

Gemeinde Heßdorf, Ortsteil Klebheim

Einbeziehung- und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Punkt 3 BauGB) „Klebheim - Ost“

Begründung, Stand Entwurf erneut 01.09.2020

1. Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Klebheim, Gemarkung Hannberg, besteht der Wunsch einer ortsansässigen Familie auf Errichtung eines neuen Wohnhauses im Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung. Dies soll mit der vorliegenden Satzung ermöglicht werden.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan, sonstige Planungsvorgaben



Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich westlich gemischte Baufläche (M, hellbraun), nördlich Wohnbaufläche (W, rötlich) dar. An den anderen Seiten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Weiter südlich befindet sich ein eingetragenes Biotop mit der Bezeichnung 112.

Plan links: Wirksamer FNP, ohne Maßstab, mit Darstellung des Planungsbereichs (schwarz umrandet).

Wasserschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand vom Vorhaben nicht betroffen.

3. Planungsrechtliche Beurteilung, Abgrenzung des Planungsbereiches

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung sind, dass ein Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung des Ortsteils gegeben sein muss (Prägung).

Dies ist der Fall. Unmittelbar an den Planungsbereich angrenzend befinden sich mehrere Wohnhäuser mit Garagen und weiteren Nebengebäuden. Schuppen und weitere siedlungsbegleitende Einrichtungen (Holzstöße, Ablagerungen etc.) befinden sich im näheren Umfeld.

Eine Bebauung kann als Ortsabrundung erfolgen. Allerdings besteht die Möglichkeit die bauliche Entwicklung in diesem Ortsteil später noch weiter nach Osten auszuweiten. Dies wird in der derzeit laufenden Fortschreibung des Gesamtflächennutzungs- und Landschaftsplanes geprüft.

Die Erweiterung der Siedlungsfläche durch ein einzelnes Gebäude ist nicht raumbedeutsam.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flurnummern 1228, 1231 und 1232 in der Gemarkung Hannberg mit einer Gesamtfläche von rund 1.950 m².

Das Planungsgebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Fl.-Nrn. 1269/1; 1269/2 und /3, im Osten durch 1268, im Süden durch 1233 und einer Teilfläche aus 1268 sowie im Westen durch die Fl.-Nrn. 1229, , 1230 und 1234.

4. Planung, städtebauliche Festsetzungen

Die Einbeziehungssatzung hat nicht den Regelumfang wie ein Bebauungsplan. Es werden nur wesentliche Randbedingungen festgesetzt.

Die vorhandene gemischte Baufläche (M) des FNP/LP soll als Konkretisierung als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt werden. Dies geschieht im Hinblick auf noch vorhandene, aber eher auslaufende landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld. Es soll ein Wohnhaus errichtet werden.

Für das Gebiet der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung werden folgende städtebaulichen Festsetzungen getroffen:

1. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
2. Die Zufahrt muss von Westen her erfolgen. Ein Zufahrtsbereich wurde festgesetzt.

Für das Wohnhaus wurde eine nicht zu enge Baugrenze festgesetzt, da das Bauvorhaben noch nicht näher bekannt ist. Damit sind ausreichende Regelungen des geplanten Bauvorhabens festgesetzt worden.

Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens regelt sich über § 34 BauGB (Eigenart der umgebenden Bebauung). Darüber hinaus gehende Regelungen möchte die Gemeinde Heßdorf nicht treffen.

Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg:

Es sollten Untergrunduntersuchungen u.a. hinsichtlich Grundwasser durchgeführt werden. Bei hohen Grundwasserständen sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Das Grundstück wird an die vorhandenen zentralen Einrichtungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung angeschlossen. Klebheim verfügt über ein Mischsystem. Das Abwasser wird zur Kläranlage Hannberg geleitet. Das WWA Nürnberg verweist darauf, dass das neu zu bebauende Grundstück im Trennsystem erschlossen werden sollte.

Es können Entwässerungseinrichtungen im Boden verlaufen, deren Funktion erhalten bleiben muss.

Hinsichtlich des Schallschutzes sind umfangreiche Hinweise von der Immissionschutzbehörde gegeben worden. Sie sind dieser Begründung als Anhang 1 beigelegt. Hintergrund ist, dass nicht ausgeschlossen werden kann dass die Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 an den nach Osten weisenden Wohnhausfassaden durch Verkehrslärmimmissionen aus der Autobahn A3 überschritten sind. Ein schalltechnischer Vollschutz entlang der A3 wird in den nächsten Jahren realisiert. In die Einbeziehungssatzung wurde aufgrund der vermuteten Schallvorbelastung die textliche Festsetzung Nr. 1 eingefügt. Sie regelt die Beachtung ausreichender Schutzmaßnahmen gemäß DIN 4109. Zudem sind ruhebedürftige Räume auf die schallabgewandte Seite zu legen. Ein Schallgutachten ist daher verzichtbar.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien und Leitungen der Bayernwerk AG, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist.

5. Grünordnung, Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Nachfolgende Bestandsaufnahme, Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bezieht sich ausschließlich auf die neue Baufläche auf Flurstück Nr. 1232, Gmkg. Hannberg. Auf den restlichen Flächen erfolgt kein Eingriff, da der Bestand erhalten bleibt. Die Bewertung sowie die Berechnung des zu leistenden Ausgleiches wird in Anlehnung an den Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft` (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003) vorgenommen.

Bestandserfassung			
(Teil-) versiegelte Flächen (Schuppen, Lagerflächen etc.) 43,0+16,9+4,2+17,3+10,7= 92,1m ²	92,1m ²	Kategorie I	Unterer Wert
Garten, intensiv genutzt 538,3m ²	538,3m ²	Kategorie I	Oberer Wert
Siedlungsgehölze, überwiegend heimischer Art 264,0m ²	246,0m ²	Kategorie II	Unterer Wert
Gesamtfläche	876,4m²		

Das Grundstück wird aktuell überwiegend als Nutzgarten genutzt. Es befinden sich kleinere Schuppen und Lagerflächen darauf. Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze befinden sich Gehölze, die zur Eingrünung des Ortsrandes beitragen. Ein Vorkommen von Fledermäusen oder Hornissen (im Bereich der Schuppen) konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

Die intensiv genutzten Bereiche (versiegelte Flächen, Nutzgarten) stehen dem Naturhaushalt auch bisher nur in geringem Umfang zur Verfügung. Eine Versiegelung dieser Flächen wird daher in der Gesamtheit mit einem Kompensationsfaktor von 0,4 bewertet.

Die Gehölze tragen wie bereits angeführt zur Eingrünung des Ortsrandes bei. Sie haben einen lockeren Anschluss zum weiter südlich gelegenen amtlich kartierten Biotop Nr. 6331-0112-001 „Feldgehölz östlich von Klebheim“ (das Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird von der Maßnahme nicht betroffen). Entsprechend der Zuordnung der Gehölze in die Kategorie II, unten, ist ein Kompensationsfaktor von 0,8-1,0 erforderlich. Aufgrund der angeführten Bedeutung für den Ortsrand und der Tatsache, dass entsprechend des baulichen Entwurfs keine Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Grundstückes festgesetzt werden bzw. keine Bindung gem. §9 Nr. 25b BauGB für die Bestandsgehölze vorgesehen ist, wird ein Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt.

Eine Vermeidung des Eingriffs ist aufgrund des baulichen Entwurfes weitgehend nicht möglich. Einzig durch die Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit (d.h. nicht zwischen 01. März und 30. September) kann ein Eingriff in den Lebensraum von Vögeln und anderen Tierarten in Teilen vermieden werden. Eingriffsminimierende Maßnahme, z.B. die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen, sind nicht vorgesehen.

Wertigkeit der vom Eingriff betroffenen Flächen für Natur und Landschaft	Einstufung der Eingriffsschwere
	Typ A – hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I, unterer Wert Gebiete geringer Bedeutung (unterer Wert) (Teil-) versiegelte Flächen (Schuppen, Lagerflächen) Flächengröße: 92,1m ²	Mögliche Kompensationsfaktoren: 0,3-0,6 <u>92,1m² x 0,4 = 36,9m²</u>
Kategorie I, oberer Wert Gebiete geringer Bedeutung (unterer Wert) Gartenfläche, Nutzgarten Flächengröße: 538,3m ²	Mögliche Kompensationsfaktoren: 0,3-0,6 <u>538,3m² x 0,4 = 215,3m²</u>
Kategorie II, unterer Wert Gebiete mittlerer Bedeutung Siedlungsgehölze, überwiegend heimischer Art Flächengröße: 246,0m ²	Mögliche Kompensationsfaktoren: 0,8-1,0 <u>246,0m² x 1,0 = 246,0m²</u>
Ausgleichsbedarf gesamt	498,2m²

Grünordnerische Festsetzungen

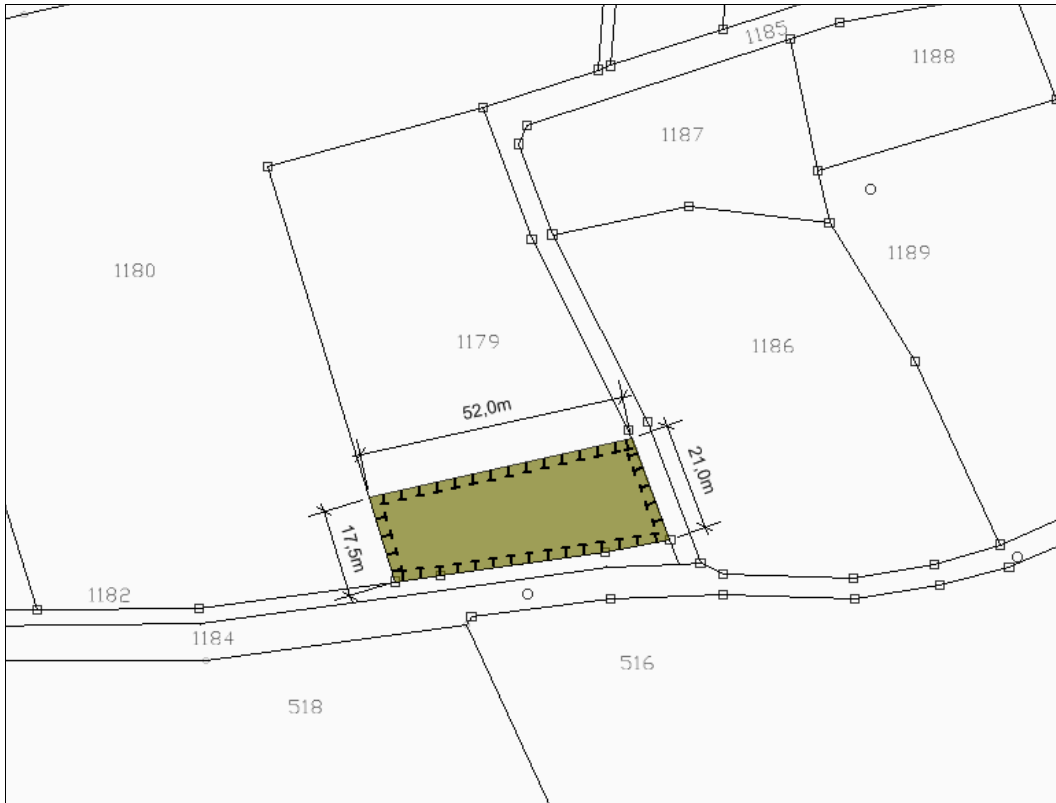
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft in Höhe von 498,2m² werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf dem Grundstück mit Flurnummer 1179, Gemarkung Hannberg, mit einer Größe von 1.000,0m² zugeordnet.

Auf der Fläche ist der vorhandene Kiefernbestand durch Herausnahme einzelner Bäume aufzulichten. Insgesamt sind 75% der Gehölze zu entfernen (inkl. Wurzelstock). Die so entstehenden Störstellen im Boden dienen der Selbstansiedlung von Ginstersträuchern. Die Fläche ist einmal jährlich ab September zu mähen und das Schnittgut abzufahren. Flächen mit Ginster sind von der Mahd auszusparen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Im Abstand von ca. 10 Jahren sind wechselnd je 30% der vorhandenen Ginsterbestände durch auf Stocksetzen zu verzüngen.

Der Einsatz von Pestiziden, Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist nicht zulässig. Die Fläche ist auf Dauer in ihrer Art und Beschaffenheit zu erhalten.



Lageplan Fl.nr. 1179



Bestandsbilder Sommer 2016



Hinweis zum zeitlichen Bezug der Ausgleichsmaßnahmen:

Um die vorkommenden Vogelarten zu schützen, ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (Brutzeit: 1. März bis 30. September) durchzuführen. Wenn ein Beginn vor der Brutzeit nicht möglich ist, ist eine gründliche Baufeldräumung ggf. mit Entfernung der Gehölze durchzuführen. Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind daher im gleichen Jahr des Baubeginnes (hier Beginn der Erschließungsmaßnahmen) herzustellen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen findet in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Erlangen- Höchstadt, Untere Naturschutzbehörde statt.

Die entsprechende Umsetzung, Unterhaltung und Pflege der genannten Maßnahmen ist vertraglich zu regeln. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die weder im Besitz der Kommunen noch des Eingriffsverursachers sind, sind mit Grundbucheintrag für die Dauer des Eingriffs zu sichern. Die Grunddienstbarkeit hat die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu umfassen.

Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaßnahmen an das Bayerische Ökoflächenkataster, Landesanstalt für Umwelt (Außenstelle Hof), zu melden.

Hinweis zum Bodenschutz und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend entsprechend der DIN 19371 auszuführen. Erdbewegungen im Bereich belasteten Bodenmaterials sind unter gutachterlicher Begleitung vorzunehmen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art.8 DSchG).

6. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens sind gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 sowie der § 2a und 4c BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von europarechtlichen und nationalen Schutzgebieten sowie außerhalb von Trinkwasser- / Heilquellenschutzgebieten. Untersuchungen zum Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie wurde nicht durchgeführt. Wie bereits unter Pkt. 5 erwähnt liegt das nächstgelegene Biotop (Nr. 6331-0112-001) außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch die Maßnahme nicht betroffen. Bodendenkmäler sind nach Abfrage der Datensatzes des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege nicht vorhanden. Zur Darstellung der Fläche im gültigen FNP siehe Pkt. 2.

Die Beschreibung des Bestandes sowie dessen Bewertung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sind in Pkt. 5 dargelegt. Durch die Bebauung und damit einhergehenden Versiegelung des Flurstückes Nr. 1232, Gmkg. Hannberg, kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/ Lebensräume und Schutzgut Landschaftsbild. Da die neue versiegelte Fläche an vorhandene Bebauung angrenzt, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgutes Klima/Luft auszugehen. Für das Schutzgut Mensch/ Erholung sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Fläche privat ist und aktuell der Gemeinde weder für Wohn- noch Erholungszwecke zur Verfügung steht. Kultur—und Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnistand nicht betroffen.

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung wird eine planexterne Ausgleichsfläche mit einer Größe von 498,2m² angelegt (vgl. Ausgleichsbilanzierung Pkt. 5).

Zusammenfassend kann der Eingriff unter Hinzunahme der externen Ausgleichsfläche vollständig ausgeglichen werden.

Planstand Entwurf erneut 01.09.2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Matthias Rühl', written in a cursive style.

STADT & LAND
Matthias Rühl
Klaus Scheuber
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch

Anlagen:

Anhang 1: Hinweise zum Schallschutz

Anhang 1: Hinweise zum Schallschutz

Es wird empfohlen im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini-BHKW) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A),
(nördlich angrenzend) nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),
- Immissionsorte im Dorf- oder Mischgebiet: tags (06.00-22.00): 60 dB(A),
(westlich angrenzend) nachts (22.00-06.00): 45 dB(A).

Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Um die Einhaltung der oben angeführten Immissionsrichtwerte zu erleichtern, können folgende ergänzende Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen in die „textlichen Hinweise“ aufgenommen werden:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

Hinweise: Die o.a. baulichen Gestaltungshinweise beruhen u.a. auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“.

Bei Errichtung und wesentlicher Änderung von baulichen Anlagen kann die Vorlage eines schallschutztechnischen Nachweises über die Einhaltung der o.a. Festsetzungen verlangt werden. Dieser Hinweis gilt auch bei Genehmigungsfreistellung.

Ende des Anhangs 1