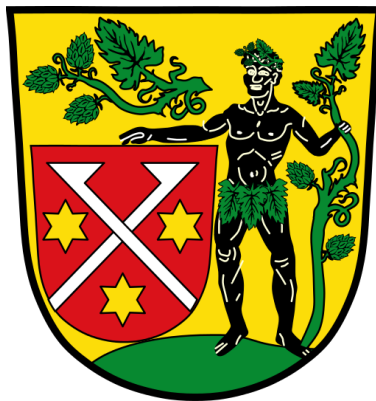


**EINBEZIEHUNGSSATZUNG**  
des  
**MARKTES NEUHOF A.D.ZENN**  
für den  
**ORTSTEIL ADELSDORF**

für das Grundstück Fl.-Nr. 1477/1  
und Teilstücken der  
Fl.-Nr. 1475, 1475/1 und 1476  
Gemarkung NeuhoF a.d.Zenn



Planungsstand: **18.12.2017**  
geändert/ergänzt: 03.01.2018

 **HEFFNER+MÜLLER**  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
BERATENDE INGENIEURE BYIKBAU  
NEUE STRASSE 17A, 91459 MARKT ERLBACH  
TELEFON 09106/9276-0, TELEFAX 09106/927676  
E-MAIL ADRESSE: heffner.mueller@t-online.de

.....  
Kerstin Müller – M.Sc. Nachhaltigkeitsgeogr.

.....  
Manfred Müller – Dipl. Bauingenieur (FH).

**BEGRÜNDUNG**

## **Inhalt**

<b>Änderungen/Ergänzungen:</b> .....	<b>2</b>
<b>I. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1. Lage des Planbereiches .....	3
2. Planungsanlass und Ziele der Satzung .....	4
<b>II. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche</b> .....	<b>5</b>
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen des Ortsteils Adelsdorf .....	5
2. Verkehr .....	5
<b>III. Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>5</b>
1. Ziele der Raumordnung.....	5
2. Naturschutz .....	6
3. Flächennutzungsplan.....	7
4. Planungsrechtliche Situation .....	7
5. Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB .....	8
<b>IV. Festlegungen und Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
1. Grenzen des Bebauungszusammenhanges .....	9
2. Überbaubare Grundstücksflächen und Maß der baulichen Nutzung .....	9
<b>V. Eingriffsregelung und Grünordnung</b> .....	<b>10</b>
1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	10
1.1 Bereich 1: Grundstück aus Teilflächen der Fl.-Nr. 1476, 1475/1 und 1475.....	10
a) Flächenmäßiger Ausgleich .....	10
b) Vermeidungsmaßnahmen .....	11
c) CEF-Maßnahmen .....	12
1.2 Bereich 2: Grundstück Flur-Nr. 1477/1 .....	12
2. Pflanzliste .....	13
<b>VI. Erschließung</b> .....	<b>14</b>
<b>VII. Kosten</b> .....	<b>14</b>
<b>VIII. Rechtsgrundlagen / Literaturverzeichnis (Auszug)</b> .....	<b>14</b>
<b>IX. Verfahrensvermerke</b> .....	<b>15</b>

## **Änderungen/Ergänzungen:**

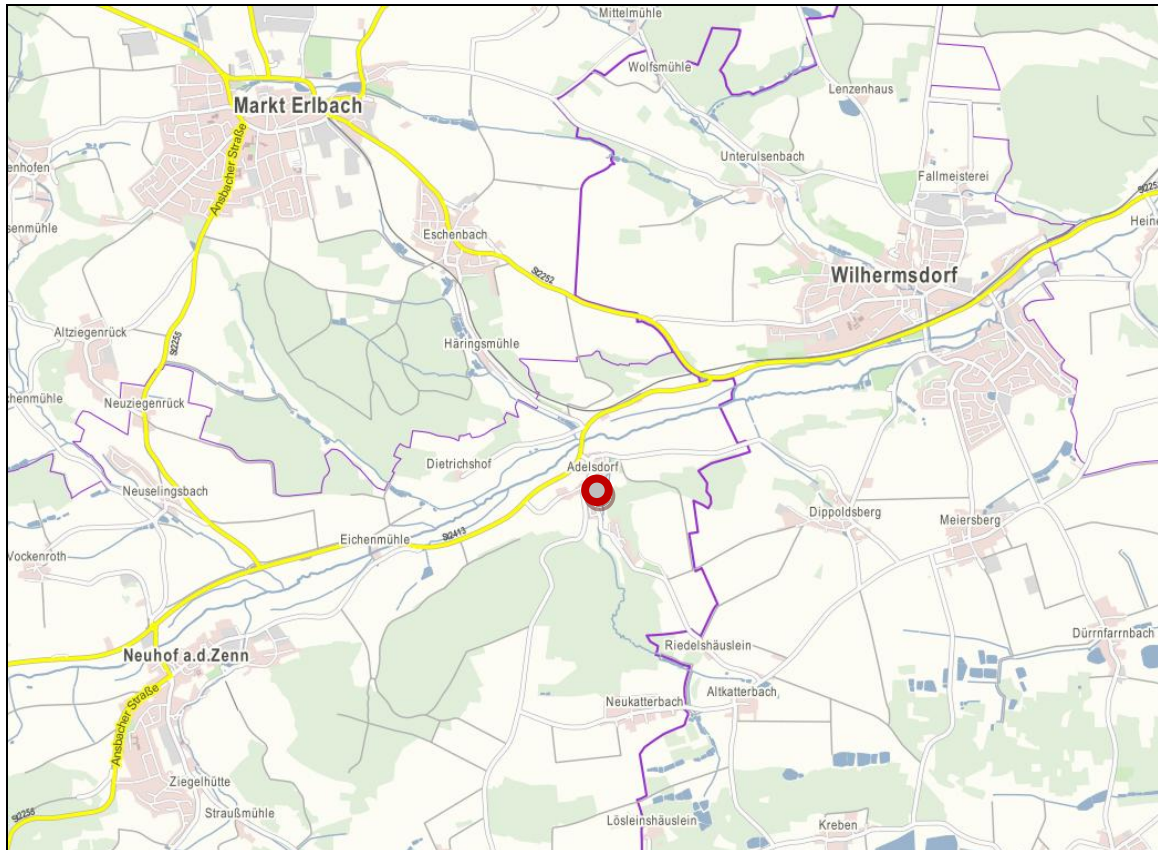
03.01.2018: Ergänzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in Kapitel V.1.1b)  
und V.1.1c)

**BEGRÜNDUNG**

## I. Allgemeines

### 1. Lage des Planbereiches

Der Ortsteil Adelsdorf befindet sich ca. 3,5 km nordöstlich des Ortes NeuhoF a.d.Zenn, ca. 4 km südöstlich des Ortes Markt Erlbach und ca. 3,5 km südwestlich des Ortes Wilhermsdorf.



**Abbildung 1: Übersichtskarte Lage Adelsdorf**

Die Gemeinde NeuhoF a.d.Zenn beabsichtigt für den Ortsteils Adelsdorf eine Ergänzungssatzung am östlichen Ortsrand zu erlassen. Die Einbeziehungssatzung schließt ein an die Bebauung zweiseitig angrenzendes und durch die bauliche Nutzung geprägtes Gebiet mit einer Gesamtfläche von etwa 2.862 m<sup>2</sup> (inklusive Ausgleichsflächen) ein. Die Ergänzungsfläche umfasst einen ca. 2.126 m<sup>2</sup> großen, künftig überbaubaren Bereich.

**BEGRÜNDUNG**



**Abbildung 2: Übersichtskarte Lage Einbeziehungsfläche**

Der genaue Geltungsbereich ist den Plandarstellungen zu entnehmen.

Das Satzungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flur Nr. 1475, 1475/1 und 1476 (= Bereich 1) sowie das Grundstück mit der Flur-Nr. 1477/1 (= Bereich 2), Gemarkung Neuhof a.d.Zenn.

## **2. Planungsanlass und Ziele der Satzung**

Auf den Teilstücken der Flurnummern 1475, 1475/1 und 1476 (= Bereich 1) soll ein Einfamilienhaus mit Büro und Carport errichtet werden. Da sich jedoch das Vorhaben im Außenbereich befindet, ist für dessen Verwirklichung der Erlass einer Einbeziehungssatzung erforderlich. Durch die Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). So ist es möglich auf unkompliziertem Wege in moderatem Umfang Bauflächen bereitzustellen, sodass eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit des Ortsteiles stattfinden kann.

Um eine Baulücke auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1477/1 zu verhindern, wird dieses zusätzlich einbezogen (= Bereich 2) und als Baufläche festgesetzt.

Für die beiden Bereiche wird sowohl die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Maßnahmen, die zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen sind, festgelegt, um hinsichtlich der zulässigen Bebauung positiv steuernd einzugreifen. Die Gesamtfläche wird entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung als Dorfgebiet bewertet.

**BEGRÜNDUNG**

## **II. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche**

### **1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen des Ortsteils Adelsdorf**

Der Ortsteil Adelsdorf ist aus einer dörflichen Entwicklung entstanden. In der Ortsmitte ist noch deutlich das historische Gepräge der (teilweise ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofansiedlungen erkennbar. Im Westen sowie insbesondere im südlichen Ortsteil sind in den letzten Jahrzehnten Wohngebietsflächen sowie eine Wochenendhausiedlung entstanden. Im Ort sind aktuell noch einige wenige Teilerwerb- und Vollerwerbslandwirtschaften vorhanden. Im Ort existiert eine Gastwirtschaft mit Veranstaltungssaal. Einzelhandelsbetriebe sind nicht vorhanden. Der Hauptteil der Siedlung liegt an einem Nordwesthang, auf dessen Grund die Zenn fließt.

### **2. Verkehr**

Der Ortsteil Adelsdorf liegt an der Staatsstraße St 2413 (Wilhermsdorf – Oberzenn) und der Bahnlinie Markt Erlbach – Siegelssdorf (mit Haltepunkt in Adelsdorf), die im Stundentakt bedient wird.

Im nördlichen Ortsbereich halten bis zum frühen Abend Schul- und Linienbusse.

Das Ortsgebiet ist durch den Verkehrslärm der Staatsstraße vor allem im Westen des Dorfgebietes beeinträchtigt, da hier in ca. 50 m Entfernung die Staatsstraße verläuft. Da sich der in der Einbeziehungssatzung festgesetzte Baubereich jedoch etwa 250 m von der Trasse der Staatsstraße entfernt befindet, ist mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch den Straßenlärm zu rechnen.

Auch Beeinträchtigungen durch die Bahnlinie sind nicht zu erwarten, da diese etwa 800 m nördlich des Ortsteils verläuft und nur moderat von kleinen Personenzügen frequentiert wird (morgens Halbstundentakt, abends zweistündig). Güterverkehr wird auf der Trasse kaum, bzw. nicht mehr abgewickelt.

## **III. Rechtliche Grundlagen**

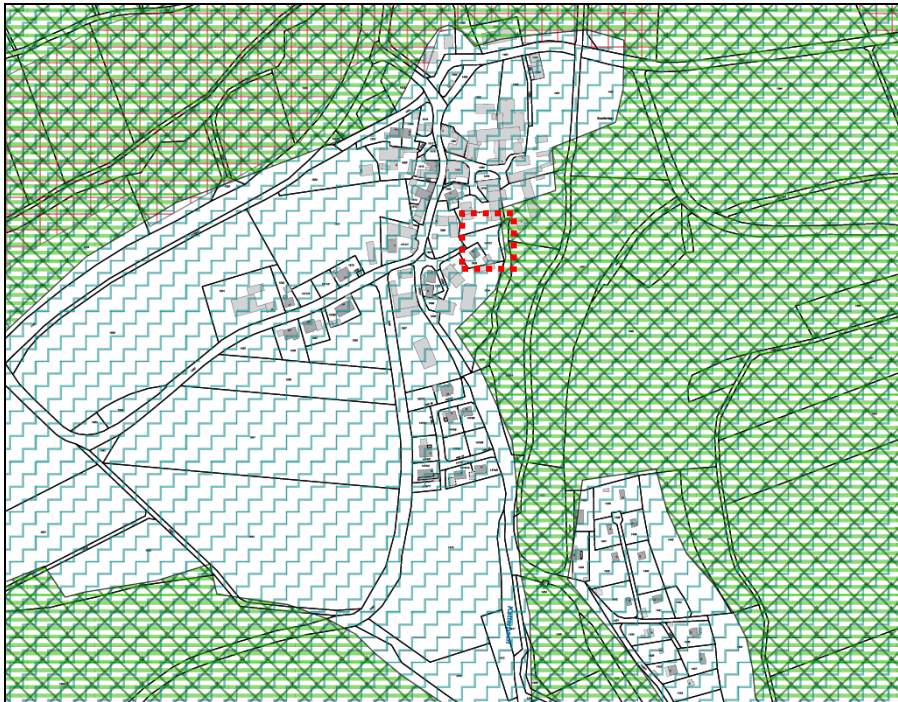
### **1. Ziele der Raumordnung**

Der Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken bezeichnet das Gebiet, in dem sich Adelsdorf befindet, als „ländlichen Teilraum, der vorrangig entwickelt werden soll“. Es wird dargestellt, dass eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vorliegt.

Im Bereich von Adelsdorf wird im Regionalplan eine Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (Verbindung Bad Windsheim und Landkreis Fürth/Land) dargestellt.

Weiterhin wird das Gebiet um Adelsdorf dem Naturraum „nördliche Frankenhöhe“ zugeordnet. Um die Ortschaft herum sowie im Randbereich sind Landschaftsschutzgebiete, als Teil des Naturparks Frankenhöhe festgesetzt worden (durch Verordnung der unteren Naturschutzbehörde) (vgl. auch Punkt V.2).

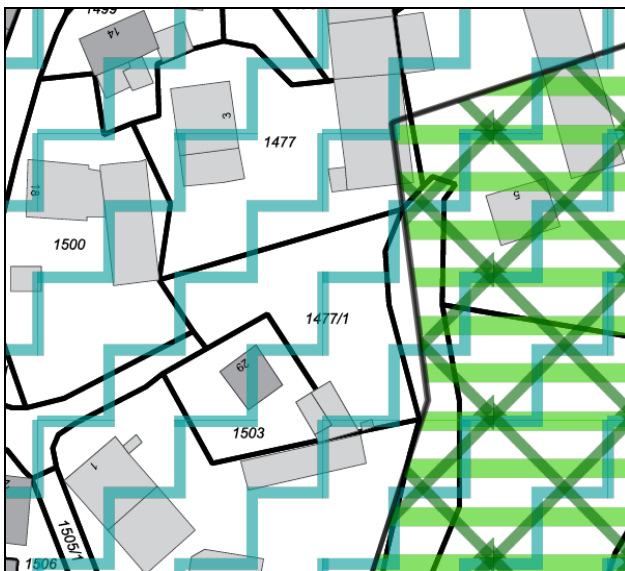
**BEGRÜNDUNG**



**Abbildung 3: Schutzzonen des Landschaftsschutzgebietes Naturpark Frankenhöhe um den Ortsteil Adelsdorf (rote Markierung = Einbeziehungsbereich)**

## 2. Naturschutz

Die Einbeziehungsfläche liegt randlich im Landschaftsschutzgebiet des Naturpark Frankenhöhe.



**Abbildung 4: Schutzzonen des Landschaftsschutzgebietes Naturpark Frankenhöhe im betroffenen Einbeziehungsbereich**

Der geplante Baukörper auf den Teilflächen der Flur-Nr. 1476, 1475/1 und 1475 liegt zum größten Teil auf dem ehemaligen Mühlkanal. Die ehemaligen Gewässerränder

## BEGRÜNDUNG

sind teilweise mit Gehölzen bestanden, dieser Gehölzbestand unterliegt dem gesetzlichen Schutz des Art. 16 BayNatSchG.

Vom Landratsamt wird folglich ein Ausgleich gefordert. Der überplante Gehölzbestand ist gleichartig mit 1:1 auszugleichen. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Leitfaden vorzunehmen und mit der UNB abzustimmen. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist insbesondere eine wirksame Eingrünung vorzusehen. Weiter ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorzulegen. Soweit die o.g. Belange berücksichtigt sind und keine artenschutzrechtlichen Verbote dem Vorhaben entgegenstehen, kann eine Ausnahme nach § 7 Abs. 3 NP-VO erlassen werden.

### 3. Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde NeuhoF a.d.Zenn stellt den Ortsteil Adelsdorf als Dorfgebiet, als Allgemeines Wohngebiet sowie die Wochenendhaussiedlung im Süden als Sondergebiet dar. Rings um die Ortschaft herum sind Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen dargestellt. Nördlich der Ortslage ist die Zenn mit ihrem Überschwemmungsbereich erfasst.

Die Bauflächen der Einziehungssatzung sind aktuell überwiegend als Dorfgebiet (MD) dargestellt (vgl. Abbildung 5). Der Flächennutzungsplan muss folglich nicht angepasst werden.

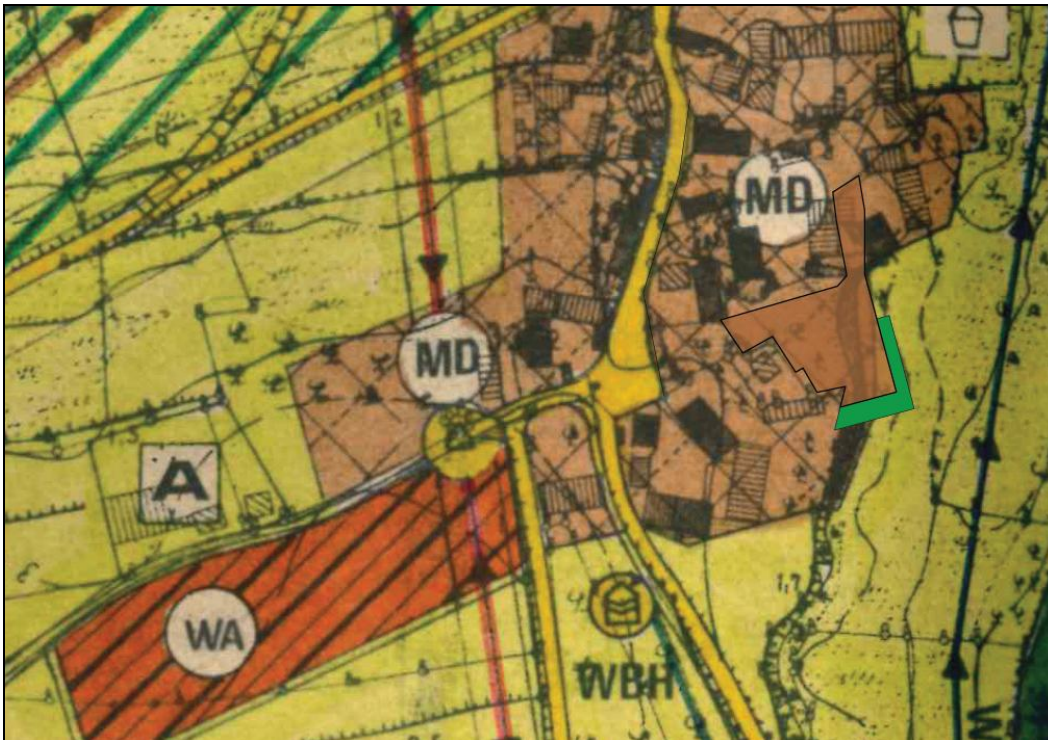


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan für den Einziehungsbereich

### 4. Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich stellt der Ort Adelsdorf einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit eigenem Gewicht im Sinne des § 34 BauGB dar. Ein Bebauungsplan oder Satzung

**BEGRÜNDUNG**

gen nach §§ 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB wurden für den aktuell überplanten Bereich noch nicht aufgestellt. Somit richtet sich die derzeitige Zulässigkeit von Bauvorhaben im Ortsbereich derzeit nach § 34 BauGB, jenseits der Ortslage ist § 35 einschlägig.

**5. Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB**

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist, dass

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz (BauGB) über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bezüglich a), der geordneten städtebaulichen Entwicklung, ist anzumerken, dass die Einbeziehungssatzung eine kleinere Fläche umfasst, die derzeit im gültigen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Dorfgebiet dargestellt ist. Da diese bereits durch die angrenzende Bebauung geprägt ist und als Instrument zur Überplanung eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB vorgesehen ist, stellt dies keinen Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dar.

Die überplante Fläche liegt, ebenso wie die nördlich angrenzenden Baugrundstücke im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes. Da die betroffenen bebauten Flächen bereits seit längerem existieren, resultiert die Überschneidung vermutlich aus einer Darstellungsunschärfe, bzw. aus einer bisher noch nicht erfolgten Anpassung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes an den baulichen Bestand an dieser Stelle. Soweit die in Kapitel V.2 genannten Belange berücksichtigt werden und keine artenschutzrechtlichen Verbote dem Vorhaben entgegenstehen kann für die Planung laut Aussage des Landratsamtes eine Ausnahme nach § 7 Abs. 3 NP-VO in Aussicht gestellt werden.

Lärmbelästigungen sind durch die ca. 250 m entfernte Staatsstraße nicht zu erwarten. Die nördlich von Adelsdorf verlaufende Bahntrasse wird nur von kleineren Personenzügen in einem moderaten Takt (halbstündig morgens, stündlich tagsüber und zweistündlich am späten Abend) frequentiert. Daher dürften von der Bahntrasse auch keine unzumutbaren Lärmbelästigungen für das Plangebiet ausgehen.

Weitere öffentliche Belange, die von städtebaulicher Relevanz sind und der Planung entgegenstehen könnten (z.B. Hochwasserschutz, Altlasten, Immissionsschutz etc.) sind für diesen Bereich nicht bekannt. Der amtlich festgesetzte Überschwemmungsbereich für die Zenn endet nördlich der Adelsdorfer Wohnbebauung.

Zu b) ist anzumerken, dass durch die Planung nicht die Art der baulichen Nutzung angetastet wird. Derzeit liegt ein faktisches Dorfgebiet vor. Nach § 34 (2) BauGB sind



## **BEGRÜNDUNG**

dementsprechend auch nur Nutzungen gemäß § 5 BauNVO zulässig, so dass keine Bauvorhaben in Betracht kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Zu c) ist festzustellen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegt oder zu erwarten ist. Weiterhin gibt es in Adelsdorf oder Umgebung keine relevanten Betriebsbereiche oder Störfallbetriebe sowie auch keine Zulassung für solche Betriebe, bei welchen schwere Unfälle im Sinne des BImSchG möglich oder zu erwarten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind dementsprechend für die vorliegende Planung gegeben.

## **IV. Festlegungen und Festsetzungen**

### **1. Grenzen des Bebauungszusammenhanges**

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten wird eine kleine Fläche mit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einbezogen. Es handelt sich dabei um eine Fläche am östlichen Rand des Ortes, südöstlich von bestehender Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) umfasst Teilflächen der Flurstücke mit der Nr. 1475, 1475/1 und 1476 (= Bereich 1) sowie das Grundstück mit der Flur-Nr. 1477/1 (= Bereich 2), alle Gemarkung NeuhoF a.d.Zenn.

Die einbezogene Fläche ist durch die angrenzende Bebauung (Wohn- und Nebengebäude, landwirtschaftliche Gebäude) entsprechend vorgeprägt, sodass hierfür eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden kann.

### **2. Überbaubare Grundstücksflächen und Maß der baulichen Nutzung**

Da sich die Bebauung im Ortsteil Adelsdorf in der näheren Umgebung zum Plangebiet sehr heterogen gestaltet und somit auch der grundsätzliche Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB, ist es notwendig, bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung Beschränkungen vorzunehmen. Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Einbeziehungssatzung über eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie über Baugrenzen (vgl. Planteil) reglementiert. Bei der Ermittlung von GRZ und GFZ gelten die Vorgaben der §§ 19 und 20 BauNVO. Die Beschränkung der baulichen Nutzung garantiert eine Einpassung in das Landschaftsbild am Ortsrand und entspricht den Vorgaben des § 1a (2) und (3) BauGB, dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

**BEGRÜNDUNG**

## **V. Eingriffsregelung und Grünordnung**

### **1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Durch die Einbeziehungssatzung werden insgesamt ca. 2.862 m<sup>2</sup> (inklusive Ausgleichsflächen) überplant.

Die Ergänzungsfläche umfasst einen ca. 2.126 m<sup>2</sup> großen, künftig überbaubaren Bereich. Bei einer GRZ von 0,35 besteht aufgrund der Festsetzungen die Möglichkeit in Summe ca. 744 m<sup>2</sup> auf diesen Grundstücken (ausschließlich innerhalb der Baugrenzen) zu überbauen.

Um die unterschiedlichen Planungen und Maßnahmen für den Ausgleich der Bauflächen übersichtlich und eindeutig zu gestalten, werden die Anforderungen und Planungen für die einzelnen Baugrundstücke getrennt dargestellt:

#### **1.1 Bereich 1: Grundstück aus Teilflächen der Fl.-Nr. 1476, 1475/1 und 1475**

##### **a) Flächenmäßiger Ausgleich**

Die einbezogene Fläche des Bereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 1.188 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,35 besteht die Möglichkeit in Summe 416 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen plus zusätzlich 208 m<sup>2</sup> für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten (Gesamt: 624 m<sup>2</sup> = 1.188 x 0,35 x 1,5) zu überbauen (Ermittlung der Grundflächen gem. § 19 BauNVO). Für das o.g. Grundstück bestehen konkrete Pläne für den Bau eines Einfamilienhauses mit Büro und Carport.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Mühlengraben, welcher vor ca. 40 Jahren verfüllt wurde. Dieser ist im Norden und Westen von Wohnbebauung umgeben. Im Osten grenzt die Fläche an ein aktuell als Pferdekoppel genutztes Grünland mit vier Hochstamm-Apfelbäumen und im Süden an eine Brache mit nahezu geschlossenem Brennnesselstauden und etwas Schilf. Die zwei Apfelbäume im Norden müssen für den geplanten Hausbau entfernt werden. Im Norden, im Bereich der geplanten Zufahrt, steht eine alte Berg-Ulme, welche aus Sicherheitsgründen und dem Bau der Zufahrt ebenso entfernt werden soll. Das Grundstück kann als nitrophile Brache mit stellenweise flächenhaftem Brennnesselbestand sowie mehreren Gehölze (Schwarz-Erle, Berg-Ahorn, Vogelkirsche, Pflaumenwildlingen, Roter Hartriegel, Weißdorn und Schwarzer Holunder) beschrieben werden. Die Gehölze im Norden des Gebietes müssen für den Hausbau entfernt werden, der Schilfbereich im Süden ist nicht von den Planungen betroffen. Das Grundstück liegt überwiegend im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes Naturpark Frankenhöhe. Die Planung berührt laut saP-Bericht keine Schutzgebiete oder besonders geschützte Lebensräume bzw. Biotop nach § 30 BayNatschG in Verbindung mit Artikel 23 BayNatschG. Weiterhin konnten keine streng geschützten Arten festgestellt werden.

Entsprechend der derzeitigen Nutzung ist das Grundstück hinsichtlich seiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in die Kategorie II (=Gebiet mit mittlerer Bedeutung) mit einem mittleren Wert einzustufen. Da für die Bebauung eine GRZ von max. 0,35 festgesetzt ist, ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,65.

**BEGRÜNDUNG**

Die zur Kompensation notwendige Ausgleichsfläche errechnet sich folgendermaßen:

<b>Planflächen</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	
Gesamte Eingriffsfläche	ca.	1.188
Abzug Bestand Garage + Zufahrtsbereich	ca. 58 + 86 =	144
<b>Maßgebende Eingriffsfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>1.044</b>

**Gesamt-Kompensationsumfang:**  $1.044 \text{ m}^2 \times 0,65 = 678,6 \text{ m}^2 = \text{ca. } 679 \text{ m}^2$

Zur Vermeidung und zum Ausgleich eines Eingriffes auf dem Grundstück wird gem. § 1a (3) BauGB eine Ausgleichsfläche von mind.  $679 \text{ m}^2$  festgesetzt.

Als Ausgleichsfläche soll südlich und östlich des Grundstückes ein Grünstreifen aus extensiver Wiese entstehen, der mit einer Baumreihe bestehend aus acht heimischen Hochstamm-Obstbäumen bepflanzt wird. Die Breite des Streifens orientiert sich im Süden an einem Grenzpunkt sowie im Osten an einem festgelegten 10 m-Abstand zum Baugrundstück. Damit ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. **736 m<sup>2</sup>**.

Die Ausgleichsfläche ist damit groß genug um den bilanzierten Ausgleich von  $679 \text{ m}^2$  zu kompensieren. Durch die Baumpflanzungen kann insbesondere ein Ausgleich des überplanten Gehölzbestandes sowie eine wirksame Eingrünung im Grenzbereich zum Naturpark Frankenhöhe erfolgen.

Die Ausgleichsflächen dürfen weder gedüngt noch mit Pflanzenschutzmitteln gespritzt werden um Lebensraum für eine Vielzahl von seltenen Tieren und Pflanzen zu entwickeln. Die erste Mahd (von zwei) darf jeweils erst Mitte Juni erfolgen um Kräutern und Blumen die Möglichkeit zur Entwicklung von Samen zu geben und um für Insekten genügend Blüten zu erhalten. Die Fläche darf nicht versiegelt oder bebaut werden. Die Fertigstellung der Ausgleichsflächen wird von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt weitergemeldet.

Neben der bilanzierten Ausgleichsfläche werden für das Baugrundstück selbst grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Im Bereich des Baugrundstückes (Garten/Umland des geplanten Hauses) sind zusätzlich vier heimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht bebaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Pflanzen und Sträuchern naturnah zu bepflanzen.

## **b) Vermeidungsmaßnahmen**

Nach dem Vermeidungsgebot sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Ökologisch bedeutsame Strukturen sind zu schützen bzw. zu erhalten, der Versiegelungsgrad ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Gemäß der saP (vgl. Anhang 1) hat die Gehölzentfernung sowie die Fällung der Einzelbäume nach Beendigung bzw. vor Beginn der Brutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Gleiches gilt für die Baufeldräumung (Abtrag der Bodenvegetation im Eingriffsraum).

**BEGRÜNDUNG**

**c) CEF-Maßnahmen**

Da projektbedingt Bruthabitate planungsrelevanter Arten verändert bzw. überbaut werden, sind neben den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen auch Kompensationsmaßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.

CEF1: Um die lokalen Verluste von Baumhöhlenanwärttern auszugleichen und die lokalen Baumhöhlenbrüterpopulationen zu stützen, müssen insgesamt vier Nistkästen im funktionalen Umfeld (Grundstücksflurnummern 1475, 1475/1 und 1476) an alte Obstbäume im Vorfeld der Maßnahmen angebracht werden (Herbst/Winter 2017/2018).

CEF2: Weiterhin sind im Vorfeld der Baumaßnahmen (Herbst/Winter 2017/2018) vier Fledermauskästen in demselben funktionalen Umfeld an alten Obstbäumen anzubringen, um die lokalen Fledermauspopulationen zu stützen und den zukünftigen Ausfall von Baumhöhlen durch die Fällungen zu kompensieren.

Unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen gemäß saP (vgl. Anhang 1) wird kein Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG, Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG oder Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 5 BNatSchG ausgelöst.

**1.2 Bereich 2: Grundstück Flur-Nr. 1477/1**

Die einbezogene Fläche des Bereich 2 umfasst eine Fläche von ca. 938 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,35 besteht die Möglichkeit in Summe 328 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen plus zusätzlich 164,5 m<sup>2</sup> für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten (Gesamt: 492,5 m<sup>2</sup> = 938 x 0,35 x 1,5) auf diesem Grundstück zu überbauen (Ermittlung der Grundflächen gem. § 19 BauNVO).

Bei der Fläche handelt es sich um einen Bereich im Anschluss an die vorhandene Bebauung. Hier ist eine häufig gemähte, artenarme Grasfläche mit einem alten Birnbaum sowie einem jüngeren Ahornbaum vorzufinden. Das Grundstück liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet des Naturpark Frankenhöhe.

Entsprechend der derzeitigen Nutzung als hausnahe Grünfläche ist das Grundstück hinsichtlich seiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in die Kategorie I (=Gebiet mit geringer Bedeutung) mit einem Wert im oberen Bereich einzuordnen. Da für die Bebauung eine GRZ von max. 0,35 festgesetzt ist, wird ein Kompensationsfaktor von 0,45 festgesetzt.

Die zur Kompensation notwendige Ausgleichsfläche errechnet sich folgendermaßen:

**Gesamt-Kompensationsumfang:** 948 m<sup>2</sup> x 0,45 = **422 m<sup>2</sup>**

Zur Vermeidung und zum Ausgleich eines Eingriffes auf dem Grundstück wird gem. § 1a (3) BauGB eine Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit mind. 422 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**BEGRÜNDUNG**

Als Ausgleichsfläche muss auf dem Grundstück eine mindestens **422 m<sup>2</sup>** große Fläche zu einer extensiven Wiese entwickelt werden. Auf dieser sind sieben heimische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Wenn für das o.g. Flurstück eine bauliche Beplanung stattfindet, muss die Ausgleichsfläche entsprechend hergestellt werden.

Die Ausgleichsflächen dürfen weder gedüngt noch mit Pflanzenschutzmitteln gespritzt werden um Lebensraum für eine Vielzahl von seltenen Tieren und Pflanzen zu entwickeln. Die erste Mahd (von zwei) darf jeweils erst Mitte Juni erfolgen um Kräutern und Blumen die Möglichkeit zur Entwicklung von Samen zu geben und um für Insekten genügend Blüten zu erhalten. Die Fläche darf nicht versiegelt oder bebaut werden. Die Fertigstellung der Ausgleichsflächen wird von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt weitergemeldet.

Neben der bilanzierten Ausgleichsfläche werden für den übrigen Baubereich grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. So sind hier zusätzlich zwei heimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht bebaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Pflanzen und Sträuchern naturnah zu bepflanzen.

**2. Pflanzliste**

Bei den geforderten Pflanzungen von Gehölzen sind folgende Arten zu verwenden:

<i>Carpinus betulus</i> ,	Hainbuche	Hei, m B.,	125/150	
<i>Acer campestre</i> ,	Feldahorn	Hei, m B.,	125/150	
<i>Sorbus aucuparia</i> ,	Eberesche	Hei, m B.,	125/150	
<i>Cornus sanguinea</i> ,	roter Hartriegel	Str. 2 x v,	60/100	
<i>Crataegus monogyny</i> ,	Weissdorn	Str. 2 x v,	60/100	
<i>Corylus avellana</i> ,	Haselnuss	Str. 2 x v,	60/100	
<i>Lonicera xylosteum</i> ,	Heckenkirsche	Str. 2 x v,	80/125	
<i>Ligustrum vulgare</i> ,	Liguster	Str. 2 x v,	60/100	5-7 Triebe
<i>Euonymus europaeus</i> ,	Pfaffenhütchen	Str. 2 x v,	60/100	
<i>Rosa canina</i> ,	Hundsrose	Str. 2 x v,	60/100	
<i>Quercus pedunculata</i> ,	Stieleiche	H 2 x v, m B.	StU 10-12	
<i>Tilia cordata</i> ,	Winterlinde	H 3 x v,	StU 16-18	
<i>Fraxinus exelsior</i> ,	Esche	H 2 x v,	StU 12-14	
<i>Alnus glutinosa</i> ,	Schwarzerle	H 2 x v,	StU 8-10	
<i>Alnus glutinosa</i> ,	Schwarzerle	Hei, m.B.,	150/200	
Obstbäume in Sorten		Hochstamm		

**BEGRÜNDUNG**

## **VI. Erschließung**

Die einzubeziehende Fläche (insgesamt ca. xx ha) grenzt an die Ortsstraße Adelsdorf. Der Bereich 1 (Flur-Nr. 1477/1) grenzt im Westen an einen Ausläufer der Ortsstraße, der Bereich 2 (Teilflächen der Flur-Nr. 1475, 1475/1 und 1476) grenzen im Norden an einen weiteren Ausläufer dieser Ortsstraße.

Für die verkehrliche Erschließung wird im Bereich 1 eine Zufahrt zur Ortsstraße geschaffen bzw. erweitert, über welche das Grundstück erreicht werden kann. Der Bereich 2 kann von Westen über die Ortsstraße erreicht werden.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert (Zweckverband Wasserversorgung „Dillenbergruppe“).

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über den Zweckverband Abwasserbeseitigung „Oberes Zenntal“.

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Main-Donau Netzgesellschaft mbH Nürnberg sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim übernommen.

## **VII. Kosten**

Dem Markt Neuhof a.d.Zenn entstehen durch die Aufstellung dieser Satzung (abgesehen von den Kosten für die Verwaltung) keine Kosten.

Die Kosten für die Bereitstellung und Herstellung der Ausgleichsflächen sind von den Bauwerbern zu tragen.

## **VIII. Rechtsgrundlagen / Literaturverzeichnis (Auszug)**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

**Naturpark-Verordnung (NP-VO):** Verordnung über den „Naturpark Frankenhöhe“ vom 6. Dezember 1988 (GVBl. S. 384, BayRS 791-5-10-U).

**BEGRÜNDUNG**

## **IX. Verfahrensvermerke**

Der Marktgemeinderat des Marktes Neuhof a.d.Zenn hat in seiner Sitzung am 18.12.2017 den Erlass der Einziehungssatzung für den Gemeindeteil Adelsdorf betreffend die Flur-Nr. 1477/1 u. Teilfl. Flur-Nr. 1475, 1475/1 und 1476 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt des Marktes sowie an der Amtstafel gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Einziehungssatzung in der Fassung vom xx.yy.zzzz wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom xx.yy.zzzz bis xx.yy.zzzz öffentlich ausgelegt (§ 34 (6) i.V.m. § 13 (2) 1 Nr. 2 BauGB).

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Mitteilungsblatt des Marktes Neuhof a.d.Zenn und an der Amtstafel.

Zu dem Entwurf der Einziehungssatzung in der Fassung vom xx.yy.zzzz wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom xx.yy.zzzz bis xx.yy.zzzz beteiligt (§ 34 (6) i.V.m. § 13 (2) 1 Nr. 3 BauGB).

Der Marktgemeinderat des Marktes Neuhof a.d.Zenn hat mit Beschluss vom xx.yy.zzzz, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB die Einziehungssatzung „“ gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom xx.yy.zzzz als Satzung beschlossen.

Neuhof a.d.Zenn, den .....

.....  
Gemeindesiegel / Unterschrift 1. Bürgermeister Bruno Thürauf