

Begründung

Zur Einbeziehungssatzung „Alter Schulweg“

**Fl. Nr. 91, Gemarkung Pettensiedel, Markt Igensdorf, Landkreis Forchheim
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Baugrundstücks zu schaffen, beabsichtigt der Markt Igensdorf eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird das oben genannte Grundstück dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Pettensiedel zugeordnet. Eine Bebauung des Grundstücks ist aus ortsplanerischer Sicht vertretbar, da der Anschluss an die bestehende Bebauung zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur führt.

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses im Ortsteil Pettensiedel. Das vorgesehene, noch unbebaute Grundstück im Osten von Pettensiedel umfasst die Fläche der Flurstücksnummer 91 der Gemarkung Pettensiedel und ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 494 m² und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch ein Biotop
- im Westen durch vorhandene Bebauung bzw. deren Gartenfläche
- im Süden und Osten durch die Gemeindeverbindungsstraße „Alter Schulweg“

Die einzubeziehende Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt (Allgemeines Wohngebiet). Die Gemeinde beabsichtigt diese Fläche als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan dargestellt (o.M.).

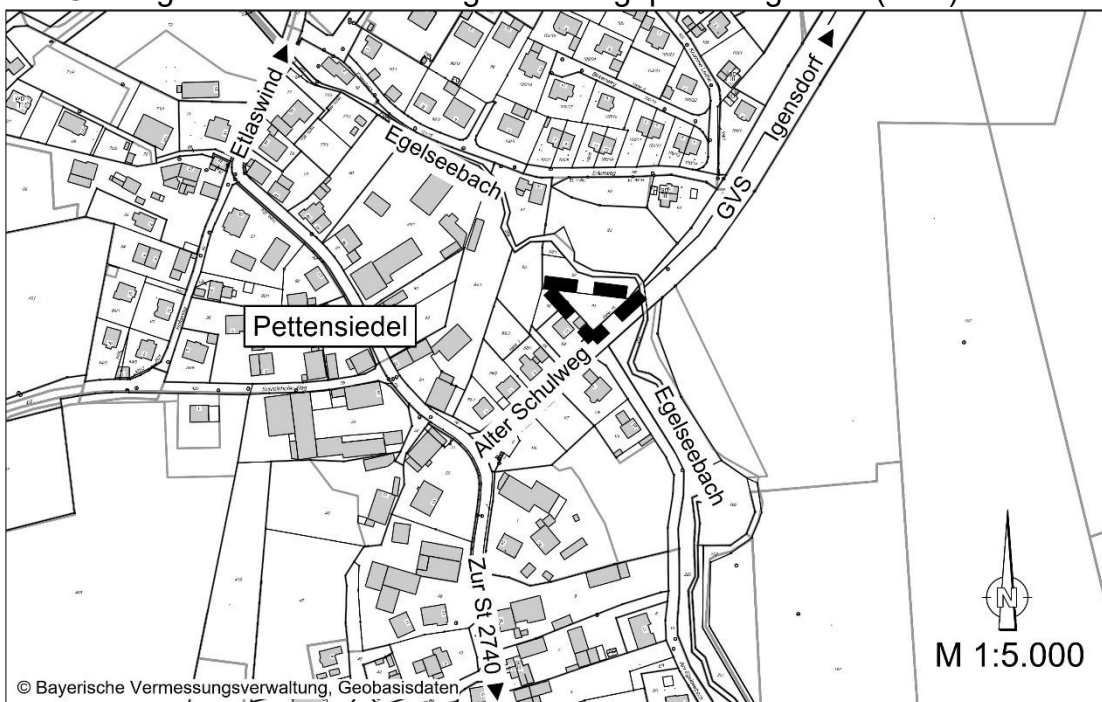


Abb. 1: Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Die Marktgemeinde Igensdorf ist im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesen und liegt am Rande des Verdichtungsraumes Forchheim. Sie ist ca. 20 km südöstlich vom Oberzentrum Forchheim entfernt. Die Planung und Aufstellung der Einbeziehungssatzung stehen den Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

Die Marktgemeinde beabsichtigt die Ortseingangssituation von Pettensiedel städteplanerisch neu zu ordnen. Durch die maßvolle Errichtung eines einzelnen Einfamilienhauses kann die bestehende Siedlungskante sinnvoll ergänzt und räumlich neu gefasst werden, ohne die Funktion des im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzugs grundsätzlich zu beeinträchtigen. Dazu wird das Instrument der sogenannten Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB angewendet, um einen einheitlichen Abschluss am Ortseingang zu erreichen. Die Gemeinde kann einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Pettensiedel einbeziehen, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Es werden nur im geringen Umfang Freiflächen für eine Neubebauung herangezogen, ohne dass größere zusammenhängende Freiräume in Anspruch genommen werden. Somit kann durch die Einbeziehungssatzung Bauland zur Deckung des Eigenbedarfs in Pettensiedel geschaffen werden.

Die Fläche eignet sich für eine Umnutzung als Allg. Wohngebiet, da ein Anschluss an die vorhandenen Kanal- und Wasserleitungen möglich ist. Zudem ist die verkehrliche Erschließung über die südöstlich verlaufende Gemeindestraße gesichert. Die geplante Bebauung soll sich durch die Bauweise (Geschosse, Dachform) in die umgebende Bebauung einfügen. Durch die Rücknahme des Geltungsbereiches und die Beschränkung auf die Flurstücknummer 91 der Gemarkung Pettensiedel bleibt das Biotop nördlich des Grundstücks unberührt. Zudem wird eine Zerschneidung des im Flächennutzungsplan dargestellten Grüngürtels vermieden. Dadurch bleiben dessen trennende und gliedernde Funktion zwischen Landschaftsraum und Bebauung erhalten;

2. Verfahrensablauf

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Wohngebäudes zu schaffen, beabsichtigt der Markt Igensdorf eine Einbeziehungssatzung im Ortsteil Pettensiedel zu erlassen. Für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung müssen folgende Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 4 i.V.m. Abs 5 S. 1 BauGB erfüllt sein:

- die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs muss die einbezogenen Flächen prägen,
- die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,
- es dürfen keine Vorhaben zulässig sein, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten (FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten) bestehen oder
- es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Alle genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Gemäß § 34 Abs. 6 S.1 BauGB werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S.2 BauGB angewendet und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Bürger und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird

verzichtet. Jedoch gilt es gemäß § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 22.10.2019 beschlossen, die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Fläche des Grundstückes Fl.Nr. 91 der Gemarkung Pettensiedel aufzustellen.

In der Sitzung am 28.07.2021 hat der Bau- und Umweltausschuss den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Alter Schulweg“ in der Fassung vom 14.07.2021 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Satzung in der Fassung vom 14.07.2021 wurden in der Zeit vom 16.08.2021 bis einschließlich 20.09.2021 durchgeführt.

In der Sitzung am 28.04.2026 wurden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Zuge einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeit gem. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.05.2026 bis zum 24.06.2026 erneut beteiligt.

In der Sitzung am 28.07.2026 wurden die Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgewogen.
In der gleichen Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

3. Planungsvorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Igensdorf ist dieser Bereich derzeit als Grünfläche und Biotopfläche (6333-1056-003) dargestellt. Die angrenzende Fläche ist als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt weder in einem Naturpark noch in einem Naturschutzgebiet. Es grenzt gemäß der Biotopkartierung unmittelbar an das Biotop Nummer 6333-1056-003 „Auengehölze am Egelseebach bei Pettensiedel“ [Hauptbiotoptyp: Auwälder (95 %), weitere Biotoptypen natürliche und naturnahe Fließgewässer (5%)] an. Zu Beginn des Verfahrens wies das Plangebiet Sträucher und einzelne Bäume auf und stellte laut dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Bamberg einen Waldrandbereich der nördlich angrenzenden Waldflächen dar. Auf den nördlichen Flurstücken wachsen flächendeckend bis zu 100-jährige Eichen, Eschen, Fichten und Roterlen. Auf den Flurnummern 91/0 und 92/0 selbst wachsen Sträucher, die zwischenzeitlich auf Stock gesetzt wurden.

Laut dem AELF Bamberg sind für das Flurstück Nr. 91 im Waldfunktionsplan keine besonderen Waldfunktionen ausgewiesen.

Es sind weder Schutzgebiete noch ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) oder ein SPA-Gebiet (Special Protection Area), d.h. ein besonderes Schutzgebiet gemäß Vogelschutzrichtlinie, durch das Vorhaben betroffen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Bayernatlas außerhalb von festgesetzten und vorläufigen Überschwemmungsgebieten. Allerdings grenzt das Plangebiet an das Oberflächengewässer "Egelseebach" an und liegt in einem wassersensiblen Bereich. Laut dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach befindet sich das Bauvorhaben in einem faktischen Überschwemmungsgebiet. Aus diesem Grund wurde ein hydraulischer Nachweis erstellt, der belegt, dass keine Gefährdung für die geplante Bebauung vorliegt (siehe Kapitel 4. der Begründung).

Das WWA Kronach weist zudem auf die Handlungsanleitung der ARGE BAU für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben hin (<https://www.is-argebau.de/Dokumente/42322160.pdf>).

Zudem wird empfohlen vor Baubeginn ein Baugrundgutachten durchzuführen, da der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserbestände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt.

Die Untere Wasserrechtsbehörde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass beim Antreffen oberflächennahen Grundwassers für dessen Absenkung, Ableitung und Wiedereinleitung im Rahmen der Bauwasserhaltung eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG zu beantragen ist.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG) hingewiesen.

Auch sind auf der Fläche des Plangebietes keine Altlasten bekannt. In der Satzung wird darauf hingewiesen, dass bei einem Altlastverdachtsfall unverzüglich die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim zu informieren ist.

4. Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche

Das Plangebiet grenzt an das Oberflächengewässer "Egelseebach" an und liegt in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. In diesen Bereichen ist der Abschluss einer Elementarversicherung zu empfehlen. Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. §37 WHG) wird nachdrücklich hingewiesen.

Aus diesem Grund gab es seitens der Wasserwirtschaft die Forderung, einen Leistungsfähigkeitsnachweis des vorhandenen Wellstahldurchlasses unter der Ortsstraße „Alter Schulweg“ zu erbringen, um nachzuweisen, dass es aufgrund des Durchlasses zu

keinem Rückstau oberstromseitig kommt. Ein Rückstau hätte Auswirkungen auf die Bebaubarkeit und den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung.

In einem hydraulischen Nachweis durch die Weyrauther Ingenieurgesellschaft mbH wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Wellstahldurchlasses geprüft und berechnet. Die Berechnung erfolgte mit Abflusswerten eines Jahrhundertwasser (HQ100). Der vorhandene Wellstahldurchlass mit dem Sohlgefälle von ca. 1,4‰ ist in der Lage den HQ100- Abfluss abzuleiten. Als Fazit stellte das WWA Kronach fest, dass mit der Berechnung und dem Nachweis Einverständnis besteht und keine Gefährdung für die geplante Bebauung vorliegt. Der hydraulische Nachweis ist den Satzungsunterlagen als Anlage beigelegt.

5. Inhalt und bauliche Nutzung der Satzung

Die Einbeziehungssatzung soll mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. § 34 Abs. 5 Satz 2 ermöglicht hierzu die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB in die Satzung. Der Markt Igensdorf macht von dieser Möglichkeit Gebrauch, entsprechend den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet Festsetzungen zu treffen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend auf die Satzung anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen. Da es auch ein politisches und gesellschaftliches Ziel ist, den Flächenverbrauch zu verringern, wird mit landwirtschaftlichen Flächen sparsam umgegangen, indem eine Fläche für Wohnbauzwecke hergenommen wird, die der Landwirtschaft nicht zur Verfügung steht.

Diesen Vorgaben entsprechend beschränkt sich die Satzung vor allem auf Festsetzungen

- der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Baugrenze als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung, der Geschossflächenzahl (GFZ)
- der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Bauweise

Die weiteren Festsetzungen beschränken sich auf die zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Einbeziehungsbereichs erforderlichen Regelungen. Sie dienen insbesondere der Einbindung des geplanten Einzelvorhabens in die vorhandene Ortsstruktur sowie dem Schutz des benachbarten ökologisch sensiblen Bereiches.

Nutzungsart

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 494 m². Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Grundflächenzahl/ Baugrenzen/ Bauweise

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt. Die Grundflächenzahl beträgt für das Baugebiet 0,4.

Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wird auf II (I + D) festgesetzt; dabei ist das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig.

Höhe der Gebäude

Die maximale Firsthöhe (höchster Punkte des Daches) wird mit 8,50 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) festgelegt.

Baumfall

Laut Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg (AELF) stocken auf den angrenzenden Flurstücken im Nordwesten und Westen Alteichen, Eschen und Fichten.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe dieses Waldbestandes zum Baugrundstück kann nicht ausgeschlossen werden, dass es infolge von Sturmereignissen oder vergleichbaren Einwirkungen zu einem potenziellen Baumfall kommt und Schäden am Gebäude oder darin sich aufhaltenden Personen entstehen. Aus diesem Grund enthält die Satzung einen Hinweis, dass für Gebäude oder Gebäudeteile innerhalb der möglichen Baumfallzone, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, im Rahmen der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ unter Berücksichtigung des örtlichen Gefährdungspotenzials anzusetzen ist.

Zur fachgerechten Bewertung des standortbezogenen Gefährdungsrisikos sowie gegebenenfalls erforderlicher Schutzmaßnahmen wird empfohlen, einen qualifizierten Baumsachverständigen hinzuzuziehen.

6. Erschließung

Die Erschließung der Baufläche ist gewährleistet:

- Verkehrstechnische Erschließung/ ruhender Verkehr:
Das Baugrundstück ist über die im Süden verlaufende Gemeindestraße „Alter Schulweg“ erschlossen. Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Igensdorf in der Fassung vom 01.07.2019. Damit ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf dem Baugrundstück sichergestellt.
- Wasserversorgung/ Löschwasserversorgung
Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das gemeindeeigene Trinkwassernetz der Marktgemeinde Igensdorf in der Gemeindestraße „Alter Schulweg“. Ein entsprechender Anschluss liegt
Etwaige brandschutztechnische Anforderungen und Hinweise werden im Rahmen der Stellungnahmen berücksichtigt
Etwaige brandschutztechnische Anforderungen und Hinweise werden im Rahmen der Stellungnahmen berücksichtigt.
- Abwasserentsorgung (Mischsystem):
Der Markt Igensdorf gehört zum Abwasserzweckverband „Obere Schwabach“. Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser/Regenwasser) des Plangebietes erfolgt über den westlich des Plangebietes verlaufenden bestehenden Mischwasserkanal. Der Mischwasserkanal von Pettensiedel wird der Kläranlage des Zweckverbandes „Obere Schwabach“ südlich der St 2740 zugeleitet.

Auf Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Flächen oder Nachbargrundstücken abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung wird die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung) empfohlen. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten. Der Notüberlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder ist nach Möglichkeit einer Versickerungsanlage zu zuführen.

Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach verweist auf § 55 Abs. 2 WHG. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in Gewässer eingeleitet werden. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch das Einleiten in das Grundwasser über Versickerung) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis; bei schadloser Niederschlagswasserentsorgung unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV nebst technischen Regeln TRENGW oder TREN OG ist jedoch keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

- Stromanschluss (Bayernwerk Netz GmbH):
Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz, welches im Bereich der Gemeindestraße liegt. Im Zuge der Erschließungsarbeiten haben sich die ausführenden Firmen rechtzeitig in die genaue Lage der Bestandsanlagen einweisen zu lassen. Bei der Planung und Ausführung sind die einschlägigen Schutzbestimmungen (z.B. DIN 18920, DVGW-Richtlinie GW125, DGUV-V3 und C22, VDE-Bestimmungen) zu beachten.
Die Bayernwerk Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzend auf das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ hin, das bei Grabungsarbeiten zu beachten ist.
- Sonstiges:
Die Anschlüsse für Telekommunikation- und Breitbandleitungen liegen im Bereich der Gemeindestraße. Im Zuge der Erschließungsarbeiten haben sich die ausführenden Firmen rechtzeitig mit der Telekom und anderen Versorgungsträgern in Verbindung zu setzen und in die genaue Lage der Bestandsanlagen einweisen zu lassen. Bei der Planung und Ausführung sind die einschlägigen Schutzbestimmungen (z.B. DIN 18920, DVGW-Richtlinie GW125) zu beachten.
- Abfall:
Die Abfallbehälter sind an die südlich gelegene Gemeindestraße zu den bekannten Abholungsterminen bereitzustellen

7. Gestalterische Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

Der Geltungsbereich grenzt an bereits bestehende Wohngebäude im Westen an.

Im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts grenzt unmittelbar eine Biotopfläche (Biotop Nr. 6333-1056-003 „Auengehölze am Egelseebach bei Pettensiedel“, Hauptbiotoptyp: Auwälder (95 %)) nördlich an das Planungsgebiet an.

Zu Beginn des Verfahrens wies das Plangebiet Sträucher auf. Durch Rückschnitt der Gehölze auf Stock wurde das Grundstück in seinen jetzigen Zustand geführt.

Die Bodenversiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Um die Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes zu fördern, sind befestigte Pflasterflächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, wasserdurchlässig herzustellen. Ein Bodengutachten zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde noch nicht durchgeführt.

Um die Belange des Naturschutzes und der Umwelt zu berücksichtigen und um für eine höhere Lebensqualität im Baugrundstück zu sorgen, sind zwei Obst- bzw. Laubbäume auf dem Grundstück zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Pflanzliste in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen. Die für die Bepflanzung empfohlenen Bäume (Pflanzliste) stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Zum Schutz der nördlich angrenzenden Biotopflächen ist vor Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ein Bauzaun zu errichten. Dieser dient dazu, Beeinträchtigungen durch Ablagerungen, Zwischenlagerungen sowie Befahrungen während der Bauphase zu vermeiden. Des Weiteren sind die Vorgaben der RSBB („Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) bei der Durchführung der Baumaßnahmen einzuhalten.

Am nördlichen Rand des Baugrundstückes ist ein Grünstreifen mit mindestens 5 verschiedenen Straucharten (einreihige Hecke) und mindestens einem Baum gemäß der Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Der Anteil jeder Strauchart soll mindestens 10% betragen. Größere zusammenhängende Bestände derselben Gehölzart sind zu vermeiden. Für die Pflanzung sind gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden. Die Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen.

Der Grünstreifen dient als Abgrenzung zum Biotop.

Damit Gärten naturnah gestaltet werden und keine losen Material- und Steinschüttungen oder Gärten mit ähnlich gestalteten kargen Flächen entstehen, sind nicht bebaute Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen. Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen

8. Ausgleichsberechnung - Eingriffsermittlung

In einem Ortstermin wurde der naturschutzfachliche Ausgleich (Bedarf und Umfang) zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde (uNB), der Gemeinde und dem Bauleitplanungsbüro besprochen. Als Ergebnis wurde seitens der Behörde ein flächengleicher Ausgleich von 1:1 gefordert.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Bereich der geplanten Einbeziehungssatzung wurde im Herbst 2024 auf Stock gesetzt und in seinen jetzigen Zustand geführt. Der Gehölzbestand befindet sich derzeit in der natürlichen Wiederaufwuchsphase, sodass Sträucher und Gehölze bereits wieder austreiben. Zu Beginn des Verfahrens wies der Geltungsbereich ein mesophiles Feldgehölze mittlerer Ausprägung auf (siehe Abb. 1).

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist die zu Beginn des Verfahrens mit dem Feldgehölze bestückte Fläche als Ausgangszustand anzunehmen.



Abb. 2: Ausgangszustand als Grundlage zur Beurteilung des Ausgleichsbedarfes (o. M.) (Quelle: Bayernatlas, historisches Luftbild 2023)

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt der Ausgleich für das Plangebiet flächengleich 1:1. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 494 m² und weist als Ausgangszustand gemäß Biotopwerteliste auf der ganzen Fläche ein mesophiles Feldgehölze, mittlerer Ausprägung auf (B212). Dementsprechend soll eine 494 m² große Fläche als Feldgehölze aufgewertet werden.

Ausgleichsberechnung und - fläche

Die gesamte Ausgleichsmaßnahme (494 m²) wurde in Abstimmung mit der uNB auf einer externen Teilfläche der gemeindlichen Fl. Nr. 406 der Gemarkung Pettensiedel schon realisiert. Als Ausgangszustand der zukünftigen Ausgleichsfläche wurde ein Intensivgrünland (G11) ermittelt.

Als Zielzustand ist ein Feldgehölz mit einheimischen, standortgerechten Arten, alter Ausprägung (B213) angestrebt. Dazu wurden Sträucher in einer 5- reihigen Wildhecke angelegt und 5 Bäume an festgelegten Standorten zwischen den Hecken gepflanzt. Bei der Arten- und Sortenwahl der Bäume und Sträucher wurde auf standortgerechte Arten/Sorten geachtet. Aufgrund des Time-Lag Faktors werden zwei Wertpunkte des Zielzustandes abgezogen.

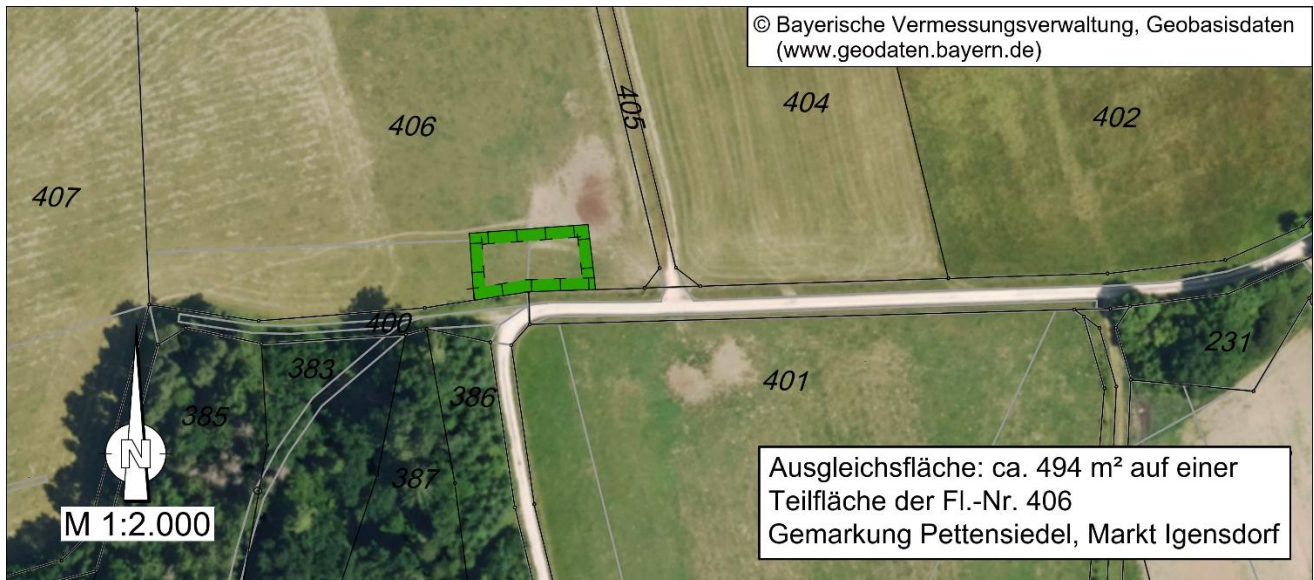


Abb. 3: Ausgleichsmaßnahme (o. M.)

Ausgleichsmaßnahme - Anlage eines Feldgehölzes -

Um ein Feldgehölz (B213 - der BNT-Liste) herzustellen, wird die Ausgleichsfläche wie folgt bepflanzt, eingesät bzw. unterhalten:

Ausführung und Pflege:

Es ist eine 5-reihige Wildhecke mit Sträuchern und fünf Bäumen anzulegen. Die Sträucher sind in einem Abstand von ca. 2m zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Abstand von ca. 3 m zu den Sträuchern zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten und 3 verschiedene Baumarten zu verwenden. Im Anschluss an die Pflanzung ist die Fläche durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Wird die 5-reihige Wildhecke nicht eingezäunt, sind die durch Verbiss ausgefallenen Pflanzen stets nachzupflanzen. Bei Ausfall oder Abgang von Pflanzen und Bäumen sind diese bis zum Ende der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

9. Artenschutz

Im Rahmen des Vorhabens sind Eingriffe in Natur und Umwelt geplant. Durch die Eingriffe kann es zu Beeinträchtigungen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten kommen. Aufgrund der bereits erfolgten Entfernung der bestehenden Gehölzstrukturen hat bereits ein Eingriff in Natur und Landschaft stattgefunden. Dieser Eingriff wird im Rahmen der Ausgleichs- und Eingriffsermittlung berücksichtigt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass artenschutzrechtlich relevante Arten infolge des Eingriffs im Geltungsbereich derzeit nicht mehr nachweisbar sind.

Fledermäuse

Bei der Begehung des Plangebietes im Herbst 2024 wurde die Sträucher und Gehölze zurückgeschnitten. Dadurch wurden beim Zeitpunkt der Begehung keine Gehölze mit Baumhöhlen, Rindenplatten etc. vorgefunden, die für Fledermäuse als Sommerquartiere geeignet wären. Die Fläche weist somit nur eine geringe Qualität als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Fledermäuse auf. Durch die Überbauung kann es aber zu einer Verringerung von potenziellen Nahrungsflächen in diesen Bereich kommen. Mit dem Bau eines Einfamilienhauses gehen letztendlich keine wichtigen Strukturen für diese Arten verloren, da es im direkten Umfeld vergleichbare Lebensräume gibt.

Vögel

Das Vorkommen streng geschützter Brutvögel kann bei dem aktuellen Zustand des Plangebietes eher ausgeschlossen werden. Durch den Zustand der Fläche, die Nähe zu der vorhandenen Bebauung und der Straße, ist das Gebiet häufig gestört und normalerweise nur für die sogenannten ubiquitären Arten (z. B. Vögel: Amsel) interessant. Besondere Habitate oder Biotopstrukturen für geschützte Arten sind im Geltungsbereich nach dem Rückschnitt der Gehölze nicht zu finden.

Um dem Artenschutz Rechnung zu tragen, soll zum Schutz von brütenden Vögeln weitere Rodungen des Gehölzbestandes nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen.

10. Immissionsschutz

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die westlich angrenzende Bebauung ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Das Plangebiet grenzt an die Gemeindeverbindungsstraße „Alter Schulweg“. Diese verbindet die beiden Ortsteile Pettensiedel und Stöckach. Es ist davon auszugehen, dass der von der Straße ausgehende Verkehrslärm eine geringe Beeinträchtigung für das Plangebiet darstellt.

Im Westen des Geltungsbereiches existiert ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Pettensiedel 30), der nach den Richtlinien des ökologischen Landbaues wirtschaftet. Am Standort werden Junghennen aufgezogen und Mutterkühe im Winterunterstand gehalten. Zusätzlich befindet sich in südöstlicher Richtung, auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Flur-Nr. 97).

Aus Sicht des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg reichen die Emissionsschutzabstände aus. Zudem ist festzustellen, dass sich im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebes bereits deutlich näher gelegene Immissionsorte befinden, die einen geringeren Abstand zur Tierhaltung aufweisen als der vorliegende Geltungsbereich.

Im § 8 dieser Satzung wird darauf hingewiesen, dass die von der umgebenden Landwirtschaft und deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruch, Staub & Lärm) sowohl ortsüblich als auch unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen sind. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten. Es ist davon auszugehen, dass kein Nutzungskonflikt zwischen den vorhandenen, landwirtschaftlichen Flächen und dem geplanten Baugebiet besteht.

Erstellt am 28.07.2026

Markt Igensdorf, den 28.07.2026

.....
Edmund Ulm,
Erster Bürgermeister

Bamberg, 28.07.2026

Bearbeitet durch:



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

.....
Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich
Prokurist