz des Wohnens vor allgemeinen akustischen Störungen etwa so hoch, wie in einem Mischgebiet. Darüber hinaus müssen im MD aber auch die betriebstypischen Emissionen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben hingenommen werden und dies auch zu ungewöhnlichen, aber betriebsnotwendigen Zeiten. In Bezug auf die akustischen Störungen sind dies z. B. einzeln oder auch massenhaft auftretende Tierlaute, Betriebsgeräusche von Maschinen und Fahrzeugen etc.

Zu den im MD typischerweise auch von immissionsempfindlichen Nutzungen wie Wohnen hinzunehmenden Geruchsemissionen zählen Belästigungen durch Stallabluft, Dungstätten, Güllelagerung, Silagebehältnisse etc. ebenso, wie der Gestank, der beim Ausbringen von Gülle u. ä. auftreten kann. Dorfgebietstypisch ist auch eine ansonsten nur schwer zu behandelnde Immission: Dörfliches Ungeziefer (z. B. zuweilen massenhaftes Auftreten von Fliegen o. ä.). Auch der Betrieb, Einsatz, das Be- und Entladen sowie das Abstellen von u. a. landwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen sind innerhalb des faktischen Dorfgebietes grundsätzlich nicht zu beanstanden, zumal, wenn es sich dabei um ordnungsgemäß gewartete, moderne und mit einer Fahrerlaubnis betriebene Fahrzeuge handelt. Hierbei handelt es sich um betriebs- und gebietstypische Nutzungen. Gleiches gilt u. a. auch für die private Brennholzaufbereitung.

8.6.3 Sonstiges

Unmittelbar südlich des Plangebietes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 838 (Gmkg. Dormitz) befindet sich ein privater Reitplatz. Es wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer dieses Grundstückes verbindlich dazu verpflichtet ist, die Nutzung des Reitplatzes auf die Zeit von 8.00 Uhr - bis 20.00 Uhr zu beschränken, sollten sich die Eigentumsverhältnisse zukünftig ändern (derzeit befinden sich sowohl die Plangebietsflächen als auch der Reitplatz im Eigentum der



selben Familie). Andernfalls könnten immissionsschutztechnische Konflikte im Bereich der Plangebietsflächen nicht ausgeschlossen werden.

9. **GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN - Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen ist zulässig und wird empfohlen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Die Verwendung von Koniferen (z. B. Thuja, Zypresse o. ä.) zur Grundstückseingrünung ist unzulässig. Begründung: Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels bietet die Anpflanzung von Laubgehölzen größerer Vorteile (höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO₂ - Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trockenstresstoleranz). Im Rahmen der privaten Grundstückseingrünung ist auf standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Arten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zurückzugreifen. Weiterhin sind Gehölze zu verwenden, die auch als sog. Bienenweiden/Bienennährgehölze fungieren (z. B. Kreuzdorn [Rhamnus cathartica] und Faulbaum [Frangula alnus] o. ä.).

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die weitestgehende Reduzierung versiegelter Flächen soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden.

Maßnahmen zur Dachbegrünung werden dringend empfohlen. Der Einsatz von Gründächern verbessert die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensiert teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduziert die Flächenabflusswerte. Damit einher geht gleichfalls eine Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld dieser Einrichtungen. Maßnahmen der Fassadenbegrünung sind empfohlen. Sie tragen zur Luftreinigung bei (Staubbindung, Staubfilterung, Sauerstoffproduktion, senkt Umgebungstemperatur, geräuschhemmen, schallabsorbierend) bei.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGBs (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch für den Freistaat Bayern). Ergänzend verweist der Markt Neunkirchen am Brand auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen und Informationen des Bayerischen Justizministeriums in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“, die im Internet als pdf - file zum Herunterladen zur Verfügung steht.

10. **BELANGE DES BODENSCHUTZES**

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt.



Nach Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4 c) zum BauGB ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Ein solches Baugrundgutachten liegt nicht vor. Im Übrigen verweist der Markt Neunkirchen am Brand auf seine Ausführungen in Kapitel 7.2 („Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“), in Kapitel 7.3 („Geologie/Baugrund“), in Kapitel 7.4 („Altlasten“) und in Kapitel 7.5 („Geothermie“).

Darüber hinaus sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Der Markt Neunkirchen am Brand verweist hierzu auf seine diesbezüglich wirksam werdenden Festsetzungen und Vorgaben u. a. in Kapitel 8.1 („Maß der baulichen Nutzungen“), in Kapitel 8.3.3 („Niederschlagswasserbeseitigung“) und in Kapitel 8.4 („Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“).

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), der DIN 19 731 (Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 sowie DepV) maßgeblich.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 und DIN 19 731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18 915 zu treffen.



Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19 639 die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

<http://www.lfu.bayern.de/abfail/mineralischeabfaelle/bodenmaterial/index.htm>

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet der folgende Link:

<https://www.lfu.bayern.de/abfaJl/mineralischeabfaeJle/fagbodenaushub/index.htm>

11. UMWELTBERICHT

§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB stellt klar, dass bei einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen ist. Demnach muss die Begründung Angaben zu den Zielen, Zwecken und den wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans enthalten.

Der § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB (Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB, mit Angaben zu den aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes) wird an dieser Stelle hingegen nicht zitiert. Insofern findet § 2 Abs. 4 BauGB, der für Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung bei der Aufstellung von Bauleitpläne bestimmt, auf eine Einbeziehungssatzung keine Anwendung. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes konnte daher zulässigerweise verzichtet werden.

Wie den Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln zu entnehmen ist, wurden dennoch Angaben zu den üblicherweise im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgütern gemacht. Dadurch soll die Vermittlung eines umfassenden Gesamtbildes gewährleistet werden. Der Markt Neunkirchen am Brand kommt damit gleichzeitig seiner gesetzlichen Verpflichtung zur Abwägung der Belange von Natur/Landschaft gegenüber den Belangen der Einbeziehungssatzung nach.

12. ANWENDUNG DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

12.1 Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffsumfangs

Die Eingriffsermittlung sowie die Festlegung des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs basiert auf den Empfehlungen des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die im vorliegenden Fall berücksichtigt und angewendet wurden.

Der vorliegende Bauleitplan erfüllt nicht die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entsprechend der Checkliste des Bayerischen



Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Ein Ausgleich war/ist erforderlich.

Die Schwere des Eingriffs und in Abhängigkeit davon die Dimension des Ausgleiches wurden gemäß den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft. Wegen der festgesetzten GRZ von 0,35 ist den im Plangebiet liegenden Flächen ein niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet. Gemäß Leitfaden fällt der Geltungsbereich damit unter „Typ B“.

Die derzeitige Bestandssituation ist der Karte in Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen. Die Bewertung des Ausgangszustandes ist der Kartendarstellung in Anlage 2 zur Begründung zu entnehmen. Überlagert man die Bedeutung des Plangebietes vor dem Eingriff mit der Eingriffsschwere und dem Planungsvorhaben, so ergibt sich die Beeinträchtigungsintensität (s. Kartendarstellung in Anlage 3 zur Begründung). Den Beeinträchtigungsintensitäten lassen sich Kompensationsfaktoren zuordnen, die die Höhe des nötigen Ausgleichsbedarfs bestimmen. Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, müssen gemäß den Vorgaben des Leitfadens in die Betrachtung nicht einbezogen werden. Konkret bedeutet dies, dass die im Zuge der vorliegenden Planung zulässige Bebauung/Versiegelung bereits versiegelter/bebauter Flächen (asphaltierte Straßen, Wege, Plätze, bereits mit Gebäuden bebauten Grundstücksteilflächen) bzw. zukünftig nicht versiegelte Flächen keinen Eingriff darstellen. Daher wurde die Überplanung dieser Teilflächen in den vorliegenden Unterlagen nicht als Eingriff bewertet (s. Anlagen 3 zur Begründung, in weißer Farbe dargestellt).

Eingriffe in die vorhandenen und überplanten teilversiegelten, in Schotterbauweise ausgeführten Flächen (Kategorie I, unterer Wert) werden gemäß den Empfehlungen des Leitfadens mit dem Faktor 0,2 kompensiert, Eingriffe in die teilflächig vorhandenen Brach-/Ruderalflächen (Zustand < 5 Jahre, Kategorie I oberer Wert) mit dem Faktor 0,4.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,13 ha, davon sind gerundet ca. 0,11 ha als Eingriffsfläche anzusetzen (s. Darstellung in Anlage 3 zur Begründung).

Die nachfolgende Tabelle fasst die für die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wesentlichen Daten und Fakten zusammen und macht die Berechnung des Ausgleichsbedarfs nachvollziehbar.

Eingriffsflächentyp	Kategorie	Faktor	Eingriffsfläche	Ausgleichsbedarf
Teilversiegelte Flächen	B I	0,2	0,06 ha	0,01 ha
Grünflächen	B I	0,4	0,05 ha	0,02 ha
Gesamt:			0,11 ha	0,03 ha

Der naturschutzfachliche **Gesamtausgleichsbedarf** für die Maßnahme beläuft sich auf ca. **0,03 ha**. Die Kompensation des Eingriffs ist nachfolgend in Kapitel 12.2 („Kompensationsflächen/ Kompensationsmaßnahmen“) beschrieben.



12.2 Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen

Der notwendige Ausgleich im Sinne des BauGBs erfolgt durch externe Ausgleichsfläche im Umfang von ca. 0,03 ha. Der Eigentümer der Ausgleichsflächen ist dazu verpflichtet, einen entsprechenden Grundbucheintrag vornehmen und sein Grundstück mit der Auflage/Verpflichtung zur Ausführung und zum dauerhaften Erhalt der nachfolgend beschriebenen Ausgleichsflächen belasten zu lassen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der Einbeziehungssatzung zu erwarten sind (s. hierzu Anlagen 2 und 3 zur Begründung), zugeordnet.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen (Planung, Durchführung der Maßnahmen) übernimmt der Grundstückseigentümer.

Der innerhalb des Geltungsbereiches auf den Fl.-Nrn. 838/2 und 838/3 (TF) (beide Gmkg. Dormitz) bau-/vorhabenbedingt verursachte und dafür notwendig werdende naturschutzfachliche Ausgleich im Umfang von ca. 0,03 ha erfolgt auf Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1363 (Gmkg. Dormitz).

Als Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche wurde eine extensive Streuobstwiese festgelegt. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 8.4 („Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) wird verwiesen.

13. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN

Aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht gelten die in Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus des Marktes Neunkirchen am Brand (Bauverwaltung, Zimmer Nr. 2, Klosterhof 2 - 4, 91077 Neunkirchen am Brand) nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Dienst-/ Öffnungszeiten von jeder/jedem kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für jede/jeden zur Einsicht frei zur Verfügung.

14. VERFAHREN

14.1 Gewählte Verfahrensart

Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt werden. Diese Voraussetzung



kann für den vorliegenden Planfall bestätigt werden, da nördlich und östlich des Plangebietes ein solcher prägender, im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorhanden ist.

Der Markt Neunkirchen am Brand darf Außenbereichsflächen nur dann im Wege der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbeziehen, wenn die angrenzende Bebauung zu einem Ortsteil gehört. Auch dies trifft zu.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung, dass

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

Zu Ziffer 1) wird festgestellt: Der Markt Neunkirchen am Brand vertritt die Auffassung, dass die vorliegende Satzung dazu beiträgt, die geforderte geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Er kann nicht erkennen, dass in Folge der Einbeziehungssatzung zukünftig ungeordnete Verhältnisse ausgelöst werden bzw. entstehen. Dies gilt sowohl für den Orts-/Gemeindeteil Ebersbach, als auch für das gesamte Marktgemeindegebiet. Insofern ist diese Vorgabe erfüllt.

Zu Ziffer 2) wird festgestellt: Nach Prüfung der in Anlage 1 zum UVPG aufgelisteten Vorhaben ist festzustellen, dass auf Grundlage der geplanten Flächeneinbeziehung kein in Anlage 1 aufgeführtes Vorhaben, das der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegt, vorbereitet oder begründet wird, insbesondere auch nicht ein Vorhaben nach den Ziffern 18.4, 18.7, 18.8 und 18.9 der Anlage 1 zum UVPG.

Zu Ziffer 3) wird festgestellt: Natura - 2000 - Gebiete sind innerhalb des Plangebietes sowie außerhalb angrenzend oder benachbart nicht vorhanden. Eine Betroffenheit ist auszuschließen. Ebenso können schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG nicht eintreten. Weder sind im Plangebiet Störfallbetriebe zulässig noch in seinem Umfeld vorhanden. Insofern können keine Gefahren im Sinne des Gesetzes eintreten, die zu vermeiden bzw. zu minimieren oder zu begrenzen wären.

Weiterhin gilt § 34 Abs. 6 BauGB, wonach bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden sind. Demnach ist der Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben oder wahlweise die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Markt Neunkirchen am Brand hat sich dazu entschieden, die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und zeitgleich im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB auch die berührten Behörden und sonstigen



Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (s. hierzu Ausführungen im Kap. 14.2).

Der Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen. Dies ist vorliegend geschehen.

14.2 Behörden- und Trägerbeteiligung

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt Forchheim
2. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach
3. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q Bauleitplanung, München
4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Bamberg
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, Bereich Forsten, Scheßlitz
6. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
7. Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Forchheim
8. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Forchheim
9. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Forchheim
10. Verein Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst e. V., Pottenstein
11. Kreisheimatpfleger Herr Georg Brütting, Ebermannstadt

Weitere Stellen sowie die angrenzenden Nachbarkommunen wurden nicht beteiligt, da ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren/sind.

14.3 Verfahrensverlauf

Die Einbeziehungssatzung wurde nach dem im BauGB vorgegebenen Verfahren aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss:	25.11.2020
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	25.11.2020
Bekanntmachung Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss und förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	15.12.2020
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	23.12.2020 - 01.02.2021
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	23.12.2020 - 01.02.2021
Satzungsbeschluss:	24.03.2021
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	15.05.2021

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Bamberg, den 24.03.2021
G:\NB2003\Bauleitplanung\Bebauungsplanbeg-2021-03-24_SB



Höhnen & Partner

INGENIEURKARTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 13a · 96047 Bamberg



ANLAGEN

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Bewertungsplan

Anlage 3: Eingriffsplan