



Gemeinde Schwanstetten
Landkreis Roth

Einbeziehungssatzung Mittel- hembach-Karolinenweg

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung

Entwurf vom 18.07.2022

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Markt Schwanstetten
vertreten durch
den Ersten Bürgermeister Robert Pfann

Rathausplatz 1
90596 Schwanstetten

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

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

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

Aline Schnee
B.Sc. Landschaftsarchitektur

Planstand Entwurf vom 18.07.2022

Nürnberg, 18.07.2022
TB|MARKERT

Schwanstetten, _____
Markt Schwanstetten

MATTHIAS FLEISCHHAUER

BÜRGERMEISTER ROBERT PFANN

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziel und Zweck der Planung	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Städtebauliche und landschaftliche Ausgangssituation	4
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	5
A.5.1	Übergeordnete Planungen	5
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
A.5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	6
A.6	Planinhalt	10
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	10
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	11
A.6.3	Textliche Festsetzungen	11
A.6.4	Grünordnerische Konzeption	12
A.6.5	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
A.6.6	Immissionsschutz	15
A.6.7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
B	Rechtsgrundlagen	16
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	16

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

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

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

A.2 Ziel und Zweck der Planung

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

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

A.3 Verfahren

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

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

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

A.4 Städtebauliche und landschaftliche Ausgangssituation

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

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

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

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

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

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

Im Plangebiet sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

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

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

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

A.5.1.2 Wirksamer Flächennutzungsplan



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

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

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

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

A.5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

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

A.5.3.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

A.5.3.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

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

A.5.3.3 Wirkungen des Vorhabens

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

A.5.3.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

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

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

A.5.3.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

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

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Barrierewirkungen

A.5.3.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

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

A.5.3.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.3.4.1 Verbotstatbestände

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

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

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

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

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

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

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

Störungsverbot (s. Nr. 2.3 der Formblätter)

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

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

A.5.3.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung

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

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen auf vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Umfassende Eingrünung der Grundstücke

A.5.3.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

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

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

A.5.3.5.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

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

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

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

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

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

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

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

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

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

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

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulte) wie z.B. die Goldammer, finden auf den Grundstücken keine geeigneten Brutplätze bzw. sind ständigen Störungen durch Bewegungsunruhe ausgesetzt.

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

A.5.3.6 Zusammenfassung

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

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

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

A.6.3 Textliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

Innerhalb der als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastend festgesetzten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der dargestellten Breite zugunsten der Gemeinde Schwanstetten und dem Freistaat Bayern festgesetzt.

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

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

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

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

A.6.4 Grünordnerische Konzeption

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

A.6.5 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

A.6.5.1 Bewertung des Bestandes

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

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft verwendet werden. Für diese Flächen ist keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich, da für diese Flächen keine Verschlechterung des Zustandes durch die Planung erfolgt.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurde der BNT (Biotop- und Nutzungstyp) „G11 Intensivgrünland“ sowie der BNT „A11 Acker, intensiv“ als Ausgangszustand zugordnet. Trotz der Aufnahme in der Vegetationsruhezeit konnte die Dominanz von Süßgräsern und das Fehlen relevanter krautiger Pflanzenbestände erkannt werden. Im weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

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

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

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11 Intensivgrünland	447	3	0,4	536
A11 Intensiv genutzter Acker	1.059	3	0,4	1.271
Summe	1.506			1.807

A.6.5.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **1.807 Wertpunkten** erforderlich.

A.6.5.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

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

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Entseigelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	N722	Struktureicher Nadelholzforst mittlerer Ausprägung	7	L113	Eichen- Hainbuchenwälder wechsellückener Standortealte Ausprägung	11	452	4	0	1.807
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										1.807
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang						1.807				
Summe Ausgleichsbedarf						1.807				

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

Als Ausgleich für den durch die Planung bewirkten Eingriff besteht ein Ausgleichsbedarf von 1.807 Wertpunkten (vgl. Tabelle 2). Als Ausgleichsfläche wird eine 452 m² große Teilfläche der Fl. Nr. 1468 Gemarkung Leerstetten zugeordnet. Der Ausgleich wird durch einen Waldumbau erbracht. Hierbei entsteht unter Berücksichtigung des Timelags eine Aufwertung von 4 Wertpunkten pro m².

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt durch Waldumbau. Hierfür werden zunächst die Traubenkirschen aus dem Bestand entfernt. In diesem Waldbestand sollen vor allem Eichen und weitere heimische Baumarten als Mischkultur gefördert werden. Die Aufwertung entspricht 4 Wertpunkten/m². Es wird eine Fläche von 452 m² Wald als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Eine Anpflanzung von geeigneten Gehölzen erfolgt in Absprache mit dem zuständigen Förster.

A.6.5.4 Grünordnung

Allgemein

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

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

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

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

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

Eingrünung

Zur Einbindung in die Landschaft ist innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ eine Reihe Obstgehölze an den Grundstücksgrenzen im Norden und Westen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Falle eines Ausfalls sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand zwischen den Gehölzen soll mindestens 8 m betragen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von 2 m, vom Stamm gemessen, sind einzuhalten. Die Obstgehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigstellung der Gebäude anzulegen.

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

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

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

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

Bodenschutz

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

A.6.6 Immissionsschutz

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

A.6.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das Grundstück 271/2 bzw. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastend festgesetzte Fläche als Fortsetzung des Karolinenweges.

A.6.7.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an die kommunale Stromversorgung ist möglich

A.6.7.3 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die kommunale Wasserversorgung ist möglich.

A.6.7.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

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

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

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

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

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

Tabellenverzeichnis

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

Tabelle 2: Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)..... 13