

# Markt Neunkirchen am Brand

---

## Einbeziehungssatzung in Ebersbach, Fl.-Nr. 883/2 bis 883/6 der Gemarkung Dormitz

## Planbegründung

Satzung vom 15.09.2021

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

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>2</b>
3.1	Lage des Plangebietes	2
3.2	Abgrenzung des Plangebietes	3
<b>4.</b>	<b>PLANGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
4.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 01/2021)	4
4.2	Planunterlagen	4
<b>5.</b>	<b>ENTWICKLUNGSGEBOT</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>8</b>
7.1.	Schutzgebiete	8
7.2.	Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler	8
7.3	Geologie/Baugrund	9
7.4	Altlasten	10
7.5	Geothermie	11
7.6	Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser	11
7.6.1	Allgemeine Informationen	11
7.6.2	Grundwasser/Schichtenwasser	12
7.6.3	Oberflächenwasser/Oberflächengewässer	13
7.7	Sonstige Schutzgüter und Belange	13
7.7.1	Belange der Landwirtschaft	13
<b>8.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
8.1	Maß der baulichen Nutzung	13
8.2	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	14
8.3	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	14



8.3.1	Allgemeine Hinweise	14
8.3.2	Abwasserbeseitigung	15
8.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung	15
8.3.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation	17
8.3.5	Müllbeseitigung	17
<b>8.4</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>17</b>
8.4.1	Allgemeine Hinweise	17
8.4.2	Vorgaben für die Baugrundstücke	18
8.4.3	Externe Kompensationsflächen/-maßnahmen	19
<b>8.5</b>	<b>Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>	<b>19</b>
<b>8.6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>20</b>
8.6.1	Haustechnische Anlagen	20
8.6.2	Landwirtschaftliche Immissionen	21
8.6.3	Sonstiges	23
<b>9.</b>	<b>GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN</b>	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>BELANGE DES BODENSCHUTZES</b>	<b>24</b>
<b>11.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>25</b>
<b>12.</b>	<b>ANWENDUNG DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG</b>	<b>26</b>
12.1	Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffsumfangs	26
12.2	Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen	27
<b>13.</b>	<b>GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN</b>	<b>27</b>
<b>14.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>28</b>
14.1	Gewählte Verfahrensart	28
14.2	Behörden- und Trägerbeteiligung	29
14.3	Verfahrensverlauf	30
	<b>ANLAGEN</b>	<b>30</b>



## 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. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) 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 § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Die Eigentümer der Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 883/2 - 883/6 (alle Gemarkung (Gmkg.) Dormitz) haben den Wunsch, ihre Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen und hier Wohngebäude mit Garagen/Nebenanlagen zu errichten. Es ist das städtebauliche Ziel des Marktes Neunkirchen am Brand, die bisher im Außenbereich liegenden Grundstücke in den bebauten Zusammenhang von Ebersbach einzubeziehen, 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 nordöstlichen Siedlungsrand von Ebersbach im Übergangsbereich zur freien Landschaft (s. Abb. 2). Die Erschließung/Zufahrt der/zur den Plangebietsflächen erfolgt über die direkt nördlich angrenzende, gut ausgebaute Ortsstraße, die im weiteren Verlauf in Richtung Nordosten direkt zur St 2243 führt.

Am Südrand der Ortsstraße existiert derzeit zwischen der hier schon vorhandenen Straßenrandbebauung eine Lücke, die im Zuge der vorliegenden Einbeziehungssatzung planungsrechtlich geschlossen werden soll.

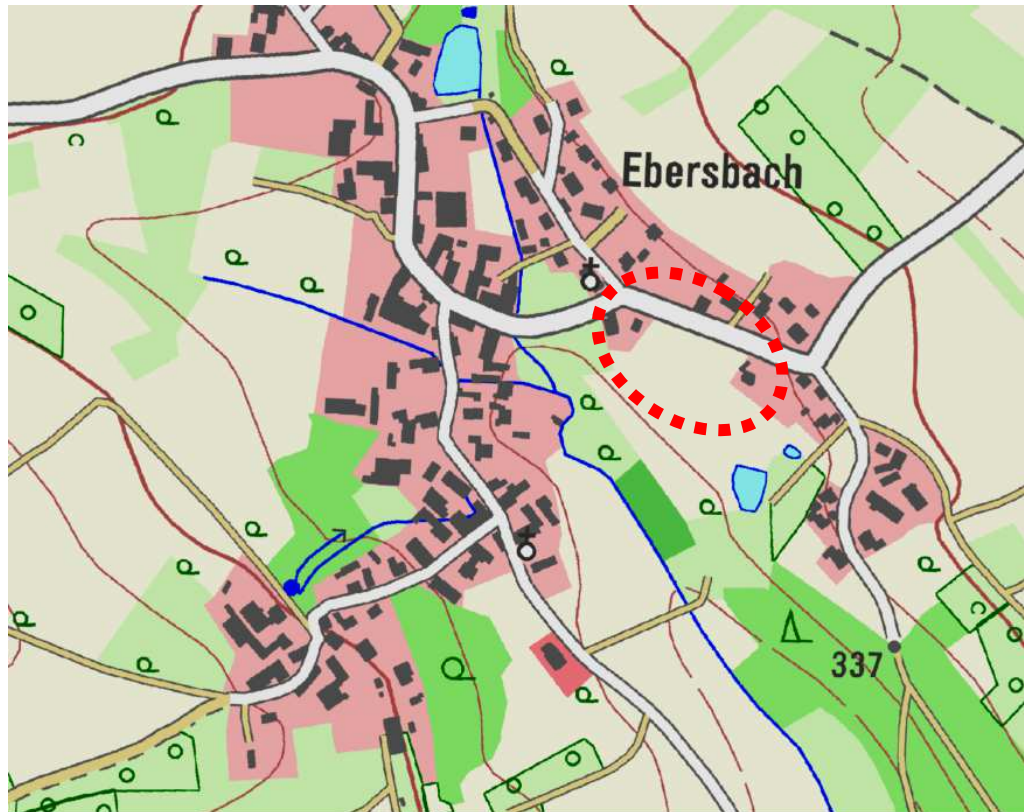


Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb von Ebersbach (rot gestrichelt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

### 3.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße der Einbeziehungssatzung beträgt gerundet ca. 0,31 ha. Das Plangebiet (Teilfläche 1) liegt vollflächig innerhalb der Gemarkung Dormitz, wird

- |           |   |
|-----------|---|
| im Norden | durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 973/2 (Ortsstraße)   |
| im Süden  | durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 883 (Ackerfläche)  |
| im Westen | durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 881 (Privatgrundstück mit Wohnhaus, Nebenanlagen und Gartenfläche) sowie |
| im Osten  | durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 884 (Feldzufahrt/ Wirtschaftsweg)  |

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke jeweils vollflächig:

Fl.-Nr. 883/2 - 883/6

Beide Grundstücke werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Zum Geltungsbereich gehören auch die Flächen zur Realisierung/Umsetzung der planexternen Maßnahmen des notwendigen naturschutzrechtlichen Aus-



gleichs (externe Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen, Teilfläche 2). Diese befinden sich auf dem im Eigentum des Marktes Neunkirchen am Brand befindlichen, im Marktgemeindegebiet liegenden Grundstück Fl.-Nr. 692 (Gmkg. Ermreuth). Diese Grundstück wird teilflächig in Anspruch genommen. Der räumliche Geltungsbereich der Ausgleichsfläche wird

- |           |  |
|-----------|--|
| im Norden | durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 692/1 (Straßenbegleitgrün, Wirtschaftsweg mit Entwässerungsgraben), |
| im Süden  | durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 693/1 (landwirtschaftliche Nutzflächen),                            |
| im Westen | durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 691 (Wirtschaftsweg) sowie  |
| im Osten  | durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 675/2 (Schwabach)   |

begrenzt. Die verbindliche Abgrenzung beider Teilflächen ist aus der Planzeichnung des BBP/GOP ersichtlich.

## **4. PLANGRUNDLAGEN**

### **4.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 01/2021)**

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: 01/2021) 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: 15.09.2021), Höhnen & Partner Ingenieuraktiengesellschaft (H & P), 96047 Bamberg
- Planbegründung zur Satzung (Stand: 15.09.2021), inkl. Anlage 1 (Bestandsplan), Anlage 2 (Bewertungsplan), Anlage 3 (Eingriffsplan), H & P, 96047 Bamberg

Zur Grundlagenerhebung/Bestandserfassung wurden folgende Unterlagen verwendet, die nicht Bestandteil der Einbeziehungssatzung sind, jedoch für dessen Bearbeitung und Erstellung notwendig waren/sind:

- Baugrundgutachten, Untersuchungsbericht 1 (Stand: 27.04.2021), Gartiser, Germann & Piewak (GGP), Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH, 96047 Bamberg

## 5. ENTWICKLUNGSGEBOT

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 (BBP/GOP) Nr. 44 „Am Torberg“ notwendig wurde und seit der Bekanntmachung dessen Satzungsbeschlusses (29.04.2020) am 15.05.2020 wirksam ist.

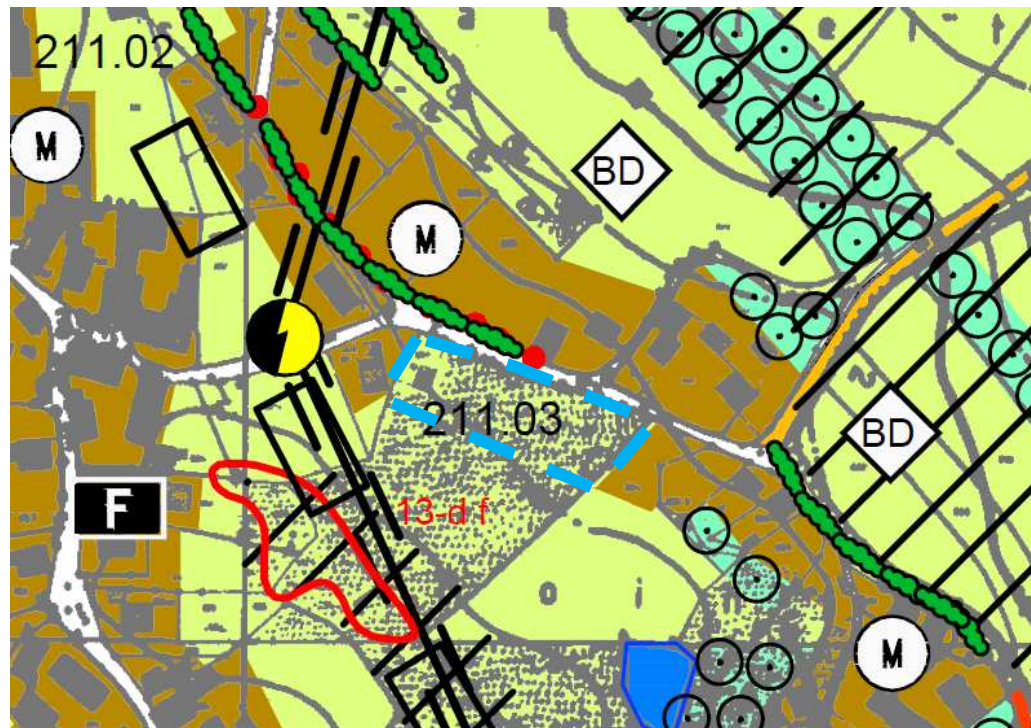


Abb. 3: Ausschnitt FNP/LSP (Geltungsbereich Einbeziehungssatzung hellblau gestrichelt und schematisch abgegrenzt dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: H & P)

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, nordwestlich und nordöstlich 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.

Die Plangebietsflächen grenzen direkt an die nördlich benachbarte Ortsstraße (Fl.-Nr. 937/2, Gmkg. Dormitz, asphaltiert mit gepflastertem Gehweg). Es handelt sich um Baulücken zwischen bereits südlich und nördlich entlang der Ortsstraße vorhandenen, bebauten Grundstücken zu bezeichnen ist.

Die Geltungsbereichsflächen fallen von Südosten nach Nordwesten von ca. 338,30 m ü. NN in der Nordostecke des Geltungsbereiches um ca. 3,30 m auf ca. 335,00 m ü. NN in der Nordwestecke. Dies entspricht auf einer Länge von ca. 107 m einem Gefälle von ca. 3,08 %. Gleichzeitig fällt das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten mit einem durchschnittlichen Gefälle von 7,92 %.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 883/3 (Gmkg. Dormitz) befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude (Fahrzeugunterstell-/Gerätehalle, eingeschossig mit Pultdach, Ausführung unverputzt mit Betonstein). Teileflächen der Außenfassaden sind mit Holz verkleidet ist. Jeweils an der Nord-, an der Süd- und an der Westfassade befinden sich allseitig offene, carportähnliche Überdachungen mit untergestellten landwirtschaftlichen Fahrzeugen/Gerätschaften, Brennholz usw. Die Halle verfügt an ihrer Westfassade über zwei große, jeweils zweiflügelige Toranlagen. An der Südfassade ist ein Nistkasten angebracht. Südöstlich der Halle befindet sich ein Obstbaum (Höhe ca. 6,0 m, Stammdurchmesser ca. 0,20 m), welcher weder Höhlen noch Nester aufweist.



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

Zwischen dem Gebäude und der nördlich benachbarten Ortsstraße (Fl.-Nr. 937/2, Gmkg. Dormitz) befinden sich Scherrasenflächen, eine ca. 3,50 m breiter, intensiv bewirtschafteter, als Gartenfläche (u. a. mit einzelnen Beeren- und Ziersträuchern) genutzter Streifen, zwei stark beschnittene Obstbäume (Höhe je ca. 6,0 m, Stammdurchmesser je ca. 0,20 m), zwei Walnussbäume



(Höhe je ca. 14,0 m, Stammdurchmesser je ca. 050 m). Weder in den Obstbäumen noch in den Walnussbäumen konnten Höhlen, Spechtlöcher oder Nester nachgewiesen werden. Der östlich gelegene Walnussbaum weist in der Krone einen starken Astausbruch, mehrere gekürzte Äste und in ca. 2,0 m Höhe eine große Schnittstelle auf. Die Krone des westlich gelegenen Walnussbaums ist unversehrt. In ca. 2,0 m Höhe teilt sich der Stamm in zwei Stämmen. Auf der Gebäudewestseite befindet sich ein weiterer kleiner Obstbaum. Die Gebäudezufahrt erfolgt von Osten und stellt sich als schütter bewachsener teils leicht aufgeschotterter Erd-/Wiesenweg dar. Die Zufahrt führt im weiteren nördlichen Verlauf über das Grundstück Fl.-Nr. 883/4 (Gmkg. Dormitz).

Das Grundstück Fl.-Nr. 883/4 (Gmkg. Dormitz) fungiert eigentlich als Wirtschaftsweg/Erschließung für das hinterliegende Grundstück mit der Fl.-Nr. 883 (Gmkg. Dormitz). Eigentlich handelt es sich hierbei um eine Ackerfläche (s. Angaben zur tatsächlichen Nutzung gemäß Auskunft des Grunddatenbestandes von ALKIS), die aktuell jedoch als Intensivgrünland genutzt (Nutzung ist auf eine Dauer von maximal fünf Jahren beschränkt, da es andernfalls zwangsläufig zur Umwandlung der Ackerflächen in eine Dauergrünlandfläche kommt). Beim nördlichen, an die Ortsstraße angrenzenden Grundstücksdrittel handelt es sich um eine teilflächig geschottert/befestigt Zufahrt zum landwirtschaftlich genutztem Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 883/3 (Gmkg. Dormitz), teils um eine intensiv bewirtschaftete Gartenfläche (mit kleineren auch immergrünen Zier- und Beerensträuchern), teils um Scherrasenflächen

Auch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 883/2, 883/5 und 883/6 (alle Gmkg. Dormitz) werden zu jeweils Dreiviertel als Intensivgrünland genutzt und stellen sich jeweils im verbleibenden nördlichen Drittel als magere artenreicher Wiesenstreifen dar. Die Grundstücke Fl.-Nr. 883/2 und 883/6 (beide Gmkg. Dormitz) weisen im Bereich von verdichteten/verdrückten Fahrspurgen feuchte Bereiche auf, in denen zum Zeitpunkt der Erstbegehung Wasser stand. Dies deutet auf bindige, weitgehend gering versickerungsfähige Untergrundverhältnisse hin. In der Nordwestecke des Grundstücks Fl.-Nr. 883/5 (Gmkg. Dormitz) befinden sich zwei kleine, ca. 1,0 m - 2,0 m hohe Ziersträucher (ohne Nester). Zwischen der Straße und dem Intensivgrünland befindet sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 883/5 (Gmkg. Dormitz) innerhalb des Wiesenstreifens ein abgedeckter Schacht, aus dem (augenscheinlich/vermutlich) mit einem Schlauch Wasser entnommen werden kann. Entlang der Straße befinden sich im Saum in der Nordostecke des Grundstücks Fl.-Nr. 883/6 (Gmkg. Dormitz) zwei hochstämmige Birnenbäume (Höhe jeweils ca. 6,0 m, Stammdurchmesser jeweils ca. 0,30 m). Beide Bäume weisen morsche Bereiche auf, sind jedoch augenscheinlich nicht hohl und weisen keine Nester auf. Im Saumbereich entlang der Straße in der Nordwestecke des Grundstücks Fl.-Nr. 883/2 (Gmkg. Dormitz) befindet sich ein weiterer hochstämmiger Birnenbaum (Höhe ca. 6,0 m, Stammdurchmesser 0,25 cm). Dieser neigt sich mit seinem Stamm nach Süden. In der Nordostecke des Grundstücks Fl.-Nr. 883/2 (Gmkg. Dormitz) befindet sich ein stattlicher Großbaum (Eiche, Höhe ca. 20,0 m, Kronendurchmesser ca. 16,0 m, Stammdurchmesser ca. 0,80 m).



## **7. Sonstige rechtliche und/oder tatsächliche Gegebenheiten**

### **7.1. Schutzgebiete**

Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG, 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 und nach Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.

### **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 die Einbeziehungssatzung 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 Unteren 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 Baugebiet 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 der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Direkt nordöstlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal, das in der Planurkunde mit seiner Aktennummer nachrichtlich dargestellt ist. Es handelt sich um eine Marter im Form einer Sandsteinsäule mit doppeltem Volutenabschluss, mit einem Bildhäuschen mit vier muschelbekrönten Nischen, bezeichnet 1690 und mit einer neuen Marienfigur (Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert, Aktennummer D-4-74-154-76).

### 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: Trias
- Serie: Obertrias
- Supergruppe: Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch
- Gruppe: Mittlerer oder Oberer Keuper
- Formation: Trossinger- oder Exter - Formation
- Geologische Einheit: Feuerletten und Oberer Keuper, Tonstein
- Gesteinsbeschreibung: Tonstein, z. T. schluffig, z. T. feinsandig, grau, blaugrau, rotgrau; unterlagert von Ton-/Tonmergelstein, rot, tiefrot; lokal mit konglomeratischen Kalksteinbänken und -knollen, selten dolomitisch, grau; lokal mit Sandstein, z. T. gerölleführend

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 vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Braunerde – Pseudogley, aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein).

Zur Erkundung des Untergrundes wurden drei Kleinrammbohrungen einheitlich bis in eine Tiefe von 5,0 m unter Geländeoberkante (GOK) ausgeführt (s. Baugrundgutachten). Demnach wird das Plangebiet von einer max. 0,50 m mächtigen Schicht aus schluffigem Oberboden (Schicht 1) bedeckt. Darunter folgt bis in eine Tiefe von ca. 4,20 m unter GOK bzw. bis ca. 5,0 m unter GOK Tone und feinkörnige Sande (Schicht 2) mit grob- und gemischtkörnigen Sanden (Schicht 3). Als tiefstes Schichtglied wurden ab einer Tiefe von 4,20 m unter GOK mürbe bis zersetzte Sand- und Tonsteine angetroffen (Schicht 4). Unter dieser Schicht ist mit mürben bis mittelharten bzw. harten, plattigen bis bankigen Festgesteinen der Klasse 6 - 7 (DIN 18 300 - 2021) bzw. mit weiteren Lockergesteinen der Klassen 3 + 4 (DIN 18 300 - 2012) zu rechnen.

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. Die Baugrundstücke liegen nicht in einer Erdbebenzone nach DIN 4149.

## 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 Musterer-

lass 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 „weitgehend grabbar“ eingestuft, partiell kann aber Festgestein auftreten. Auch 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 HQ<sub>100</sub> - Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>häufig</sub>
- 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 hangabwärts nach Südwesten (Talraum des Ebersbaches) gerichteten Fließrichtung auszugehen. Die lokale Vorflut wird durch den Ebersbach gebildet, welcher ca. 100 m Luftlinie südwestlich des Plangebietes verläuft und in südöstlicher Richtung in den Brandbach entwässert.

Wasserführende Schichten wurden während der Baugrunduntersuchung in Tiefen zwischen 0,20 m (im Osten des Plangebietes) und 3,76 m (im Westen des Plangebietes) angetroffen. Hierbei handelt es sich um Stauwasser (im Osten) bzw. um Grundwasser im Westen. Während und nach niederschlagsreichen Perioden ist mit höheren Grundwasserständen sowie oberhalb durchlässiger Schichten (z. B. Tone und stark feinkörnige Sande der Schicht 2) mit Staunässe und Sickerwasser zu rechnen.

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

Mulden, temporär wechselfeuchte Feuchtstrukturen, Fließ- und/oder Stillgewässer, Feuchtwiesen o. ä. sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

## 7.7 Sonstige Schutzgüter und Belange

### 7.7.1 Belange der Landwirtschaft

Durch die bisher unbebauten 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. 0,16 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 „Acker - Grünland“. Sie bestehen aus sandigem Lehm (sL) 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 46, die Ackerzahl mit 43 ausgewiesen. Insgesamt liegen die Flächen hinsichtlich ihrer Wertigkeit damit im landkreisweiten Durchschnitt (Ackerzahl von 42).

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 Emissionen wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.6.2 („Landwirtschaftliche Immissionen“) verwiesen.

## 8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 8.1 Maß der baulichen Nutzung

Je 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 zulässig ist die Errichtung freistehender Einzelhäuser (E) in offener Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind das Sattel- und das Walmdach.

## **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 Spartenträger 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 jeweiligen Spartenträgern 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, in der nördlich außerhalb des Plangebietes in der Ortsstraße verlaufende Schmutzwasserkanalisation (SW DN 200) angeschlossen werden. Diese ist für die Aufnahme des mit den künftig zusätzlichen Baurechten entstehenden Schmutzwassers geeignet und ausreichend leistungsfähig.

### 8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Wie oben erwähnt (s. Kap. 8.3.2 „Abwasserbeseitigung“), erfolgt die Plangebietsentwässerung im Trennsystem. In der nördlich außerhalb des Plangebietes verlaufenden Ortsstraße ist ein Regenwasserkanal (RW DN 400) vorhanden. Um dessen Überlastung zu vermeiden weist der Markt Neunkirchen am Brand darauf hin, dass auf Privatgrund die Errichtung von Rückhaltezysternen notwendig werden wird. Das künftig auf Privatgrund anfallende Niederschlagswasser ist hier zurückzuhalten und darf von dort nur gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Hierzu wird der Markt Neunkirchen mit den Grundstückseigentümern/-innen einen städtebaulichen Vertrag abschließen. Aus diesem Grund kann auf eine Festsetzung an dieser Stelle verzichtet werden.

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. Das vorliegende Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der örtlich nachgewiesenen Durchlässigkeitsbeiwerte eine Versickerung nur im Bereich der beiden westlichsten Grundstücke 883/3 und 883/4 (beide Gmkg. Dormitz) des Plangebietes möglich ist. Zur Verifizierung der Lage der hier vorhandenen versickerungsfähigen Schichten werden weitere Bohrungen notwendig. Im übrigen Teil sind die für eine Versickerung notwendigen Durchlässigkeitsbeiwerte nicht gegeben.

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 Speicherraum 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 „Rückhaltezysternen“.

Ergänzend wird empfohlen, Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken Fl.-Nr. 883/3 und 883/4 (beide Gmkg. Dormitz). 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 nördlich des Plangebietes verlaufenden Ortsstraße vorhanden.

##### Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch die Grundstückseigentümer/Bauherrn in Abstimmung mit dem Markt Neunkirchen am Brand und den jeweils zuständigen Spartenträgern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind in der nördlich des Plangebietes verlaufenden 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 nördlich an das Plangebiet angrenzenden, 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) umfasst 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 Nachpflanzungsfestsetzungen abgesehen.

Von der Festsetzung konkreter Vorgaben für die Ausführung der Neuanpflanzung (z. B. Festsetzung von Stammschattierungen, Baumscheiben, Gießbränden 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:

- 1) Pro Baugrundstück sind mind. zwei standortgerechte, stadtklimaresistente, heimische Laubbäume mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand). Die Verwendung von Nadelgehölzen zur privaten Grundstückseingrünung ist allgemein unzulässig.
- 2) Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt.
- 3) Die Rodung des übrigen Gehölzbestandes ist nur dann zulässig, wenn er aus platz-/flächentechnischen Gründen (z. B. zur Herstellung von Gebäuden, Straßen, Stellplätzen, Wegen) stört und die Rodung tatsächlich unvermeidbar ist.
- 4) Die sich aus Ziffer 1) ergebende, neu anzupflanzende Baumanzahl mindert sich im Verhältnis 1 : 1 um die Anzahl der auf dem jeweiligen Baugrundstück jeweils erhaltenen Bestandsbäume.

Auf Grundlage der obigen Festsetzung ist der örtliche, teils ortsbildprägende Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt. Die ansonsten zulässigen Gehölzrodungen sind an klare Bedingungen geknüpft und insofern nur unter Auflagen zulässig. Gleichzeitig schaffen die Festsetzungen einen Anreiz, die Bestandsgehölze zu erhalten.

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

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



Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gilt u. a. DIN 18 920, so dass diesbezügliche Festsetzungen nicht notwendig werden.

#### 8.4.3 Externe Kompensationsflächen/-maßnahmen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB festgesetzten externen Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Planfestsetzungen zu erwarten sind.

Für die Kompensation des Eingriffes wurde ein Bedarf im Umfang von ca. 0,13 ha ermittelt (s. Ausführungen in Kap. 12 „Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung“). Der Ausgleich erfolgt auf Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 692 (Gmkg. Ermreuth). Es handelt sich um eine dem Ökoflächenkataster des LfU bereits gemeldete und aufgewertete gemeindliche Ökokontofläche mit einer realen Gesamtfläche von 11.031 m<sup>2</sup>, wovon jedoch nur ca. 3.309 m<sup>2</sup> (ca. 30 %) als anrechenbare Ausgleichsflächen verwendet werden können (Begründung: Die Ausgangswertigkeit der Fläche war bereits vergleichsweise hoch).

Unter Berücksichtigung der von dieser Fläche für den bereits rechtskräftigen BBP/GOP Nr. 32 „Ebersbach - Gemeinschaftshaus“ abgebuchten Ausgleichsbedarf im Umfang von 3.141 m<sup>2</sup> (rechnerisch ermittelter Ausgleichsbedarf 1.047 m<sup>2</sup> x Faktor 3 = 3.141 m<sup>2</sup>, Begründung s. oben) stehen aktuell noch Restflächen im Umfang von 7.890 m<sup>2</sup> (hiervon anrechenbar nur noch ein Drittel, demnach 2.630 m<sup>2</sup>) zur Verfügung.

Aufgrund des Abminderungsfaktors (3,0) sind für die Einbeziehungssatzung und für den hier rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf im Umfang von ca. 0,13 ha auf dem Grundstück Fl.-Nr. 692 (Gmkg. Ermreuth) demnach tatsächlich ca. 0,39 ha (3.900 m<sup>2</sup>) als Kompensationsflächen notwendig und entsprechend festgesetzt.

Diese erneute Abbuchung ist durch den Markt Neunkirchen am Brand nach erfolgtem Satzungsbeschluss dem LfU zu melden (Meldepflicht gemäß § 16 Abs. 4 BayKompV i. V. m. Art. 9 Abs. 2 und 4 BayNatSchG).

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen (Grunderwerb, Planung, Durchführung der Maßnahmen) übernimmt der Eingriffsverursacher. Hierzu besteht eine gesetzliche Verpflichtung.

#### 8.5 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Gemäß den Vorgaben des § 9 Abs. 7 BauGB ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung zeichnerisch festgesetzt (Planzeichen Nr. 15.13 gemäß PlanZV, schwarze Farbe).



## 8.6 Immissionsschutz

### 8.6.1 Haustechnische Anlagen

Gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA - Lärm, Stand: 26.08.1998) gelten bei einem Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen o. ä.) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen, fremden Wohnräumen:

- IO im Dorf-/Mischgebiet: tags (6.00 bis 22.00): 60 dB(A)  
nachts (22.00 bis 6.00): 45 dB(A)

Damit die vorgenannten Schallpegel nicht bereits durch die erste, im Plangebiet installierte Wärmepumpe o. ä. alleine ausgeschöpft werden und später hinzukommende Anlagen dann sehr hohe Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen müssen, empfiehlt sich eine Reduzierung des zulässigen Maßes an Lärmemissionen für eine Einzelanlage. Gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA - Lärm ist eine Anlage dann als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ergibt sich insofern ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA - Lärm von max. 54 dB(A) tags und von 39 dB(A) nachts. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird der Markt Neunkirchen am Brand hierzu einen Nachweis verlangen.

Zu den schutzbedürftigen Räumen macht die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende Angaben: „Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, 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.



chen (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 Schallreflexionen 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 (BImSchG)) 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 BImSchG i. V. m. der TA - Lärm. Dabei ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

Die zu erwartenden - nur temporär auftretenden Lärmbelästigungen 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 Bestellungen- und Erntezeiten und sind von Bewohnern an der Grenze zum Außenbereich ebenso wie Geruchsbelästigungen 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 wohngebiets-/mischgebietsverträglich.

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 BImSchG, weil landwirtschaftliche Nutzflächen keine Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 Nr. 3 BImSchG darstellen. Aus der Landnutzung resultierende Gerüche fließen deshalb auch nicht in die Ermittlung potenzieller Geruchsmissionen 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 Plangebiet streichenden Winden) können geruchlich wahrnehmbare Emissionen im Plangebiet 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 gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Sinne eines Dorfgebietes (MD) gemäß § 5 BauNVO. So befinden sich u. a. unweit westlich und südwestlich außerhalb des Plangebietes mehrere größere landwirtschaftliche Hofstellen.

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 bzw. in das Umfeld eines MD, 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.

Vor dem Hintergrund der vorhergehenden Ausführungen wird insbesondere auf einen Rinderstall auf dem nordwestlich benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 865 (Gmkg. Dormitz) hingewiesen, der sich am nächstliegenden Punkt in einer Luftlinienentfernung von ca. 95 m zum westlichen Plangebietsrand befindet sowie auf eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle im Bereich des westlichen des Plangebietes gelegenen Grundstücks Fl.-Nr. 864 (Gmkg. Dormitz, Luftlinienentfernung ca. 103 m).

### 8.6.3 Sonstiges

Im Rahmen einer Luftbildauswertung/-analyse wurden im Bereich des am nächsten Punkt in einer Luftlinienentfernung von ca. 25,0 m nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstückes Fl.-Nr. 880 (Gmkg. Dormitz, Ebersbach Haus - Nr. 60) Strukturen bemerkt, die ggf. auf die Nutzung der südlichen Grundstückshälfte als Reitplatz hindeuten könnten. Dieser Befund konnte jedoch im Rahmen der Bestandsbegehung und Grundlagenermittlung nicht bestätigt werden. Die südliche, nicht bebaute Hälfte des Grundstückes Fl.-Nr. 880 (Gmkg. Dormitz) stellt sich zu ca. 70 % als Wiese/Weide bzw. Koppel dar, das westliche Drittel als Auslauf/Paddock (Sandfläche mit Futterbox) für Pferde. Ein Reitbetrieb (weder gewerblich noch privat) erfolgt nicht, so dass damit üblicherweise verbundene Lärmemissionen nicht auf das Plangebiet einwirken können.

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

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. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels bietet die Anpflanzung von Laubgehölzen größerer Vorteile (höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO<sub>2</sub> - Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trocken-



stresstoleranz). 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. Insektenweiden/Insektennährgehölze 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 AGBGB (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 zum Herunterladen zur Verfügung steht.

## 10. BELANGE DES BODENSCHUTZES

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 Baugrundgutachten liegt 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.

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 be-



stimmt, 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, werden 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 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 Eingriffumfangs**

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. Die Einbeziehungssatzung 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 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 bebauter 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 bzw. als Wiesenweg ausgeführten Wirtschaftswege und Zufahrtbereiche (inkl. Aufstellflächen vor der landwirtschaftlichen Halle) ausgeführten Flächen (Kategorie I, unterer Wert) werden gemäß den Empfehlungen des Leit-



fadens mit dem Faktor 0,2 kompensiert, Eingriff in den, straßenbegleitenden Garten-/Pflanzflächen und in die vorhandenen Scherrasenflächen werden mit dem Faktor 0,3 kompensiert, Eingriffe in die Intensivgrünlandflächen mit dem Faktor 0,4 und Eingriffe in den straßenbegleitenden, ca. 10,0 m breiten Grünstreifen (mager, artenreiche Wiese) mit dem Faktor 0,6.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,31 ha, davon sind gerundet ca. 0,30 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, wie Schotterflächen, Erd-/ Wiesenwege	B I	0,2	0,0150 ha	0,0030 ha
Intensiv-/ Scherrasen, intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün	B I	0,3	0,0369 ha	0,0110 ha
Intensiv genutztes Grünland, strukturarme Zier-/ Nutzgärten	B I	0,4	0,1617 ha	0,0647 ha
Grünstreifen mit magerer, artenreicher Wiese	B II	0,6	0,0847 ha	0,0508 ha
<b>Gesamt:</b>			<b>0,2983 ha</b>	<b>0,1295 ha</b>

Der naturschutzfachliche **Gesamtausgleichsbedarf** für die Maßnahme beläuft sich auf ca. **0,13 ha**.

## 12.2 Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen

Der notwendige Ausgleich erfolgt durch externe Ausgleichsflächen. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 8.4.3 („Externe Kompensationsflächen/-maßnahmen“) wird hingewiesen.

## 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, in der Planbegründung und im Baugrundgutachten 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 bekannt-



ten Dienst-/ Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen 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 westlich, nördlich und südöstlich 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): 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): 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.

Zu Ziffer 3): 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.

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

## **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 werden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen werden bzw. davon ausgegangen wird, 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 für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V., Regionalbeauftragter für Oberfranken, Fr. Marofke, Grafengehaig
11. Abwasserverband Schwabachtal, Uttenreuth
12. Kreisheimatpfleger Herr Georg Brütting, Ebermannstadt



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

### 14.3      **Verfahrensverlauf**

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

Aufstellungsbeschluss:	30.06.2021
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	30.06.2021
Bekanntmachung Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss und förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	15.07.2021
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	26.07.2021 - 27.08.2021
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	26.07.2021 - 27.08.2021
Satzungsbeschluss:	15.09.2021
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	01.10.2021

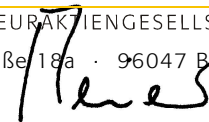
Aufgestellt:  
Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Bamberg, den 15.09.2021  
G:\NB2101\Bauleitplanung\Bebauungsplan\Beb-2021-09-15\_SB



**Höhnen & Partner**

INGENIEURARCHITECTENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg



## **ANLAGEN**

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Bewertungsplan

Anlage 3: Eingriffsplan