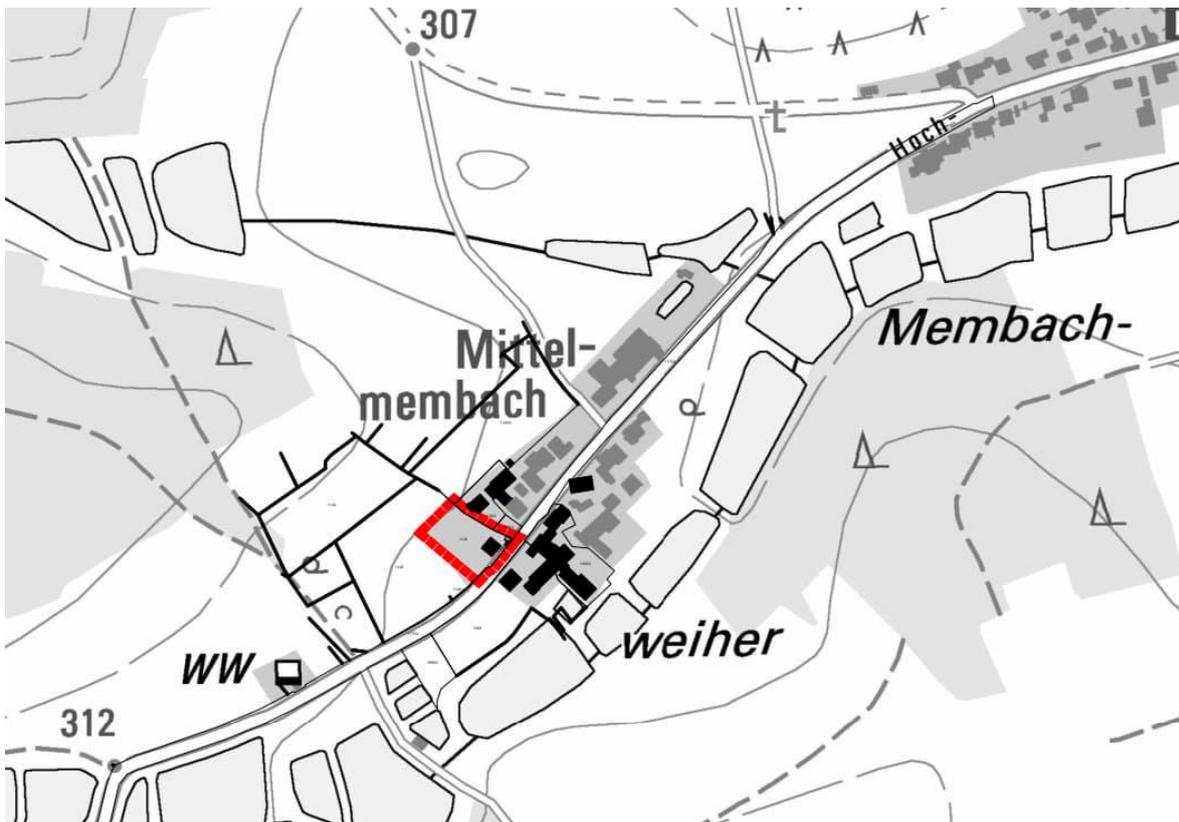




**Gemeinde Heßdorf**  
**Landkreis Erlangen-Höchstadt**

**Einbeziehungssatzung**  
**„Mittelmembach“, 1. Änderung**  
**gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**



**Endfassung vom 13.02.2024**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Gemeinde Heßdorf  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Horst Rehder

Hannberger Str. 5  
91093 Heßdorf

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

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
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:** **Matthias Fleischhauer**  
Stadtplaner  
**Nicolas Schmelter**  
B.Sc. Landschaftsplanung

**Planstand: Endfassung vom 13.02.2024**

Nürnberg, \_\_\_\_\_  
**TB MARKERT**

Heßdorf, \_\_\_\_\_  
**Gemeinde Heßdorf**

\_\_\_\_\_  
Matthias Fleischhauer

\_\_\_\_\_  
Horst Rehder  
1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>4</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
A.4.1	Städtebauliche und Landschaftliche Ausgangssituation	6
A.4.2	Naturräumliche Lage	6
A.4.3	Topographie	6
A.4.4	Potentiell natürliche Vegetation	6
A.4.5	Reale Vegetation	6
A.4.6	Naturschutzrecht	8
A.4.7	Wasserhaushalt	8
<b>A.5</b>	<b>Wirksamer Flächennutzungsplan</b>	<b>9</b>
A.5.1	Baurecht	9
A.5.2	Artenschutzrechtliche Prüfung	9
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>17</b>
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	17
A.6.2	Textliche Festsetzungen	17
A.6.3	Grünordnung	18
A.6.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.	19
A.6.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	25
A.6.6	Wasserhaushalt	28
A.6.7	Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse	28
A.6.8	Boden	28
<b>A.7</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes</b>	<b>29</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>30</b>

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

In der Gemeinde Heßdorf besteht aufgrund der Nähe zur Stadt Erlangen als Verdichtungsraum ein anhaltender Bedarf an Wohnraum; in den kleineren Ortsteilen beschränkt sich die Nachfrage auf eine organische Entwicklung. Gegenwärtig kann die Gemeinde Heßdorf kein Baulandangebot im Ortsteil Mittelmembach unterbreiten.

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1128, Gmkg. Heßdorf ist mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, auf Teilen dieses Grundstückes Wohnbebauung zu realisieren.

Das Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch ist es dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, sodass für die Errichtung von Wohnbebauung gegenwärtig kein Baurecht besteht. Um dem Antrag des Grundstückseigentümers zu entsprechen, sowie um die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude im Ortsteil Mittelmembach zu ermöglichen, könnte die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Erwägung gezogen werden.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Durch die Aufstellung der Satzung soll ein Angebot an Bauland im Ortsteil Mittelmembach geschaffen werden. Dabei soll die organische Siedlungsentwicklung des Ortsteils sowie die städtebauliche Ausgestaltung des Ortsrandes berücksichtigt werden.

### **A.3 Verfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Heßdorf hat in der Sitzung vom 29.11.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Mittelmembach II“ in Mittelmembach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass sich der geplante räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung in einem Teilbereich mit der geltenden Satzung der Einbeziehungssatzung „Mittelmembach“ (nachfolgend Einbeziehungssatzung „Mittelmembach I“ genannt) überschneidet.

Aus heutiger Sicht konnte der Gemeinderat nicht nachvollziehen, warum die nördliche Grenze der ursprünglichen Einbeziehungssatzung Mittelmembach I im Bereich der Fl.Nr. 1128 so deutlich an der nördlichen Grenze verspringt.

Gleichzeitig erschien es für den Gemeinderat durch die offen gezeichnete Randsignatur unklar, welche Bereiche eindeutig in den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Mittelmembach I einbezogen wurden. Weiterhin erachtete es der Gemeinderat als problematisch, dass die Dichte der getroffenen Festsetzungen im Rahmen der rechtsgültigen Satzung weit über den Rahmen des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB hinausgehen, der eigentlich nur das Treffen einzelnen Festsetzungen ermöglicht.

Die Begründung der Einbeziehungssatzung Mittelmembach I enthält in der Begründung die Aussage, dass „Die bauliche Entwicklung im westlichen Teil von Mittelmembach ist damit [mit der Einbeziehungssatzung] abgeschlossen. Eine weitere Bebauung sollte nicht

erfolgen." Der Gemeinderat interpretiert die damalige Formulierung dahingehend, dass mit dieser Formulierung nur die Vermeidung einer bandartigen Erweiterung des Siedlungskörpers entlang der Hochstraße nach Südwesten gemeint gewesen sein kann und betrachtet dies auch als das eigene, anzustrebende städtebauliche Ziel. Eine Erweiterung des Siedlungskörpers auf der Fl.Nr. 1128 steht diesem Ziel nach Auffassung des Gemeinderates nicht entgegen und kommt bereits auch in der Darstellung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans zum Ausdruck.

Gleichwohl erkannte der Gemeinderat die Problematik, dass die beiden Regelwerke (Einbeziehungssatzung Mittelmembach I und Einbeziehungssatzung Mittelmembach II nicht in Konkurrenz zueinander treten dürfen bzw. sich nicht überlappen dürfen. Der Gemeinderat verfolgt weiterhin das städtebauliche Ziel, den Siedlungskörper Mittelmembachs in der vorgesehenen Art und Weise auf der Fl.Nr. 1128 abzurunden, und hat daher in seiner Sitzung am 20.10.2023 beschlossen, aufgrund der offensichtlichen Mängel, die Einbeziehungssatzung Mittelmembach I zu ändern (Einbeziehungssatzung Mittelmembach, 1. Änderung) und damit gleichzeitig von der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung Mittelmembach II Abstand zu nehmen bzw. die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Mittelmembach II als Einbeziehungssatzung Mittelmembach, 1. Änderung fortzuführen.

Mit Billigung des Planentwurfs in der Sitzung vom 20.10.2023 hat der Gemeinderat beschlossen, die noch nicht begonnenen Verfahrensschritte für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) durchzuführen.

Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 4 BauGB ist auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 § 1a Absatz 2 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und 3 (Eingriffs-/Ausgleichregelung) und § 9 Absatz 1a (Lage der Ausgleichsflächen) anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen) beizufügen.

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Auf die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 1 und 3 BauGB ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

## **A.4 Ausgangssituation**

### **A.4.1 Städtebauliche und Landschaftliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsausgang des Ortsteils Mittelmembach, nördlich der Hochstraße. Der Ortsteil wird gebildet durch Hofstellen bzw. ehemalige Hofstellen, die sich beiderseits der Gemeindeverbindungsstraße Untermembach - Obermembach befinden.

### **A.4.2 Naturräumliche Lage**

Der Ortsteil Mittelmembach der Gemeinde Heßdorf befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ (Ssymank) und in der Naturraumeinheit 113 „Mittelfränkisches Becken“ (Meynen/Schmithüsen et al.).

### **A.4.3 Topographie**

Der Geltungsbereich liegt in einer Höhe zwischen etwa 309 m und 310 m über Normalhöhenull. Der höchste Punkt des Geländes liegt im Nordwesten des Plangebietes. Das Plangebiet besitzt ein geringes Gefälle von Nordwest nach Südost (ca. 1 m Höhenunterschied auf 60 m Länge).

### **A.4.4 Potentiell natürliche Vegetation**

Unter der Potenziell Natürlichen Vegetation (PNV) versteht man diejenige Vegetation, die sich heute ohne menschlichen Einfluss einstellen würde. Im Bereich von Mittelmembach befindet sich der Übergangsbereich von zwei verschiedenen PNV. Dabei handelt es sich um „L3a Typischer Hainsimsen-Buchenwald“ im Westen und „H3c Pfeifengras-(Buchen-)Stieleichenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Torfmoos- oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald“. Bei Nutzungsaufgabe der Fläche sowie ohne weiteren menschlichen Einfluss würde sich eine dieser beiden Klimaxgesellschaften entwickeln.

### **A.4.5 Reale Vegetation**

Bei einer Geländebegehung am 22.12.2022 wurde das einzubeziehende Gelände begutachtet, die vorkommenden Vegetationsbestände gesichtet und fotodokumentiert.

Die einzubeziehende Fläche befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortschaft Mittelmembach. Auf der Fläche befindet sich aktuell ein Gebäude. Dabei handelt es sich um eine Scheune. Das nähere Umfeld des Gebäudes wird unterschiedlich genutzt. Östlich des Bestandsgebäudes verläuft ein verdichteter Grünweg, der das Grundstück erschließt. Nördlich des Bestandsgebäudes befindet sich ein kleines eingezäuntes Gelände mit einem Schuppen. Voraussichtlich dient dies der Tierhaltung (Hühner). Westlich der Scheune befindet sich ein kleiner Nutzgarten. Darüber hinaus befinden sich auf der gesamten einzubeziehenden Fläche, Holzlagerflächen sowie Flächen, die zum Parken bzw. Lagern von landwirtschaftlichem Gerät genutzt werden.

Die Vegetationsausstattung im Plangebiet ist als strukturreich anzusehen, da sich eine Vielzahl von Obstgehölzen auf dem Gelände befinden. Der Boden im Umfeld des Bestandsgebäudes ist bereits teilweise versiegelt (Wege, Gartenbereich). Der eingezäunte Bereich im direkten Umfeld des Bestandsgebäudes weist keine Bodendeckung auf (Rohboden ohne

Grasbestand). Das weitere Umfeld ist durch Grasbestände bzw. Kräuter - und Unkräuterbestände geprägt.

Richtung Westen (Ortsrand) ist das Gelände durch Obstgehölze (Streuobst) eingegrünt. Darüber hinaus finden sich auch weitere Obstgehölze sowie andere Baumarten (z.B. Juglans regia) auf dem Gelände. Die vorhandenen Gehölze befinden sich in unterschiedlichen Altersklassen. Jedoch finden sich keine Gebüschstrukturen auf der Fläche.



Abbildung 1: Blick von Osten auf die Einbeziehungsfläche (Eigene Aufnahme, 22.12.2022)



Abbildung 2: Blick von Westen in das Plangebiet (Eigene Aufnahme, 22.12.2022)

#### A.4.6 Naturschutzrecht

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Naturparks.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von nach nationalem und internationalem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, FFH- oder SPA-Gebiete). Auch in weiterer Entfernung befinden sich keine Schutzgebiete (Radius 2 km).

Die einzubeziehende Fläche selbst liegt außerhalb von als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Flächen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich ca. 740 m südöstlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet „Mönau“ (LSG-00393.01).

Innerhalb sowie im näheren Umfeld der Planung befinden sich keine kartierten Biotop. Bei den im weiteren Umfeld befindlichen kartierten Biotopen handelt es sich um:

- 35 m nördlich: Kleiner Streuobstbestand nordwestlich von Mittelmembach (6331-0333)
- 100 m westlich: Hecken am Waldrand westlich von Mittelmembach (6331-0332-001 und 002)

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die genannten Biotop.



Abbildung 3: Schutzgebiete im Umfeld der Einbeziehungsfläche (Rot), Biotop in Rosa, ohne Maßstab (Bayernatlas, 2023)

#### A.4.7 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete im weiteren Umfeld der Planung.

Die Planung befindet sich aktuell in keiner Hochwassergefahrenzone. Nichtsdestotrotz ist anzumerken, dass sich das Gelände in der Nähe von wassersensiblen Bereichen befindet.



Abbildung 4: Wassersensible Bereiche (Grün) im Umfeld der Einbeziehungsfläche in (Rot), ohne Maßstab (Bayernatlas, 2023)

## **A.5 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Heßdorf stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar.

### **A.5.1 Baurecht**

Das Plangebiet ist im Wesentlichen dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Das Baurecht bemisst sich damit nach § 35 BauGB bzw. für die Grundstücke die bereits durch die rechtsgültige Einziehungssatzung Mittelmembach überplant sind nach § 34 BauGB und den Festsetzungen dieser Satzung.

### **A.5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

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.d. § 1 Abs. 3 BauGB.

### **A.5.2.1 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“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

### **A.5.2.2 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Erlangen-Höchstadt Lebensraum Agrarlebensräume sowie Hecken/Gehölze
- Ortsbegehung am 22.12.2022

### **A.5.2.3 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.5.2.3.1 Baubedingte Wirkprozesse**

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Gewerbe- und Industriegebietes 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.

#### **A.5.2.3.2 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.5.2.3.3 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.5.2.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

#### **A.5.2.4.1 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 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.5.2.4.2 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 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.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung im Außenraum mit einem warm-weißen Lichtspektrum ( $\leq 3.000$  K Farbtemperatur).

#### **A.5.2.4.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)**

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich.

#### **A.5.2.5 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.5.2.5.1 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.

Unter Berücksichtigung der Arteninformation für den Landkreis Erlangen-Höchstadt (LfU Arteninformation) für die Lebensräume Hecken/Gehölze, Grünland und andere Agrarlebensräume wurden alle potenziell vorkommenden relevanten Arten erhoben. In weiterer Folge wird ein potenzielles Vorkommen der erhobenen Arten anhand ihrer Lebensraumanprüche für das Plangebiet geprüft.

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

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Säugetiere	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	3	3
Säugetiere	<i>Myotis alcaethoe</i>	Nymphenfledermaus	1	1
Säugetiere	<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	3	2
Säugetiere	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr		
Säugetiere	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		
Säugetiere	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	2	D
Säugetiere	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler		V
Säugetiere	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		
Säugetiere	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		3
Säugetiere	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	1
Säugetiere	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Große Hufeisennase	1	1

Legende der Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Vögel 2016, Tagfalter 2016, Heuschrecken 2016, Libellen 2017, Säugetiere 2017 alle anderen bewerteten Artengruppen 2003) bzw. Deutschlands (RLD 1996 Pflanzen und 1998/2009 ff. Tiere)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

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 Flächen des Planungsvorhabens sind potenziell als Jagdraum geeignet. Die Gehölze im Plangebiet sowie die Fassade des Bestandsgebäudes wurde auf mögliche Brutplatzstrukturen gesichtet. Die Gehölze sind größtenteils eher niedrigwüchsig und wiesen keine Risse, Höhlen oder nutzbaren Rindenabplatzungen auf. Voraussichtlich befinden sich keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	2	3
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Nördlicher Kammmolch	2	V

Von den zu prüfenden Lurchen hat im Untersuchungsraum nur die Knoblauchkröte sowie der nördliche Kammmolch ihre Verbreitungsgebiete (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet sind keine geeigneten Laichgewässer vorhanden. Südlich in ca. 62 m Entfernung vom Plangebiet befinden sich diverse nicht natürlich entstandene Bestandsgewässer (Seen/Teiche) mit ihren Verlandungszonen, welche diesen Arten möglicherweise als Laichgebiet dient. Dem Untersuchungsgebiet wird daher nur eine geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Aufgrund der Verdichtung des Bodens im Plangebiet sowie der vorherrschenden anthropogenen Nutzung scheint der Vorhabenraum auch als Landlebensraum ungeeignet zu sein. Darüber stellt die angrenzende Hochstraße eine erhebliche Barrierewirkung dar. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Vögel	<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V	
Vögel	<i>Accipiter nisus</i>	Sperber		
Vögel	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3
Vögel	<i>Anser albifrons</i>	Blässgans		
Vögel	<i>Anser anser</i>	Graugans		
Vögel	<i>Anser fabalis</i>	Saatgans		
Vögel	<i>Anthus campestris</i>	Brachpieper	0	1
Vögel	<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	2
Vögel	<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	V
Vögel	<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V	
Vögel	<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	0	1
Vögel	<i>Asio otus</i>	Waldohreule		
Vögel	<i>Bubo bubo</i>	Uhu		
Vögel	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard		

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Vögel	<i>Calidris alpina</i>	Alpenstrandläufer		1
Vögel	<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer	0	1
Vögel	<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	V	
Vögel	<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3	V
Vögel	<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe		
Vögel	<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		V
Vögel	<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe		
Vögel	<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	0	1
Vögel	<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2
Vögel	<i>Coloeus monedula</i>	Dohle	V	
Vögel	<i>Columba oenas</i>	Hohltaube		
Vögel	<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe		
Vögel	<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V
Vögel	<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	1
Vögel	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	3
Vögel	<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		
Vögel	<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan		
Vögel	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3
Vögel	<i>Dendrocoptes medius</i>	Mittelspecht		
Vögel	<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	3
Vögel	<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht		
Vögel	<i>Egretta alba</i>	Silberreiher		R
Vögel	<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	1	V
Vögel	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		
Vögel	<i>Emberiza hortulana</i>	Ortolan	1	2
Vögel	<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke		
Vögel	<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke		3
Vögel	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke		
Vögel	<i>Falco vespertinus</i>	Rotfussfalke		
Vögel	<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3
Vögel	<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink		
Vögel	<i>Galerida cristata</i>	Haubenlerche	1	1
Vögel	<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1
Vögel	<i>Grus grus</i>	Kranich	1	
Vögel	<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3	
Vögel	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	V
Vögel	<i>Ichthyophaga melanocephalus</i>	Schwarzkopfmöwe	R	
Vögel	<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	3
Vögel	<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V	
Vögel	<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	1
Vögel	<i>Larus cachinnans</i>	Steppenmöwe		
Vögel	<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	R	
Vögel	<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe		
Vögel	<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1
Vögel	<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3
Vögel	<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl	V	
Vögel	<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	2
Vögel	<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V
Vögel	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall		
Vögel	<i>Lyrurus tetrix</i>	Birkhuhn	1	2
Vögel	<i>Mareca penelope</i>	Pfeifente	0	R
Vögel	<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan		
Vögel	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	
Vögel	<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze		
Vögel	<i>Numenius arquata</i>	Grosser Brachvogel	1	1
Vögel	<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1
Vögel	<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V
Vögel	<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	V	
Vögel	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V
Vögel	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2
Vögel	<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	V
Vögel	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	
Vögel	<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2

Gemeinde Heßdorf

Einbeziehungssatzung „Mittelmembach“, 1. Änderung, Endfassung vom 13.02.2024

Begründung

15/30

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Vögel	<i>Picus viridis</i>	Grünspecht		
Vögel	<i>Pluvialis apricaria</i>	Goldregenpfeifer		1
Vögel	<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2
Vögel	<i>Saxicola torquatus</i>	Schwarzkehlchen	V	
Vögel	<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe		V
Vögel	<i>Spinus spinus</i>	Erlenzeisig		
Vögel	<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2
Vögel	<i>Strix aluco</i>	Waldkauz		
Vögel	<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V	
Vögel	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3	
Vögel	<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer		1
Vögel	<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R	
Vögel	<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	1	2
Vögel	<i>Turdus iliacus</i>	Rotdrossel		
Vögel	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3	
Vögel	<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3
Vögel	<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2

Das Vorkommen von Vogelarten der Gehölzbeständen kann in der Umgebung nicht völlig ausgeschlossen werden, da für diese Arten mögliche Lebensstätten vorhanden sind. Eine direkte Betroffenheit von Gehölzbrütern wie Neuntöter oder Dorngrasmücke scheint jedoch aufgrund der Nähe zur anthropogenen Nutzung sowie aufgrund der Prädation durch Haustiere im direkten Umfeld von Siedlungsgebieten als unwahrscheinlich. Die Tiere wären dauerhaften Störungen im Zuge der menschlichen Nutzung im Umfeld unterlegen.

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulte) wie z.B. die Goldammer, finden auf den Grundstücken möglicherweise vereinzelt Brutplätze. Aufgrund der Lage nahe dem Siedlungsgebiet sind die Tiere dauerhaften Störungen ausgesetzt (Prädation durch Haustiere, akustische Störung, Bewegungsunruhe, etc.). Darüber hinaus befinden sich keine Hecken oder Gebüschstrukturen im Plangebiet. Ein Vorkommen dieser Arten scheint somit unwahrscheinlich.

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 im näheren Umfeld des Siedlungsgebietes (Kulissenwirkung) und aufgrund der vorhandenen Vegetation auszuschließen.

Das Untersuchungsgebiet bietet grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u.a. Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass 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 auf Grund ihrer Lebensraumansprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumansprüchen so unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes sowie in den entstehenden Hausgärten noch genügend Ersatzlebensraum finden.

### **A.5.2.6 Zusammenfassung**

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die Planung bei Beachtung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

## **A.6 Planinhalt**

### **A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Einbeziehungssatzung Mittelmembach, 1. Änderung ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbereich die Einbeziehungssatzung Mittelmembach. Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1068/3, 1126/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1126/2, 1126/5, 1126/6, 1128/1 und 1128 jeweils Gemarkung Heßdorf.

### **A.6.2 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.

Für das Plangebiet wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit entfällt das in der rechtsgeltenden Satzung festgesetzte Dorfgebiet; der Gemeinderat erachtet dies als geboten, da für den räumlichen Geltungsbereich der Urfassung der Satzung, nur für ein einzelnes Grundstück/Gebäude ein Dorfgebiet festgesetzt wird, dass für sich genommen nicht die erforderliche Nutzungsmischung und -durchmischung entfalten kann.

Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB. Damit gilt das Einfügegebot nach § 34 Abs. 1 BauGB, wonach sich die Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat.

Die Besiedlungsdichte wird durch die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Diese wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Damit soll der dörfliche Charakter des Ortsteils erhalten bleiben und dennoch ausreichend Raum für die Nutzung der Gebäude im Plangebiet geschaffen werden.

Um den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und neue Gebäude in das örtliche Erscheinungsbild zu integrieren, sind Dächer von Hauptbaukörpern ausschließlich als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung muss dabei mindestens zwischen 25 und 45 Grad betragen. Für Dächer von Garagen/Carports und anderen Nebenanlagen sowie untergeordnete Dächer an Wohngebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

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

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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind großzügig gehalten. Ziel der Festsetzung ist das Freihalten von Grundstücksflächen von Gebäuden für die Nichtüberschreitung der Straßenflucht an der GVS Untermembach – Obermembach sowie die Gewährleistung wirksamer Eingriffsmaßnahmen in Kombination mit den Festsetzungen zur Pflanzbindung.

### **A.6.3 Grünordnung**

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.

Innerhalb der Umgrenzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist ein Bauerngarten zu etablieren (entspr. der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Mittelmembach, 2016). Die festgesetzten Flächen sind aktuell bereits umgesetzt und auf den Flächen wurde ein Bauerngarten etabliert.

#### Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baustrukturen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

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.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern.

Die Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen ist ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar vorzunehmen, d.h. außerhalb der Brutzeit von Vögeln.

Die Baustellen- und Lagerflächen sind ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen einzurichten.

Im Außenraum ist "insektenfreundliche LED-Beleuchtung" mit einem warmweißen Lichtspektrum 3.000 K Farbtemperatur) zu verwenden.

---

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

#### **A.6.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.**

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“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dez. 2021, München)<sup>1</sup> 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.6.4.1 Bewertung des Bestandes**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Mittelmembach“ umfasst eine Fläche von etwa 3.384 m<sup>2</sup>. Jedoch wurden alle Flächen der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Mittelmembach“ von 2016 in der vorliegenden 1. Änderung mitaufgenommen. Entsprechend der Planung von 2016 wurde bereits damals eine Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Damals wurde die Ausgleichsverpflichtung nach dem alten Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ in m<sup>2</sup> bilanziert. Die damals festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wurde in die vorliegende Planung mitaufgenommen. Dabei handelt es sich um die Maßnahme M2 (S. folgendes Kapitel).

Daher wurden die Flächenanteile die bereits 2016 bilanziert und über die Maßnahme M2 erbracht wurden aus der nachfolgenden Berechnung herausgenommen, da für diese Maßnahmen bereits ein naturschutzfachlicher Ausgleich erbracht wurde.

---

<sup>1</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. [https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf)



Abbildung 5: Auszug aus dem Planblatt der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Mittelmembach“ von 2016

Folglich kommt es im Zuge der 1. Änderung der Einziehungssatzung „Mittelmembach“ nur zu einer Ausgleichsverpflichtung für alle Flächen, die nicht Teil des Verfahrens von 2016 waren. Folglich sind im vorliegenden Verfahren nur die neu einbezogenen Flächen in einem Umfang von 1.738 m<sup>2</sup> zu bilanzieren.

Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand von Luftbilddauswertungen sowie einer Geländebegehung vor Ort eingestuft. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand Dez. 2021)“ der zu leistende Ausgleich ermittelt.

Als Bestandsflächen liegen größtenteils wenig wertgebende BNT (Biotop- und Nutzungstypen) vor (S. f. Tabelle). Dies ergibt sich vor Allem aus der Tatsache, dass es sich im vorliegenden Verfahren um eine Einziehungssatzung handelt und große Teile des Plangebietes bereits anthropogen genutzt werden bzw. in unmittelbarer Nähe zur menschlichen Nutzung stehen. Gebiete mit einer hohen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind teilweise vom Vorhaben betroffen. Es handelt sich dabei um den BNT „B431 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv genutztem Grünland“.

## BP Heßdorf Einbeziehungssatzung Mittelmembach

### Überschlägige naturschutzfachliche Ausgleichsbilanzierung nach BayKompV

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/Ein-griffsfaktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
V12 Verkehrsfläche teilversiegelt	11	1	0,6	7
V332 Grünweg	320	3	0,6	576
P42 Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	105	2	0,6	126
X132 Einzelgebäude im Außenbereich (Trafo, Scheune)	204	1	0,6	122
B431 Streuobstbestände im komplex mit intensive genutztem Grünland	166	8	0,6	797
B311 Einzelbäume bzw. Baumgruppen, überwiegend einheimisch, junge Ausprägung	593	5	0,6	1.779
G11 Intensivgrünland	339	3	0,6	610
<b>Gesamt</b>	<b>1.738</b>			<b>4.017</b>

Abbildung 6: Bestandsbilanzierung nach BayKompV (2023)

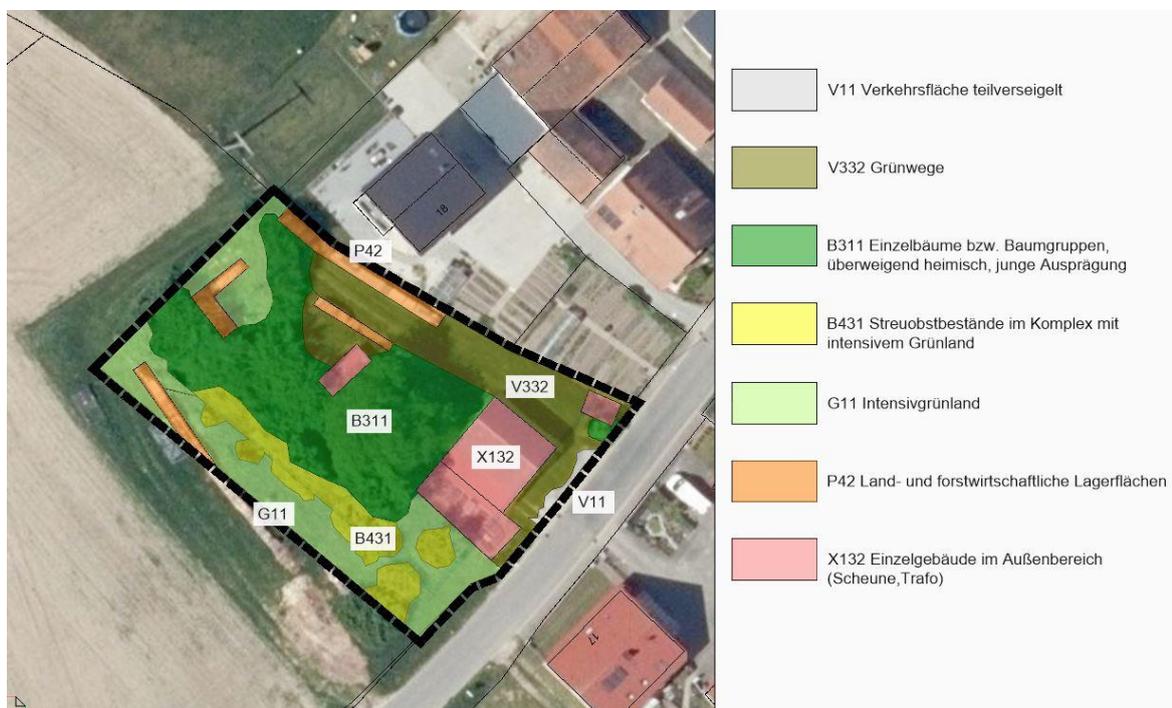


Abbildung 7: Kartierung der Einbeziehungsfläche 2023 nach BayKompV

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 angenommen.

Entsprechend des Leitfadens kann der ermittelte Ausgleichsbedarf durch Planungsfaktoren (Vermeidungsmaßnahmen) reduziert werden. Im vorliegenden Fall werden keine Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (S. obige Tabelle). Es wird ein Planungsfaktor von 0 % angenommen.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die die Einbeziehungssatzung verursacht, sind folglich 4.017 WP als Kompensationsfläche notwendigerweise zu leisten.

#### **A.6.4.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Der zu leistende Ausgleichsbedarfs wird innerhalb des Plangebietes erbracht (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft). Die Ausgleichsmaßnahme wird auf der Flurnummer 1128 Gmkg. Heßdorf erbracht und innerhalb des Planblattes als M1 (Maßnahme 1) bezeichnet.

Zur Einbindung in die Landschaft ist innerhalb der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ eine Reihe Obstgehölze an den Grundstücksgrenzen im Norden und Westen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Maßnahme ist in einem Teilbereich durch eine zweite Pflanzreihe zu ergänzen. Es sind insgesamt mindestens 15 Obstgehölze zu pflanzen. Im Falle eines Ausfalls sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand zwischen den Gehölzen soll min. 8 m betragen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 (Fränkisches Hügelland) zu verwenden.

Zur Etablierung eines Grünlands sollte der Boden vor der Aussaat zuerst einmal gepflügt oder gefräst werden. Daraufhin ist ein feinkrümeliges Saatbeet mit Hilfe einer Kreiselegge oder einem Rechen herzustellen. Die Aussaat sollte in den Zeiträumen von Februar bis Mai oder von August bis Oktober erfolgen. Im Weiteren ist das ausgebrachte Saatgut anzuwalzen oder anzuklopfen. Um eine Keimung der im Saatgut befindlichen Lichtkeimer zu gewährleisten, dürfen die Einsaatflächen nicht überdeckt bzw. gereicht werden. Es ist autochthones Saatgut der Region UG 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden.

Es sind Obstgehölze nach der Sortenliste des LRA Erlangen-Höchstadt in einem Abstand von mind. 8 m zueinander zu pflanzen. Die Obstgehölze sind mit einem Dreibock mit Querrlattung und einer Befestigung mit Kokosstrick sowie einer Drahtose als Verbisschutz zu versehen. Ein Pflanzschnitt zum Kronenaufbau ist vorzusehen. Die neu gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und ggf. bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

#### Unterhaltungspflege

- Abbau der Dreiböcke und des Verbisschutzes
- Durchführung eines 3-jährigen Erziehungsschnitts

Die Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von 2 m, vom Stamm gemessen, sind einzuhalten. Die gesetzlichen Grenzabständen gem. AGBGB 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 Erlangen-Höchstadt, Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege).

**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*	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	P42	Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	2	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv genutztem Grünland - mittlere bis alte Ausprägung	9	53	7	0	371
2	B431	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv genutztem Grünland, junge Ausprägung	8	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv genutztem Grünland - mittlere bis alte Ausprägung	9	65	1	0	65
3	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv genutztem Grünland - mittlere bis alte Ausprägung	9	250	6	0	1.500
4	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv genutztem Grünland - mittlere bis alte Ausprägung	9	258	7	0	1.806
5	B311	Einzelbäume bzw. Baumgruppen, überwiegend einheimisch, junge Ausprägung	5	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv genutztem Grünland - mittlere bis alte Ausprägung	9	70	4	0	280
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>										<b>4.022</b>
<b>Bilanzierung</b>										

Summe Ausgleichsumfang

4.022

<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>	<b>4.017</b>
<b>Differenz</b>	<b>5</b>

Abbildung 8: Kalkulation des innerhalb des Geltungsbereichs erbrachten Ausgleichs

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf der durch das Vorhaben entsteht kann durch die festgesetzte interne Ausgleichsmaßnahme vollumfänglich abgegolten werden. Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 5 WP.

Zusätzlich wurde die Maßnahme M2 mit in die Planung übernommen. Diese Ausgleichsmaßnahme befindet sich auf der Flurnummer 1126/2 Gmkg. Heßdorf. Nördlich der Einbeziehungsflächen. Diese Ausgleichsmaßnahme wurde bereits innerhalb der Erstaufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Mittelmembach“ (vom 27.09.2016) festgesetzt.

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20BauGB  
 Zuordnungsfestsetzung nach §9(1a) BauGB  
 Den zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft in Höhe von 375,0m<sup>2</sup> werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 1126/2, Gemarkung Heßdorf, zugeordnet.  
 Gemäß Darstellung sind auf dem Flurstück fünf Obstbaum- Hochstämme zu pflanzen. Die Fläche unter den Gehölzen ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräuter-mischung anzusäen und zweimal im Jahr ab Mitte Juli und ab Mitte September zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pestiziden, Pflanzenschutzmittel und Düngemittel ist auf der Fläche untersagt. Die Fläche ist dauerhaft in ihrer Größe und Beschaffenheit zu erhalten.



Abbildung 9: Auszug aus dem Planblatt zur „Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Mittelmembach“ vom 27.09.2016

Entsprechend der Angaben aus der Erstaufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Mittelmembach“ (vom 27.09.2016) wurde den zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft eine Ausgleichsfläche in Höhe von 375 m<sup>2</sup> zugeordnet. Die

Bilanzierung des zu leistenden Ausgleichsbedarfs wurde damals mit dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft von 2003 erhoben. Daher wurde der Umfang des Ausgleichsbedarfs in m<sup>2</sup> erarbeitet.

Entsprechend der Angaben von 2016 sind 5 Obstgehölze auf einer Fläche von 375 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Entwicklungsziel B432). Die Gehölze sind bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Der Abstand zwischen den Gehölzen soll min. 8 m betragen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 (Fränkisches Hügelland) zu verwenden.

Die Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von 2 m, vom Stamm gemessen, sind einzuhalten. Die gesetzlichen Grenzabständen gem. AGBGB sind einzuhalten. Die Obstgehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Bezugfertigstellung 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 Erlangen-Höchstadt, Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege).

## **A.6.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.6.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der einbezogenen Flächen erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Untermembach - Obermembach

### **A.6.5.2 Strom-, Gas- und Wasserversorgung**

Ein Anschluss an die örtliche Versorgungsnetze ist möglich.

### **A.6.5.3 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswasser über Regenwasserzisternen in den Kanal ist nur zulässig ist, wenn eine Versickerung nachweislich nicht oder nicht ausreichend möglich ist. .

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der

---

TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

#### **A.6.5.4 Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien muss weiterhin gewährleistet bleiben.

Ggf. sind Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH schriftlich angezeigt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

#### **A.6.5.5 Versorgungsleitungen**

Im Umfeld des Plangebietes sind Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH vorhanden sind.. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass unterirdische Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hierbei sind die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

Bei geplanten Baumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, vor Baubeginn eine Einweisung anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-330. Entsprechende

Sicherungsmaßnahmen für Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt, zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" bei Grabarbeiten wird hingewiesen.

Auskünfte zur Lage der vorhandenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal ist zu erreichen unter <https://www.bavenerk-netz.de/dejenergie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>.

20 kV-Freileitung:

Dem Plangebiet angrenzend verläuft eine 20 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich der Freileitung beträgt in diesen Bereichen 10,0 m beidseitig der Leitungsachse und wird nachrichtlich in der Satzung dargestellt

Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung möglich. Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Außerhalb des Schutzzonenbereiches bestehen von unserer Seite keine Einwände hinsichtlich einer Bebauung.

Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufes besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände. Eine Nachprüfung vor Ort ist erforderlich.

Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen.

Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Park-plätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.

Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) sind einzuhalten.

Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -Hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH. werden nicht erteilt. Sie werden im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und ausgesprochen.

---

## **A.6.6 Wasserhaushalt**

### **A.6.6.1 Grundwasser**

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.

Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG

### **A.6.7 Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse**

Durch die Baugrundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Es wird empfohlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

## **A.6.8 Boden**

### **A.6.8.1 Bodenschutz**

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Beim Einsatz von Bauschuttrecyclingmaterial und Bodenaushub die ab 1.8.2023 geltende Ersatzbaustoffverordnung zu beachten ist.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernäsungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.

## **A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes**

Durch die Einbeziehung ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich größtenteils um bereits anthropogen genutzte Flächen. Teilweise werden auch wertgebende Vegetationsbestände durch die Planung überplant (Bäume und Obstbäume).

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§ 23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von etwa 3.384 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2016 wurden bereits 1.646 m<sup>2</sup> (östlicher Teil und zugehörige Ausgleichsmaßnahme) des vorliegenden Geltungsbereichs im Zuge einer Einbeziehungssatzung bearbeitet. Das vorliegende naturschutzfachliche Verfahren betrachtet somit vor Allem die zusätzlichen 1.738 m<sup>2</sup>, die nun neu einbezogen werden.

Derzeit unterliegen die betroffenen Flächen keiner einschlägigen Nutzung und sind entsprechend vorbelastet (teilweise nicht mal eine geschlossene Grasnarbe). Aktuell befinden sich Bäume sowie Obstbäume junger Altersklassen im Plangebiet. Aufgrund der Ortsrandlage sowie aufgrund der Art der aktuellen Nutzung der Fläche ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Besonders schützenswerte Arten sind mit großer Wahrscheinlichkeit nicht von der Planung betroffen.

Durch das Anpflanzen von Obstgehölzen und die Etablierung von Grünland mit gebietsheimischem Saatgut im Norden und Westen der Einbeziehungsfläche werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird durch diese Maßnahme ebenfalls mitkompensiert.

Der Vorhabenbereich ist derzeit größtenteils unversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die Lagernutzung (Bodenverdichtung) bereits vorbelastet. Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden und Verkehrsinfrastruktur kommt es zu einer Flächenversiegelung.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt. Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige Flächeninanspruchnahme auf einer anthropogenen, vorbelasteten und siedlungsnahen Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden. Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellflächen und Zufahrten können diese negativen Auswirkungen minimiert werden.

Aufgrund der versiegelten Flächen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima. Angesichts der Größe und der Lage der Ortschaft Mittelmembach sind diese Effekte als vernachlässigbar zu erachten.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Da es sich um eine Bebauung im Anschluss an bestehende Strukturen handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten. Die entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter können durch die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen vollumfänglich kompensiert werden.

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beträgt 4.017 Wertpunkte nach der BayKompV. Durch die Anlage einer Streuobstwiese (1-reihige Obstgehölzpflanzungen im Norden und Westen – Ergänzung einer zweiten Reihe auf einer Teilstrecke) innerhalb des Geltungsbereichs kann der notwendige Ausgleichsbedarf bereits vollumfänglich intern erbracht werden. Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 5 WP. Darüber hinaus ist zusätzlich die Ausgleichsmaßnahme M2 entsprechend der „Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Mittelmembach, 2016“ dauerhaft zu erhalten.

## **B        Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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 Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).