



Stadt Herrieden

Landkreis Ansbach

Einbeziehungssatzung

"Am Martinsberg"

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

ENTWURF / Stand: 02.07.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Die Stadt Herrieden erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurnummer 1431, eine Teilfläche der Flurnummer 1441 der Gemarkung Herrieden und eine Teilfläche der Flurnummer 1178 der Gemarkung Hohenberg. Die Größe des Geltungsbereichs hat eine Gesamtfläche von ca. 0,56 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Plan für die Einbeziehungssatzung, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO für den Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen, einschließlich Zufahrten und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4
- Die zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt ab OK FFB-Erdgeschoss max. 12,5 m
- Die zulässige Wandhöhe (WH) beträgt ab OK FFB-Erdgeschoss max. 6,8 m

Die Höhen sind bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (WH), bzw. bis zur obersten Kante des Daches des Satteldaches (GH) zu messen.

Die Oberkante FFB-Erdgeschoss darf maximal 30 cm über dem bestehenden Urgelände am höchsten Punkt liegen.

Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse.

3. Zulässige Wohneinheiten

Es sind maximal 8 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

4. Dachformen und Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer zulässig. Solaranlagen zur Strom- und Wasserversorgung sind als aufliegende oder in die Dachfläche integrierte Anlagen zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Die Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Notwendige Befestigungen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig.

Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von Einfriedungen alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Amphibien, Igel) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bordsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abgescrängt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.

Zur Eingrünung des Wohngebietes nach Norden und Osten wird jeweils eine Baumreihe aus Winterlinden (*Tilia cordata*) gepflanzt. (Qualität: Hochstamm, 3xV, m.B., StU 16 - 18cm)

Je 3 PKW-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm II. Ordnung aus der Auswahlliste im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Auf der Verkehrsinsel im Zufahrtsbereich werden drei Winterlinden (*Tilia cordata*) gepflanzt. (Qualität: Hochstamm, 3xV, m.B., StU 16 - 18cm)

§ 4 Erschließung

Die Erschließung ist über das Flurstück 1667/29 der Gemarkung Herrieden („Am Weinberg“) gesichert. Zufahrten von der „Nürnberger Straße“ sind nicht zulässig.

§ 5 Naturschutzrechtliche Regelung

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Ausgleichsmaßnahmen

Baumreihen

Zur Eingrünung des Geltungsbereiches nach Norden und Osten wird auf einem 5 m breiten Grünstreifen der bisher als Wirtschaftswiese intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, auf 63 m eine

Baumreihe aus heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung gepflanzt. (Qualität: 3xV, StU.16 – 18 cm) Gesamtfläche 315m²

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Entwicklungsziel:

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Baumreihe standortgerechter, heimischer Arten, mittlere Ausprägung (B 312) auf 315m².

Ersatzmaßnahmen

Extensive Obstwiese

Auf einer 774 m² großen Teilfläche von Flurstk. 1431, Gmk. Herrieden wird eine Streuobstwiese mit 9 Obstbaumhochstämmen ergänzt bzw. angelegt.

Die Fläche wird derzeit als Wirtschaftswiese genutzt.

Entwicklungsziel:

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432) auf 774m²

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsfläche:

Obstbaumschnitt:

Die neu gepflanzten Obstbäume erhalten in den ersten 8 Jahren einen Erziehungsschnitt. Danach wird im Abstand von 3-5 Jahren ein Auslichtungsschnitt durchgeführt.

§ 6 Artenschutz

Ein Abriss oder Umbau der Gebäude kann nur nach vorheriger artenschutzrechtlicher Prüfung erfolgen, in deren Rahmen die Bestände insbesondere auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten überprüft werden müssen.

Sofern dies aus artenschutzfachlicher oder -rechtlicher Sicht erforderlich ist, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu treffen. Erforderlichenfalls sind diese Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – d.h. vor Beginn des Eingriffs - vorzuweisen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zu der kartierten Biotopfläche (6728-1252-002 Streuobstbestände am nördlichen Ortsrand von Herrieden) im Osten muss während der Bauphase ein durchgehender Bauzaun errichtet werden. In der Biotopfläche dürfen weder Baumaterialien gelagert werden, noch darf der Bereich mit schwerem Gefährt befahren werden.

Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:

- o Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen über 10m² 2-5cd/m².
- o Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen, insbesondere der Biotopfläche im Osten ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- o Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist möglich.
- o Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere wie Eidechsen, Amphibien, Kleinsäuger etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.

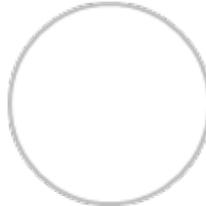
Wegen der Lage zwischen der „Nürnberger Straße“ und dem Ortsrand, der bereits vorhandenen Bebauung und die aktuelle Nutzung als Wirtschaftswiesen und Garten ist der Geltungsbereich bereits vorbelastet. Bei Durchführung einer saP im Einzelfall kann insbesondere eine zusätzliche negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population und die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch die Entwicklungssatzung „Am Martinsberg“ ausgeschlossen werden.

Demnach ist die Entwicklungssatzung „Am Martinsberg“ aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts (§ 44 Abs. 1. BnatSchG) zulässig.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

Herrieden, den __.__.2025



.....
Dorina Jechnerer
Erste Bürgermeisterin

Begründung

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können Gemeinden durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. (Einbeziehungs- oder Abrundungssatzung). Die Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurecht zu schaffen.

Die Stadt Herrieden beabsichtigt daher, am nördlichen Ortsrand von Herrieden, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Mit dieser Satzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung weitere Wohngebäude zu errichten. Hierzu liegt bereits ein Bauantrag für vier Mehrfamilienhäuser vor.

Die Stadt Herrieden möchte die geplante Wohnbebauung unterstützen da die Nutzung von Außenbereichsflächen im bebauten Ortsteil effizienter, umweltfreundlicher und besser in die bestehende Infrastruktur integriert ist, während sie gleichzeitig den Außenbereich schützt. Dies entspricht auch dem Grundsatzbeschluss vom Oktober 2020 der Stadt Herrieden, bestehende Flächenpotentiale vorrangig zu nutzen.

Bei Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile kann die bestehende Infrastruktur ohne große Erweiterungen genutzt werden. Die direkte Anbindung an bestehende Verkehrswege und Versorgungsnetze macht die Nutzung effizienter. Weiterhin wird der unberührte Außenbereich geschont.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Ortsabrundung der bestehenden Siedlungsstruktur. Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in einem, für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen.

Somit kann der weitere Bedarf an Bauland, im Wesentlichen für Mehrfamilienhausbebauung, kurzfristig gedeckt werden.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Herrieden, südlich der „Nürnberger Straße“, Östlich der Straße „Am Martinsberg“ und Nördlich der Straße „Am Weinberg“. Die bestehende Bebauung grenzt südlich und westlich an das Plangebiet an.

Südöstlich grenzt der Friedhof der Stadt Herrieden, östlich grenzt eine kartierte Biotopfläche und Grünflächen.

Die Einbeziehungssatzung umfasst die Flurnummer 1431, eine Teilfläche der Flurnummer 1441 der Gemarkung Herrieden und eine Teilfläche der Flurnummer 1178 der Gemarkung Hohenberg. Die Größe des Geltungsbereichs hat eine Gesamtfläche von ca. 0,56 ha.

Die Fläche wird derzeit im Wesentlichen als Wirtschaftswiese genutzt. Weiterhin befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs ein leerstehendes Gebäude mit Scheune, das im Zuge der geplanten Neubauten abgebrochen wird.

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso sind keine Ökokontoflächen, auch in der näheren Nachbarschaft, zu verzeichnen.

Die angrenzenden Biotope werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Gemäß Angaben des Umweltatlas liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets und auch nicht in einem wassersensiblen Bereich.

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ansbach und das Landratsamt Ansbach zu informieren.

3. Alternativen

Die Einbeziehungssatzung an dieser Stelle bietet sich zur Arrondierung des Ortsrandes an, zumal die Flächenverfügbarkeit gegeben ist und die Erschließung ohne größeren Aufwand möglich ist. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt können mit verhältnismäßigem Aufwand ausgeglichen werden.

Mit der Planung wird ein Leerstand im Stadtgebiet von Herrieden überplant und die Fläche wieder für Wohnbebauung genutzt. Weiterhin wird ein bestehendes, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte, Flächenpotential genutzt.

Aufgrund der Nutzung bestehender Flächenpotentiale, deren Erschließung gesichert ist, in Verbindung der unter Punkt 1 genannten Vorteile, die sich aus der Nutzung von Außenbereichsflächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile ergeben, wird von einer weitergehenden Alternativenprüfung abgesehen.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Anforderungen nach Baugesetzbuch

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung sind nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 BauGB die Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Nichtbetroffenheit von Natura 2000 – Gebieten.

Die Voraussetzungen sind bei vorliegender Planung gegeben.

Das Plangebiet fügt sich in den angrenzenden Bebauungszusammenhang ein. Es handelt sich um eine organische Siedlungserweiterung an geeigneter Stelle. Die Erschließung ist über das Flurstück 1667/29 der Gemarkung Herrieden („Am Weinberg“) gesichert.

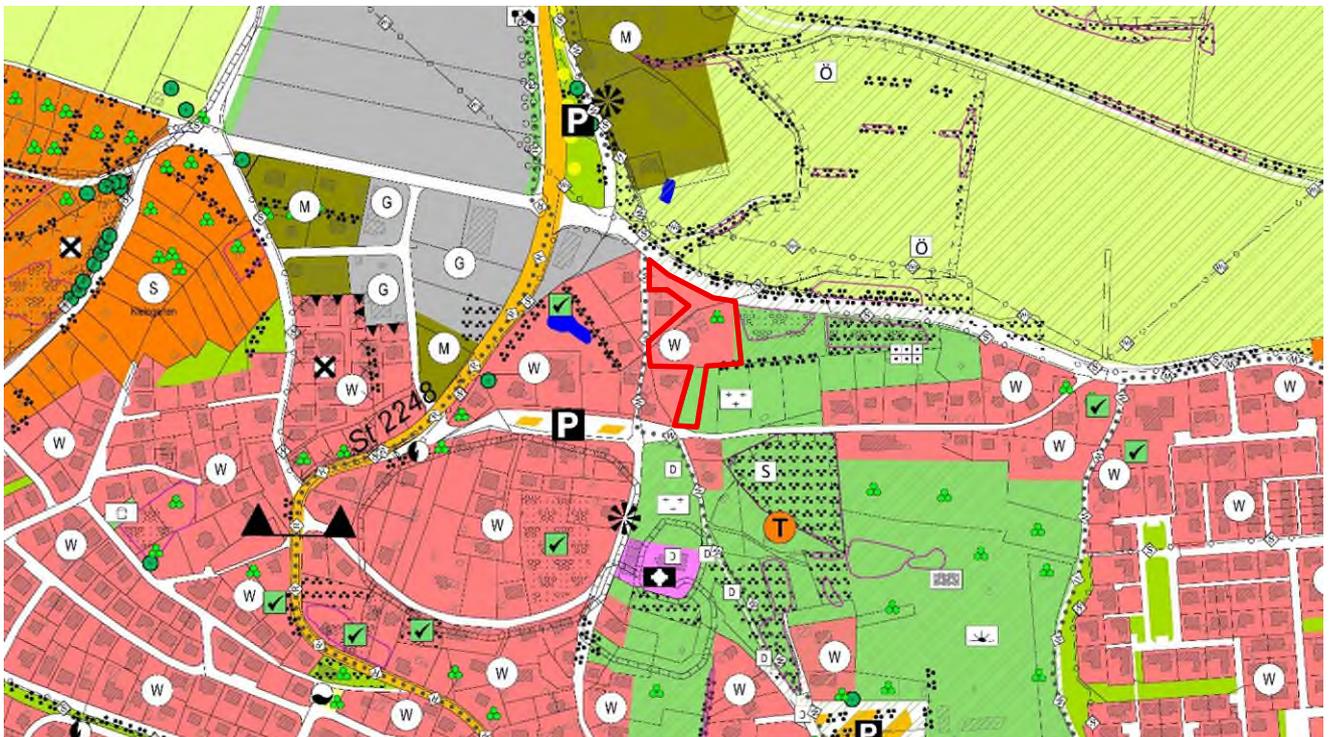
Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist dadurch gegeben, dass sich die Satzung an den Flächennutzungsplandarstellungen orientiert und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung festschreibt.

Vorhaben oder Pläne, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Satzung.

Ein Natura 2000 – Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Für die Einbeziehungsatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, jedoch ist keine Umweltprüfung erforderlich. Für die Einbeziehungsatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herrieden mit Umgriff der Einbeziehungsatzung (Stand 2023)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Herrieden stellt die Fläche im Bereich der Einbeziehungsatzung weitestgehend als Wohnbaufläche dar. Die im südlichen Teil dargestellte Grünfläche ist Bestandteil der Satzung, da diese zur Erschließung der Fläche von der Straße „Am Weinberg“ dient. Der Ausbau des neuen Friedhofs ist abgeschlossen, die Fläche wird für die Friedhofsnutzung nicht mehr gebraucht.

Die Einbeziehungsatzung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Herrieden.

Bestehende Bebauungspläne

Das Flurstück 1431 der Gemarkung Herrieden liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 8 „Friedhof“ der Stadt Herrieden. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1993 rechtskräftig. Mittlerweile wurde Friedhof vollständig umgesetzt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für einen Teilbereich des Friedhofs wird nicht mehr benötigt. Die Friedhofsmauer verläuft entlang des angrenzenden östlichen Grundstücks mit der Flurnummer 1432 der Gemarkung Herrieden. Somit spricht einer Überplanung des Flurstücks 1431 im Zuge der vorliegenden Einbeziehungssatzung nichts entgegen.

Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan (RPV 8) stellt Herrieden als Unterzentrum im allgemein ländlichen Raum dar.

Benachbarte zentrale Orte sind das Oberzentrum Ansbach und die Mittelzentren Gunzenhausen, Feuchtwangen und Dinkelsbühl.

Es gelten die allgemeinen fachlichen Ziele und Grundsätze für das Wohnungs- und Siedlungswesen. Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RPV8) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

RPV8 3.1 Siedlungswesen

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Es handelt sich um eine organische Entwicklung, um den Bedarf an Mehrfamilienhäuser zu decken. Die Planung ist mit den wesentlichen Zielen vereinbar. Es handelt sich um die Nutzung einer Außenbereichsfläche im Zusammenhang bebauter Ortsteile, die effizienter, umweltfreundlicher und besser in die bestehende Infrastruktur integriert ist, während sie gleichzeitig den Außenbereich schützt.

5. Festsetzungen

Die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten von Vorhaben im Erweiterungsbereich orientieren sich an den bestehenden Vorgaben und richten sich nach § 34 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die zulässige Geschossigkeit und die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe sowie durch die Baugrenzen definiert. Zulässig ist eine III – geschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe OK FFB-Erdgeschoss von 12,5 m und einer maximal zulässigen Wandhöhe OK FFB-Erdgeschoss von 6,80 m.

6. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Am Weinberg“ (Fl.-Nr. 1667/29).

Zur Erschließung der geplanten Bebauung auf den Flurstücken 1178 (Gmkg. Hohenberg) und 1441 (Gmkg. Herrieden) ist eine Verkehrsfläche mit angrenzenden Stellplätzen geplant. Die Erschließungsstraße endet in einer Wendeschleife, so dass hier auch eine ausreichende Wendemöglichkeit für bspw. Müllfahrzeuge gegeben ist.

Eine Erschließung über die nördlich vorbeiführende „Nürnberger Straße“ ist nicht zulässig.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Stadt Herrieden, weitere erforderliche Arbeiten zur Erstellung der Hausanschlüsse sind durch die Bauwerber zu erbringen.

Die erforderlichen Regenwasserrückhaltungen sind auf den jeweiligen Grundstücken mit Rückhaltezysternen zu erbringen. Der Überlauf ist in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Trinkwasserversorgung ist über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Zur Versorgung mit Strom und Telekommunikation kann das Plangebiet am das in der Umgebung bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden.

7. Grünordnung

Eingrünung

Zur Eingrünung des Geltungsbereiches nach Norden und Osten wird jeweils eine Baumreihe aus Winterlinden (*Tilia cordata*) gepflanzt. (Qualität: Hochstamm, 3xV, m.B., StU 16 - 18cm)

Im Westen und Süden grenzt Wohnbebauung und Friedhofsfläche an. Entlang der Friedhofsgrenze steht bereits eine Baumreihe aus Winterlinden.

Innere Durchgrünung

Je 3 PKW-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm II. Ordnung aus der Auswahlliste im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Auf der Verkehrsinsel im Zufahrtbereich werden drei Winterlinden (*Tilia cordata*) gepflanzt. (Qualität: Hochstamm, 3xV, m.B., StU 16 - 18cm)

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Fläche der Einbeziehungssatzung wird derzeit als Wirtschaftswiese und Gartenfläche mit Gehölzen genutzt.

Im Geltungsbereich stehen mehrere, seit kurzem leerstehende Gebäude und Schuppen.

Ausgleichsbedarf

BNT	WP	Eingriffsfläche (m ²)	Eingriffsfaktor/GRZ	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Intensivgrünland G11	3	3.229	0,4	3.875
Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland G211	6	367	0,4	881
Privatgarten strukturreich P22	7	930	0,4	2.604
Einzelgebäude im Außenbereich X132	1	86	0,4	34
Gebäude X4	0	338	0,4	0
Gebäudezufahrt V32	1	238	0,4	95
Ruderalflächen P432	4	356	0,4	570
Hecken gebietsfremd B12	5	45	0,4	90
	Gesamtfläche	6.600	Wertpunkte	8.149

Planungsfaktor	Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung des Wohngebietes wird der Eingriff reduziert.	-20 %	- 1.630
----------------	--	-------	---------

	Zusätzlich werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs festgesetzt.		
	Ausgleichsbedarf Wertpunkte	Gesamt	6.519

Der Ausgleichsbedarf beträgt 6.519 WP.

Ausgleichsmaßnahmen

Baumreihen

Zur Eingrünung des Geltungsbereiches nach Norden und Osten wird auf einem 5 m breiten Grünstreifen der bisher als Wirtschaftswiese intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, auf 63 m eine Baumreihe aus heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung gepflanzt. (Qualität: 3xV, StU.16 – 18 cm) Gesamtfäche 315m²

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Baumreihe standortgerechter, heimischer Arten, mittlere Ausprägung (B 312) auf 315m².

Ersatzmaßnahmen

Obstwiese

Auf einer 774 m² großen Teilfläche von Flurstk. 1431, Gmk. Herrieden wird eine Streuobstwiese mit 9 Obstbaumhochstämmen ergänzt bzw. angelegt.

Die Fläche wird derzeit als Wirtschaftswiese genutzt.

Anlage der Ersatzmaßnahme:

Als Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden, Lebensraum und Landschaft, wird die intensiv genutzte Wiesenfläche in eine Obstwiese umgewandelt.

Eine Teilfläche der Ersatzmaßnahme liegt innerhalb der Biotopfläche von Biotop Nr. 6728-1252-002 "Streuobstbestände am nördlichen Ortsrand von Herrieden".

Auf der Biotopfläche stehen nur noch wenige Obstbäume. Die Baumfreien Flächen werden als Wirtschaftswiese genutzt. Entsprechend den Pflegehinweisen zur Biotopbeschreibung in Fis-Natur werden in diesem Bereich 6 Obstbaumhochstämmen, auf einem Wiesenstück östlich an die Biotopfläche angrenzend 3 Obstbaumhochstämmen laut Auswahlliste gepflanzt.

Entwicklungsziel:

Für die Entwicklung einer traditionell typischen Streuobstwiese, wird die Fläche mit 9 Obstbaumhochstämmen regionaler Obstsorten bepflanzt. Pflanzabstand ca. 12 m.

Diese Obstwiesen bieten einen großen Arten- und Individuenreichtum, wodurch ihnen generell eine große Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt. Mit ihrem Pollen und Nektar im Frühjahr, dem Obst im Sommer und Herbst bieten sie Nahrungsgrundlage für Insekten, Vögel und Säugetiere. Diese wiederum sind die Nahrungsgrundlage von z.B. Vögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien.

Alte Obstbäume dienen zudem als Lebensraum für die genannten Tierarten.

Extensive Obstwiesen dienen dem Biotopverbund und stellen einen wertvollen Lebensraum in der intensiv genutzten Agrar- und Siedlungslandschaft dar. Durch intensive Siedlungsentwicklung vor allem in Ortsrandlagen sind Streuobstbestände in den letzten Jahrzehnten erheblich reduziert worden.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432) auf 774m²

Auswahlliste: Obstbaumhochstämmen

(Mindestgröße: StU 10 – 12 cm, Hochstamm)

Apfel:

Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambour, Schöner von Nordhausen, Wettringer, Schöner von Wiltshire

Birne:

Schweizer Wasserbirne, Gute Luise, Madame Verté, Feuchtwanger Butterbirne

Zwetschge:

Fränkische Hauszwetschge, Wangenheimer

Nussbaum

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsfläche:

Obstbaumschnitt:

Die neu gepflanzten Obstbäume erhalten in den ersten 8 Jahren einen Erziehungsschnitt. Danach wird im Abstand von 3-5 Jahren ein Auslichtungsschnitt durchgeführt.

Ausgangszustand	Bewertung Ausgangszustand in WP	Prognosezustand	Bewertung Prognosezustand in WP	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Intensivgrünland G11	3	Baumreihen mit standortgerechten Arten B312	9	315	6	1.890
Intensivgrünland G11	3	Streuobstbestand im Komplex mit Grünland B432	10-1=9	774	6	4.644
						<u>Ges.6.534</u>

Ausgleichsbilanz:

Ausgleichsmaßnahmen 6.534 WP
Ausgleichsbedarf 6.519 WP

Artenschutzrechtliche Bewertung

Eine projektspezifische Relevanzprüfung des prüfungsrelevanten Artenspektrums wurde durchgeführt.

Die Suche nach den im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten wurde per ASK (Artenschutzkartierung Bayern, TK 6728 Herrieden) durchgeführt.

Es sind keine relevanten Arten betroffen.

Vögel

Für die Feldlerche und andere Bodenbrüter kann die Wiese als Lebensraum ausgeschlossen werden, der Abstand zu den Gebäuden, Gehölzen und der Straße beträgt maximal 20 m. Gehölze sind nicht betroffen.

Fledermäuse

Die Fläche ist potenzielles Jagdhabitat von Fledermäusen. Die vorhandenen Bäume im Osten des Geltungsbereiches und die zum Teil offenen Gebäude sind potenzieller Lebensraum mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Kleinsäuger

Die Fläche ist potenzielles Jagd- und Nahrungshabitat von Kleinsäufern. Die vorhandenen Bäume im Osten des Geltungsbereiches und die leerstehenden, zum Teil offenen Gebäude sind potenzieller Lebensraum mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Reptilien

Die vorhandenen Gebäude, Garten, Wirtschaftswiese und der nach Norden exponierte Hang bieten keinen Lebensraum für Reptilien

Amphibien, Libellen und Krebse

Es sind keine Gewässer betroffen. Auch im Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine Gewässer. Ein Durchwandern des Geltungsbereiches durch Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Tagfalter

Geeignete Pflanzenbestände für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche nautithous*) als für den Nachtkerzen-Schwärmer (*Proserpinus proserpina*) sind nicht vorhanden.

Hier nicht genannte Arten und Gruppen von Pflanzen und Tieren werden mangels geeigneter Habitate bzw. Wuchsorte im Geltungsbereich als nicht projektrelevant bewertet.

Insbesondere eine zusätzliche negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population und die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch die Einbeziehungssatzung „Am Moritzberg“ kann ausgeschlossen werden.

Das Projekt ist demnach aus Sicht des speziellen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1. BnatSchG) zulässig.

Konflikte in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht gegeben.

Ein Abriss oder Umbau der Gebäude kann nur nach vorheriger artenschutzrechtlicher Prüfung erfolgen, in deren Rahmen die Bestände insbesondere auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten überprüft werden müssen.

Sträucher und Bäume mit einem Stammumfang bis 35 cm in 1,0 m Höhe können im Zeitraum von Oktober bis Februar ohne saP entfernt werden.

Sofern dies aus artenschutzfachlicher oder -rechtlicher Sicht erforderlich ist, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu treffen. Erforderlichenfalls sind diese Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – d.h. vor Beginn des Eingriffs - vorzuweisen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wegen der bereits vorhandenen Bebauung, der Lage zwischen der „Nürnberger Straße“ und dem Ortsrand und die aktuelle Nutzung ist der Geltungsbereich bereits vorbelastet. Bei Durchführung einer saP im Einzelfall bzw. Einhaltung von Rodungszeiträumen kann insbesondere eine zusätzliche negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population und die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch die Entwicklungssatzung „Am Moritzberg“ ausgeschlossen werden.

Demnach ist die Entwicklungssatzung „Am Martinsberg“ aus Sicht des speziellen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1. BnatSchG) zulässig.

Auswahlliste: Hochstämme

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV, mB, StU 16 – 18 cm)

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus colurna (Baumhasel)
Fraxinus ornus (Blumenesche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Obstbaumhochstamm verschiedene Sorten

8. Immissionen, Emissionen

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ebenso ist die umgebende Bebauung durch die charakteristischen Merkmale eines allgemeinen Wohngebietes geprägt. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Nördlich grenzt die „Nürnberger Straße“. Die davon ausgehenden Emissionen aufgrund des Verkehrs können zu Beeinträchtigungen führen. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen, wie Schallschutzfenster, Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume, usw. anzuwenden. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren sind entsprechende Nachweise zu erbringen.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich zu evtl. störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen durch Lärm, Staub und Geruch kommen. Diese sind zu dulden.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

10. Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist bei einer Satzung gemäß § 34 BauGB nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Herrieden, den 02.07.2025

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)

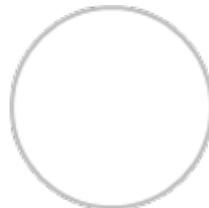
Anlagen:

Anlage 1: Plan Einbeziehungssatzung M 1:1000

Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat der Stadt Herrieden hat in seiner Sitzung am 02.07.2025 die Aufstellung der Satzung „Am Martinsberg“ über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit Begründung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen.
2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat während der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 stattgefunden.
3. Der Stadtrat der Stadt Herrieden hat mit Beschluss vom __.__.2025 die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die Satzung mit Begründung wurde am __.__.2025 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Herrieden, den __.__.2025



.....
Dorina Jechnerer
Erste Bürgermeisterin