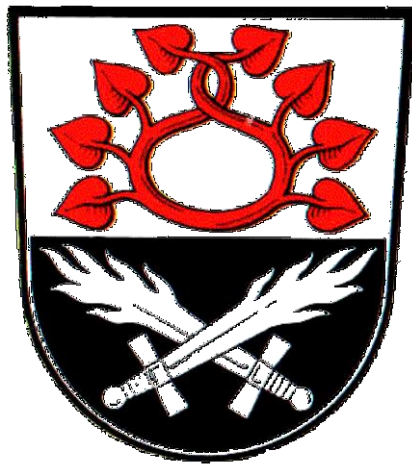


**BEGRÜNDUNG**  
zur  
**EINBEZIEHUNGSSATZUNG**  
der  
**GEMEINDE TRAUTSKIRCHEN**  
für den  
**ORTSTEIL DAGENBACH**

für die Grundstücke Fl.-Nr. 987, 988 und 987/2 sowie  
Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 987 und 989  
Gemarkung Trautskirchen

= **Änderung der Einbeziehungs-Satzung**  
vom April 2019



Planungsstand: 30.03.2022

Geä./ergä.: z. St.



**HEFFNER+MÜLLER**

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
BERATENDE INGENIEURE BYIKBAU

NEUE STRASSE 17A, 91459 MARKT ERLBACH  
TELEFON 09106/9276-0, TELEFAX 09106/927676  
E-MAIL ADRESSE: heffner.mueller@t-online.de

## INHALT

<b>I. Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
1. Erläuterung / Darstellung des Vorganges .....	3
2. Lage des Planbereiches .....	4
3. Planungsanlass und Ziele der Satzung.....	5
<b>II. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche .....</b>	<b>7</b>
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen des Ortsteils Dagenbach.....	7
2. Verkehrsanschluss .....	7
<b>III. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>7</b>
1. Ziele der Raumordnung .....	7
2. Naturschutz .....	7
3. Flächennutzungsplan .....	8
4. Planungsrechtliche Situation.....	9
5. Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB .....	9
<b>IV. Festlegungen und Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
1. Art der baulichen Nutzung .....	11
2. Grenzen des Bebauungszusammenhanges .....	11
3. Überbaubare Grundstücksflächen und Maß der baulichen Nutzung .....	12
4. Zusätzliche Festlegungen.....	13
<b>V. Eingriffsregelung und Grünordnung .....</b>	<b>14</b>
1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	14
a) Flächenmäßiger Ausgleich für Erweiterung: Bereich 1.3, 2 und 3.....	15
Berechnung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsflächen .....	16
b) Vermeidungsmaßnahmen .....	17
c) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität.....	17
2. Pflanzliste .....	18
<b>VI. Erschließung.....</b>	<b>18</b>
<b>VII. Lärmschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>VIII. Kosten.....</b>	<b>19</b>
<b>IX. Rechtsgrundlagen / Literaturverzeichnis (Auszug) .....</b>	<b>20</b>
<b>X. Verfahrensvermerke.....</b>	<b>21</b>

### ANLAGEN:

1. saP des sbi – sivvaea biome instituts, Sugenheim-Ullstadt v. 17.09.2018, ges. 17 Seiten
2. Schalltechnische Untersuchung >umwelt< Dipl.-Geograph Udo Meier, Nürnberg, vom 17.07.2019, gesamt 17 Seiten + Lageplan
3. Hydraulische 2D-Berechnung des Bestandes für den Taubenlohebach, Ing.-Büro P. Würli, Dipl.-Ing.(FH) H.P. Würli, Coburg. vom Nov. 2019: 12 Seiten Erläuterungsbericht + Übersichtslageplan + Lageplan mit Hydraulischer Berechnung

## I. Allgemeines

### 1. Erläuterung / Darstellung des Vorganges

Der Gemeinderat Trautskirchen hat in seiner Sitzung am 03.08.2018 beschlossen, für die bisher bereits gewerblich genutzten Teilflächen der Flur-Nr. 987 sowie für neu zu nutzende Wohnbauflächen Teilbereiche aus 989 und (neu:) 987/1 in Dagenbach, eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen.

In seiner Sitzung am 21.09.2018 hat der Gemeinderat den Vorentwurf des Ing.-Büros Heffner + Müller vom 20.09.2018 dazu gebilligt und beschlossen, den Entwurf mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Aus der Beteiligung und öffentlichen Auslegung ergaben sich hinsichtlich der südlichen Einbeziehungsflächen Forderungen nach zu erstellenden Nachweisen, deren Beschaffung bzw. Erstellung einige Zeit in Anspruch nehmen würde.

So waren insbesondere nach Vorgabe des Wasserwirtschaftsamtes Nachweise bzw. eine hydraulische Abschätzung zum Überschwemmungsbereich des Taubenlohebaches zu erbringen.

Um für eine geplante Wohnbebauung auf der einzubeziehenden Teilfläche Flur-Nr. 989 (Familie Bauereiß) sowie auf dem Grundstück Flur-Nr. 987/1 (Familie Endreiß) zeitnah die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung zu schaffen, wurde das Verfahren in zwei rechtlich selbstständige Verfahren aufgeteilt:

BA I / Verfahren I: Einbeziehungsbereich für Wohnbebauung

BA II / Verfahren II: Einbeziehungsbereich für gewerblich zu nutzenden Bereich

Das Verfahren I wurde mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates Trautskirchen am 05.04.2019 abgeschlossen und erhielt mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses am 11.04.2019 Rechtskraft.

Nachdem alle erforderlichen Nachweise und Berechnungen vorliegen soll nunmehr das Verfahren für den restlichen Bereich – Teilfläche aus Flur-Nr. 987 und Flur-Nr. 981/2 durchgeführt werden.

Zwischenzeitlich wurde vom Eigentümer des Grundstückes Flur-Nr. 989, Fam. Bauereiß, der Antrag gestellt, dass für die im Verfahren I in den Baubereich einbezogene nordöstliche Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 989, dauerhaft eine private Grünfläche ausgewiesen bzw. festgelegt werden soll. Eine Wohnbebauung des Grundstückes soll zukünftig ausgeschlossen werden.

Der Gemeinderat Trautskirchen hat diesem Antrag in seiner Sitzung vom 30. Okt. 2020 zugestimmt.

Eine Änderung für diese Teilfläche ist nur möglich, wenn sie neuerlich in den Geltungsbereich einbezogen wird. Übrig bleiben würde dann nur das Grundstück Flur-Nr. 987/1 für welches die Einbeziehungssatzung nach Verfahren I gelten würde.

Damit zukünftig nicht mehrere Einbeziehungssatzungen des gleichen Bereiches nebeneinander existieren, wird im nunmehr anstehenden Verfahren der gesamte Bereich des Verfahrens I nochmals mit einbezogen und der Gesamteinbeziehungsbereich (=BA I + BA II) behandelt.

Eine Unterteilung in BA I und BA II wird es damit zukünftig nicht mehr geben.

Der vorliegende Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 30.03.2022 beinhaltet diesen Gesamtbereich und ersetzt nach Durchführung des Verfahrens und Erlangens der Rechtskraft die vorherige Satzung für den BA I.

## 2. Lage des Planbereiches

Der Ortsteil Dagenbach befindet sich ca. 2,5 km südwestlich des zugehörigen Hauptortes Trautskirchen, ca. 7 km westlich des Ortes Neuhof/Zenn und ca. 8 km nördlich des Ortes Rügland.

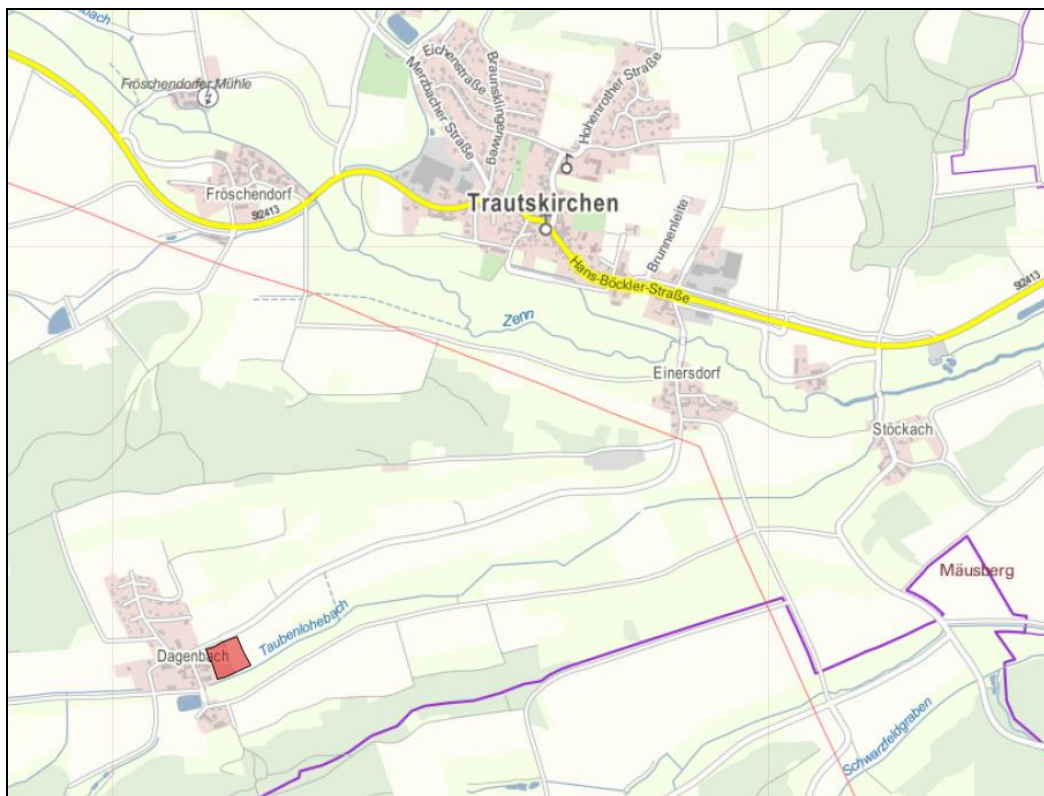
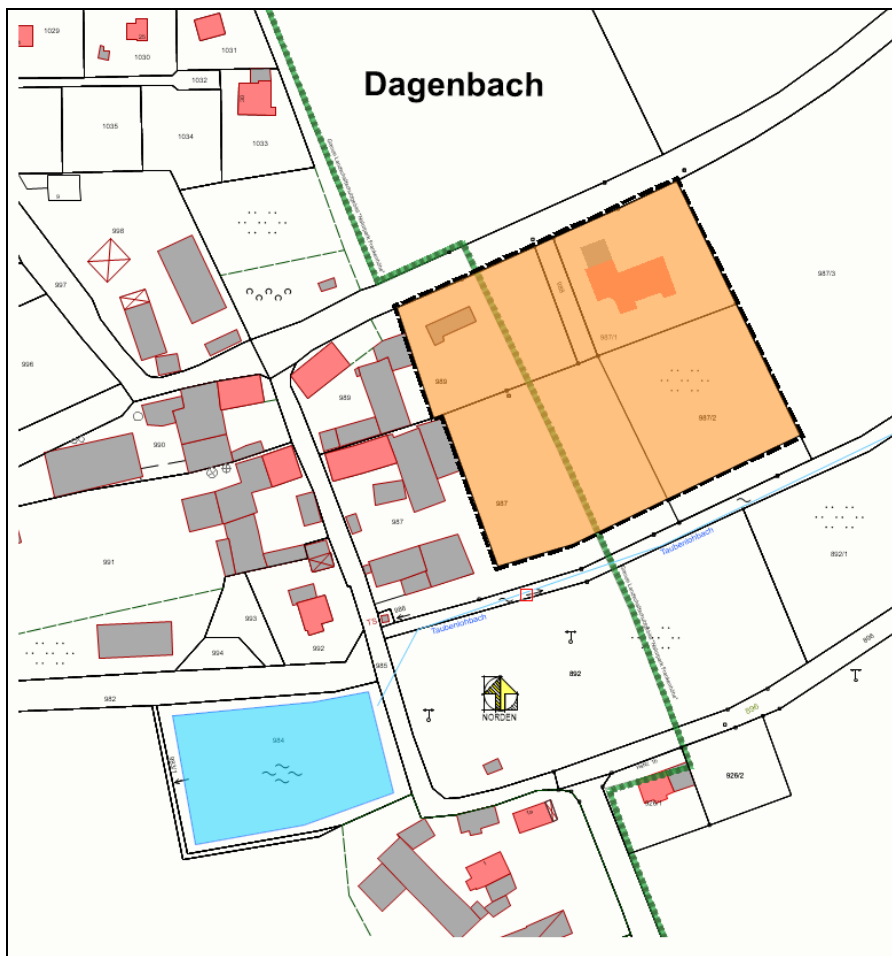


Abbildung 1: Übersichtskarte Lage Dagenbach / Einzugsbereich

Die Gemeinde Trautskirchen beabsichtigt für den Ortsteils Dagenbach eine Einbeziehungssatzung am östlichen Ortsrand zu erlassen. Einbezogen werden soll eine direkt an die bestehende Bebauung angrenzende Fläche von insgesamt ca. 1,28 ha, wobei bereits ca. die Hälfte der Fläche in einem vorherigen Verfahren einbezogen wurde.



**Abbildung 2: Übersichtskarte Lage Einbeziehungsfläche**

Das Satzungsgebiet umfasst das Grundstück Flur-Nr. 987/1, 987/2 und 988 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 987 und 989, jeweils Gemarkung Trautskirchen. Insgesamt eine Fläche von 1,28 ha.

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

a) südlicher Bereich – Teilfläche Flur-Nr. 987 und Flur-Nr. 987/2:

Durch den Erlass dieser Satzung soll die seit den 1990er Jahren stattfindende Nutzung der Außenbereichsflächen durch den Baggerbetrieb Endreß auf eine rechtliche Basis gestellt werden, sie soll steuernd und ordnend wirken und durch die Ausweisung eines Baubereiches Baurecht für eine moderate Erweiterung des gewerblichen Betriebes schaffen, um dessen Überleben langfristig zu sichern. Zusätzlich werden im Zuge dieser Satzung neben einem möglichen Baubereich Lagerflächen und deren Nutzung definiert sowie Bereiche, welche von jeglicher Bebauung und Lagerung frei zu halten sind.

b) nördlicher Bereich – Teilfläche Flur-Nr. 989 und Flur-Nr. 987/1:

Für diese beiden Grundstücke wurde im Rahmen der Einbeziehungssatzung BA I, welche im April 2019 in Kraft trat, Baurecht für die beiden Grundstücke geschaffen. D.h., sie wurden bereits mit der v.g. Satzung in den Innenbereich einbezogen.

Die Eigentümer, Familie Bauereiß, hat die ehemaligen Baupläne ad acta gelegt, die eingereichte Bauvoranfrage zurückgezogen und möchte nunmehr dauerhaft und verbindlich diesen Bereich als „private Grünfläche“ festsetzen lassen, um einer Beitrags-schuld an den ZV Wasserversorgung Markt Erlbacher Gruppe zu entgehen.

Der Gemeinderat Trautskirchen hat dem Antrag der Familie Bauereiß in seiner Sitzung vom 30. Okt. 2020 stattgegeben und beschlossen, dass die betreffende Teilfläche als „private Grünfläche mit Erhaltungsgebot“ im Rahmen dieser Einbeziehungssatzung neu definiert und festgelegt wird.

Der gewerblich genutzte, südliche, Bereich ist im Moment noch als Außenbereich einzuordnen und soll durch den Erlass dieser Einbeziehungssatzung dem Innenbereich zugeordnet werden.

Für den gesamten Bereich wird bzw. wurde, um positiv steuernd eingreifen zu können, sowohl die überbaubaren Grundstücksflächen, das Maß und die Art der baulichen Nutzung sowie die Maßnahmen, die zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen sind, festgelegt.

Die Gesamtfläche wird entsprechend dem Charakter der angrenzenden Bebauung als Dorfgebiet definiert und festgelegt.

Durch die Ausweisung als Dorfgebiet wird einem unkontrolliertem Wachstum des gewerblichen Betriebes ein Riegel vorgeschoben. Entsprechend der Definition in § 5 (1) BauNVO soll sich der Betrieb hinsichtlich seiner Größe und Aktivität als „nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb“ in das Dorfgebiet eingliedern.

Auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Rahmen eines Bebauungsplanes wurde bewusst verzichtet.

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

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

Der Ortsteil Dagenbach ist aus einer dörflichen Entwicklung entstanden. Der Ortskern besteht aus ca. 7 landwirtschaftlichen Hofansiedlungen, welche teilweise nicht mehr landwirtschaftlich bzw. nur noch im Nebenerwerb betrieben werden.

Im Norden des Ortsteils wurde in den 1970er Jahren ein Wochenendhaus-Siedlungsgebiet ausgewiesen, das mit ca. 27 Wochenendhäusern zu ca. 2/3 Drittel bebaut ist.

Im Ort sind aktuell noch einige wenige Teilerwerb- und Vollerwerbslandwirtschaften vorhanden. Gastronomie bzw. Einzelhandelsbetriebe etc. gibt es nicht.

Im südöstlichen Bereich von Dagenbach betreibt der Eigentümer des Grundstückes Flur-Nr. 987/1 (Friedrich Endreß) einen Bagger- und Erdbaubetrieb.

Der Ortskern liegt in der Talau des Taubenlohaches, das Wochenendhausgebiet am angrenzenden Südhang.

### **2. Verkehrsanschluss**

Der Ortsteil wird nur durch eine sackartige Gemeindeverbindungsstraße von Trautskirchen aus über den Ortsteil Einersdorf erschlossen. Bei den weiterführenden Straßen handelt es sich ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Wege.

## **III. Rechtliche Grundlagen**

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

Der Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken bezeichnet das Gebiet, in dem sich Dagenbach befindet, als „Allgemeiner ländlichen Raum“ bzw. „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“. Dagenbach liegt im Grenzbereich dieser beiden v.g. Gebiete.

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

### **2. Naturschutz**

Die Einbeziehungsfläche liegt randlich im Landschaftsschutzgebiet des Naturpark Frankenhöhe. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist unten und im Planteil in Bezug auf den Einbeziehungsbereich detailliert dargestellt.



**Abbildung 3: Schutzzonen des Landschaftsschutzgebietes (= grün hinterlegt) Naturpark Frankenhöhe im betroffenen Einbeziehungsbereich**

Mit dem Landratsamt Neustadt/Aisch wurden im Vorfeld die zu berücksichtigenden naturschutzrechtlichen Belange abgestimmt: Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Leitfaden zu ermitteln und abzustimmen. Aufgrund der teilweisen Lage im Landschaftsschutzgebiet ist insbesondere eine wirksame Eingrünung vorzusehen.

Weiter ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorzulegen. Soweit die o.g. Belange berücksichtigt sind und keine artenschutzrechtlichen Verbote dem Vorhaben entgegenstehen, kann eine Ausnahme nach § 7 Abs. 3 NP-VO erlassen werden.

### **3. Flächennutzungsplan**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Trautskirchen stellt den Ortskern Dagenbach mit einem „M“ = „gemischte Bauflächen“ dar. Rings um die Ortschaft herum sind Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen jedoch überwiegend Grünflächen dargestellt.

Die Bau- bzw. Einbeziehungsflächen sind im Übergang zur bestehenden Bebauung bereits als Flächen mit gemischter Bebauung dargestellt; im übrigen Bereich als Dauergrünland. Siehe nachfolgende Abbildung.



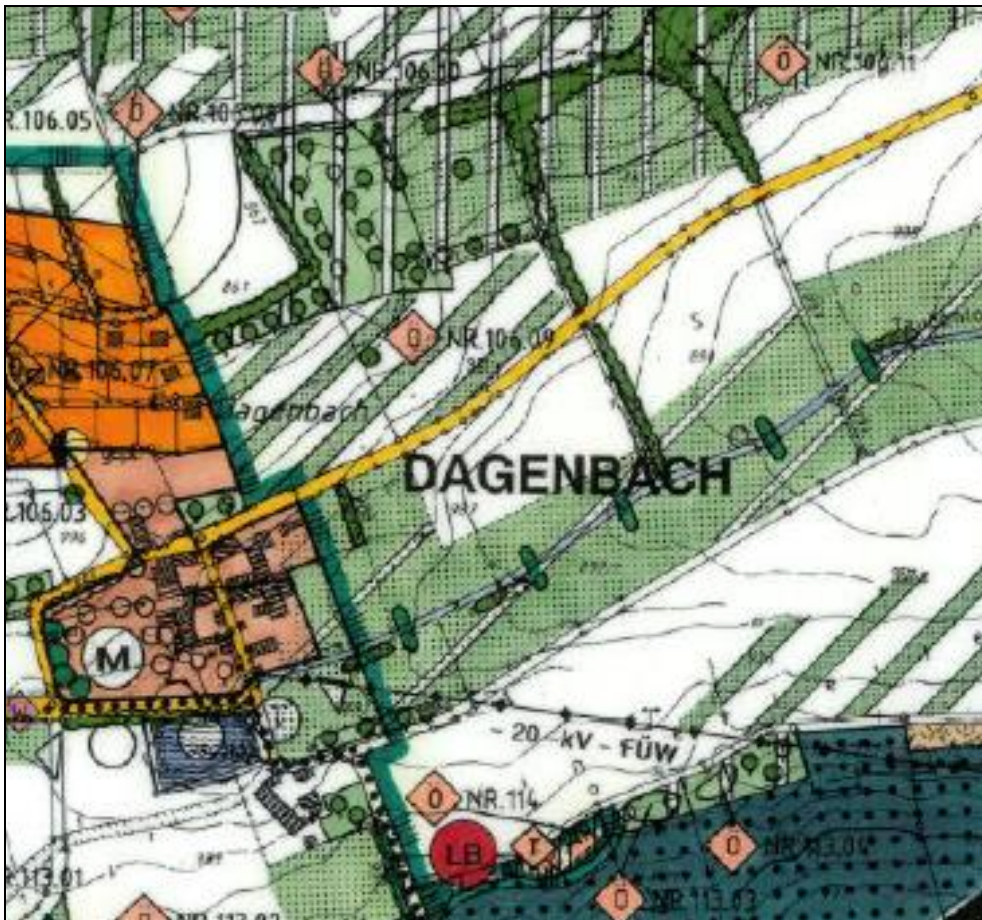


Abbildung 4: Flächennutzungsplanausschnitt Bereich Dagenbach

#### 4. Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich stellt der Ort Dagenbach einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit eigenem Gewicht im Sinne des § 34 BauGB dar.

In einem vorhergehenden Verfahren wurde eine Teilfläche der Flur-Nr. 989 und das Grundstück Flur-Nr. 987/1 in den Innenbereich einbezogen.

Die derzeitige Zulässigkeit von Bauvorhaben im Ortsbereich richtet sich derzeit nach § 34 BauGB, jenseits der Ortslage ist § 35 einschlägig.

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

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

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

**Bezüglich a) ist folgendes anzumerken:**

Der zusätzliche Einbeziehungsbereich grenzt unmittelbar an den im vorherigen Verfahren einbezogenen Bereich und an den im Zusammenhang bebauten Ortskern an.

Durch die zusätzliche Einbeziehung der südlichen Flächen wird die aktuelle und zukünftige Nutzung des gesamten Bereiches entsprechend bzw. verträglich zur bereits vorhandenen angrenzenden Nutzung (Dorfgebiet nach § 5 BauNVO) festgelegt und definiert.

Eine Teilfläche des Einbeziehungsbereiches ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche mit „gemischter Bebauung“ definiert.

Die v. g. Kriterien zeigen, dass die Einbeziehung den Grundsätzen einer geordneten städtebauliche Entwicklung nicht entgegenstehen.

Die überplante Fläche liegt teilweise im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Frankenhöhe“.

Dazu ist wie folgt festzustellen:

Die beiden im vorhergehenden Verfahren einbezogenen Grundstücke im Süden des Einbeziehungsbereiches liegen direkt an der Gemeindeverbindungsstraße. Bereits im vorhergehenden Verfahren wurden deren teilweise Lage im Landschaftsschutzgebiet erörtert und im Ergebnis festgestellt, dass keine Ausschlussgründe für eine Bebauung und Einbeziehung vorliegen.

Zusätzliche Einbeziehung des südlichen Bereiches – Teilfläche Flur-Nr. 987 und Flur-Nr. 987/2

Der Einbeziehungsbereich 1.3 (Teilfläche aus Flur-Nr. 987 / = Baubereich) überschreitet die Landschaftsschutzgebietsgrenze nur marginal – in einer Größenordnung die im Prinzip, auch unter Berücksichtigung der Darstellungsschärfe der Gebietsgrenze, vernachlässigbar wäre.

Der Bereich 2 liegt insgesamt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Jedoch sind in diesem Bereich keine Gebäulichkeiten zugelassen – er dient nur als Lagerfläche für unproblematische und weitgehend unbelastete Bau- und Schüttgüter. Eine großflächige Versiegelung ist hier ausgeschlossen.

Eine ausreichend große Lagerfläche für Schütt- und Baumaterialien ist eine wichtige Voraussetzung zur Aufrechterhaltung des Erdbau- und Baggerbetriebes.

Diese kann aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nur im Ostbereich und damit im Bereich des Landschaftsschutzgebietes angeordnet werden.

Eine Lagerfläche für unbelastete Schütt- und Baumaterialien stellt insbesondere hinsichtlich der Versiegelung im Vergleich zu einer Baufläche einen minimalen ökologischen Eingriff dar und scheint daher im Landschaftsschutzgebiet vertretbar.

Der Bereich 3 stellt eine „private Grünfläche“ ohne zulässige Bebauung dar, welche den möglichen Überschwemmungsbereich des Taubenlohebaches nachbildet. Konfliktpotential zum Landschaftsschutzgebiet ergibt sich aus diesem Bereich nicht.

Soweit die in Kapitel V. genannten Belange berücksichtigt werden und keine artenschutzrechtlichen Verbote dem Vorhaben entgegenstehen, kann für die Planung laut Aussage des Landratsamtes eine Ausnahme nach § 7 Abs. 3 NP-VO in Aussicht gestellt werden.

Weitere öffentliche Belange, die von städtebaulicher Relevanz sind und der Planung entgegenstehen könnten (Altlasten, Immissionsschutz etc.) sind für diesen Bereich nicht bekannt. Dem Hochwasserschutz wird durch die südliche Grünzone Rechnung getragen.

**Zu b)** ist anzumerken, dass durch die Planung nicht die Art der baulichen Nutzung angetastet wird. Derzeit liegt ein faktisches Dorfgebiet vor. Nach § 34 (2) BauGB sind dementsprechend auch nur Nutzungen gemäß § 5 BauNVO zulässig, so dass keine Bauvorhaben in Betracht kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

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

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

## **IV. Festlegungen und Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der Einbeziehungsbereich wird entsprechend der vorhandenen vorliegenden Nutzung bzw. Bebauung und im FNP vorgesehenen Planung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgelegt. Die landwirtschaftliche Nutzung, auch mit Tierhaltung, ggf. verbunden mit Geruchs- und Lärmimmissionen, im umliegenden Bereich ist im Einbeziehungsbereich zu dulden.

### **2. Grenzen des Bebauungszusammenhanges**

Der Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 988, 987/1 und 987/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 987 und 989 - alle Gemarkung Trautskirchen.

Die Grundstücke Flur-Nr. 988 und 987/1 sowie die Teilfläche aus Flur-Nr. 989 wurden bereits durch das vorhergehende Verfahren einbezogen. Nunmehr wird nur noch zusätzlich das Grundstück Flur-Nr. 987/2 und die Teilfläche aus 987 einbezogen.

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

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

Da sich die Bebauung im Ortsteil Dagenbach in der näheren Umgebung zum Plangebiet sehr heterogen gestaltet und somit auch der grundsätzliche Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB, ist es notwendig, bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung Beschränkungen vorzunehmen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Einbeziehungssatzung über eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie im Planteil über Baugrenzen reglementiert. Bei der Ermittlung von GRZ und GFZ gelten die Vorgaben der §§ 19 und 20 BauNVO.

Zusätzlich werden Festlegungen hinsichtlich der zulässigen Trauf- und Firsthöhen getroffen. Die maximale Traufhöhe wird mit 6,50 m und die max. Firsthöhe mit 12,0 m festgelegt. Diese Festlegung lässt z.B. eine Bebauung mit II + DG analog der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser zu und gewährleistet, dass sich auch zukünftige gewerbliche Bauten entsprechend eingliedern. Die Vorgabe hinsichtlich der Dachgestaltung ist ebenfalls dieser Forderung geschuldet.

Die Beschränkung der baulichen Nutzung garantiert eine Einpassung in das Landschaftsbild am Ortsrand und entspricht den Vorgaben des § 1a (2) und (3) BauGB, dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Für den nicht überbaubaren Bereich 2 werden zulässige Schütt- und Lagermaterialien definiert, welche dort gelagert werden dürfen (s.u.). Die Festlegung dieses Bereiches als Lagerfläche ist der Tatsache geschuldet, dass für den, dort seit mehr als 15 Jahren ansässigen Erd- und Baggerbetrieb Endreiß, eine angemessene und für den Betrieb zwingend erforderliche Lagermöglichkeit erforderlich ist. Diese Fläche wird bereits seit vielen Jahren entsprechend genutzt. Mit der in der Satzung nunmehr festgelegten Nutzung und gleichzeitig flächenmäßigen Begrenzung erhält dieser Bereich eine objektiv nachvollziehbare Nutzungs- und Flächendefinition.

Die Zulässigkeit von Lager- und Schüttgüter wird wie folgt festgelegt:

Gelagert werden dürfen unbelastete, im Bauwesen übliche, Schüttgüter wie z.B.: Sand, Kies, Splitt, Schotter, Schrotten, Mineralbeton, Bettungs- oder Fugenmaterial sowie alle Baumaterialien wie Natur- u. Mauersteine, Betonsteine, Betonprodukte, Pflaster, Holz, Tonprodukte oder Rohrprodukte.

Des Weiteren unbelasteter Erdaushub der Klasse Z0 und unbelastetes Recycling-Material sowie eine Zwischenlagerung von bis zu 100 m<sup>3</sup> unbedenklichem Abbruchmaterial.

Gemäß hydrologischem Gutachten liegt der südliche Teil des Grundstückes Flur-Nr. 987/2 und ein südöstlicher Teil des Grundstückes Flur Nr. 987 (gesamt = Bereich 3) im Überschwemmungsbereich des Taubenlohebaches. Dieser Bereich darf ohne Aus-

gleich weder für Bauzwecke noch als Lagerbereich für Schüttgüter genutzt werden, um den Retentionsraum nicht zu reduzieren.

Aufgrund der Nähe zum Taubenlohebach wird für diesen Bereich eine private Grünfläche definiert, auf der weder Schüttgüter gelagert noch bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Auch sind dort keine Aufschüttungen oder andere Maßnahmen zulässig, welche den Retentionsraum des Taubenlohebaches reduzieren würden.

Auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, welche gemäß BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sind in diesem Bereich ausgeschlossen.

Die Lage und Fläche der festgelegten Grünfläche ist weitgehend flächen- und deckungsgleich mit der im hydrologischen Gutachten ermittelten Überschwemmungsfläche.

Für die westliche Teilfläche des Grundstückes 989 (= Bereich 4) wird auf ausdrücklichen Wunsch und auf Antrag des Eigentümers (Familie Bauereiß) eine private Grünfläche mit Erhaltungsgebot festgelegt. Dort wird dauerhaft und auch zukünftig sowohl eine gewerbliche als auch eine Wohnbebauung ausgeschlossen.

Zulässig sind ausschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, welche gemäß BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Das bestehende Nebengebäude auf dem Grundstück genießt diesbezüglich Bestandsschutz.

#### **4. Zusätzliche Festlegungen**

Wegen des geringen Grundwasserflurabstandes dürfen bei Bauten und Befestigungen etc. nur unbelastete Baumaterialien – keine Recyclingmaterialien - verwendet werden.

## V. Eingriffsregelung und Grünordnung

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

Durch die Einbeziehungssatzung werden 12.820 m<sup>2</sup> überplant.

<b>Zusammenstellung der Flächen / Flächenbilanz:</b>			
<b>Bebaubare Grundstücksflächen:</b>			
	Flur-Nr. 987/1	2169	
	Zufahrtsstraße Ostseite:	208	
	Baufläche Flur-Nr. 987:	3104	
			<b>5481 m2</b>
davon innerhalb der Baugrenzen:		4301 m2	
<b>Lagerfläche - Bereich 2</b>			
			<b>2271 m2</b>
<b>Grünflächen:</b>			
	Teilfläche Flur-Nr. 989 - Bereich 4:	2590	
	best. Biotop-Fläche Flur-Nr. 988:	377	
	Grünfläche auf Flur-Nr. 987/2-Bereich 3:	1567	
	Grundstücksfl. Östliche Hecke:	534	
			<b>5068 m2</b>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich:</b>			<b>12820 m2</b>

Die Ausgleichsflächen für den nördlichen Geltungsbereich (Teilfläche Flur-Nr. 989 und Flur-Nr. 987/1) wurden bereits im vorhergehenden Verfahren ermittelt und festgelegt.

Durch die Neuplanung bzw. Neufestlegungen für die Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 989 als Grünfläche entfallen die für diesen Bereich ermittelten Ausgleichsmaßnahmen.

In der folgenden Ausgleichsflächenermittlung werden nur die durch die Erweiterung um die Grundstücke Teilfläche Flur-Nr. 987 und Flur-Nr. 987/2 bedingten Ausgleichsflächen berücksichtigt. In der Planung und den Festsetzungen werden die im Verfahren I ermittelten Maßnahmen wieder übernommen.

### a) Flächenmäßiger Ausgleich für Erweiterung: Bereich 1.3, 2 und 3

Die Inanspruchnahme der Flächen und ihrer Biotopfunktion wird durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2003 berücksichtigt. Hier wird zur Bewertung das Regelverfahren herangezogen.

Zur Beurteilung der Eingriffsschwere wird der Grad der Versiegelung durch den Anteil der überbauten Flächen herangezogen.

#### Bewertung des Ausgangszustandes:

Der überwiegende Teil der Fläche der Einbeziehungssatzung hat nur einen relativ geringen ökologischen Wert:

Der Bereich 1.3 wird im Prinzip vollumfänglich als Lagerfläche (Schütt- und Baumaterialien etc.) für den v.g. Betrieb genutzt. Betriebsbedingt sind auf dieser Fläche befestigte Fahrflächen angelegt worden.

Siehe hierzu auch nachfolgenden Luftbildausschnitt:



Zur Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter werden die Listen 1 a bis 1 c gemäß Leitfaden herangezogen:

Unter Berücksichtigung der Bewertungskriterien erfolgt die Bewertung wie folgt:

→ Einordnung in Liste 1 a: Intensiv genutztes Grünland (= ursprüngliche Nutzung)

#### **Kategorie I**

**Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

**Unterer Wert**

Beim Einbeziehungsbereich handelt es wie oben dargestellt sich um ein Dorfgebiet.  
Die Grundflächenzahl wurde mit  $< 0,35$  festgelegt.

Unter Berücksichtigung der Bewertungskriterien und der vorgesehenen Nutzung erfolgt die Einstufung der Eingriffsschwere wie folgt:

**GRZ  $< 0,35$  bzw. entsprechende Eingriffsschwere = Typ B**

### **Berechnung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsflächen**

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Festlegungen der vorhergehenden Abschnitte kann die Beeinträchtigungsintensität abgeleitet werden:

Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung

Typ A – niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

→ = **Beeinträchtigungsintensität: B I**

Der für die Ermittlung der Ausgleichsflächen erforderliche Kompensationsfaktor wird aus der Matrix (Abb. 7 des Leitfadens) für das Feld mit der ermittelten Beeinträchtigungsintensität abgelesen.

→ hier Feld B I: Kompensationsfaktor 0,2 - 0,5

Durch die massive Vorbelastung der Flächen wäre ein Ausgleichsfaktor im unteren Bereich mit ca. 0,2 - 0,3 angemessen. Allerdings liegt die Einbeziehungsfläche im Randbereich bzw. teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Frankenhöhe“. Wichtige Lebensräume bzw. Biotop nach § 30 BayNatschG werden jedoch nicht berührt. Gemäß saP kann ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten und auch streng geschützte Tierarten ausgeschlossen werden. Aus der teilweisen Lage im Landschaftsschutzgebiet leitet sich ein Ausgleichsfaktor im oberen Bereich (0,4-0,5) ab.

Als angemessener Kompromiss wird der Ansatz eines **mittleren Kompensationsfaktors von 0,4** (und damit über dem Mittel der Tabelle nach Abb.7) erachtet.

Für den Lagerbereich, auf dem keine Bauten errichtet werden dürfen und welcher nicht versiegelt werden darf, wird der Ansatz eines Ausgleichsfaktors von 0,2 als angemessen erachtet.

Die zur Kompensation notwendige Ausgleichsfläche errechnen sich somit folgendermaßen:

Bereich 1.3 = Lager- und Baubereich:

$$3.104 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.242 \text{ m}^2$$

Bereich 2 = Lagerbereich:

$$2.271 \text{ m}^2 \times 0,2 = 454 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamt: } 1.242 \text{ m}^2 + 454 \text{ m}^2 = 1.696 \text{ m}^2 \text{ rund } 1.700 \text{ m}^2$$



Gestaltung und Festsetzungen hinsichtlich der Ausgleichsflächen:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf einer ca. 2.800 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 939 der Gemarkung Trautskirchen.

Aus diesem Grundstück wurde bereits als Ausgleichsfläche für die Einbeziehung des Grundstückes Flur-Nr. 987/1 (Verfahren I / = Wohnhaus Tochter Endreß) ein Grundstücksteil von 600 m<sup>2</sup> der seinerzeitigen Planung zugeordnet.

Die verbliebene Restfläche von  $2.800 - 600 = 2.200$  m<sup>2</sup> wird der vorliegenden Planung zugeordnet.

Folgende Maßnahmen werden für diesen Bereich festgesetzt:

Die Teilfläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und eine extensive Wiese anzulegen und zu pflegen. Es dürfen weder Dünge- noch Pflanzenschutzmittel aufgebracht werden um Lebensraum für eine Vielzahl von seltenen Tieren und Pflanzen zu entwickeln. Die erste Mahd (von zwei) darf jeweils erst Mitte Juni erfolgen um Kräutern und Blumen die Möglichkeit zur Entwicklung von Samen zu geben und um für Insekten genügend Blüten zu erhalten.

Die Gesamtausgleichsfläche ist mit 2.200 m<sup>2</sup> deutlich größer als die oben errechnete Kompensationsfläche von 1.700 m<sup>2</sup>.

Unter anderem wird damit (nochmals) der Tatsache Rechnung getragen, dass die Eingriffsfläche teilweise im Landschaftsschutzgebiet liegt und die Aufwertung des Grundstücksteils der Flur-Nr. 939, evtl. nicht mit einem vollen Wertungspunkt anzusetzen ist.

## **b) Vermeidungsmaßnahmen**

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

Gemäß Pkt. 4.1 der saP sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

M1: Baufeldräumungen im Eingriffsraum nach Beendigung und vor Beginn der Brutzeit ab Ende September bis Ende Februar.

M2: Oberflächeneinträge in den angrenzenden Taubenlohebach sind über vorbereitende Schutzmaßnahmen vollständig zu verhindern.

Beide Vermeidungsmaßnahmen werden in die Satzung aufgenommen.

## **c) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität**

Gemäß saP Pkt. 4.2 sind keine Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

## 2. Pflanzliste

Nur nachrichtlich übernommen für den Bereich, welcher bereits im vorhergehenden Verfahren behandelt wurde.

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

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

## VI. Erschließung

### Verkehrerschließung

Für die einzubeziehende Fläche werden keine zusätzlichen öffentlichen Straßen und Wege benötigt.

Der Bereich 1. 2 und 1.3 (Bau- und Lagerfläche) und der Bereich 2 (Lagerfläche) werden in erster Linie durch die bereits im Verfahren I neu festgelegte private Zufahrt von der Gemeindeverbindungsstraße aus an der Ostgrenze der Grundstücke Flur-Nr. 987/1 und 987/2 erschlossen, welche auch der Erschließung des Wohnhauses dient.

Damit findet der überwiegende Verkehr für den gewerblichen Erd- und Baggerbetrieb außerhalb des Ortskernes statt, so dass dieser keine oder kaum zusätzliche Lärmbelastung erfährt.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an das gemeindliche Ortsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Markt Erlbacher Gruppe gesichert werden.

### **Entwässerung**

Die Abwasserentsorgung für zukünftigen Bauten in den Baubereichen erfolgt über bestehende bzw. zu erweiternde oder neu zu errichtende biologische Kleinkläranlagen die nach den Regeln der Technik errichtet, abgenommen und betrieben werden müssen.

Die dazu erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Bauvorhaben einzuholen.

Für die wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren ist die Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA-M-153 und DWA-A-117 bzw. DWA-A-138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

Es wird empfohlen Regenwasserzisternen zu errichten um das Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke nutzen zu können.

### **Stromversorgung**

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

### **Abfallbeseitigung**

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

## **VII. Lärmschutz**

Zur Beurteilung der Lärmemissionen aus dem bestehenden gewerblichen Betrieb und zur Prüfung der Einhaltung der zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Ort wurde vom LRA Neustadt/Aisch – Bad Windsheim im Vorfeld die Erstellung einer schallschutztechnischen Untersuchung gefordert.

Diese Schalltechnische Untersuchung des Dipl.-Geographen Udo Meier vom Juni 2019 liegt dieser Begründung als Anlage bei.

## **VIII. Kosten**

Der Gemeinde Trautskirchen entstehen durch die Einbeziehung der Flächen keine Baukosten.

Die Kosten für die Bereitstellung und Herstellung der Ausgleichsflächen etc. werden vom Bauwerber getragen.

## IX. Rechtsgrundlagen / Literaturverzeichnis (Auszug)

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"

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

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist"

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

## X. Verfahrensvermerke

Insgesamt und allgemein: siehe Planteil der Satzung

Diese Begründung wurde mit dem Satzungs-Entwurf vom TT.MM.JJJJ gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ öffentlich ausgelegt. Sie war Gegenstand des Beschlusses des Marktgemeinderates am TT.MM.JJJJ und TT.MM.JJJJ .

Trautskirchen, den .....

.....  
Gemeindesiegel / Unterschrift 1. Bürgermeister Werner Wirth

### ANLAGEN:

1. saP des sbi – sivvaea biome instituts, Sugenheim-Ullstadt v. 17.09.2018, ges. 17 Seiten
2. Schalltechnische Untersuchung >umlwelt< Dipl.-Geograph Udo Meier, Nürnberg, vom 17.07.2019, gesamt 17 Seiten + Lageplan
3. Hydraulische 2D-Berechnung des Bestandes für den Taubenlohebach, Ing.-Büro P. Würli, Dipl.-Ing.(FH) H.P. Würli, Coburg. vom Nov. 2019: 12 Seiten Erläuterungsbericht + Übersichtslageplan + Lageplan mit Hydraulischer Berechnung;