



Markt Cadolzburg

Lkr. Fürth

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Vogtsreichenbach“
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

Entwurf für die erneute Auslegung vom 16.09.2019

Auftraggeber: Markt Cadolzburg
vertreten durch
1. Bürgermeister
Bernd Obst

Rathausplatz 1
90556 Cadolzburg

Planverfasser: TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: (0911) 999 876 – 0
Fax: (0911) 999 876 – 54

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung : Lena Beyrich
M.A. Kulturgeographie

Rainer Brahm
Landschaftsarchitekt BayAK

Datum: Entwurf vom 16.09.2019

<u>A.</u>	<u>Begründung</u>	<u>4</u>
1.1	Anlass und Erfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke	4
1.3	Verfahren	4
1.4	Planerische und Rechtliche Rahmenbedingungen	4
1.4.1.	Städtebauliche und Landschaftliche Ausgangssituation	4
1.4.2.	Übergeordnete Planungen	6
1.5	Planinhalt	6
1.5.1.	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.5.2.	Textliche Festsetzungen	7
1.5.3.	Wasserhaushalt	7
1.5.4.	Boden	7
1.5.5.	Erschließung	8
1.5.6.	Immissionen	8
1.5.7.	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	8
1.6	Nachrichtliche Übernahmen	17
1.6.1.	Baudenkmal	17
1.6.2.	Bodendenkmal	17
1.6.3.	Freileitung	17
1.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
1.7.1.	Verlegung Reichenbach	17
1.7.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
<u>B.</u>	<u>Rechtsgrundlagen</u>	<u>26</u>
<u>C.</u>	<u>Anlagen</u>	<u>27</u>

A. Begründung

1.1 Anlass und Erfordernis

Der Cadolzheimer Ortsteil Vogtsreichenbach unterliegt derzeit einem Strukturwandel. Im Ortsteil Vogtsreichenbach besteht das Interesse einiger Bauherren ihre Grundstücke zu bebauen oder vorhandene Hofstellen umzunutzen und einer Wohnnutzung zuzuführen. Bei der Beurteilung der Grundstücke bestehen jedoch Unsicherheiten bezüglich der bauplanungsrechtlichen Situation und dem bestehenden Baurecht. Um durch die Bebauung der Grundstücke eine maßvolle und geordnete Erweiterung des Ortsteils zu ermöglichen und Planungssicherheit zu schaffen, hat der Marktgemeinderat die Aufstellung einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

1.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Satzung ist es, eine Ergänzung der Bebauung im Cadolzheimer Ortsteil Vogtsreichenbach zuzulassen. Mit der Satzung werden einzelne Flächen, die dem Außenbereich zuzurechnen sind beziehungsweise sich nicht klar definieren lassen, zur Abrundung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Zweck der Satzung ist es, eindeutig festzulegen, welche Flächen des Cadolzheimer Ortsteil Vogtsreichenbach bebaut werden können. Für die Randbereiche der Ortsteile gelten entweder die Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB). Während innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine Bebauung, die sich in die bestehende Bebauung einfügt, allgemein zulässig ist, ist im Außenbereich eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig. Für die Frage, welche Bebauung in diesem Teil des Marktes Cadolzburg noch zulässig ist, kommt es also entscheidend auf die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an. Diese Grenze wird in der Satzung eindeutig festgelegt und erlaubt so eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs.

1.3 Verfahren

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht abgesehen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellung gegeben.

1.4 Planerische und Rechtliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Städtebauliche und Landschaftliche Ausgangssituation

1.4.1.1 Naturräumliche Lage

Der Ortsteil Vogtsreichenbach des Marktes Cadolzburg befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Lias-Land“ (D59) in der Naturraumeinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113).¹

1.4.1.2 Topographie

Der Geltungsbereich liegt in einer Höhe zwischen etwa 330m und 350m über Normalnull. Das Gelände steigt von den Talbereichen des Reichbachs und des Zautendorfer Bachs nach außen hin an.

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Vogtsreichenbach“

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, Entwurfssatzung für die erneute Auslegung vom 26.08.2019

1.4.1.3 Potenziell natürliche Vegetation

Unter der **Potenziell Natürlichen Vegetation (PNV)** versteht man diejenige Vegetation, die sich heute ohne menschlichen Einfluss einstellen würde. Sie gibt wichtige Hinweise für Planungsziele z. B. bei der Verwendung standortangepasster Gehölze. Außerdem kann mithilfe eines Vergleichs mit der realen natürlichen Vegetation eine Abschätzung vorgenommen werden, wie hoch die menschliche Einflussnahme ist.

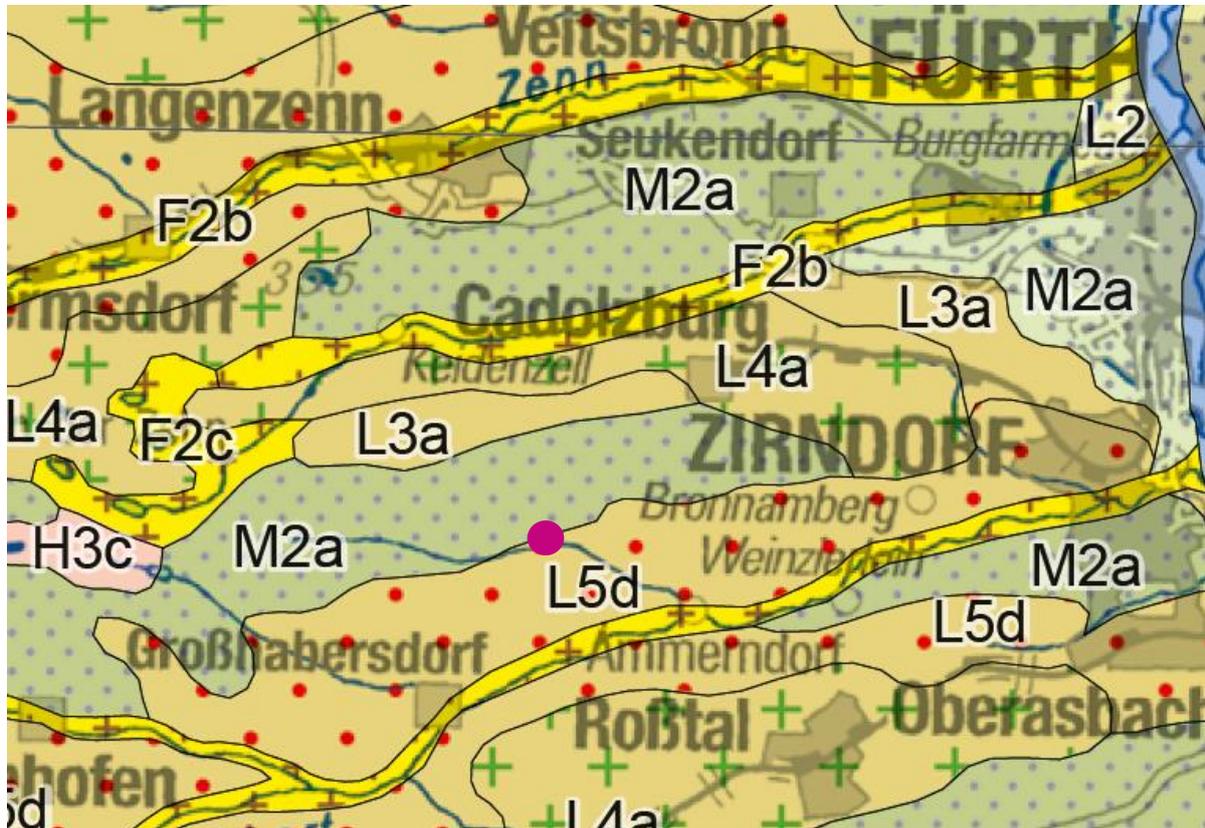


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zur Potenziellen Natürlichen Vegetation von Bayern mit ungefäh-
rer Lage von Vogtsreichenbach (Markt Cadolzburg)(pinke Markierung), ohne Maßstab²

Im Bereich von Vogtsreichenbach würde sich ohne menschliche Nutzung der Landschaft potentiell Flattergras-Buchenwald als natürliche Vegetation einstellen.

1.4.1.4 Reale Vegetation

Die Flächen des Geltungsbereiches, die von der Satzung betroffen sind, befinden sich in besiedeltem Bereich. Sie werden aktuell als Gärten, als Standort für Wohngebäude, Gewächshäuser, Scheunen und andere Wirtschaftsgebäude, sowie zur Lagerung von Holz genutzt. Die reale Vegetation gestaltet sich daher sehr vielfältig. Teilweise sind auf den Grundstücken verschiedene Gehölze vorhanden, zum Beispiel Eiche und Walnuss. Auf anderen befinden sich Rasen oder Grünland mit den für diese Nutzung typischen Arten.

1.4.1.5 Naturschutzgebiete

Von der Planung sind keine Schutzgebiete gem. §§ 23 – 30 BNatSchG oder nach europäischem Recht geschützte Gebiete (Ramsar, FFH- und SPA- Gebiete) betroffen.

² Bayerisches Landesamt für Umwelt: „Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns“, Juli 2012

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Vogtsreichenbach“

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, Entwurfssatzung für die erneute Auslegung vom 26.08.2019

1.4.2. Übergeordnete Planungen

1.4.2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Cadolzburg stellt den Geltungsbereich der Satzung im Wesentlichen als Mischgebiet dar. Einzelne in den Geltungsbereich einbezogene Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die Satzung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

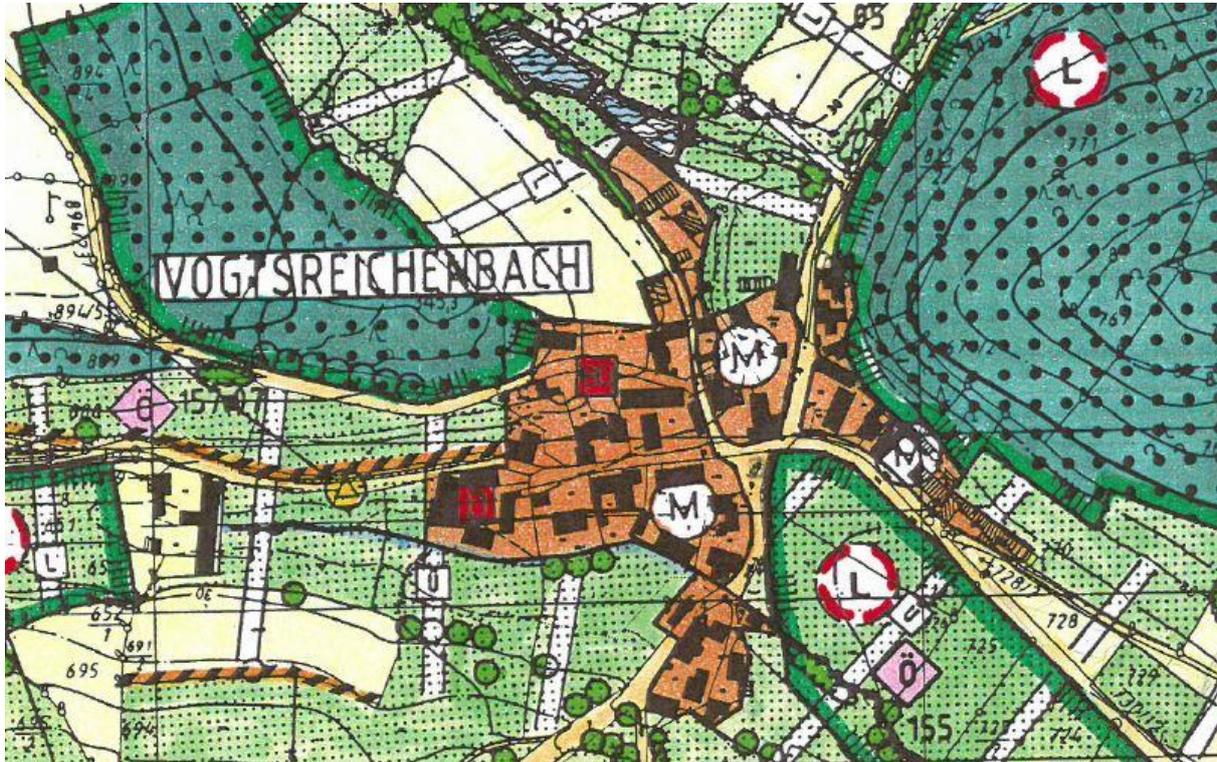


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan (o. Maßstab)

1.5 Planinhalt

1.5.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Ortsteil Vogtsreichenbach im Südwesten des Marktgemeindegebiets Cadolzburg. Die Grundstücke befinden sich sowohl in privatem wie auch in gemeindlichem Eigentum. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke Fl.-Nrn. 653, 654, 654/2, 654/3, 654/4, 662, 665, 666/2, 666/3, 667, 668, 668/1, 669, 669/2, 679, 687, 687/3, 688, 688/5, 688/6, 688/7, 688/12, 689, 689/1, 689/2, 690, 711/29, 728/2, 730/3, 730/4, 802/5, 890/4, 890/9, alle Gemarkung Deberndorf sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 649, 650, 650/2, 652, 652/1, 656, 656/1, 658, 660, 663, 666, 670/2, 671, 672, 674/1, 677, 680, 680/2, 681, 682, 686/1, 688/2, 691, 711/2, 728/3, 728/4, 770, 802/6, 813/2, 813/12, 876/2, 882, 887, 890/3, 893/5, alle Gemarkung Deberndorf sowie Teilflächen des Grundstücks Flst.-Nr. 739, Gemarkung Steinbach. Der Geltungsbereich wurde entsprechend der Prägung der einzelnen Flächen festgelegt. Diese lassen sich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil charakterisieren und sollen daher einer möglichen künftigen baulichen Entwicklung zugeführt werden.

Von den Flächen des Geltungsbereiches werden Teilflächen der Grundstück Flst.-Nrn.: 650, 650/2, 652/1, 654/2 und 654/4, alle Gemarkung Deberndorf sowie eine Teilfläche des

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Vogtsreichenbach“

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, Entwurfssatzung für die erneute Auslegung vom 26.08.2019

Grundstücks Flst.-Nr. 739 der Gemarkung Steinbach für den naturschutzfachlichen Ausgleich herangezogen.

1.5.2. Textliche Festsetzungen

1.5.2.1 Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Diese wird auf 4 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Damit soll der dörfliche Charakter des Ortsteils erhalten bleiben und dennoch ausreichend Raum für die Nutzung der Gebäude im Plangebiet geschaffen werden.

Um den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und neue Gebäude in das örtliche Erscheinungsbild zu integrieren, sind Dächer von Hauptbaukörpern ausschließlich als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung muss dabei mindestens 37 Grad betragen. Für Dächer von Garagen/Carports und anderen Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

Eine Dacheindeckung mit dauerhaft glänzenden Materialien ist im Plangebiet nicht zulässig. Die Festsetzung dient dem Erhalt einer einheitlichen Dachlandschaft im Ortsbild und soll nachbarliche Störungen durch Lichtreflexionen vermeiden.

1.5.3. Wasserhaushalt

Eine permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig und Keller sind ggf. in wasserdichten Wannen auszuführen. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung während der Bauzeit ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWG einzuholen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Reichenbach oder sonstige Gewässer bedarf einer gehobenen Erlaubnis gemäß §§ 10 und 15 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 153 sowie des Arbeitsblattes DWA-A117. Im Rahmen der Erschließungsplanung der Baugrundstücke ist zu prüfen, ob ggf. ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

Anlagen am Gewässer im 60m-Bereich, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen, dürfen am Reichenbach nur mit Genehmigung des Landratsamtes Fürth errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt werden. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben entfällt diese Genehmigung. Die wasserrechtlichen Belange fließen dann in die Baugenehmigung ein.

1.5.4. Boden

Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abtlg. 4 Bau- und Umweltangelegenheiten des Landratsamtes Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten zu achten ist.

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

1.5.5. Erschließung

In allen neu zu errichtenden Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen.

Für Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen, sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an einen zentralen Bereitstellungsplatz zu bringen.

Mobilfunkanlagen sind bei Genehmigung auf die Einhaltung der Grenzwerte der geltenden Bundesimmissionsschutzverordnung für elektromagnetische Strahlung zu prüfen.

Erdwärmesonden und geothermische Brunnenanlagen im Geltungsbereich der Satzung sind nicht genehmigungsfähig.

1.5.6. Immissionen

Im Plangebiet treten Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen auf. Diese sind durch die zukünftigen Eigentümer und Bewohner der Grundstücke im Plangebiet zu dulden, soweit es sich nicht um für die Gesundheit schädliche Umwelteinwirkungen handelt.

1.5.7. Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang unbebauten Flächen geschaffen wird, besteht das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB.

Die durch die Satzung ermöglichte Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Ausgleichsbedarf wurde für die einzelnen Flächen, die in den Innenbereich einbezogen werden, mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“³ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage, München, Januar 2003) errechnet.

Für die einbezogenen Flächen wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Die Flächen werden in das bestehende dörfliche Mischgebiet einbezogen. Daher ist mit einem Versiegelungsgrad zu rechnen, der gemäß Leitfaden in die Eingriffsschwere Typ A (Schwellenwert GRZ > 0,35 / hoher Versiegelungsgrad) zuzuordnen ist.

³ Online unter: „https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf“ (Stand 09.11.2016)

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Vogtsreichenbach“

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, Entwurfssatzung für die erneute Auslegung vom 26.08.2019

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wird der Ausgleichsbedarf aus den Kategorien, die die Bedeutung der jeweiligen Fläche für den Naturhaushalt widerspiegeln und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt.

Es existieren drei Kategorien:

Kategorie I: Gebiete mit **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie II: Gebiete mit **mittlerer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie III: Gebiete mit **hoher** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Bewertung des aktuellen Umweltzustandes der Flächen und die Einstufung nach der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen vorgenommen.

Die Bewertung und Zuordnung zu der jeweiligen Kategorie ist in den Abbildungen 3 bis 6 dargestellt und in den zugehörigen Tabellen 1 bis 4 aufgeführt.

Die Bestimmung des Kompensationsfaktors erfolgt in Abhängigkeit von den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Für die in den Innenbereich einbezogenen Flächen kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Anwendung:

- Nachverdichtung eines bestehendes Dorfgebietes und damit einhergehend minimaler Erschließungsaufwand
- flächensparende Bauweise
- Erhaltung eines kleinklimatisch wirksamen Bachtals sowie einer Luftaustauschbahn
- Berücksichtigung des Bachverlaufs bei der Bebauung
- Sicherung eines naturschutzfachlich bedeutsamen Bereiches (Habitat, Verbindungselement, Trittsteinbiotop)

Aufgrund dessen wurden folgende Kompensationsfaktoren für die vorliegenden Flächen bestimmt:

Kategorie I: 0,4

Kategorie II: 0,8

Durch die Einbeziehungssatzung werden Flächen im Randbereich von Vogtsreichenbach in den Innenbereich einbezogen, auf denen potenziell Eingriffe erfolgen können. Da die in der Abbildung 2 veranschaulichten Flächen zukünftig bebaut werden können, entsteht für diese ein Ausgleichsbedarf.

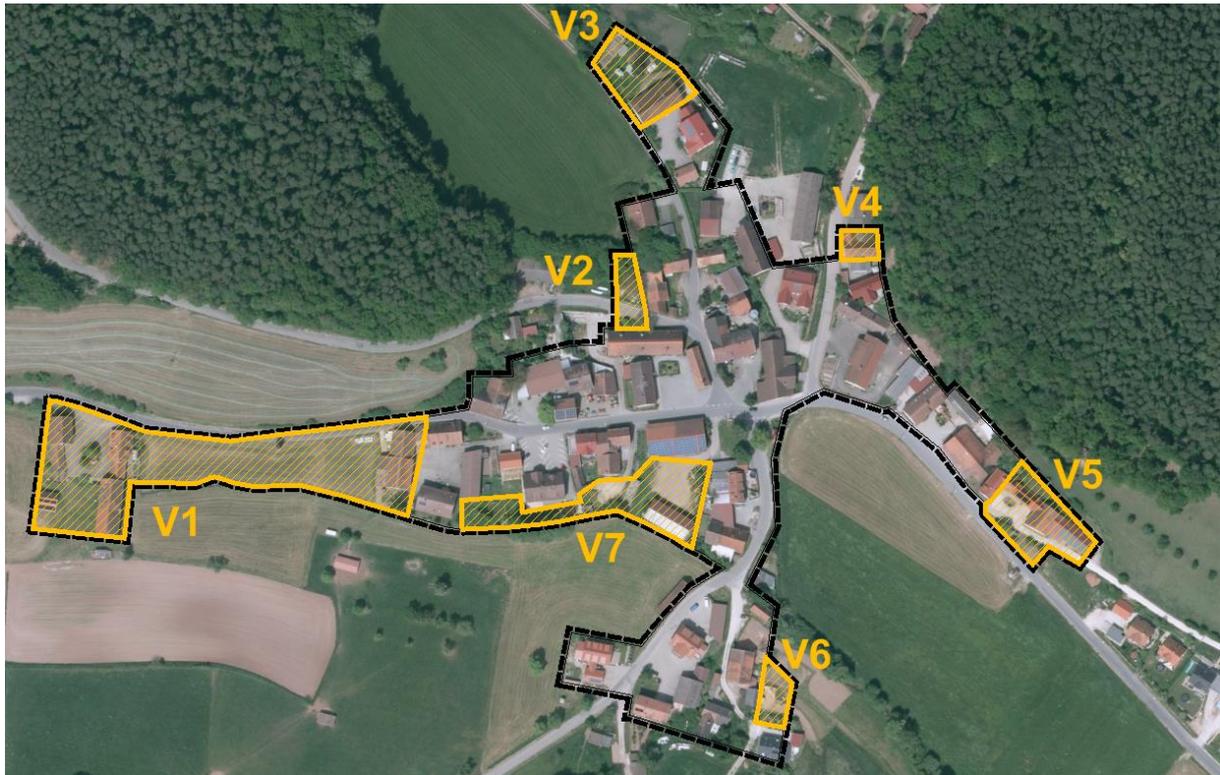


Abbildung 2: Luftbild von Vogtsreichenbach mit Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und den in den Innenbereich einbezogenen Flächen V1 bis V7

In den nachfolgenden Abbildungen sind die Bereiche, für die kein Ausgleichsbedarf entsteht, grau dargestellt. Diese Teilbereiche der Flächen werden nicht in die Bilanzierung für den Ausgleichsbedarf einbezogen, da sie bereits bebaut oder versiegelt sind bzw. da sie zukünftig nicht bebaubar sind.

Darüber hinaus werden Grünflächen festgesetzt, die künftig nicht bebaut werden sollen, so dass kein Ausgleichsbedarf für diese Teilbereiche der Flächen (V1 und V7) entsteht. In den Abbildungen sind die Grünflächen grau-grün schraffiert.

Fläche V1:



Abbildung 3: Kategorien und Flächenverteilung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Fläche V1

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Fläche V1

Naturschutzfachliche Bewertung nach Leitfaden	Realnutzung – aktueller Bestand	Eingriffsschwere: Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)	Berechnung des Ausgleichsbedarfes	
	Beschreibung	Kompensationsfaktor	betroffene Fläche	Ausgleichsbedarf
Kategorie I Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Strukturarme, intensiv beanspruchte Gärten, intensiv gepflegtes Grünland	0,4	3.500 m²	1.400 m²
Gesamt				1.400m²

Tabelle 2: Ausgleichsbedarf Fläche V1 bezogen auf die Flurstücke:

Flst.-Nr.	Fläche [m ²]	Ausgleichsbedarf [m ²]	Ausgleichsfläche
650	1.505	602	Bachumbau
652/1	330	132	Bachumbau
654/2	1.019	408	Bachumbau
654/4	646	258	Ökokonto
		1.400	

Fläche V2:

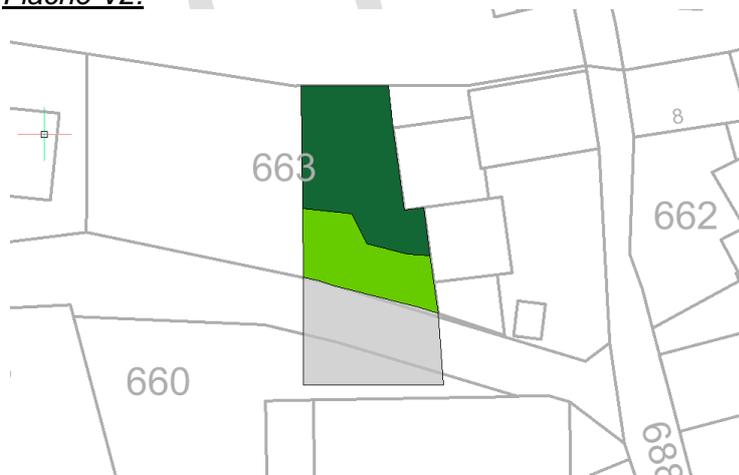


Abbildung 4: Kategorien und Flächenverteilung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Fläche V2

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Fläche V2

Naturschutzfachliche Bewertung nach Leitfaden	Realnutzung – aktueller Bestand	Eingriffsschwere: Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)	Berechnung des Ausgleichsbedarfes	
	Beschreibung	Kompensationsfaktor	betroffene Fläche in m ²	Ausgleichsbedarf in m ²
Kategorie I Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Brachfläche mit Ruderalvegetation, Lagerplatz	0,4	120	48
Kategorie II Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Strukturreiche Gärten	0,8	225	180
			Gesamt	228 m²

Fläche V3:

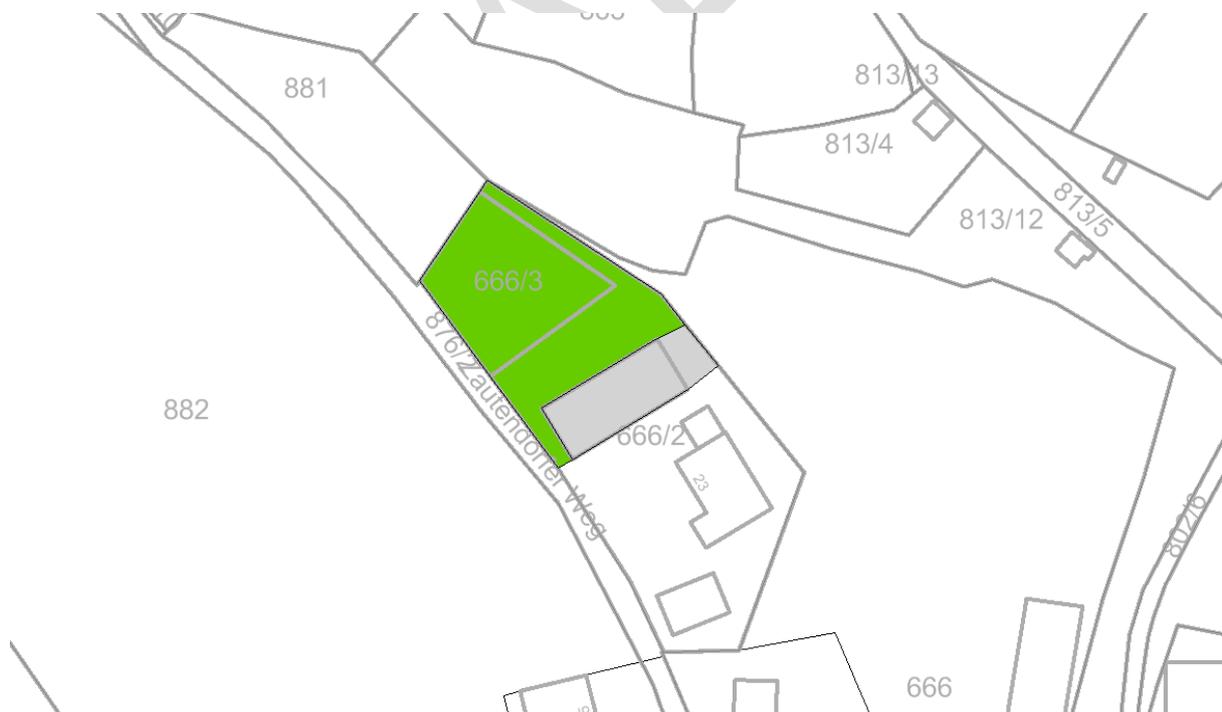


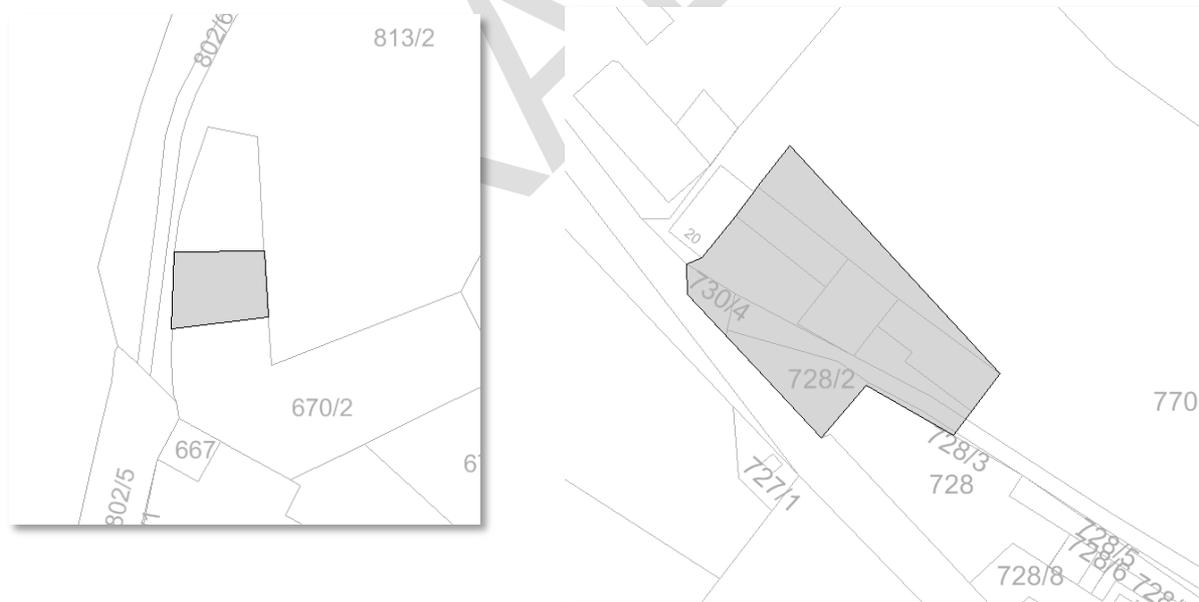
Abbildung 5: Kategorie und Flächenverteilung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Fläche V3

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Fläche V3

Naturschutzfachliche Bewertung nach Leitfaden	Realnutzung – aktueller Bestand	Eingriffsschwere: Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)	Berechnung des Ausgleichsbedarfes	
	Beschreibung	Kompensationsfaktor	betroffene Fläche in m ²	Ausgleichsbedarf in m ²
Kategorie I Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Intensiv genutztes Grünland, strukturarmer Nutzgarten	0,4	1055	422
			Gesamt	422 m²

Flächen V4 und V5:

Die Flächen V4 und V5 sind bereits bebaut und fast vollständig versiegelt. Daher ist voraussichtlich keine weitere Bebauung möglich und es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Aufgrund dessen werden die beiden Flächen bei der nachfolgenden Bilanzierung nicht betrachtet.



Fläche V6:



Abbildung 6: Kategorien und Flächenverteilung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Fläche V6

Tabelle 5: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Fläche V6

Naturschutzfachliche Bewertung nach Leitfaden	Realnutzung – aktueller Bestand		Berechnung des Ausgleichsbedarfes	
	Beschreibung	Kompensationsfaktor	betroffene Fläche in m ²	Ausgleichsbedarf in m ²
Kategorie I Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Intensiv gepflegtes Grünland, Lagerflächen	0,4	345	138
			Gesamt	138 m²

Fläche V7:



Abbildung 7: Kategorien und Flächenverteilung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Fläche V6

Die Fläche V7 ist zum Teil bereits bebaut oder versiegelt (grau). Der Bereich im Westen der Fläche (grün-grau schraffiert) wird als Grünfläche festgesetzt. Es entsteht kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche.

Der Ausgleichsbedarf für alle Flächen, die durch die Satzung in den Innenbereich einbezogen werden und die daher künftig bebaubar sind, beträgt **2.188 m²**.

Um die Bebaubarkeit der einbezogenen Grundstücke nördlich des Reichenbachs zu gewährleisten, ist eine Verlegung des Reichenbachs notwendig. Im Rahmen dieser Verlegung soll der Reichenbach ökologisch aufgewertet werden und als Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich herangezogen werden.

Der Ausgleich findet im Bereich der Verlegung und Renaturierung des Reichenbachs statt.

Um eine Bebauung der nördlich des Reichenbachs liegenden Grundstücke zu gewährleisten, muss der Reichenbach in Richtung Süden verlegt werden. Im Rahmen der Bachumverlegung findet eine naturschutzfachliche Aufwertung auf einer Fläche von 4.956 m² statt, die als Fläche für den Ausgleich herangezogen werden kann.

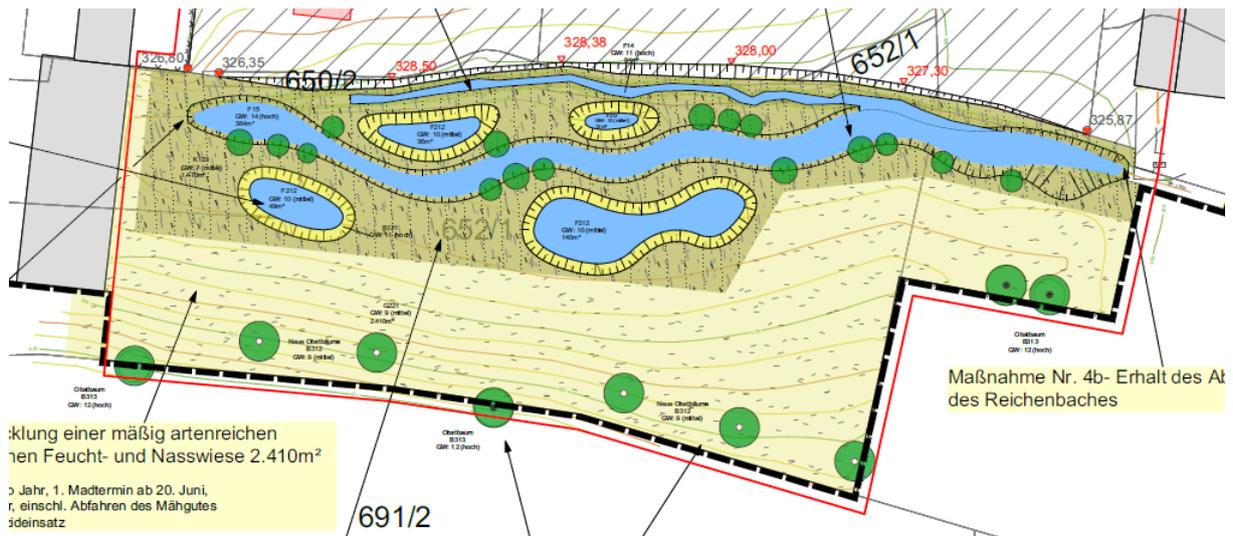


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Bachverlegung, Büro Stadt&Land, 2019

Dem Eingriff durch den Bachumbau wird eine Ausgleichsfläche von 1.842 m² zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf für die Fläche V1 wird aufgeteilt. Für den größten Teil der Baufläche V1 wird am Bach eine Ausgleichsfläche von 1.142 m² herangezogen, der restliche Ausgleichsbedarf von 258 m² wird aus dem gemeindlichen Ökokonto (Flurstück 739 der Gemarkung Steinbach) gedeckt. Es verbleibt am Bach eine Fläche mit 1.267 m², die für weitere Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden könnte.

Innerhalb dieser als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

1. Die Ausgleichsfläche ist zukünftig nicht mehr zu düngen. Es sind keinerlei Pflanzenschutzmittel oder Unkrautbekämpfungsmittel zulässig. Die Entwicklung der Vegetation erfolgt durch natürliche Sukzession ohne Ansaaten oder Pflanzungen. Lediglich die vorhandene Obstbaumreihe wird um fünf neue Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm ergänzt. Die Obstbäume sind durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen. Es sind regionale Obstsorten zu verwenden.
2. Der vorhandene Bachlauf ist zu erhalten. Die angrenzenden Säume sind einmal pro Jahr zwischen Mitte September und Ende November zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
3. Der neue Bachlauf ist ohne wasserbauliche Verbaumaßnahmen anzulegen. Es sind insgesamt 30 Störsteine (Größe 50 bis 100 cm) und 10 Wurzelstöcke (Ø >50 cm) einzubauen.
4. Es sind Retentionsmulden (insgesamt ca. 65 m³) mit unterschiedlichem Volumen herzustellen. Die maximale Ausbautiefe darf die Sohlenhöhe des Reichenbaches nicht überschreiten. Die Pflege erfolgt durch 1malige Mahd alle 2 Jahre im Zeitraum zwischen Mitte September und Ende November. Das Mähgut ist zu entfernen.
5. Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Die erste Mahd erfolgt nach dem 20. Juni, die zweite Mahd ab dem 1. September.

Der für die Flächen V2, 3 und 6 entstehende Kompensationsbedarf von 788 m² wird ebenfalls auf einer Ausgleichsfläche aus dem gemeindlichen Ökokonto auf dem Flurstück 739 der Gemarkung Steinbach erbracht, insgesamt also 1.046 m².

1.6 Nachrichtliche Übernahmen

1.6.1. Baudenkmal

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich ein Baudenkmal mit der Nummer D-5-73-114-65. Für Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen des Art. 4 – 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

1.6.2. Bodendenkmal

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Teile eines Bodendenkmals mit der Nummer D-5-6530-0003 (Benehmen nicht hergestellt). Im Bereich des Bodendenkmals bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

1.6.3. Freileitung

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich eine 20 kV-Freileitung. Innerhalb des Baubeschränkungsereichs (7,20 m beiderseits der Leitungstrasse) dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen und Abgrabungen in Mastnähe, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen sowie die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerflächen nur mit Prüfung und Zustimmung der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH erfolgen. Der Bestand, Betrieb, Unterhalt und die Entstörung der Versorgungsanlagen sowie der Zugang zu den Leitungstrassen auch mit schweren Baufahrzeugen muss im Bedarfsfall, jederzeit, ungehindert und ohne besondere Genehmigung möglich sein. Eine Reduzierung des Baubeschränkungsereichs in Richtung der Station ist in Abstimmung mit der MDN Main-Donau-Netzgesellschaft mbH möglich.

1.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch das Aufstellen der Innenbereichssatzung und den damit einhergehenden Einbezug von Flächen vom Außenbereich gemäß § 35 BauGB in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

1.7.1. Verlegung Reichenbach

Um die Bebaubarkeit der einbezogenen Grundstücke nördlich des Reichenbachs zu gewährleisten, ist eine Verlegung des Reichenbachs notwendig. Dies wird in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren behandelt. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens wurde ein Gutachten durch das Wasserwirtschaftsamt erstellt. Hiernach bestehen keine Bedenken gegen die geplante Verlegung.

Nordöstlich der geplanten Verlegung befindet sich im Plangebiet ein Baudenkmal in einem Abstand von ca. 42 m. Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde besteht mit der Verlegung grundsätzlich Einverständnis, sofern im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sichergestellt ist, dass sich durch die Veränderung des Wasserhaushaltes im Boden keine nachteiligen Folgen für das Baudenkmal ergeben.

Weiterhin besteht aus Fischereirechtlicher und fischökologischer Sicht mit der Verlegung Einverständnis, sofern mit Hilfe einer Elektrobefischung die vorhandenen Fische entnommen und umgesetzt werden und eine Mindestwasserrinne modelliert wird.

Die vorgebrachten Hinweise werden im Rahmen des eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens berücksichtigt.

1.7.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Satzung wird die Bebauung weiterer Flächen am Siedlungsrand von Vogtsreichenbach ermöglicht. Dadurch ergeben sich auf den potenziell bebaubaren Flächen V1, V2, V3 und V6 Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. den Naturhaushalt und die Landschaft. Der Bestand auf den besagten Flächen, die in den Innenbereich einbezogen werden, wird in den nachfolgenden Tabellen zusammenfassend dargestellt.

Fläche V1:



Flächenbezeichnung	V1
Flächengröße	7.304 m ² (überbaubare Fläche: ca. 3.770 m ²)
Topografie	Das Gelände ist leicht von Norden nach Süden geneigt. Richtung Straße befindet sich eine kleine Böschung.
Naturschutz- und Wasserrecht	Es sind keine Schutzgebiete betroffen
Schutzgut/ Umweltparameter	Bestandsbeschreibung und –bewertung, Vorbelastung
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> im Westen und Osten der Fläche sind Gebäude und versiegelte Flächen vorhanden
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Grünland mit den für diese Nutzung typischen Arten zum Vorkommen wertgebender Tierarten liegen keine Informationen vor
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) Boden teilweise feucht zum Teil bereits versiegelt, teilweise unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Böden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> südlich angrenzend befindet sich der Reichenbach (1-1,5 m breit, Bachbett überwiegend begradigt, aber nicht betoniert) Lage im wassersensiblen Bereich Grundwasser aufgrund der Nähe zum Reichenbach vermutlich oberflächennah anstehend

Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> der Fläche kommt keine besondere lokalklimatische Relevanz zu geringe Vorbelastung durch An- und Abfahrtsverkehr nach/von Vogtsreichenbach und landwirtschaftliche Nutzung (Staub- und Schadstoffimmissionen)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> teilweise Bebauung vorhanden Grünlandbereiche sind durch Strukturarmut gekennzeichnet die Fläche ist vom Umfeld in Vogtsreichenbach und der Ortschaft selbst gut einsehbar
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine Kulturgüter innerhalb der Fläche angrenzend: Baudenkmal – Wohnwirtschaftsgebäude (D-5-73-114-65)
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> Lärm-, Staub- und möglicherweise Schadstoffimmissionen durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf der Fläche und der umliegenden Bereiche in geringem Maße Kfz-Lärm durch An- und Abfahrtsverkehr von/nach Vogtsreichenbach
Wechselwirkungen	nicht relevant
landschaftsplanerische Gesamtbewertung	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem Konfliktpotential.
Planungshinweise	<p>weiter Untersuchungsbedarf zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> Grundwasserstand/Baugrund wasserrechtliche Belange; die Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, dass die Funktion der Uferrandstreifen erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden naturschutzrechtliche Belange – mögliche Beeinträchtigungen des Reichenbachs ggf. Artenschutz – Vorkommen wertgebender Tierarten ggf. Denkmalschutz; für jede Art von Veränderung im Nähebereich des Denkmals gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist zu beteiligen

Fläche V2:



Flächenbezeichnung	V2
Flächengröße	307 m ²

Topografie	Das Gelände ist im nördlichen Bereich stark von Norden nach Süden abfallend geneigt.
Naturschutz- und Wasserrecht	Es sind keine Schutzgebiete betroffen
Schutzgut/ Umweltparameter	Bestandsbeschreibung und –bewertung, Vorbelastung
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ die Fläche ist bisher unversiegelt und wird als Lagerplatz genutzt
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruderalflur ▪ Holzlagerung ▪ im Hangbereich wachsen heimische Gehölze, z.B. Eichen, Kastanie, Hasel ▪ zum Vorkommen wertgebender Tierarten liegen keine Informationen vor
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ fast ausschließlich Regosol und Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), gering verbreitet mit Deckschicht aus Schluff bis Lehm, verbreitet carbonathaltig im Untergrund ▪ keine Versiegelungen, Nutzung als Lagerfläche und ggf. Verdichtungen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ es sind keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser vermutlich nicht oberflächennah anstehend
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ der Fläche kommt keine besondere lokalklimatische Relevanz zu ▪ die Gehölze erfüllen Funktionen als Frischluftproduzenten ▪ geringe Vorbelastung durch An- und Abfahrtsverkehr nach/von Vogtsreichenbach und landwirtschaftliche Nutzung (Staub- und Schadstoffmissionen)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gehölzbestockter Bereich sorgt für eine gute Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft ▪ Vorbelastung der Landschaft und der näheren Umgebung durch Lagerung von Holz und Sperrmüll
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ es sind keine Kulturgüter innerhalb der Fläche vorhanden
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ in geringem Maße Kfz-Lärm sowie Staub- und Schadstoffmissionen durch An- und Abfahrtsverkehr von/nach Vogtsreichenbach
Wechselwirkungen	nicht relevant
landschaftsplanerische Gesamtbewertung	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem Konfliktpotential.
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ naturschutzrechtliche Belange – Gehölzbestand ▪ ggf. Artenschutz – Vorkommen wertgebender Tierarten

Fläche V3:



Flächenbezeichnung	V3
Flächengröße	1.355 m ² (überbaubare Fläche: ca. 872 m ²)
Topografie	Das Gelände kaum geneigt.
Naturschutz- und Wasserrecht	Es sind keine Schutzgebiete betroffen
Schutzgut/ Umweltparameter	Bestandsbeschreibung und –bewertung, Vorbelastung
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ im Westen und Osten der Fläche sind Gebäude und versiegelte Flächen vorhanden
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gartennutzung mit Rasen- und Beeflächen sowie Gewächshäusern und Abstellflächen, Obstbäumen und anderen Gehölzen wie z.B. Walnuss, Weide ▪ zum Vorkommen wertgebender Tierarten liegen keine Informationen vor
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ teilweise Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (östlicher Bereich) ▪ teilweise Regosol und Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), verbreitet carbonathaltig im Untergrund (westlicher Bereich) ▪ zum Teil bereits versiegelt durch Gartenlauben/Gewächshäuser, teilweise unversiegelte, gärtnerisch genutzte Böden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nordöstlich angrenzend befindet sich ein Teich, an den sich der Zautendorfer Bach anschließt ▪ Lage im wassersensiblen Bereich ▪ Grundwasser aufgrund der Nähe zum Teich/Bach vermutlich oberflächennah anstehend
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ der Fläche kommt keine besondere lokalklimatische Relevanz zu ▪ geringe Vorbelastung durch An- und Abfahrtsverkehr nach/von Vogtsreichenbach und landwirtschaftliche Nutzung (Staub- und Schadstoffmissionen)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ teilweise Bebauung vorhanden ▪ Grünlandbereiche sind durch Strukturarmut gekennzeichnet ▪ die Fläche ist vom Umfeld in Vogtsreichenbach und der Ortschaft selbst gut einsehbar
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Kulturgüter innerhalb der Fläche

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Vogtsreichenbach“

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, Entwurfssatzung für die erneute Auslegung vom 26.08.2019

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ angrenzend: Baudenkmal – Wohnwirtschaftsgebäude (D-5-73-114-65)
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm-, Staub- und möglicherweise Schadstoffimmissionen durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf der Fläche und der umliegenden Bereiche ▪ in geringem Maße Kfz-Lärm durch An- und Abfahrtsverkehr von/nach Vogtsreichenbach
Wechselwirkungen	nicht relevant
landschaftsplanerische Gesamtbewertung	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem bis mittlerem Konfliktpotential.
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasserstand/Baugrund ▪ wasserrechtliche Belange – Abstände zum Reichenbach ▪ naturschutzrechtliche Belange – mögliche Beeinträchtigungen des Reichenbachs ▪ ggf. Artenschutz – Vorkommen wertgebender Tierarten ▪ ggf. Denkmalschutz; für jede Art von Veränderung im Nähebereich des Denkmals gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist zu beteiligen

Fläche V6:



Flächenbezeichnung	V6
Flächengröße	429 m ²
Topografie	Das Gelände kaum geneigt.
Naturschutz- und Wasserrecht	Es sind keine Schutzgebiete betroffen.
Sonstiges	auf der Fläche sind im Ökoflächenkataster erfasste Bereiche vorhanden.
Schutzgut/ Umweltparameter	Bestandsbeschreibung und –bewertung, Vorbelastung
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Versiegelung durch Bebauung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ im südlichen Bereich: Grünland mit den für diese Nutzung typischen Arten ▪ im nördlichen Bereich: Nutzung als Weide ▪ Gartennutzung mit Rasen- /Lagerflächen

	<ul style="list-style-type: none"> zum Vorkommen wertgebender Tierarten liegen keine Informationen vor
Boden	<ul style="list-style-type: none"> vorwiegend Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) durch Nutzung als Weide und als Lagerfläche ist der Boden vermutlich teilweise verdichtet und erfüllt seine Funktionen wahrscheinlich nur noch eingeschränkt
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb der Fläche, im südlichen Bereich ist ein nicht dauerhaft wasserführender Graben vorhanden nördlich, in etwa 20 m Entfernung, befindet sich der Reichenbach Lage im wassersensiblen Bereich Grundwasser aufgrund der Nähe zum Reichenbach vermutlich oberflächennah anstehend
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> der Fläche kommt keine besondere lokalklimatische Relevanz zu geringe Vorbelastung durch An- und Abfahrtsverkehr nach/von Vogtsreichenbach und landwirtschaftliche Nutzung (Staub- und Schadstoffimmissionen)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> die Fläche ist durch Strukturarmut gekennzeichnet die Fläche ist vom Umfeld in Vogtsreichenbach und der Ortschaft selbst gut einsehbar
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine Kulturgüter innerhalb der Fläche
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> Lärm-, Staub- und möglicherweise Schadstoffimmissionen durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Bereiche in geringem Maße Kfz-Lärm durch An- und Abfahrtsverkehr von/nach Vogtsreichenbach
Wechselwirkungen	nicht relevant
landschaftsplanerische Gesamtbewertung	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem Konfliktpotential.
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> Grundwasserstand/Baugrund ggf. wasserrechtliche Belange – Abstände zum Reichenbach ggf. naturschutzrechtliche Belange – mögliche Beeinträchtigungen des Reichenbachs ggf. Artenschutz – Vorkommen wertgebender Tierarten

Folgende Auswirkungen einer potenziellen Bebauung sind auf den Flächen V1, V2, V3 und V6 möglich:

Schutzgut Fläche:

- Versiegelung weiterer, bisher unbebauter Flächen

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Verlust von Lebensräumen
- Vertreibung oder Störung von Tieren durch Baulärm in der Bauphase
- mögliche Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit

- mögliche Eingriffe in die Vegetation, das Relief sowie den Boden- und Wasserhaushalt können sich negativ auf den Reichenbach und die dort vorhandenen Tiere und Pflanzen auswirken (Fläche V1)

Schutzgut Boden:

- Verlust aller Bodenfunktionen (Puffer-, Speicher- und Filterfunktion) durch Überbauung und Versiegelung
- Beseitigung des anstehenden Oberbodens (Humus)
- Eingriffe in tiefere Bodenschichten bei Unterkellerungen
- besonders schützenswerte oder seltene Böden sind nach derzeitigem Kenntnisstand in Vogtsreichenbach nicht betroffen

Schutzgut Wasser:

- Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nicht vorhanden und daher nicht betroffen
- Auswirkungen auf das Grundwasser können nur anhand einer Baugrunduntersuchung ermittelt werden
- Verringerung der Versickerung und der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelungen
- Zunahme und Beschleunigung des Oberflächenabflusses durch die Neuversiegelung von Flächen
- mögliche Eingriffe in die Vegetation, das Relief sowie den Boden- und Wasserhaushalt im Umfeld des Reichenbachs können sich negativ auf diesen auswirken (insb. Fläche V1)

Schutzgut Klima und Luft:

- Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht betroffen
- Erhöhung der Lufttemperatur über zusätzlich versiegelte Flächen
- während der Bauphase entstehen temporäre Belastungen aufgrund von Staubentwicklung
- CO₂- und Luftschadstoffemissionen durch zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr

Schutzgut Mensch/Gesundheit:

- Steigerung des Verkehrsaufkommens infolge der Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches
- Erhöhte Schadstoff- und Lärmimmissionen durch gesteigerten Verkehr, deren Auswirkungen jedoch aufgrund der vergleichsweise wenigen neu zu bebauenden Flächen als geringfügig eingeschätzt werden

- temporäre Beeinträchtigung der Anlieger durch Staubentwicklung und Erhöhung der Lärmemissionen während der Bauphase
- mögliche Lärmimmissionen durch die Nutzung als Standort für Wohnhäuser (z.B. An- und Abfahrtsverkehr der Bewohner, Kinderspiel, Rasenmäher usw.)
- durch die Lage im wassersensiblen Bereich (V1, V3, V6) sind über die Ufer tretende Fließgewässer oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser und andere wasserbedingte Einflüsse möglich

Schutzgut Landschaft:

- temporäre Beeinträchtigung des Ortsbildes während der Bauphase, z.B. durch Baufahrzeuge, Kräne und Lagerung von Baustoffen
- bei Realisierung der Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung der zusätzlichen Bebauung in die Umgebung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- bei Eingriffen im Umfeld des Wohnstallhaus (D-5-73-114-65) sind Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen und daher vorab zu prüfen
- für jede Art von Veränderung im Nähebereich des Denkmals gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist zu beteiligen
- darüber hinaus sind Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter unwahrscheinlich
- Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Für die Schutzgüter Klima/Luft, Mensch/Gesundheit, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Negative Auswirkungen ergeben sich durch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch neu hinzukommende Bebauung. Die Versiegelung von Freiflächen wirkt sich auf den Boden- und Wasserhaushalt, auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aus. Im Vorfeld der Errichtung von Gebäuden sollte geprüft werden, ob wertgebende Tierarten durch den Eingriff betroffen sind.

Potenzielle Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser ergeben sich insbesondere bei einer baulichen Entwicklung auf der Fläche V1. Da der Reichenbach unmittelbar an die Fläche angrenzt, kann sich die Errichtung von Gebäuden auf das Fließgewässer auswirken. Im Vorfeld der Bebauung sollte eingehend geprüft werden, ob erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten sind und welche Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung und -minimierung bestehen.

B. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), zuletzt geändert am 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)

C. Anlagen

- Lageplan: Abgrenzung Innenbereich zur Einbeziehungssatzung „Vogtsreichenbach“, Maßstab 1:2'000

aufgestellt:
Nürnberg, 26.08.2019
TB|Markert

Matthias Fleischhauer
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Stadtplaner SRL (AKH)

VORABZUG