



# Gemeinde Leutenbach

---

## Einbeziehungssatzung „Ortspitz Süd“

## Begründung

Satzung vom 26.11.2018

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Sabrina Wiegandt, B.A.



**Höhnen & Partner**  
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure  
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg  
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33  
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>2</b>
3.1	Lage des Plangebietes	2
3.2	Abgrenzung des Plangebietes	3
<b>4.</b>	<b>PLANGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
4.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 01/2017)	4
4.2	Planunterlagen	4
<b>5.</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN (FNP/LSP, STAND: 17.11.2006)</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>5</b>
<b>7.</b>	<b>SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>6</b>
7.1.	Schutzgebiete	6
7.2.	Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler	7
7.3	Altlasten	7
7.4	Geologie/Baugrund	8
7.5	Geothermie	8
7.6	Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser	9
7.7	<b>Sonstige Sachgüter</b>	<b>10</b>
7.7.1	Bestandssparten	10
7.7.2	Belange der Landwirtschaft	10
7.7.3	Sonstige Belange	10
<b>8.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>11</b>
8.1	Maß der baulichen Nutzung	11
8.2	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	11

<b>8.3</b>	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	<b>11</b>
8.3.1	Allgemeine Hinweise	11
8.3.2	Abwasserbeseitigung	11
8.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung	12
8.3.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation	13
8.3.5	Müllbeseitigung	13
<b>8.4</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>15</b>
9.1	Landwirtschaft	15
9.2	Haustechnische Anlagen	16
<b>10.</b>	<b>GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>18</b>
<b>12.</b>	<b>ANWENDUNG DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG</b>	<b>19</b>
12.1	Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffsumfangs	19
12.2	Beschreibung der Kompensationsflächen/ Kompensationsmaßnahmen	20
<b>13.</b>	<b>GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN</b>	<b>21</b>
<b>14.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>21</b>
14.1	Gewählte Verfahrensart	21
14.2	Behörden- und Trägerbeteiligung	22
14.3	Verfahrensverlauf	23
	<b>ANLAGEN</b>	<b>23</b>



## 1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen dieser Einbeziehungssatzung sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), welche zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist, sowie
- die GO Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist.

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Leutenbach erlässt die vorliegende Einbeziehungssatzung aus folgenden Gründen:

- 1) Die Eigentümer der Fl.-Nrn. 955 und 956 (beide Gmkg. Mittelehrenbach) haben den Wunsch, auf Teilflächen ihrer Grundstücke im südlichen Bereich (bisher Außenbereich) Wohnhäuser zu errichten.
- 2) Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, bisher im Außenbereich liegende Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 955 (TF) und 956 (TF) (Gmkg. Mittelehrenbach) in den bebauten Zusammenhang des Ortsteils einzubeziehen, um diese einer Wohnbaunutzung zuführen zu können.
- 3) Es ist das Anliegen der Gemeinde, auch den nachkommenden, jüngeren Generationen bereits ortsansässiger Bürger Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, um deren Wegzug zu vermeiden und dadurch den dörflichen Zusammenhalt und das lokale soziale und kulturelle Leben im Ort zu erhalten bzw. zu stabilisieren.

Vor dem Hintergrund dieser Planungsziele ergibt sich ein städtebaulich zielführender und sinnhafter Anlass für diesen Einbezug. Auf diese Weise gelingt gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

### 3. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

#### 3.1 Lage des Plangebietes

Ortspitz ist ein im Landkreis Forchheim liegender, zur Gemeinde Leutenbach gehörender Ortsteil. Er liegt ca. 1,5 km Luftlinie südöstlich des Hauptortes Leutenbach (s. Abb. 1), ist über die „Mittlehrenbacher Straße“ sowie über die Kreisstraße Kr FO 36 erschlossen und an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden (s. Abb. 2).

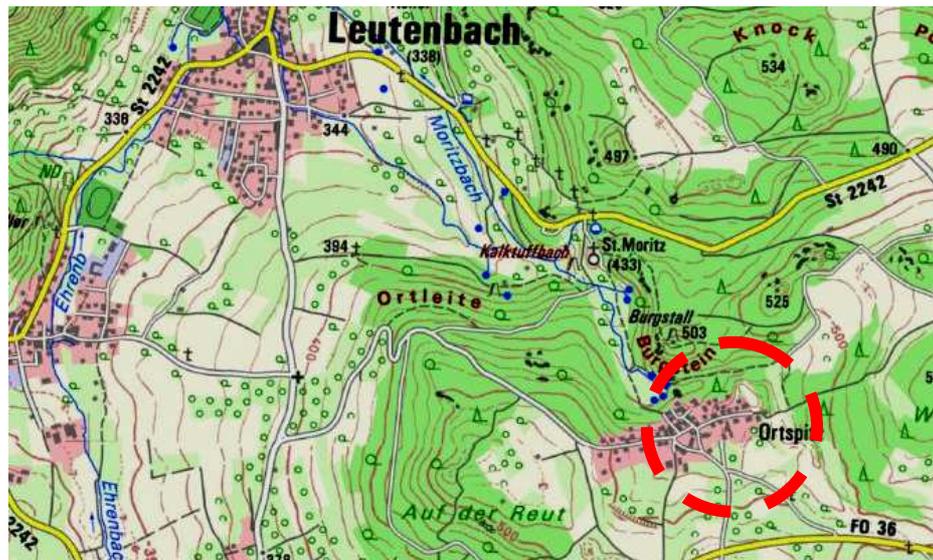


Abb. 1: Lage des Ortsteils Ortspitz (Ausschnitt aus der Topographischen Karte, M 1 : 25.000, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)



Abb. 2: Lage des Plangebietes im Ortsteil Ortspitz (Lage des Plangebietes mit rot gestrichelter Linie markiert, Ausschnitt aus der Topographischen Karte, M 1 : 10.000, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)



Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Ortspitz, südlich der Straße „Ortspitz“, im Übergangsbereich zur freien Landschaft (s. Abb. 2).

### 3.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße der Einbeziehungssatzung beträgt gerundet ca. 0,23 ha. Das Plangebiet wird

im Norden	durch Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 955 und 956 (beide Gmkg. Mittelehrenbach, Privatgrundstücke, landwirtschaftliche Hofstelle, mit Wohnhaus, Gartenflächen und Nebenanlagen),
im Süden	durch Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 955 und 956 (beide Gmkg. Mittelehrenbach, Obstplantagen/-wiesen),
im Westen	durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 954 (Gmkg. Mittelehrenbach, Privatgrundstück mit Gartenfläche und Nebenanlage) sowie
im Osten	durch das Grundstücks mit der Fl.-Nr. 957/2 (Gmkg. Mittelehrenbach, private Wohnbebauung mit Gartenflächen und Nebenanlage)

begrenzt. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung (Gmkg.) Mittelehrenbach teilflächig (TF):

Fl.-Nrn. 955 (TF) und 956 (TF)

Die innerhalb des Geltungsbereiches teilflächig gelegenen Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 955 (TF) und 956 (TF) der Gemarkung (Gmkg.) Mittelehrenbach werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Zum räumlichen Geltungsbereich gehören auch die Flächen zur Realisierung/Umsetzung der planexternen Maßnahmen des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs (externe Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen). Diese befinden sich auf Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1010 (Gmkg. Mittelehrenbach). Das Grundstück wird teilflächig (ca. 0,14 ha) in Anspruch genommen. Der räumliche Geltungsbereich dieser Ausgleichsfläche wird

im Norden	durch das Grundstück mit den Fl.-Nrn. 1012 (Gmkg. Mittelehrenbach, Parkplatz mit Begrenzungsgrün),
im Süden	durch Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1010 (Gmkg. Mittelehrenbach, Grünland),
im Westen	durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1012/4 (Gmkg. Mittelehrenbach, Ortsstraße) sowie
im Osten	durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1011 (Gmkg. Mittelehrenbach, landwirtschaftliche Nutzfläche)

begrenzt. Die exakte und verbindliche Abgrenzung der beiden Geltungsbereichsteile ist aus der Planzeichnung der Einbeziehungssatzung ersichtlich.

## 4. PLANGRUNDLAGEN

### 4.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 01/2017)

Der Planung liegt die DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg (über Landesamt für Vermessung und Geoinformationen, Geodaten Online, Stand 01/2017) zugrunde.

### 4.2 Planunterlagen

Die vorliegende Einbeziehungssatzung wird zur rechtsverbindlichen Satzung für die Flächen des Geltungsbereiches. Die Planung besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensvermerken, Maßstab M 1 : 1.000, Satzung (Stand: 26.11.2018), Höhnen & Partner Ingenieuraktiengesellschaft (H & P), 96047 Bamberg
- Begründung zur Satzung (Stand: 26.11.2018) mit Anlage 1 (Bestandsplan), Anlage 2 (Bewertungsplan) und Anlage 3 (Eingriffsplan), H & P, 96047 Bamberg

## 5. FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN (FNP/LSP, STAND: 17.11.2006)

Die Gemeinde Leutenbach verfügt über einen wirksamen FNP/LSP (s. Abb. 3).



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP/LSP der Gemeinde Leutenbach, (Geltungsbereich rot gestrichelt markiert, Abgrenzung schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Gemeinde Leutenbach)

Dieser wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.05.2000 in der Fassung vom November 1997 festgestellt und vom Landratsamt (LRA) Forchheim am 20.12.2000 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 12.01.2001 bekannt gemacht. Bislang wurde der wirksame FNP/LSP dreimal geändert (3. Änderung im Ortsteil Dietzhof, festgestellt am 25.09.2006, genehmigt am 26.10.2006, bekannt gemacht am 17.11.2006).

Wie aus der vorhergehenden Abbildung 3 erkennbar ist, sind die Flächen des Geltungsbereiches als Außenbereichsflächen i. S. v. Flächen für die Landwirtschaft (gelb) und nicht als Siedlungsflächen dargestellt.

Östlich und südlich außerhalb des Plangebietes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ (s. Abb. 3, schwarze Begrenzungslinie mit senkrecht aufgesetzten, parallelen Strichen). Faktisch handelt es sich im Bereich der Ortslage Ortspitz um ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO. Hierfür typische und prägende landwirtschaftliche Hofstellen sind vorhanden.

## 6. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

Die derzeitige Bestandssituation ist der nachfolgenden Abbildung 4 zu entnehmen.



Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der Bestandssituation (Geltungsbereich rot gestrichelt dargestellt, Abgrenzung schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)



Der weit überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird von Obstbauplantagen eingenommen, die derzeit im Nebenerwerb bewirtschaftet werden. Es handelt sich um 10 - 15 Jahre alte Kirsch- (teilflächig auf Fl.-Nr. 956, Gmkg. Mittelehrenbach) und Zwetschgenbaumbestände (teilflächig auf Fl.-Nr. 955, Gmkg. Mittelehrenbach).

Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich vollflächig befestigte Hof- und Wirtschaftsflächen (teilweise als Lager- und Maschinenabstellflächen genutzt).

Die Erschließung der einzubeziehenden Flächen erfolgt aus Richtung Süden über die bestehende Ortsstraße (Fl.-Nr. 1012/4, Gmkg. Mittelehrenbach) und von dort über die hier vorhandene Grundstückszufahrt im Bereich der Fl.-Nr. 955 (Gmkg. Mittelehrenbach), entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Fl.-Nr. 954 (Gmkg. Mittelehrenbach).

Die außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen wurden in Kapitel 3 („Lage und Abgrenzung des Plangebietes“) beschrieben.

Das Gelände fällt leicht von Richtung Südosten in Richtung Nordwesten - von 491 m ü. NN auf 489 m ü. NN ab.

Mulden, temporär wechselfeuchte Feuchtstrukturen, Fließ- und/oder Stillgewässer, Feuchtwiesen o. ä. sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Hang- und/oder Schichtwasseraustritte, oberflächennahe Vernäsungsstellen o. ä. konnten nicht festgestellt werden.

## **7. Sonstige rechtliche und/oder tatsächliche Gegebenheiten**

### **7.1. Schutzgebiete**

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland (aktuellster Stand via Internet-Download) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) i. V. m. § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura-2000-Gebiete) sind im Geltungsbereich oder dessen näheren Umfeld nicht ausgewiesen und somit nicht betroffen.

Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS-Natur Online (FIN-Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen des Ökoflächenkatasters (A/E-Flächen, Ankaufsflächen, sonstige Flächen, Ökokoflächen).

Naturdenkmale sind gemäß Aussage des Arten- und Biotopschutzprogrammes für den Landkreis Forchheim weder im Geltungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden.

Die gesamte Gemeinde Leutenbach inklusive des Ortsteils Ortspitz liegt vollflächig im Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“.

Der Kernortbereich der Siedlungsfläche von Ortspitz und auch die Flächen der Einbeziehungssatzung liegen nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und/oder innerhalb eines sog. „Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes“. Westliche und östliche Siedlungsränder hingegen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst (OFR-27, LSG 00556.01).

Ausführungen zu weiteren Schutzgebieten (z. B. Trinkwasserschutzgebiete o. ä.) finden sich im nachfolgenden Kapitel 7.6 („Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete Grundwasser“).

## **7.2. Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler**

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ (Bayer. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Bodendenkmale noch Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch die vorliegende Planung noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert.

Bodeneingriffe jeder Art sind genehmigungspflichtig. Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

## **7.3 Altlasten**

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben.

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am LRA Forchheim sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG angezeigt. In diesem Fall ist dann zu prüfen und festzulegen, in wie weit qualifizierte Erkundungen hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“, „Boden - Nutzpflanze“ und „Boden - Grundwasser“ durchzuführen sind.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere mit Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren (26.09.2001) i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen

Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

## **7.4 Geologie/Baugrund**

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ befindet sich das Vorhaben in der geologischen Raumeinheit „Malm“ (System: Jura, geologische Einheit: Weißer Jura, Gesteinsbeschreibung: Mergel-, Kalk- und Dolomitstein).

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Demnach können keine Angaben zur Eignungsfähigkeit des örtlichen Untergrundes als Baugrund gemacht werden.

Es wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund bzw. auf besondere Schwierigkeiten (Vorkommen von Fels o. ä.) gewinnen zu können.

Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraßen ist davon auszugehen, dass der örtlich anstehende Untergrund als Baugrundboden zur Errichtung künftiger baulicher Anlagen geeignet und ausreichend tragfähig/standfest ist.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (Senkungsgebiete, Erdfälle, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Stein-/Blockschlag o. ä.) verbunden sind.

Auf die diesbezüglich relevanten und ergänzenden Detailangaben zum Untergrund in Kapitel 7.5 („Geothermie“) wird verwiesen.

## **7.5 Geothermie**

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist festzustellen:

- Der Bau von Erdwärmesonden ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich, da das Gebiet als hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch eingestuft wird. Darüber hinaus ist bis 100 m Tiefe mit Bohrrisiken (Karstgesteinen) zu rechnen. Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist bis 100 m Tiefe von Locker- über Karstgesteinen auszugehen.
- Der Bau von Erdwärmekollektoranlagen ist möglich. Die Grabbarkeit wird als mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht grabbar“ bewertet.
- Der Bau von Grundwasserwärmepumpen ist nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

Detailuntersuchungen vor Ort werden für jeden Einzelfall empfohlen, um die seitens des „Umwelt Atlas Bayern“ gemachten Angaben durch spezifische Einzelgutachten zu verifizieren bzw. zu konkretisieren. Darüber hinaus stehen

das Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach und das LRA Forchheim für weitere Detailinformationen und Abstimmungen zur Verfügung.

Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. In diesem Falle wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen WWA Kronach empfohlen.

## **7.6 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser**

Der Geltungsbereich liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Quellschutzgebiete
- Geschützte HQ<sub>100</sub> - Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>häufig</sub>
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorranggebiete für Hochwasserschutz
- Wassersensible Bereiche
- Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung
- Vorranggebiet für die Wasserversorgung
- Trinkwasserschutzgebiete

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um dadurch auch detaillierte Rückschlüsse auf die örtlichen Grundwasserstände gewinnen zu können.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände, gegen drückendes Wasser und/oder gegenüber aus benachbarten, angrenzenden offenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser obliegt dem Bauherrn und ist immer dem privaten Zuständigkeitsbereich zuzuordnen.

Als Schutz gegen Wasser wird eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser nach DIN 18195-6 Abschnitt 8 oder durch WU-Beton nach DIN 1045 empfohlen. Bei Ausführung von Untergeschossen in WU-Beton nach DIN EN 1992 (EC2) sind die Anforderungen der WU-Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton für die Beanspru-



chungsklasse 1 und den Lastfall „drückendes Wasser“ sinngemäß zu beachten.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben o. ä. kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können.

Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG (Bayerisches Wassergesetz). Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Forchheim zu richten.

Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

## **7.7 Sonstige Sachgüter**

### **7.7.1 Bestandssparten**

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine ober- und/oder unterirdischen Versorgungsleitungen, Freileitungen, Hochspannungsmasten o. ä. bekannt. Diesbezügliche Belange sind nicht betroffen.

### **7.7.2 Belange der Landwirtschaft**

Durch die bisher unbebauten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagen, Drainagesammler, Gräben usw.) verlaufen, an die auch die benachbarten, nicht bebauten Flächen angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden.

Die Erreichbarkeit bzw. bestehende Zufahrtsmöglichkeiten zu Grundstücken Dritter sind zu berücksichtigen. In Folge der Planung wird die Erreichbarkeit an den Geltungsbereich angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht beeinträchtigt.

### **7.7.3 Sonstige Belange**

Die Belange der Bau-, Kultur- und Bodendenkmalpflege sind berücksichtigt (s. hierzu Ausführungen in Kap. 7.2 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“), ebenso die Belange der Wasserwirtschaft, des Oberflächen- und des Grundwassers (s. hierzu Ausführungen in Kap. 7.6 „Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“).



Fazit: Die Gemeinde hat alle ihr derzeit erkennbaren sonstigen Belange geprüft und kommt zu dem Ergebnis, diese im Rahmen ihrer Abwägung berücksichtigt zu haben, ohne dass Dritten hierdurch gegenüber dem Status quo erhebliche unzulässige Nachteile entstehen.

## **8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **8.1 Maß der baulichen Nutzung**

Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten und max. zwei Vollgeschosse.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,35 festgesetzt.

### **8.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Zulässig ist die Errichtung eines freistehenden Einzelhauses (E) in offener Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

### **8.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

#### **8.3.1 Allgemeine Hinweise**

Alle neu geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind analog den benachbarten Siedlungsflächen in unterirdischer Bauweise auszuführen. Dies dient insbesondere dem Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Zwischen künftig geplanten bzw. festgesetzten Baumstandorten und bestehenden bzw. geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bäume/Sträucher dürfen aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektr. Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ (Hrsg.: Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen) bzw. die einschlägige DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten.

#### **8.3.2 Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet kann an die bestehende Kanalisation (Mischsystem) angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung ist gewährleistet.



### 8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswassers kann in das bestehende Mischsystem abgeleitet werden bzw. ist auf Privatgrund zu versickern, sofern dies der Baugrund bzw. der Grundwasserstand möglich macht bzw. zulässt. Im Falle einer örtlichen Versickerung sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens 1,0 m betragen.
- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befinden.
- Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
- Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen.
- Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.

Für die künftige, dem vorliegenden Bauleitplanverfahren nachfolgende konkrete Planung der Niederschlagswasserbeseitigung sind folgende fachliche Grundlagen zu berücksichtigen:

- DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser)
- DWA Arbeitsblatt A 117 (Bemessung Regenrückhalteräume)
- DWA Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen auf den Privatgrundstücken ist zulässig und wird empfohlen.

Sollten Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO) und der DIN 1988 zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TVO der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt werden.

Regenwassersammelbehälter (Zisternen) sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Hierbei ist aber folgender Sach-



verhalt zu beachten: Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom vorhergehenden Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten und kontinuierlichen Verbrauch (z. B. genügt die alleinige Nutzung zur Außenanlagenbewässerung hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA-M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden.

#### 8.3.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation

Das Gebiet kann an die bestehende zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den/die Bauherren in Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern und mit der Gemeinde zu errichten.

Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

#### 8.3.5 Müllbeseitigung

Die Müllgefäße sind zu den bekannten Abholungsterminen an der nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraße bereitzustellen.

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

Für die auf Privatgrund festgesetzten Pflanzgebote gelten folgende Vorgaben:

- Auf dem privaten Baugrundstück sind mind. zwei standortgerechte, heimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Mindestpflanzqualität Laubbäume: Hochstamm [H.], dreimal verpflanzt [3xv.], mit Drahtballen [mDb.] oder mit Ballen/Tuchballen [mB.] je nach Art, Stammumfang [StU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand) oder
- Mindestpflanzqualität Obstbäume: Krankheitsresistente, robuste, traditionelle fränkische Obstbaumsorten, H., 3xv., mDb. od. mB. je nach Art, StU 16 - 18, aus extra weitem Stand
- Sicherung mittels Dreiböcken, Anbringen eines Verdunstungsschutzes (z. B. aus Schilfrohmatten, Schutzanstrich o. ä.); Ausführung mit Baumscheibe mit Gießrand



- Herstellung spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück
- Ausfälle sind gemäß den Festsetzungen innerhalb eines Jahres nach Ausfall zu ersetzen.

Hinweis: Die in der Planzeichnung auf Privatgrund dargestellten Baumstandorte bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des Privatgrundstücks frei wählbar und ergeben sich gemäß den Vorgaben der getroffenen Festsetzungen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a) BauGB auf Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 1010 (Gmkg. Mittelehrenbach) festgesetzte, in der Planzeichnung (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzte, zum Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gehörende und ca. 0,14 ha große Fläche übernimmt naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und wird allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung, auf denen Eingriffe aufgrund der Festsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen (Planung, Durchführung der Maßnahmen, Pflege usw.) übernimmt der Eingriffsverursacher (Bauwilliger und Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Flächen).

Die Ausgleichsfläche ist durch die Gemeinde Leutenbach nach dem Satzungsbeschluss an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden und durch den Eingriffsverursacher zeitnah umzusetzen. Bei einer ggf. geplanten Verpachtung der Ausgleichsfläche an Dritte ist darauf zu achten, dass die für diese Fläche getroffenen Festsetzungen in den Pachtvertrag aufgenommen werden.

Ergänzend sind die festgesetzten Ausgleichsflächen/-maßnahmen durch den Grundstückseigentümer notariell im Grundbuch zu fixieren.

Für die Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der externen Ausgleichsfläche gelten folgende Vorgaben:

- Entwicklung einer extensiv genutzten und gepflegten Streuobstwiese als Ersatz/Kompensation für die im Geltungsbereich erfolgten Obstgehölzrodungen
- Erhalt der auf der Fläche bestehenden Gehölze/Bäume
- Verwendung krankheitsresistenter, robuster, traditioneller fränkischer Obstbaumsorten; Mindestpflanzqualität: H., 3xv., mDb. oder mB. je nach Art, StU 18 - 20 cm; Pflanzabstand zwischen den Hochstämmen ca. 12,0 m
- Sicherung mittels Dreiböcken, Anbringen eines Verdunstungsschutzes (z. B. aus Schilfrohrmatten, Schutzanstrich o. ä.); Ausführung mit Baumscheibe mit Gießrand; die Baumscheiben sind flächig mit Strohmulch, Kosscheiben o. ä. abzudecken.
- Die Gehölze sind während der Dauer der Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege mit geeigneten Mitteln gegen Wildverbiss (Draht-, Plastikhosen, Schutzanstrich o. ä.) zu schützen.



- Gehölzausfälle sind gemäß den Festsetzungen innerhalb eines Jahres nach Ausfall zu ersetzen.
- Jede Form des Nährstoffeintrages (Dünger, Gülle, Mist o. ä.) ist unzulässig, ebenso der Einsatz von Pestiziden.
- Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Baumanzahl zu realisieren.
- Die Flächen sind ein- bis max. zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt Anfang Juli, 2. Schnitt Mitte September). Anfallendes Schnittgut ist nach jedem Mahdgang rückstandsfrei aus der Fläche zu entfernen.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum des Grundstückseigentümers der im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegenden Flächen (Eingriffsflächen, künftige Bau-, Siedlungsflächen).

## **9. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **9.1 Landwirtschaft**

Bei den Siedlungsflächen von Leutenbach handelt es sich laut FNP/LSP sowie tatsächlich um ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO mit landwirtschaftlichen Hofstellen. So befindet sich u. a. unweit nordöstlich außerhalb des Plangebietes eine größere landwirtschaftliche Hofstelle und direkt westlich außerhalb des Geltungsbereiches landwirtschaftliche Hallen.

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen potenziell auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, dorfgebietstypisch und zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Derartige Immissionen können auch während der Nachtzeit (22:00 Uhr - 6:00 Uhr), an Sonn- und Feiertagen sowie insbesondere während der Erntezeit nicht ausgeschlossen werden.

Auf das besondere Rücksichtnahmegebot für Wohnen gegenüber der im MD privilegierten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung wird hingewiesen (s. Vorrangklausel gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO).

Die vorliegende Bauleitplanung muss vorrangig auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe inkl. ihrer konkreten Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht nehmen.

Eine Planung, die diese Vorgabe nicht einlöst, verstößt gegen die allgemeine Zweckbestimmung des § 5 Abs. 1 BauNVO. Damit hat der Ordnungsgeber die „dörfliche Toleranz“ festgeschrieben: Wer wegen der „Vorteile des Landlebens“ in ein MD zieht, muss auch die „Nachteile des Landlebens“ in Kauf nehmen.

Im MD ist der Schutz des Wohnens vor allgemeinen akustischen Störungen etwa so hoch, wie in einem Mischgebiet. Darüber hinaus müssen im MD aber auch die betriebstypischen Emissionen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben hingenommen werden und dies auch zu ungewöhnlichen, aber be-

triebsnotwendigen Zeiten. In Bezug auf die akustischen Störungen sind dies z. B. einzeln oder auch massenhaft auftretende Tierlaute, Betriebsgeräusche von Maschinen und Fahrzeugen etc.

Zu den im MD typischer Weise auch von immissionsempfindlichen Nutzungen wie Wohnen hinzunehmenden Geruchsemissionen zählen Belästigungen durch Stallabluf, Dungstätten, Güllelagerung, Silagebehältnisse etc. ebenso, wie der Gestank, der beim Ausbringen von Gülle u. ä. auftreten kann. Dorfgebietstypisch ist auch eine ansonsten nur schwer zu behandelnde Immission: Dörfliches Ungeziefer (z. B. zuweilen massenhaftes Auftreten von Fliegen o. ä.).

Auch der Betrieb, Einsatz, das Be- und Entladen sowie das Abstellen von u. a. landwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen sind innerhalb des faktischen Dorfgebietes grundsätzlich nicht zu beanstanden, zumal, wenn es sich dabei um ordnungsgemäß gewartete, moderne und mit einer Fahrerlaubnis betriebene Fahrzeuge handelt. Hierbei handelt es sich um betriebs- und gebietstypische Nutzungen. Gleiches gilt u. a. auch für die private Brennholzaufbereitung.

## 9.2 Haustechnische Anlagen

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen, fremden Wohnräumen:

- IO im Dorf-/Mischgebiet: tags (6.00 bis 22.00): 60 dB(A)  
nachts (22.00 bis 6.00): 45 dB(A)

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird die Gemeinde hierzu die Vorlage eines Nachweises fordern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen (wie z. B. Wärmepumpen, Klimageräte o. ä.) sollten bei deren Errichtung folgende Punkte beachtet werden:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Ablufführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflexionen und sollte vermieden werden.
- Grundsätzlich sollte bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

- Soweit erforderlich, sollten bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkoppelung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollten so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mind. 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2. im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - ein Leitfaden (Teil III), Bayerisches Landesamt für Umwelt).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollten weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).
- Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken und sollten vermieden werden.

## 10. **GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN**

Auf den besonderen Schutz des Oberbodens und auf die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden nach DIN 19 731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Auf dieser Grundlage gilt hinsichtlich des Schutzes der Ressource Boden, dass anfallender Oberboden vor Baubeginn profilgerecht abzutragen und in Mieten zu lagern ist. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölz- und Ansaatflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden nach Abschluss der Bauarbeiten wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteiligen Bodenveränderungen (z. B. im Rahmen von Geländeauffüllungen o. ä.) vermieden werden. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen (z. B. DIN 19 731), ist zu achten.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen ist zulässig und wird empfohlen.

Der Eintrag grundwassergefährdender Stoffe in den Untergrund ist durch das Fehlen entsprechender Nutzungsformen ausgeschlossen bzw. ist - wenn überhaupt - nur im haushaltsüblichen, für Dorf- bzw. Wohngebiete typischen Umfang zu erwarten.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.



Die Verwendung von Koniferen (z. B. Thuja, Zypresse o. ä.) u. a. zur Herstellung von Reihenpflanzungen bzw. zur grenzständigen Grundstückseinfriedung o. ä. ist unzulässig.

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen sowie durch die weitestgehende Reduzierung versiegelter Flächen sollen die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden. Der Einsatz von Gründächern verbessert die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensiert teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduziert die Flächenabflusswerte. Damit einher geht gleichfalls eine Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld dieser Einrichtungen.

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung (auch zur optimierten Einbindung künftiger Gebäude in das Landschaftsbild) werden empfohlen.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGBs (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) für den Freistaat Bayern.

Ergänzend verweist die Gemeinde auf diesbezüglich relevante Ausführungen und Informationen des Bayerischen Justizministeriums in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“, die im Internet als pdf-file zum Herunterladen zur Verfügung steht.

## **11. UMWELTBERICHT**

§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB stellt klar, dass bei einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen ist. Demnach muss die Begründung Angaben zu den Zielen, Zwecken und den wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans enthalten.

Der § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB (Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB, mit Angaben zu den aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes) wird an dieser Stelle hingegen nicht zitiert.

Insofern findet § 2 Abs. 4 BauGB, der für Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung bei der Aufstellung von Bauleitpläne bestimmt, auf eine Einbeziehungssatzung keine Anwendung. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes konnte daher zulässigerweise verzichtet werden.

Wie den Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln zu entnehmen ist, wurden dennoch Angaben zu den üblicherweise im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgütern gemacht. Dadurch soll die Vermittlung eines umfassenden Gesamtbildes gewährleistet werden.

Die Gemeinde kommt damit gleichzeitig ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Abwägung der Belange von Natur/Landschaft gegenüber den Belangen der Einbeziehungssatzung nach.

## **12. ANWENDUNG DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG**

### **12.1 Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffsumfangs**

Die Eingriffsermittlung sowie die Festlegung des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs basiert auf den Empfehlungen des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die im vorliegenden Fall berücksichtigt und angewendet wurden.

Der vorliegende Bauleitplan erfüllt nicht die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entsprechend der Checkliste des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Ein Ausgleich war/ist erforderlich.

Die Schwere des Eingriffs und in Abhängigkeit davon die Dimension des Ausgleiches wurden gemäß den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft. Wegen der festgesetzten GRZ von 0,35 ist den im Plangebiet liegenden Flächen ein niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet. Gemäß Leitfaden fällt der Geltungsbereich damit unter „Typ B“.

Die derzeitige Bestandssituation ist der Karte in Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen. Die Bewertung des Ausgangszustandes ist der Kartendarstellung in Anlage 2 zur Begründung zu entnehmen. Überlagert man die Bedeutung des Plangebietes vor dem Eingriff mit der Eingriffsschwere und dem Planungsvorhaben, so ergibt sich die Beeinträchtigungsintensität (s. Kartendarstellung in Anlage 3 zur Begründung). Den Beeinträchtigungsintensitäten lassen sich Kompensationsfaktoren zuordnen, die die Höhe des nötigen Ausgleichsbedarfs bestimmen.

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, müssen gemäß den Vorgaben des Leitfadens in die Betrachtung nicht einbezogen werden. Konkret bedeutet dies, dass die im Zuge der vorliegenden Planung zulässige Bebauung/Versiegelung bereits versiegelter Flächen (Straßen, Wege, Plätze, bereits bebaute Privatgrundstücke) bzw. zukünftig nicht versiegelte Flächen keinen Eingriff darstellen. Daher wurde die Überplanung dieser Teilflächen in den vorliegenden Unterlagen nicht als Eingriff bewertet (s. Anlagen 3 zur Begründung, in weißer Farbe dargestellt).

Eingriffe in die vorhandenen und überplanten Obstplantagen (Kategorie B II, oberer Wert) wurden gemäß den Empfehlungen des Leitfadens mit dem Faktor 0,7 kompensiert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha, davon sind gerundet ca. 0,20 ha als Eingriffsfläche anzusetzen (s. Darstellung in Anlage 3 zur Begründung).

Die nachfolgende Tabelle fasst die für die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wesentlichen Daten und Fakten zusammen und macht die Berechnung des Ausgleichsbedarfs nachvollziehbar.

Eingriffsflächentyp	Kategorie	Faktor	Eingriffsfläche	Ausgleichsbedarf
Obstplantage (Baumbestand ≤ 30 Jahre)	B II	0,7	0,1991 ha	0,1394 ha
<b>Gesamt:</b>			<b>0,1991 ha</b>	<b>0,1394 ha</b>

Der naturschutzfachliche **Gesamtausgleichsbedarf** für die Maßnahme beläuft sich auf ca. **0,14 ha**. Die Kompensation des Eingriffs ist nachfolgend in Kapitel 12.2 („Beschreibung der Kompensationsflächen/ Kompensationsmaßnahmen“) beschrieben.

## 12.2 Beschreibung der Kompensationsflächen/ Kompensationsmaßnahmen

Der notwendige Ausgleich im Sinne des BauGBs erfolgt durch eine externe Ausgleichsfläche im Umfang von ca. 0,14 ha. Diese befindet sich in Privateigentum (gleicher Eigentümer, wie bei den Geltungsbereichflächen der Einbeziehungssatzung). Die Realisierung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen auf den geplanten Flächen ist insofern zulässig und rechtlich gesichert.

Der Eigentümer der Ausgleichsflächen ist dazu verpflichtet, einen entsprechenden Grundbucheintrag vornehmen und sein Grundstück mit der Auflage/Verpflichtung zur Ausführung und zum dauerhaften Erhalt der nachfolgend beschriebenen Ausgleichsflächen belasten zu lassen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der Einbeziehungssatzung zu erwarten sind (s. hierzu Anlagen 2 und 3 zur Begründung), zugeordnet.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen (Grunderwerb, Planung, Durchführung der Maßnahmen) übernimmt der Grundstückseigentümer.

Der innerhalb des Geltungsbereiches auf den Fl.-Nrn. 955 (TF) und 956 (TF) (beide Gmkg. Mittelehrenbach) bau-/vorhabenbedingt verursachte und dafür notwendig werdende naturschutzfachliche Ausgleich im Umfang von ca. 0,14 ha erfolgt auf Teilflächen der Fl.-Nr. 1010 (Gmkg. Mittelehrenbach).

Im Vorfeld wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Forchheim das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche (Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese) abgestimmt. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 8.4 („Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) wird verwiesen.



## **13. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN**

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht gelten die in Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen.

Die in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, textlichen Hinweisen, sowie in der Begründung in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Verwaltungszentrum der Verwaltungsgemeinschaft Kirchehrenbach (Hauptstr. 53, 91356 Kirchehrenbach, Erdgeschoss, Zimmer Nr. 04) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten durch jedermann kostenfrei eingesehen werden.

Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

## **14. VERFAHREN**

### **14.1 Gewählte Verfahrensart**

Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt werden.

Diese Voraussetzung kann für den vorliegenden Planfall bestätigt werden, da nördlich und westlich sowie nordwestlich des Plangebietes ein solcher prägender, im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorhanden ist.

Die Gemeinde darf Außenbereichsflächen nur dann im Wege der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbeziehen, wenn die angrenzende Bebauung zu einem Ortsteil gehört. Auch dies trifft zu.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung, dass

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

Zu Ziffer 1) wird festgestellt: Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass gerade die vorliegende Satzung dazu beiträgt, die geforderte geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Insofern ist diese Vorgabe erfüllt.

Zu Ziffer 2) wird festgestellt: Nach Prüfung der in Anlage 1 zum UVPG aufgelisteten Vorhaben ist festzustellen, dass auf Grundlage der geplanten Flächeneinbeziehung kein in Anlage 1 aufgeführtes Vorhaben, das der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegt, vorbereitet oder begründet wird, insbesondere auch nicht ein Vorhaben nach den Ziffern 18.4, 18.7, 18.8 und 18.9 der Anlage 1 zum UVPG.

Zu Ziffer 3) wird festgestellt: Natura-2000-Gebiete sind innerhalb des Plangebietes sowie außerhalb angrenzend oder benachbart nicht vorhanden. Eine Betroffenheit ist auszuschließen. Ebenso können schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG nicht eintreten. Insofern können keine Gefahren im Sinne des Gesetzes eintreten, die zu vermeiden bzw. zu minimieren oder zu begrenzen wären. Darüber hinaus existieren im näheren bzw. weiteren Umfeld des Plangebietes auch keine Störfallbetriebe o. ä.

Weiterhin gilt § 34 Abs. 6 BauGB, wonach bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden sind. Demnach ist der Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben oder wahlweise die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde Leutenbach hat sich dazu entschieden, die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und zeitgleich im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (s. hierzu Ausführungen im Kap. 14.2).

Der Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen. Dies ist vorliegend geschehen.

## **14.2 Behörden- und Trägerbeteiligung**

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt Forchheim
2. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach
3. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q Bauleitplanung, München
4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Bamberg
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, Bereich Forsten, Scheßlitz

6. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
7. Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Forchheim
8. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Forchheim
9. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Forchheim
10. Verein Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst e. V., Pottenstein

Weitere Stellen sowie die angrenzende Nachbarkommune wurden nicht beteiligt, da ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren/sind.

### 14.3 Verfahrensverlauf

Die Einbeziehungssatzung wurde nach dem im BauGB vorgegebenen Verfahren aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss:	24.09.2018
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	24.09.2018
Bekanntmachung Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss und förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	05.10.2018
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	15.10.2018 - 16.11.2018
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	15.10.2018 - 16.11.2018
Satzungsbeschluss:	26.11.2018
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	14.12.2018

Aufgestellt:  
Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Sabrina Wiegandt, B.A.  
Bamberg, den 26.11.2018  
G:\LEU1807\Bauleitplanung\Bebauungsplan\beg-2018-11-26\_SB



**Höhnen & Partner**

INGENIEURKONZERNGESELLSCHAFT

Hainstraße 13a · 96047 Bamberg



## ANLAGEN

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Bewertungsplan

Anlage 3: Eingriffsplan