

## Bekanntmachung

### über die erneute Auslegung der Planunterlagen - Einbeziehungssatzung der Stadt Hilpoltstein „Südwestlicher Ortsrand von Eibach“ - gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB;

Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat am 22.02.2018 für den Ortsteil Eibach die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Durch diese Satzung werden Teilbereiche der Fl.Nr. 77 und 547 der Gemarkung Patersholz in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eibach mit einbezogen.

Die Entwurfsplanung mit Begründung lag in der Zeit von 20.06. bis 23.07.2018 öffentlich aus. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich beteiligt und erhielten Gelegenheit, Stellung zu nehmen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Stadtratssitzung am 13.09.2018 zur Kenntnis genommen und beschlussmäßig behandelt. Der gefasste Beschluss beinhaltet eine Änderung des Geltungsbereichs in Richtung Süd-Osten und erfordert sowohl eine erneute öffentliche Auslegung als auch eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die entsprechend geänderte Entwurfsplanung in der Fassung vom 13.09.2018, einschließlich der Begründung, liegt in der Zeit von

**Mittwoch, 10. Oktober 2018 bis einschließlich Montag, 12. November 2018 im Rathaus 1, Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein, Zimmer 2,**

zu den üblichen Öffnungszeiten (Montag, Dienstag, Mittwoch 08:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr, Donnerstag 08:30 - 18:00 Uhr und Freitag von 07:30 - 12:00 Uhr) aus und kann dort von jedermann eingesehen werden.

Hierbei besteht die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung. Wünsche, Anregungen und Bedenken können schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgeben werden, können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar:

- Schutzgut Boden und Wasser
- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zusätzlich gibt die saP Auskunft über die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bzgl. der gemeinschaftlich geschützten Arten. Zusammenfassend sind die einhergehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter vergleichsweise gering.

Es sind keine CEF Maßnahmen erforderlich und unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für Gehölzrodung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

#### Hinweis:

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Hilpoltstein unter <http://www.hilpoltstein.de/bauleitplanung/> einzusehen.



Markus Mahl  
Erster Bürgermeister

angeheftet: 01.10.2018  
abgenommen: 14.11.2018

# Einbeziehungssatzung "Südwestlicher Ortsrand von Eibach"

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Stadt Hilpoltstein, Landkreis Roth

## Festsetzungen durch Planzeichen

### Maß der baulichen Nutzung

E + D Max. 2 Vollgeschosse, davon 1 Dachgeschoss


SD 42-48° Satteldach, Dachneigung 42-48°

OK FFB EG - 409.90 m ü. NN Höhenkote des Erdgeschossfußbodens für Hauptgebäude und Garagen

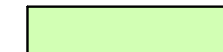
### Baugrenzen

 Baugrenze

### Verkehrsflächen


 Straßenverkehrsflächen

### Grünordnung

 Öffentliche Grünflächen

 Erhaltungsgebot für bestehende Gehölze (Hecken und Bäume)

 Ausgleichsmaßnahme A1

 Baum- und Heckenpflanzung gemäß § 6 Abs. 3 der Satzung

### Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Innenbereich)

## Hinweise durch Planzeichen

 Bestehende Grundstücksgrenze

 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Bauparzellen

① Nummern der Bauparzellen

 Ungefähre Grundstücksgrößen

77 Flurnummern

 Höhengichtlinien

 Bestehende Wohn- bzw. Nebengebäude

 Vorgeschlagene Gebäudestellung

 Vorgeschlagene Garagenzufahrt





## Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ erneut beteiligt.
- Der geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_\_\_\_ die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ beschlossen.

Stadt Hilpoltstein, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Markus Mahl, 1. Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Stadt Hilpoltstein, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Markus Mahl, 1. Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Stadt Hilpoltstein, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Markus Mahl, 1. Bürgermeister

Siegel



**Stadt Hilpoltstein**

Einbeziehungssatzung  
"Südwestlicher Ortsrand von Eibach"  
Stadt Hilpoltstein  
Landkreis Roth

## GEÄNDERTER ENTWURF

Bearbeitung:

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de  
Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

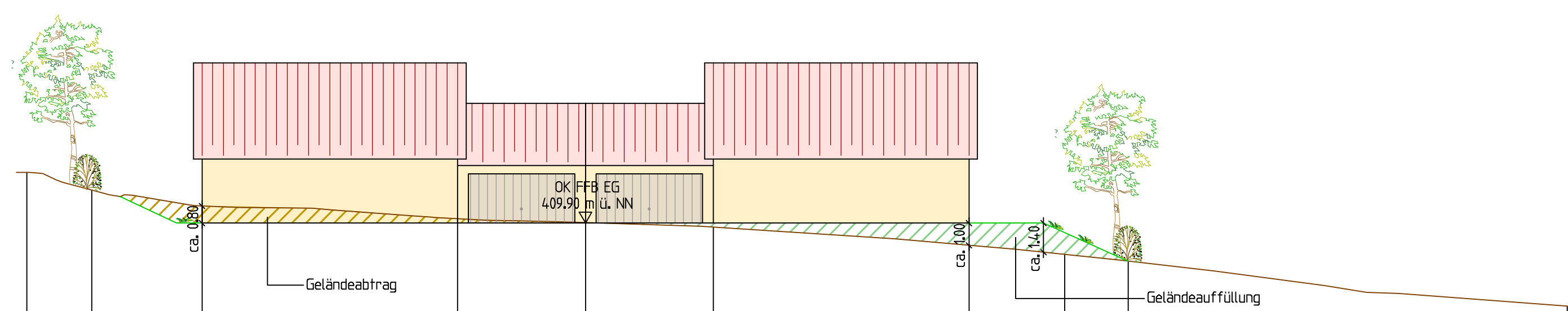
aufgestellt: 04.05.2018  
geändert: 13.09.2018

C. Klos, Dipl.-Ing.

# Einbeziehungssatzung "Südwestlicher Ortsrand von Eibach"

Stadt Hilpoltstein, Landkreis Roth

Systemschnitt A - A  
M = 1 : 200



	390,000 (NN)									
	Geltungsbereichsgrenze									
	Geplante Grundstücksgrenze									
	Geltungsbereichsgrenze									
Stationen	0,000	3,039	8,219	20,219	26,219	32,219	44,219	48,719	51,685	72,293
Urgelände	412,253	411,428	410,686	410,089	409,900	409,691	408,838	408,412	408,101	405,989

# STADT HILPOLTSTEIN



## EINBEZIEHUNGSSATZUNG GEM. § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

### „SÜDWESTLICHER ORTSRAND VON EIBACH“

IM ORTSTEIL EIBACH

Geänderter Entwurf i. d. F. vom 13.09.2018

*[Hinweis: Änderungen im Vergleich zum Entwurf i. d. F. vom 04.05.2018 in roter Schriftfarbe]*

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6      Fon: 09175 / 7970 - 0  
91174 Spalt                Fax: 09175 / 7970 - 50  
www.ib-klos.de            Email: info@ib-klos.de

## Teil A – Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung erlässt die Stadt Hilpoltstein im Landkreis Roth die folgende

### **EINBEZIEHUNGSSATZUNG „SÜDWESTLICHER ORTSRAND VON EIBACH“**

per Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet Teilflächen der Fl.-Nrn. 77 und 547, Gemarkung Patersholz, Stadt Hilpoltstein. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs werden in der beigefügten Planzeichnung festgelegt.

#### **§ 2 Bestandteile**

Bestandteile der Einbeziehungssatzung „Südwestlicher Ortsrand von Eibach“ sind die Satzung mit textlichen Festsetzungen (Teil A), die nachfolgende Begründung (Teil B) sowie das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, ausgearbeitete Planblatt i. d. F. vom 13.09.2018.

#### **§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der auf dem Planblatt dargestellten zeichnerischen Festsetzungen sowie der nachfolgenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

#### **§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

- (1) Die maximale Anzahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D: Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss).
- (2) Die Höhenkote der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss für Hauptgebäude und Garagen wird mit 409,90 m ü. NN festgesetzt. Abweichungen von +- 10 cm können in begründeten Fällen zugelassen werden.

#### **§ 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- (1) Für Hauptgebäude und Garagen sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 - 48° zulässig. Die maximal zulässige Kniestockhöhe für Hauptgebäude beträgt 75 cm.
- (2) Die Garagen sind an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut zu errichten und in Baustil und Höhe gleich zu gestalten. Höhe und Dachneigung der zuletzt gebauten Garage sind dabei an der zuerst gebauten Garage auszurichten.

## § 6 Grünordnerische Festsetzungen

### (1) Erhaltungsgebot

Für die im Lageplan gekennzeichneten Gehölze (Hecken und Bäume) wird ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Rodungen sind nur für die Herstellung der Grundstückszufahrt und sonstigen Erschließungsanlagen zulässig.

Während der Bautätigkeit sind die zu erhaltenden Gehölze vor Beschädigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

### (2) Vermeidungsmaßnahme V1: Bauzeitenregelung für Gehölzrodung

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, sind Gehölzrodungen und Baumfällungen in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

### (3) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird folgende Maßnahme festgesetzt.

#### **Maßnahme A1: Anlage einer Streuobstwiese, Anlage eines Waldsaumes**

Teilfläche aus Fl.-Nr. 77, Gemarkung Patersholz

Fläche: 703 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: Intensivgrünland

Zielbiotop: Streuobstwiese

Maßnahmen:

- Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen gemäß Planblatt, Sortenauswahl gemäß den Empfehlungen der Streuobstliste für den Landkreis Roth, Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- Extensivierung des bestehenden Grünlandes durch Nutzungsänderung und Verzicht auf Düngung

Pflegehinweise:

- Wiese maximal 2x jährlich mähen, erste Mahd ab dem 15.06., zweite Mahd ab dem 24.08. des Jahres
- Konsequenter Verzicht auf Düngung
- Regelmäßiger Erziehungs- und Erhaltungsschnitt an Obstbäumen

Zielbiotop: Waldsaum

Maßnahmen:

- Entwicklung eines Waldsaumes gemäß Planblatt auf einem 3 m breiten Streifen durch Anpflanzung von heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste „Heimische Sträucher“ (siehe Begründung).

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch die Stadt Hilpoltstein sicherzustellen. Gegebenenfalls ist die Ausgleichsfläche von angrenzenden, anders gepflegten/bewirtschafteten Flächen abzugrenzen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

## § 7 Hinweis zum Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines nachgewiesenen Bodendenkmals (Nr. D-5-6833-0100, Siedlung der Steinzeiten).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des bekannten Bodendenkmals und seinem Nahbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden darüber hinaus auf die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## § 8 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung „Südwestlicher Ortsrand von Eibach“ tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Hilpoltstein, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Markus Mahl, 1. Bürgermeister

## Teil B – Begründung

### 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Stadt Hilpoltstein liegen Anfragen von ortsansässigen Bürgern zur Errichtung zweier Einfamilienhäuser am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Eibach vor. Da die betreffende Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 77, Gemarkung Patersholz, nicht eindeutig dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist, wurde nach Abstimmung mit dem Landratsamt Roth beschlossen, für das Planungsgebiet eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Hiermit soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die geplante Wohnbebauung geschaffen werden.

### 2 Beschreibung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Eibach (vgl. Abbildung 1). Er umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 77 (Teilfläche) und 547 (Teilfläche) der Gemarkung Patersholz, Stadt Hilpoltstein.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets am südwestlichen Ortsrand von Eibach (ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die bestehende Bebauung von Eibach an. Die nordöstliche Hälfte des Geltungsbereichs wurde bisher als öffentlicher Spielplatz genutzt, hier befinden sich verschiedene, zum Teil bereits in die Jahre gekommene Spielgeräte. Die restlichen Flächen im Südwesten des Geltungsbereichs werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Nach Norden bzw. Nordwesten besteht zur Straße eine Böschung, die mit Gehölzen bzw. einem Gras-Kraut-Saum bewachsen ist.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt rund **2.015 m<sup>2</sup>**. Hiervon entfallen ca. **1.430 m<sup>2</sup>** als Netto-Bauland auf die zu schaffenden Bauparzellen.



### 3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilpoltstein ist das Planungsgebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und in einem Teilbereich als räumlich nicht exakt abgegrenzter Spielplatz dargestellt (siehe Abbildung 2). Die im Norden angrenzenden Siedlungsflächen sind als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Entlang der Ortsstraße bzw. des landwirtschaftlichen Weges an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Heckenstruktur dargestellt.

Darüber hinaus ist innerhalb des Planungsgebiets ein bekanntes Bodendenkmal im FNP dargestellt. Dieses ist bei der weiteren Planung zwingend zu berücksichtigen (beachte hierzu Kapitel 6).



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein, Ortsteil Eibach (Geltungsbereich rot gestrichelt; nicht parzellenscharf und ohne Maßstab)

### 4 Städtebauliche Konzeption und gestalterische Ziele

Der Planungsbereich schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung von Eibach an und liegt im Bereich eines öffentlichen Spielplatzes. Da dieser bereits in die Jahre gekommen ist und ohne eine Erneuerung kaum mehr attraktiv ist, hält es die Stadt Hilpoltstein – nicht zuletzt angesichts der geringen Einwohnerzahl von Eibach – für sinnvoll, den Spielplatz aufzulassen und stattdessen auf dem öffentlichen Grund Bauland für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen. Alternative Baugrundstücke stehen in der kleinen Ortschaft Eibach derzeit nicht zur Verfügung bzw. zum Verkauf.

Im Rahmen der Vorplanung für die Einbeziehungssatzung wurde ein Bebauungskonzept entwickelt und mit dem Landratsamt Roth abgestimmt. Das Planungsgebiet liegt auf einem von (Nord-)Ost nach (Süd-)West abfallenden Hang, der im Bereich des Spielplatzes in früherer Zeit bereits ansatzweise terrassiert wurde. Diese Terrassierung soll mit der geplanten Bebauung aufgegriffen werden. Die zu der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung vorhandene Böschung mit dem dort vorhandenen Gehölzbestand soll erhalten werden. Auch die zur nordwestlich verlaufenden Straße bestehende, etwas steilere Böschung, soll im Wesentlichen erhalten werden.

#### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der bestehenden Ortsstraße am südwestlichen Ortsausgang, welche als befestigter landwirtschaftlicher Weg in die freie Flur führt.

Die Zufahrt zu den beiden geplanten Baugrundstücken wird zur Verminderung der Steigung schräg zur Böschung angelegt. Hierfür wird die bestehende Spielplatzzufahrt um ca. 1,50 m auf 5,00 m verbreitert. Mit dieser gemeinsamen Zufahrt sollen beide Bauparzellen erschlossen werden, so dass die Garagen zentral an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden müssen.

Damit auch für die südwestliche Parzelle eine ausreichende Fläche zum Zurücksetzen und Wenden eines privaten Pkw besteht, wird hier voraussichtlich die Anlage einer entsprechenden Verkehrsfläche auf dem Privatgrundstück nötig. Diese ist im Planblatt südwestlich der Garageneinfahrt beispielhaft eingezeichnet, die Darstellung ist jedoch nicht bindend.

#### **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D: Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze festgesetzt. Die Hauptgebäude müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Aufgrund der Hanglage und dem städtebaulichen Ziel, die vorhandene Terrassierung des Geländes aufzugreifen, ist eine Regelung für die Höheneinstellung der geplanten Gebäude nötig. Hierdurch sollen unverhältnismäßige Aufschüttungen oder Abgrabungen vermieden werden. Die Höhenkote der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) für Hauptgebäude und Garagen wird deshalb mit 409,90 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht der natürlichen Geländehöhe zwischen den beiden Grundstücken im Bereich des Systemschnitts, der diesen Unterlagen als Anlage beigefügt ist. Die Höhenangaben basieren auf einer terrestrischen Geländevermessung des Ingenieurbüros Klos vom März 2018.

Wie aus dem Systemschnitt ersichtlich ist, ergeben sich aus dieser Höheneinstellung ein erforderlicher Geländeabtrag von ca. 0,80 m auf der Hangseite im Nordosten und eine Auffüllung von ca. 1,40 m auf der Talseite im Südwesten der Baufläche.

Um einen gewissen Toleranzspielraum einzuräumen, können in begründeten Fällen Abweichungen von +/- 10 cm von der festgesetzten Höhenkote OK FFB EG zugelassen werden.

#### **4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die städtebauliche Umgebung im Planungsraum ist von (steilen) fränkischen Satteldächern geprägt. Aufgrund der ländlich-dörflichen Struktur der Ortschaft Eibach und der vorhandenen Bebauung soll auch für die neu geplante Bebauung an einer landschaftstypischen Bauweise mit Satteldächern festgehalten werden, um ein gutes Einfügen in das Ortsbild zu gewährleisten. Für Hauptgebäude und Garagen werden deshalb ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen von 42 - 48° zugelassen. In Verbindung mit der Bauweise E+D wird für die Hauptgebäude eine maximal zulässige Kniestockhöhe von 75 cm festgesetzt.

Wie bereits erwähnt, sind die Garagen an der Grundstücksgrenze aneinandergesetzt zu errichten. Um hier ein ansprechendes Erscheinungsbild sicherzustellen, sind die Garagen in Baustil und Höhe gleich zu gestalten. Höhe und Dachneigung der zuletzt gebauten Garage sind dabei an der zuerst gebauten Garage auszurichten.

#### **4.4 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Aufgrund der Lage der geplanten Baugrundstücke am Ortsrand von Eibach ist eine Randeingrünung zur Einbindung der Bauflächen in die Landschaft erforderlich. Diese soll durch die Anordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen südwestlich und östlich des Geltungsbereichs erreicht wer-

den. Die Pflanzung von Streuobsthochstämmen stellt ein Kulturlandschaftstypisches Element dar und bildet einen angemessenen Übergang in die freie Landschaft.

Im Übrigen soll durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes ein möglichst großer Teil der innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölze (Hecken und Bäume) erhalten und langfristig gesichert werden. Dies betrifft vor allem die prägende Baumhecke auf der Böschung zum Nachbargrundstück am nordöstlichen Geltungsbereichsrand.

Auf die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zur Pflege und Rodung von Gehölzen wird hingewiesen. Rodungen zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie auf den privaten Baugrundstücken sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

## 5 Ver- und Entsorgung

### *Entwässerung*

Die Entwässerung der neu geplanten Bauparzellen soll im Trennsystem erfolgen. Das häusliche Abwasser wird über einen neu zu errichtenden, ca. 35 m langen Schmutzwasserkanal dem vorhandenen Mischwasserkanal im Norden des Planungsgebiets zugeleitet. Der geringe Mehranfall an Schmutzwasser kann von dem vorhandenen Kanalisationsnetz problemlos aufgenommen werden.

Aufgrund der Höhenlage des bestehenden Mischwasserkanals können die Kellergeschosse der geplanten Gebäude nicht im freien Gefälle entwässert werden. Für die Kellerentwässerung wäre demnach jeweils eine private Hebeanlage zu errichten.

Das auf den privaten Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann in den vorhandenen Wegseitengraben unmittelbar nordwestlich der Baugrundstücke eingeleitet werden. Dieser mündet nach ca. 250 m Fließstrecke in den Eibacher Graben, welcher knapp 2 km weiter westlich in einen Weiher nahe des Minbachs mündet.

Aufgrund des geringen Umfangs der Planung ist davon auszugehen, dass für die Einleitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Wegseitengraben bzw. den Eibacher Graben keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird hingewiesen.

### *Sonstige Ver- und Entsorgung*

Die Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind über die in der angrenzenden Ortsstraße vorhandenen Leitungen gewährleistet. Entsprechende Hausanschlüsse sind zu erstellen.

**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 der Telekom vorzusehen.**

Bei der Verlegung unterirdischer Versorgungsleitungen (insbesondere Strom- und Telekommunikationsleitungen) sind das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) zu beachten. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

## **6 Denkmalschutz**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines bekannten Bodendenkmals (Nr. D-5-6833-0100, Siedlung der Steinzeiten).

Die zukünftigen Eigentümer sind für den ordnungsgemäßen Umgang mit dem genannten Bodendenkmal und die Berücksichtigung der damit verbundenen denkmalrechtlichen Auflagen selbst verantwortlich. Die Käufer der Baugrundstücke bzw. Bauherren werden dementsprechend auf die nachfolgenden denkmalrechtlichen Bestimmungen hingewiesen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des bekannten Bodendenkmals und seinem Nahbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden darüber hinaus auf die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## **7 Natur- und Artenschutz**

### **7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die vorliegende Einbeziehungssatzung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 Abs. 1 BNatSchG vor. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Rahmen solcher Eingriffe ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Die zu erwartenden resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Im Folgenden werden nach einer kurzen Bestandsbeschreibung die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

#### **7.1.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Im Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich ein öffentlicher Spielplatz, der an drei Seiten von Gehölzen eingerahmt ist. Im Süden und Osten grenzt landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland an.

Im Nordwesten wird das Planungsgebiet durch eine Straße begrenzt. Wegbegleitend ist ein strukturarmer Entwässerungsgraben mit regelmäßig gepflegtem Straßenbegleitgrün angeordnet. Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann die Fläche als Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft werden.

Ebenfalls parallel zur Straße ist die vorhandene, nordwestlich ausgerichtete Böschung mit einer gemischte Baumhecke bewachsen, die aus Rotem Hartriegel, Weißdorn, Gewöhnlicher Heckenkirsche, Eichen-Sämlingen, Schlehen und Liguster und Pfaffenhütchen gebildet wird. In der nördlichen Ecke befinden sich im Bestand eine Wild-Birne und eine größere Eiche, im Übergang zur Baumhecke an der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Hier kommen im Unterwuchs zahlreiche Ausläufer der Wild-Birne vor, ebenso wie vermehrt Ginster im Saumbereich. Der Heckenbestand wurde im Zuge von Pflegemaßnahmen vermutlich vor ca. 2 Jahren auf den Stock gesetzt.

Die östliche Grundstücksgrenze wird von einem höheren Baumbestand gebildet, der vorwiegend aus Feld-Ahorn und einzelnen Wildobstbäumen besteht. Im Unterwuchs befindet sich ein lockerer Strauchbestand, u.a. aus Haselnuss, Weißdorn und Schneespore.

Innerhalb des Geltungsbereiches, als südliche Einfassung des Spielplatzes wächst eine weitere Baumhecke, zusammengesetzt aus großen Haseln, einer Kiefer, Feld-Ahorn, Hunds-Rose, Roten Hartriegel, Weißdorn, Schneespore und Ginster.

Diese Heckenstrukturen können als Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur- und Landschaft eingestuft werden.

Die Grünflächen im Geltungsbereich lassen sich in zwei Nutzungsbereiche einteilen: Die Spielplatzfläche selbst besteht aus einer intensiv gepflegten Grünfläche mit einzelnen Spielgeräten. Weiterhin grenzt im Süden und Osten landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland an den Spielplatz bzw. an die Hecke an. Diese Grünflächen können ebenso wie der unbefestigte Zufahrtsweg zum Spielplatz als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft werden.

### **7.1.2 Vermeidungsmaßnahmen**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen dienen der Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

#### *Schutzgüter Boden und Wasser*

In der Einbeziehungssatzung wird zwar keine Grundflächenzahl festgesetzt, die geplante Bebauung entspricht jedoch einer Grundflächenzahl  $\leq 0,35$ . Damit werden die Versiegelung und der damit verbundene Verlust natürlicher Bodenfunktionen begrenzt.

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

Soweit möglich werden die bestehenden Hecken sowie etliche Bäume als Erhalt festgesetzt. Damit wird eine effektive Ein- und Durchgrünung der Bauflächen erreicht.

Die festgesetzte Dachform als Satteldach entspricht der regionaltypischen Bauweise, sodass sich die Gebäude in die vorhandene Dorfstruktur einfügen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Durch den Erhalt eines großen Teils der bestehenden Hecken und Bäume können die Gartenflächen künftig weiterhin Lebensraum für euröische Arten bieten.

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, sind Gehölzrodungen und Baumfällungen in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (-> Vermeidungsmaßnahme V1).

### **7.1.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes erforderlich. Aus der Kombination von Eingriffsschwere und Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt werden die jeweiligen Kompensationsfaktoren abgeleitet. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

#### *Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs*

In der Einbeziehungssatzung wird keine Grundflächenzahl festgesetzt, die geplante lockere Bebauung entspricht jedoch einer Grundflächenzahl  $\leq 0,35$ . Die Eingriffsschwere wird dementsprechend dem Typ B „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet.

Da die Zufahrtsstraße anteilig zu den Bauparzellen relativ viel Fläche in Anspruch nimmt, wird diese separat betrachtet. Die Eingriffsschwere für die Erschließungsstraße wird dem Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet.

Zur Herstellung der Erschließungsanlagen (insbesondere des Abwasserkanals) muss ebenfalls in die bestehenden Vegetationsstrukturen eingegriffen werden, die allerdings nach Abschluss der Arbeiten gemäß dem ursprünglichen Zustand wieder hergestellt werden. Um den vorübergehenden Wertverlust zu erfassen werden diese Bereiche in einer Kategorie Typ C „temporärer Eingriff“ erfasst.

Die zu erhaltenden Vegetationsbestände bzw. Strukturen, die unverändert erhalten bleiben, werden nicht in die Eingriffsbilanz eingerechnet.

Wie in Kapitel 7.1.1 kurz beschrieben werden die Flächen des Geltungsbereichs folgenden Bewertungskategorien zugeordnet:

Tabelle 1: Bestandsbewertung

Beschreibung	Biotoptyp	Bedeutung	Fläche
Spielplatz Landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland	Grünland, intensiv	gering Kategorie I, oberer Wert	1.295 m <sup>2</sup>
Baumhecken, Hecken	Gehölze, Hecken naturnah	mittel Kategorie II, oberer Wert	467 m <sup>2</sup>
Grünweg	Grünfläche intensiv	gering Kategorie I, oberer Wert	75 m <sup>2</sup>
Entwässerungsgraben, Straßenbegleitgrün	Straßenbegleitgrün, intensiv	gering Kategorie I, unterer Wert	178 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>2.015 m<sup>2</sup></b>

Aufgrund der lockeren Bebauung und der Festsetzungen etlicher Bäume und Heckenabschnitte zum Erhalt wird für die intensiven Grünlandflächen ein Faktor von 0,4 gewählt. Zum Ausgleich des Wertverlustes für die Kategorie C „temporärer Eingriff“ wird für den Gehölzbestand der Kompensationsfaktor 0,5 gewählt. Für den temporären Eingriff ins intensive Straßenbegleitgrün ist kein Ausgleichsbedarf erforderlich aufgrund der geringen Flächengröße und da der ursprüngliche Zustand zeitnah wieder herstellbar ist.

Nachfolgende Tabelle 2 zeigt die vollständige Eingriffsbilanzierung für den Geltungsbereich. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **701 m<sup>2</sup>** zur Kompensation der durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen.

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotoptyp	Bedeutung	Eingriffsschwere	Fläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Gehölze/naturnahe Hecken	Kategorie II, oberer Wert	Typ A	34 m <sup>2</sup>	1,0	34 m <sup>2</sup>
Gehölze/naturnahe Hecken	Kategorie II, oberer Wert	Typ B	112 m <sup>2</sup>	0,8	90 m <sup>2</sup>
Gehölze/naturnahe Hecken	Kategorie II, oberer Wert	Typ C	38 m <sup>2</sup>	0,5	19 m <sup>2</sup>
Grünland, intensiv Grünweg	Kategorie I, oberer Wert	Typ A	92 m <sup>2</sup>	0,6	55 m <sup>2</sup>
Grünland, intensiv Grünweg	Kategorie I, oberer Wert	Typ B	1.245 m <sup>2</sup>	0,4	498 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün, intensiv	Kategorie I, unterer Wert	Typ A	15 m <sup>2</sup>	0,3	5 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün, intensiv	Kategorie I, unterer Wert	Typ C	26 m <sup>2</sup>	-	-
Gehölze/naturnahe Hecken Grünland, intensiv, Straßenbegleitgrün, intensiv		Kein Eingriff, Bestands- erhalt	283 m <sup>2</sup> 34 m <sup>2</sup> 136 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Summe</b>			<b>2.015 m<sup>2</sup></b>		<b>701 m<sup>2</sup></b>

#### 7.1.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Deckung des ermittelten Ausgleichsbedarfs wird die nachfolgend beschriebene Ausgleichsmaßnahme mit einer Gesamtfläche von ca. 703 m<sup>2</sup> umgesetzt. Der oben ermittelte Ausgleichsbedarf von 701 m<sup>2</sup> wird damit vollständig abgedeckt.

##### **Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Streuobstwiese, Anlage eines Waldsaumes**

Teilfläche aus Fl.-Nr. 77, Gemarkung Patersholz

Fläche: 703 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: Intensivgrünland

Zielbiotope: Streuobstwiese und Waldsaum

Die Fläche grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet an. Der südöstliche Teilbereich wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die im Südwesten verbleibende Dreiecksfläche zwischen der bestehenden Hecke im Nordwesten und einem Kiefern-Eichenwald im Süden wird ebenfalls als landwirtschaftliches Grünland intensiv genutzt.

##### Zielbiotop: Streuobstwiese

Durch die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme soll eine landschaftliche Einbindung der geplanten Bebauung erreicht werden.

Maßnahmen:

- Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen gemäß Planblatt, Sortenauswahl gemäß den Empfehlungen der Streuobstliste für den Landkreis Roth, Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- Extensivierung des bestehenden Grünlandes durch Nutzungsänderung und Verzicht auf Düngung.

**Pflegehinweise:**

- Wiese maximal 2x jährlich mähen, erste Mahd ab dem 15.06., zweite Mahd ab dem 24.08. des Jahres
- Konsequenter Verzicht auf Düngung
- Regelmäßiger Erziehungs- und Erhaltungsschnitt an Obstbäumen

**Zielbiotop: Waldsaum**

Bislang ist als Übergang zum Waldbestand nur ein schmaler Gehölzstreifen vorhanden. Zur Aufwertung und Erweiterung des Waldrandes werden heimische Sträucher gepflanzt.

**Maßnahmen:**

- Entwicklung eines Waldsaumes gemäß Planblatt auf einem 3 m breiten Streifen durch Anpflanzung von heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste „Heimische Sträucher“.

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch die Stadt sicherzustellen. Gegebenenfalls ist die Ausgleichsfläche von angrenzenden, anders gepflegten/bewirtschafteten Flächen abzugrenzen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

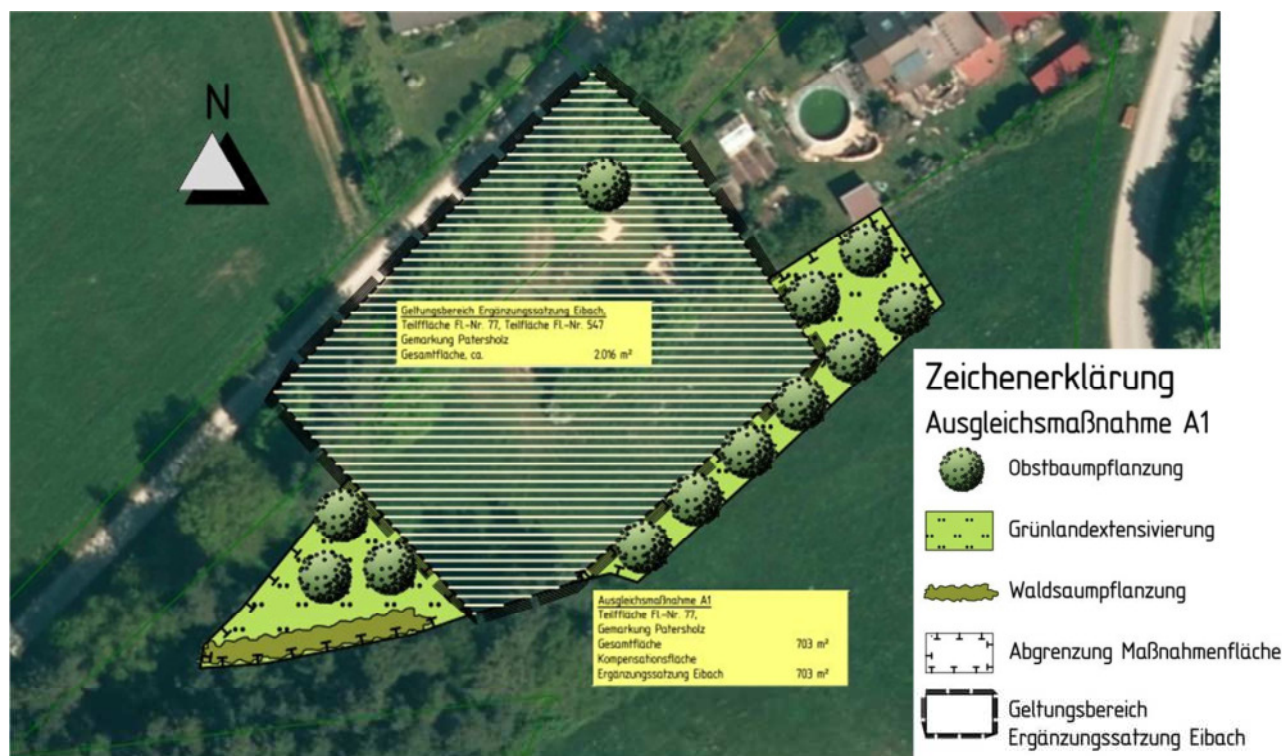


Abbildung 3 Ausgleichsmaßnahme A1 an der südlichen Geltungsbereichsgrenze

**7.1.5 Pflanzlisten**

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze und Streuobstsorten. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Fichte, Blautanne, etc.



**Pflanzliste „Heimische Sträucher“, z. B:**

- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
- Corylus avellana	Gemeine Hasel
<del>- Crataegus monogyna</del>	<del>Eingriffeliger Weißdorn</del>
<del>- Ligustrum vulgare</del>	<del>Gemeiner Liguster</del>
<del>- Lonicera xylosteum</del>	<del>Gewöhnliche Heckenkirsche</del>
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
<del>- Salix cinerea</del>	<del>Grau-Weide</del>
<del>- Viburnum lantana</del>	<del>Wolliger Schneeball</del>

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

**7.2 Artenschutzrechtliche Belange****7.2.1 Anlass und Rechtsgrundlage**

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach den §§ 44 und 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

**7.2.2 Wirkungen des Vorhabens**

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

*Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse*

- Oberboden- und Erdarbeiten sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen mit der Gefahr der unmittelbaren Verletzung/Tötung von Individuen geschützter Arten
- Mittelbare Störung durch Baulärm, Staub und Beleuchtung

*Anlagenbedingte Wirkprozesse*

- Lebensraumverlust durch Versiegelung oder Umnutzung von Flächen

*Betriebsbedingte Wirkprozesse*

- Störung durch menschliche Aktivitäten

**7.2.3 Bestand und Betroffenheit der Arten***Vorkommen und Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie*

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

**Schädigungsverbot:**

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Die Ausprägung des Grünlandes sowie der Gehölzbestände im Geltungsbereich ergeben keinen Hinweis auf Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Auch die Internet-Arbeitshilfe des LfU führt keine Pflanzenarten des Anhang IV auf (Abfrage auf TK-Blatt-Ebene).

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

#### *Vorkommen und Betroffenheit der Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie*

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

#### Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

#### Störungsverbot:

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

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

#### Tötungs- und Verletzungsverbot:

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst ist auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

#### *Vorkommen und Betroffenheit von Fledermäusen*

Grundsätzlich könnte das Planungsgebiet als Lebensraum für Fledermausarten dienen. Im Rahmen der Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturen erfolgte eine Sichtkontrolle der Gehölze auf Höhlen und Spalten. Die Hecke entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die Hecke innerhalb des Geltungsbereichs weisen keine geeigneten Quartierstrukturen auf. Höhlen- oder Spaltenstrukturen wurden nicht festgestellt. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze unterliegt die Baumhecke einem Erhaltungsgebot. Auch die Hecke im Nordwesten wird überwiegend erhalten.

Mögliche Lebensraumfunktionen werden demnach nicht beeinträchtigt. Das Eintreten des Verbotstatbestandes im Hinblick auf die Schädigung von Lebensstätten sowie die Störung bei der Ruhe/Aufzucht/Fortpflanzung kann somit ausgeschlossen werden.

Eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat durch Fledermäuse ist grundsätzlich möglich. Vergleichbare Jagdhabitats sind jedoch in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ausgeschlossen werden, da die Fledermaus als dämmerungsaktives und sehr wendiges Tier von den in der Regel bei Tageslicht stattfindenden Bauarbeiten nicht betroffen ist.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

#### *Vorkommen und Betroffenheit der Zauneidechse*

Zauneidechsen besiedeln wärmebegünstigte strukturreiche Säume und Böschungen im Übergangsbereich zwischen unterschiedlichen Nutzungen. Für die Population sind insbesondere besonnte, eher vegetationsarme Flächen mit grabbarem Substrat wichtig. Gleichzeitig müssen geeignete Lebensräume Schutz vor zu hohen Temperaturen sowie Deckungsmöglichkeiten bieten.

Anhand einer Begutachtung des Geltungsbereiches vor Ort ist ein Vorkommen der Zauneidechsen nicht zu erwarten. Ausgeprägte geeignete Saumbereiche fehlen oder sind nur sehr kleinflächig vorhanden. Die intensive Bewirtschaftung des Grünlandes und die Grünfläche des Spielplatzes reicht bis an die Gehölze heran. Hohlräume und sonstige Verstecke bzw. Überwinterungsquartiere könnten allenfalls in der gehölzbestandenen Böschung im Nordwesten vorhanden sein, deren überwiegender Erhalt per Erhaltungsgebot gesichert ist. Darüber hinaus unterliegt das Planungsgebiet Störungen aus den angrenzenden Siedlungsflächen und der ausgewiesenen Nutzung als Spielplatz. Insbesondere Katzen aus den nahegelegenen Siedlungsflächen schränken die Lebensraumeignung zusätzlich ein.

Aufgrund der Ausprägung der Flächen in Verbindung mit den vorhandenen Störungen kann somit ein Vorkommen der Zauneidechse und damit ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die Zauneidechse ausgeschlossen werden.

#### *Vorkommen und Betroffenheit weiterer Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie*

Die Verbreitung weiterer im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführter Tierarten liegt außerhalb des Wirkraums des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.

### **7.2.4 Vorkommen und Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie**

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

#### Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

#### Störungsverbot:

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

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

#### Tötungsverbot:

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst ist auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereichs, der fehlenden bzw. nur schwach ausgeprägten Säume, der angrenzenden Gehölzbestände sowie der vorhandenen Störungen weisen die betroffenen Flächen keine Eignung als Bruthabitat für Offenland- und Bodenbrüter auf. Verletzungen des Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbots können damit für die ökologische Gilde der Boden- und Offenlandbrüter ausgeschlossen werden.

Die Hecken- und Gehölzstrukturen am nordwestlichen und am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs dienen als Lebensraum für verschiedene Vogelarten. Gehölzbrütende Arten können hier Bruthabitate finden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Siedlungsflächen und der intensiven Nutzung der Grünflächen sind die Gehölze bereits durch menschliche Störungen vorbelastet. Baumhöhlen konnten bei der Begehung der Fläche nicht festgestellt werden, sodass von der Planung keine Habitate für Höhlenbrüter betroffen sind.

Mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und einer Hecke innerhalb der Baufläche werden die Gehölze und etliche Bäume erhalten und über ein Erhaltungsgebot gesichert. Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch die angrenzenden Siedlungsflächen ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen zu erwarten; störungsunempfindliche Arten können hier weiterhin Lebensräume finden. Zudem werden durch die Ausgleichsmaßnahme unmittelbar im Anschluss an die Bebauung zusätzliche bzw. neue Lebensräume geschaffen.

Für Rodungen im Bereich der Grundstückszufahrten und zur Herstellung der Erschließungsanlagen sowie für Rückschnitte im Rahmen der üblichen Pflege und Verkehrssicherungspflicht wird als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung festgelegt. Gehölzrodungen und Baumfällungen einschließlich starker Rückschnitte sind in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Verletzungen des Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbots können damit für Höhlen- und Gehölzbrüter ausgeschlossen werden.

Ansonsten sind die betroffenen Biotopstrukturen als Nahrungs- und Jagdhabitate für verschiedene Vogelarten geeignet. Die per Erhaltungsgebot zum großen Teil gesicherten Gehölzstrukturen bleiben weiterhin als Nahrungshabitate erhalten. Auch die entstehenden Gartenflächen sowie die Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar im Anschluss an die Bebauung können in Zukunft wieder Funktionen als Nahrungshabitate erfüllen. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung und da im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs vergleichbare Flächen in ausreichendem Umfang vorhanden sind, bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten. Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ebenfalls ausgeschlossen werden, da ein Aufenthalt zur Nahrungssuche aufgrund der Beunruhigungen während der Bauphase unwahrscheinlich ist und die Tiere naturgemäß sehr agil und ausweichfähig sind.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann somit für die europäischen Vogelarten ausgeschlossen werden.

## **7.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

#### *Vermeidungsmaßnahme V 1: Bauzeitenregelung für Gehölzrodung*

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, sind Gehölzrodungen und Baumfällungen einschließlich starker Rückschnitte in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Während der Bautätigkeit sind die zu erhaltenden Gehölze vor Beschädigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)**

Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

**7.2.6 Gutachterliches Fazit**

Aufgrund der Ausprägung und der ökologischen Wertigkeit sowie der bestehenden Nutzung der von der Planung betroffenen Flächen können dauerhafte Vorkommen und Betroffenheit für die meisten artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen können aufgrund der Kleinräumigkeit des Planungsgebietes und des ausreichenden Vorhandenseins vergleichbarer Lebensräume in unmittelbarer Umgebung sowie der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme unmittelbar im Anschluss an die Bauflächen ausgeschlossen werden. Die Beeinträchtigung von Vogelarten bei der Brut oder Aufzucht ihrer Jungen kann durch Vornahme möglicher Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit vermieden werden (-> Vermeidungsmaßnahme V 1).

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme sind bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

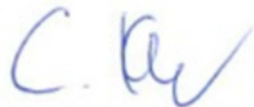
**8 Aufstellungsvermerk**

Die Einbeziehungssatzung „Südwestlicher Ortsrand von Eibach“ wurde ausgearbeitet vom

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Klos GmbH & Co. KG  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt

aufgestellt: 04.05.2018

geändert: 13.09.2018



---

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Hilpoltstein, den

---

Markus Mahl, 1. Bürgermeister