



Einbeziehungssatzung gemäß § 34 (4) 3 BauGB

für

„Oberfembach Nord“

Planfassung vom 17.09.2025



Anlage 3 - Begründung

Planung:

Frieder Müller-Maatsch - Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Marktplatz 2 96152 Burghaslach

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation.....	3
2.	Veranlassung	3
3.	Flächennutzungsplan.....	4
4.	Erschließung.....	4
4.1	Erschließung für Fl.-Nr. 252/9.....	4
4.2	Erschließung für Rückbereich Fl.-Nr. 252.....	5
5.	Begründung	5
	Zu § 1 Geltungsbereich	5
	Zu § 3 Festsetzungen	5
	Zu 1. Art der baulichen Nutzung.....	5
	Zu 2. Maß der baulichen Nutzung.....	5
	Zu 6. Private Verkehrsflächen	6
	Zu 8. Abwasserbeseitigung - Regenwasserrückhaltung - Regenwasserversickerung	6
	Zu 9. Grünflächen	7
	Zu 13. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelt- auswirkungen	8
	Zu 15. Sonstige Planzeichen	13
	Zu § 4 Hinweise	13
6.	Umweltbericht.....	13

1. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Oberfembach und besteht aus einer Teilfläche der Hofstelle Oberfembach 1, Fl.-Nr. 252, der gemeinschaftlichen Erschließung Fl.-Nr. 252/2, der Fl.-Nr. 252/9 sowie der Teilfläche der Fl.-Nrn. 252/3 der Gemarkung Hagenbüchach.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch den Flurweg Fl.-Nr. 370 und die dahinter liegende Feldflur.
- Im Osten durch die frühere Hofstelle Oberfembach 16, Fl.-Nr. 376 und das Wohnanwesen Oberfembach 2, Fl.-Nr. 252/3.
- Im Süden durch die Ortsdurchfahrt, die Althofstelle Oberfembach 1, Fl.-Nr. 252 und die Fl.-Nr. 270 mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden.
- Im Westen durch den Erschließungstich Fl.-Nr. 383/3 und die Wohnanwesen Oberfembach 29, Fl.-Nr. 252/5 und Oberfembach 32, Fl.-Nr. 252/6 sowie die Fl.-Nr. 384 mit einer landwirtschaftlichen Halle.

2. Veranlassung

Die Grundstücke Fl.-Nr. 252/3 und 252/9, Gemarkung Hagenbüchach, befinden sich im Besitz der Bauherrenfamilie R.

Das Grundstück Fl.-Nr. 252, Gemarkung Hagenbüchach, befindet sich im Besitz der Bauherrenfamilie E.

Das Grundstück Fl.-Nr. 252/2 ist ein gemeinschaftliches Erschließungsgrundstück und gehört den Anliegern der Fl.-Nrn. 252, 252/3 und 252/4 gemeinsam.

Ausgangspunkt ist der Wunsch der Eigentümer R., auf Fl.-Nr. 252/9 ein neues Wohnhaus mit Garage zu errichten. Das bestehende Wohnhaus Nr. 2 ist für die Familie inzwischen zu klein geworden und soll nach dem Umzug vermietet werden.

Um eine durchgehende Ortsarrondierung zu erreichen, muss auch der Rückbereich des Anwesens Oberfembach 1 mit überplant werden. Hierfür gibt es bisher noch keine konkreten Planungen.

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung sollen nun eine Ortsrandarrondierung und Baurecht am nördlichen Ortsrand von Oberfembach geschaffen werden.

Die Fläche ist im, in Aufstellung begriffenen, FNP als Dorfgebiet dargestellt.

Da die Fläche derzeit baurechtlich noch als Außenbereich eingestuft ist, sollen durch die Einbeziehungssatzung die als Neubebauung vorgesehenen Baugrundstücke nach §34 BauGB als bebaubarer Innenbereich umgewidmet werden.

Die Einbindung in die Ortslage wird gewährleistet durch die Anwesen:

Oberfembach 1	Wohnanwesen, ehemalige Hofstelle
Oberfembach 2	Wohnanwesen
Oberfembach 39	Wohnanwesen
Oberfembach 5	Wohnanwesen, ehemalige Hofstelle
Oberfembach 16	Wohnanwesen, ehemalige Hofstelle
Oberfembach 29	Wohnanwesen
Oberfembach 32	Wohnanwesen

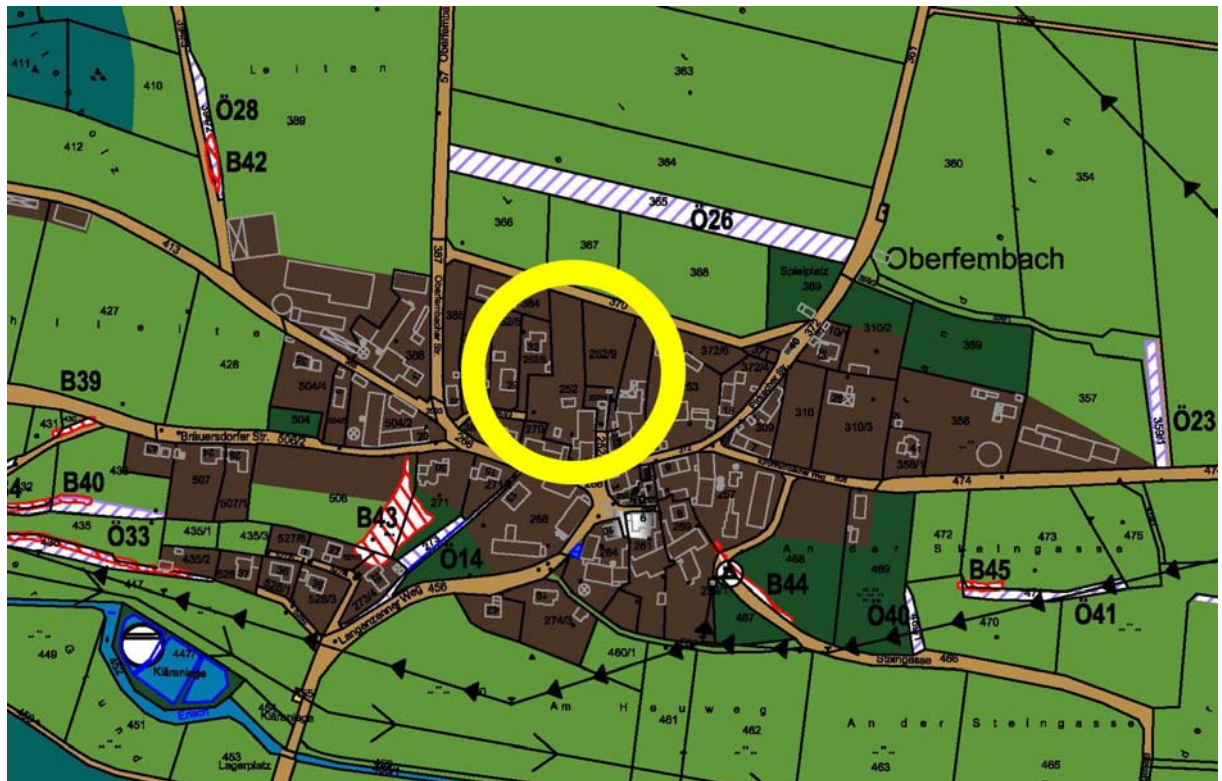
Durch den Erlass der Einbeziehungssatzung können die Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden und ergeben eine Abrundung der Ortslage.

Die Erschließung für Fl.-Nr. 252/9 erfolgt über die gemeinschaftliche Zufahrt Fl.-Nr. 252/2. Auch die Ver- und Entsorgungsleitungen müssen aufgrund der Topographie und vorhandener Leitungen darüber bis zur Ortsdurchfahrt gelegt werden.

Die Erschließung für den Rückbereich von Fl.-Nr. 252 erfolgt über den Stichweg Fl.-Nr. 383/3. Der Weg, die darin befindliche Trinkwasserversorgung und der Mischwasserkanal sind öffentlich.

Auf die Sicherung der Erschließung für Trinkwasser, Oberflächenwasser, Schmutzwasser und die Sparten wird dann detailliert unter Punkt 4 und 5 eingegangen.

3. Flächennutzungsplan



Ausschnitt derzeit in Aufstellung befindlicher FNP mit eingezeichnetem Geltungsbereich

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hagenbüchach befindet sich derzeit in Aufstellung. Die Abbildung zeigt den Stand der Vorentwurfs-Auslegung. Der Bereich für die Einbeziehungssatzung ist darin komplett als Dorfgebiet dargestellt.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes, bzw. eine Änderung der Entwurfsunterlagen wäre deshalb nicht erforderlich.

4. Erschließung

4.1 Erschließung für Fl.-Nr. 252/9

Die Erschließung erfolgt von der Ortsdurchfahrt über die Fl.-Nr. 252/2, eine kleine Ecke der Fl.-Nr. 252/3 und den schmalen südlichen Teil bis zum Baufeld.

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem ebenfalls über diesen Weg. Näheres dazu siehe unter Punkt 5.8 Abwasserbeseitigung.

Die notwendigen Sparten Trinkwasser, DSL, Telekom und Stromversorgung können ebenfalls durch die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehene Fl.-Nr. 252/2 und zu versehenden 252/3 zum Baugrundstück verlegt werden.

4.2 Erschließung für Rückbereich Fl.-Nr. 252

Die Erschließung erfolgt von der Ortsdurchfahrt über den öffentlichen Stichweg Fl.-Nr. 383/3 und eine gemeinsame Erschließungsfläche für die beiden neuen Grundstücke und die Rückanbindung der Althofstelle auf Fl.-Nr. 252 bis zu den Baufeldern.

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser kann nur über den vorhandenen Kanal des öffentlichen Stichweges Fl.-Nr. 383/3 abgeleitet werden.

Das Niederschlagswasser muss über den bestehenden Regenwasserkanal, der aus der Feldflur durch die Baurechte 1 und 2 führt, abgeleitet werden. Näheres dazu siehe unter Punkt 5.8 Abwasserbeseitigung.

Die Verlegung der notwendigen Sparten Trinkwasser, DSL, Telefon und Stromversorgung kann nur über den Stichweg Fl.-Nr. 383/3 erfolgen.

5. Begründung

Zu § 1 Geltungsbereich

Im Geltungsbereich sind sowohl die vorgesehenen Bauflächen als auch die als Grünflächen und Ausgleichsflächen vorgesehenen Grundstücksteile bis zum nördlichen Flurweg Fl.-Nr. 370 enthalten. Damit kann auch der Übergang als Ortsrand in die anschließende Feldflur mit berücksichtigt werden.

Über die gemeinschaftliche Hoffläche zur Ortsstraße wird die Erschließung der hinten liegenden Baufläche 3 nachgewiesen.

Zu § 3 Festsetzungen

Unter § 3 sind alle Festsetzungen enthalten. Diese werden nachfolgend, so weit notwendig, begründet.

Zu 1. Art der baulichen Nutzung

Die Einbeziehungsfläche soll im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet MD eingestuft werden.

Auf eine eigene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird verzichtet.

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung muss sich die neue Wohnbebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB in die bestehende umgebende Bebauung einfügen. Dies kann für die vorgesehene Bebauung bestätigt werden, da auf allen umliegenden Hofstellen keine Landwirtschaft bzw. nur noch Forstwirtschaft im Nebenerwerb betrieben wird.

Zu 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ und GFZ

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) orientieren sich an der BauNVO. Bei der GRZ wird sowohl die Größe des Grundstücks als auch die Lage am Ortsrand berücksichtigt.

EG-FFH

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird für die Hauptgebäude als NHN-Höhe mit einer möglichen Abweichung von $\pm 0,30$ m festgelegt. Dies dient der Anschlussmöglichkeit der Bebauung an die vorhandene Kanalisation und der Einbindung in die umgebende Landschaft. Mit einer höheren EG-FFH wäre eine Einbindung der Baukörper in den Ortsrand und die umgebende Landschaft nicht möglich.

Geschossigkeit, Traufwand-, Firsthöhen

Die Festlegung der zulässigen Bauvolumina erfolgt über maximale Traufwandhöhen, zusammen mit Firsthöhen, Dachformen und den zulässigen Dachneigungen.

Damit wird gewährleistet, dass bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen die Baukörper mit dann niedrigeren Dachneigungen die eingeschossigen Gebäude nicht überragen.

Dachformen

Zur Einbindung der neuen Baukörper in die bestehende Bebauung am Ortsrand werden die Dachformen für Hauptgebäude, orientiert an vorhandenen, örtlich passenden Dachkubaturen, auf Satteldächer, Pultdächer und begrünte Flachdächer eingeschränkt.

Begrünte Dächer

Um die Oberflächenwasserpufferung und Rückhaltung als Teil des Technischen Umweltschutzes zu optimieren, wird für Flachdächer eine Dachbegrünung festgesetzt.

Flach geneigte Pultdächer können ebenfalls mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt werden.

Dachfarben

Mit der relativ engen Festsetzung der Dachfarben sollen auch für den Ortsrand die im Altort typischen, noch vorherrschenden Farbgebungen übernommen und weitergeführt werden.

Zu 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Gebäudestellung wird durch das Ausweisen der Baufelder mit Baugrenzen innerhalb der Baugrundstücke als offene Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Garagen werden wie Nebengebäude gemäß BayBO behandelt.

Die Schutzstreifen von 2 m beidseits der Achse um den bestehenden Niederschlagswasserkanal muss als Vorgabe eingehalten werden.

Zu 6. Private Verkehrsflächen

Zur Reduzierung von Flächenversiegelungen sind für die Zufahrten und alle befestigten Außenbereichsflächen nur versickerungsoffene Beläge zulässig.

Zu 8. Abwasserbeseitigung - Regenwasserrückhaltung - Regenwasserversickerung

Die Abwasserbeseitigung muss über ein Trennsystem erfolgt. Im Hinblick auf zukünftige durchgängige Trennsysteme müssen alle für die Neubebauung zu errichtenden Abwasseranlagen schon vorausschauend im Trennsystem errichtet werden.

Das Schmutzwasser der Baugrundstücke 1 und 2 muss über den öffentlichen Stichweg Fl.-Nr. 383/3 in den Mischwasserkanal in der Ortsstraße eingeleitet werden.

Das Schmutzwasser von Baugrundstück 3 wird über das gemeinschaftliche Erschließungsgrundstück Fl.-Nr. 252/2 in den bestehenden Mischwasserkanal in der Ortsdurchfahrt, Fl.-Nr. 266 geleitet.

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke 1 und 2, das nicht in Zisternen und oberirdischen Regentonnen für die Gartenbewässerung und als Brauchwasser gesammelt oder, wo möglich, im Grundstück versickert werden kann, muss in den öffentlichen Regenwasserkanal, der über die Grundstücke läuft, eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser von Baugrundstück 3, das nicht in Zisternen und oberirdi-

schen Regentonnen für die Gartenbewässerung und als Brauchwasser gesammelt oder, wo möglich, im Grundstück versickert werden kann, muss ebenfalls über das Gemeinschaftsgrundstück Fl.-Nr. 252/2, in der Ortsstraße, Fl.-Nr. 266, in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Durch Versickerung im Grundstück und Festsetzung von Regenwasserzisternen soll die Grundwasserneubildung verbessert und Regenwasser, soweit möglich, dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Damit soll auch die Entlastung der gemeindlichen Mischwasserkanäle erreicht werden.

Zu 9. Grünflächen

Private Grünflächen

Nördlich der Baufelder 2 und 3 bleiben größere Teile der vorhandenen Grünflächen erhalten.

Nördlich von Baufeld 2 wird die bestehende Obstbaumreihe in der privaten Grünfläche durch weitere Obstbäume zur Eingrünung der Neubebauung ergänzt.

Nördlich von Baufeld 3, auf Fl.-Nr. 252/9, wird ein Teil der privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche für die Neubebauung auf Baufeld 3 festgesetzt. Da es bereits für den Bau der Garage einen Bauantrag und die in der Genehmigung enthaltene Ausgleichsforderung gibt, wird diese mit in die Ausgleichsfläche A1 eingebunden.



Gefordert wurden 60 m² Fläche mit einem Apfelbaum als Hochstamm. Die Garage wurde bisher nicht errichtet, deshalb wurde auch die geforderte Ausgleichsfläche noch nicht angelegt.

Allerdings wurde die Fläche bereits von der Genehmigungsbehörde ins Ökoflächenkataster eingetragen. Spätestens nach In-Kraft-Treten dieser Satzung und Anlage der neuen Ausgleichsfläche A1 muss durch die Gemeinde Hagenbüchach bei Meldung und Eintragung in das Ökoflächenkataster die nun ersetzte Ausgleichsfläche gelöscht werden. Dazu wird die Gemeinde Kontakt mit dem Landratsamt aufnehmen. Die vorstehende Luftbildkarte zeigt den bisherigen Flächeneintrag.

Dachbegrünung

Auch auf begrünten Flachdächern ist zusätzlich das Betreiben einer Fotovoltaikanlage möglich. Hierfür müssen jedoch sowohl die richtigen Pflanzen für die Begrünung als auch geeignete Solarmodule gewählt werden.

Schotterflächen

Um dem sensiblen Bereich im Übergang zwischen Dorf und umgebender Landschaft Rechnung zu tragen sowie die Versickerung und die Biodiversität zu fördern, ist die Anlage von reinen Schotterflächen weitgehend untersagt. Zulässig sind diese nur für die notwendigen Geh-, Fahr- und Stellplatzflächen.

Zu13. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Für die Festlegung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches nach BNatschG wird der für Bauleitplanungen zulässige Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' angewandt.

Die notwendigen Maßnahmen zur Eingrünung und dem Aufbau eines neuen Ortsrandes werden im Rahmen der Grünordnung zur Einbeziehungssatzung festgesetzt.

Für die Baufelder muss ein Ausgleich erfolgen, da es sich um eine unbebaute Fläche im bisherigen Außenbereich handelt.

Bestand Eingriffsfläche

Der Bestand der Eingriffsflächen ist in Anlage 5 grafisch dargestellt.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungsfläche umfasst Flächen unterschiedlicher Ausprägung.

Der Großteil der Bauflächen wird als **mäßig extensives artenarmes Grünland (G211)** genutzt.

Der bestehende **naturferne Oberflächenentwässerungsgraben (F211)**, der aus der nördlichen Feldflur kommt und über das Grundstück Fl.-Nr. 252 läuft, bleibt bestehen. Neben Baum Nr. 13 geht die Entwässerungsmulde mit einem Einlaufbauwerk in den bestehenden Oberflächenwasserkanal über, der weiter durch die Ortslage in eine bestehende Vorflut führt.

Auch der vorhandene **Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlerer bis alter Ausprägung (B432)** und der vorhandene **Einzelbaum mittlerer Ausprägung (B312)** bleiben unverändert erhalten.

Bestehende Gebäude (X4) der vorhandenen Hofstellen und **Mischgebiete (X12)** im Geltungsbereich bleiben unverändert vorhanden.

Auch der **unbefestigte Wirtschaftsweg (V331)** auf Fl.-Nr. 252 bleibt für die Zufahrt zu den neuen Grundstücken und zur Beibehaltung der Rückanbindung bestehen.

Zur Berechnung werden folgende Biotoptypen dementsprechend nicht mit einbezogen, da diese Flächen uneingeschränkt und unverändert erhalten bleiben: F211, Teile von G211, B312, Teile von B432, X4, X12 und V331.

Die Berechnung des Ausgleiches erfolgt nach den tatsächlichen Wertpunkten.

Der Hauptteil der Eingriffsflächen wird als G211 -mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland mit 6 Wertpunkten/m² eingestuft.

Ebenfalls innerhalb des Baufeldes 2 liegt ein Teil des Streuobstbestandes B432 mit 10 Wertpunkten/m².

Beeinträchtigungsfaktor

Da alle Biotop- und Nutzungstypen mit geringer bzw. mittlerer Bedeutung eingestuft sind, kann die ausgewiesene GRZ von $\leq 0,30$ als Beeinträchtigungsfaktor mit 0,3 festgesetzt werden.

Planungsfaktor

Der Planungsfaktor wird mit 10 % angesetzt und setzt sich aus zwei unterschiedlichen Vermeidungsmaßnahmen zusammen:

- Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erfolgt als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.
- Die Verwendung von LED-Beleuchtung mit 2.700-3.000 K im Außenbereich erfolgt als Festsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB. Sie wird zusätzlich um den Vorschlag zur Verkapselung der Leuchtkörper gegen das Eindringen von Insekten ergänzt.

Für die beiden Maßnahmen werden je 5 % angesetzt. Die Festsetzungen dienen der Einbindung in die naturräumliche Struktur und der Minimierung des Eingriffs für den Wasserhaushalt sowie den Schutz der Insekten und Fledermauswelt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Berechnung Ausgleich nach Leitfaden 2022

Stand: 23.07.2025

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
G211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland bleibt grün	935	bleibt bestehen		
G211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland wird Wohnen	1040	6	0,3	1872
X12 Misch- und Kerngebiete	430	bleibt bestehen		
F211 Gräben naturnah (intensive Unterhaltung) bleibt grün	328	bleibt bestehen		
G211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland bleibt grün	286	bleibt bestehen		
G211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland wird Wohnen	1538	6	0,3	2768
B312 Einzelbaum mittlerer Ausprägung	45	bleibt bestehen		
B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	172	bleibt bestehen		
B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	325	10	0,3	975
X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiet	60	bleibt bestehen		
V331 Wirtschaftsweg unbefestigt, nicht bewachsen	69	bleibt bestehen		
Summe	5228			5615

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähige Beläge	Festsetzung im BP nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung von LED-Beleuchtung mit 2700-3000 K	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen durch Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 K.	Festsetzung im BP nach § 9 Abs. 1a BauGB
Summe (max. 20%)		10%
Summe Planungsfaktor in Wertpunkten		562
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		5053

Aufteilung Ausgleichsbedarf

Ausgleich Fl.-Nr. 252/9	1685
Ausgleich Fl.-Nr. 252	3368

Die vorstehende Tabelle zeigt die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes.

Da es sich bei den Eigentümern der Flächen um zwei verschiedene Bauherren handelt, werden sowohl in der Eingriffs- als auch in der Ausgleichsberechnung die Flächen getrennt nach Bauherren behandelt und entsprechend farblich markiert.

Die unterschiedlichen Flächenbewertungen wurden getrennt und nachvollziehbar bewertet.

Als Beeinträchtigungsfaktor wurde gemäß Leitfaden die GRZ von 0,3 angesetzt. Der Planungsfaktor wurde mit 10 % angesetzt.

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 5.053 Wertpunkten, davon entfallen 1.685 Wertpunkte auf Familie R. und 3.368 Wertpunkte auf Familie E..

Kompensations-, Ausgleichsmaßnahmen

Berechnung Ausgleich nach Leitfaden 2022

Stand: 23.07.2025

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahmen-Nr.	Ausgleichszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung	Code	Bezeichnung	Bewertung	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G211	Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6	B43	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	10	422	4		1688
2	G11	Intensivgrünland genutzt	3	B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10	482	7		3374
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										5062
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										5062
Summe Ausgleichsbedarf										5053
Differenz (anzusehen als Puffer)										9

Bestand Ausgleichsfläche A1

Die Ausgleichsfläche A1 liegt nördlich des Baufeldes 3 auf der selben Fl.-Nr. 252/9 direkt am Eingriffsort.

Die Ausgleichsfläche mit 431 m² auf Fl.-Nr. 252/9 wird als G211 - Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland mit 6 Wertpunkten/m² eingestuft.

Ihr Zielzustand wird als B43 - Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mit 10 Wertpunkten/m², eingestuft.

Prognosezustand nach der Entwicklungszeit

Die Aufwertung der Grünfläche erfolgt durch die Pflanzung von ausgewählten Obstbaumsorten. Die Anlage der Streuobstwiese ist eine Ergänzung der vorhandenen Streuobstbestände östlich (Fl.-Nr. 372/8) und westlich (Fl.-Nrn. 252 und 384). Dadurch erweitert sich der bereits vorhandene „Lebensraum Ortsrand“ und wird auch langfristig gesichert.

Bestand Ausgleichsfläche A2

Die Ausgleichsfläche A2 liegt südöstlich des Dorfes Oberfembach auf der Fl.-Nr. 476, die sich im Besitz der Bauherrenfamilie E. befindet. Direkt am Eingriffsort auf Fl.-Nr. 252 ist nicht ausreichend Platz, um Flächen mit so vielen Wertpunkten unterzubringen.

Die Ausgleichsfläche mit 497 m² auf Fl.-Nr. 476 wird bisher als G11 - Intensivgrünland genutzt mit 3 Wertpunkten/m² eingestuft.

Der Zielzustand wird als B112 - Mesophiles Gebüsch / Hecke mit 10 Wertpunkten/m², eingestuft.

Zur Fläche besteht an dem landwirtschaftlichen Weg ein offener Entwässerungsgraben, der mit einer Breite von ca. 4 m so angelegt ist, dass in Richtung Intensivgrünland noch eine größere Anböschung verbleibt, die bereits jetzt einen stärkeren Bewuchs als grabentypische Hochstaudenflur zeigt. Auch einzelne Gehölze sind in dieser Randfläche schon wild aufgegangen.

Im weiteren Umgriff um den vorgesehenen Standort befinden sich talparallel verlaufende Heckenstrukturen als für die Landschaft ortstypische Böschungshecken, die bereits im Rahmen der Flurbereinigung oder anderweitig als Ausgleichsflächen ausgewiesen und angelegt wurden. Sie bilden mit weiteren Böschungshecken und einem kleineren Feldgehölz eine direkte Grünverbindung von der Ortsrandlage bis an ein bereits auf der Nachbargemarkung, im Nachbarlandkreis liegendes, größeres Feldgehölz.

Da von dieser Grünstruktur aus bis zum bestehenden Bach im Talraum in diesem Bereich keine weiteren bachparallelen Grünstrukturen vorhanden sind, ergibt die Ausweisung der Ausgleichsfläche parallel zum Flurweg eine zusätzliche Gliederung und Ergänzung im Landschaftsbild. Bei zukünftig ggf. weiter führenden Ausgleichsmaßnahmen auf der Fl.-Nr. 470 könnten damit auch noch Vernetzungs- und Verbindungsstrukturen geschaffen werden.

Prognosezustand nach der Entwicklungszeit

Die Ausgleichsfläche wird als trapezförmiger Streifen von 5 m bis ca. 8 m Breite ausgeführt. Sie wird entsprechend der Ausgleichsregelung als Struktur B 112, mesophiles Gebüsch - mesophile Hecke, ausgeführt. Bei der Ausführung der Bepflanzung können dann auch verstärkt größer wachsende Gehölze oder Bäume angepflanzt werden, da mit dieser Ausgleichsfläche keine Verschattung von benachbarten, landwirtschaftlichen Flächen erfolgen wird.

Der Übergang von der Grabenböschung kann relativ knapp und eng mit dem bereits vorhandenen Saum aus der Grabenböschung ausgeführt werden. Die zu pflanzenden, größer wachsenden Bäume, wie Hasel, Speierling, Nussbaum, Vogelkirsche und Eiche können dann bereits in Richtung Gemeindefläche mit einem Abstand von ca. 2 m gepflanzt werden.

Zur Wiesenfläche Fl.-Nr. 476 wird dann je nach bestehender Breite ein breiterer Saumstreifen vorgesehen, der mit niedrigeren Heckengehölzen bepflanzt wird. Zusätzlich verbleibt dann noch ein aus der Nutzung genommener Staudensaum, der zukünftig dann aufgrund der Nordexposition mit entsprechender Verschattung auch für diesen Landschaftsbereich interessante Hochstaudensteifen entwickeln kann.

Bilanz der Ausgleichsflächen

Durch die Anlage der Ausgleichsfläche A1 werden 1.688 Wertpunkte abgedeckt.

Durch die Anlage der Ausgleichsfläche A2 werden 3.374 Wertpunkte abgedeckt.

Damit wird der ermittelte Ausgleichsbedarf von 5.053 Wertpunkten mit 5.062 Wertpunkten abgedeckt, also 9 Wertpunkten mehr als benötigt.

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität - Minimierungsgebot

Zur Verringerung der Beeinträchtigungsintensität wurden Überlegungen angestellt, den Eingriff durch einzelne Festlegungen zu minimieren.

In den nachfolgenden Beschreibungen werden die Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter angegeben.

Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut - Arten/Lebensräume

- Erhaltung vorhandener Obstbäume
- Pflanzung von Laubbäumen, Streuobstbäumen und Wildobstbäumen als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme in den Baugrundstücken.
- Pflanzung eines mesophilen Gebüsches als Ausgleichsmaßnahme und Aufwertung zur Wiesenflur.

Schutzgut - Wasser

Ziel ist, Oberflächenwasser am Entstehungsort zurückzuhalten und über Versickerungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung zu verwenden.

Die nachfolgenden Maßnahmen sprechen weitere Punkte zur Verbesserung des Schutzgutes Wasser an:

- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen zur Oberflächenwasserrückhaltung durch Pufferung in der Substratschicht und Verdunstung über die Pflanzen.
- Flächige Versickerung in den Grundstücken.
- Pflicht zur Errichtung von Zisternen zur Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser für Gartenbewässerung und/oder als Grauwasser im Haus.

Schutzgut - Boden

Wesentliche Vorgaben aus dem Leitfaden für Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden sind im Bebauungsplan berücksichtigt und nachfolgend angeführt:

- Anpassung der Bauflächen an die Geländeform zur Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Ausweisung der Baufelder nur im notwendigen Maß zur Errichtung der Wohngebäude.
- Ausweisung einer niedrigeren GRZ von max. 0,3 zur lockeren, Ortsrand verträglichen Nachverdichtung mit Wohnbebauung.

Schutzgut - Klima/Luft

Durch im Bebauungsgebiet ausgewiesenen Pflanzstrukturen und den Erhalt vorhandener Grünstrukturen wird die Durchgrünung erhöht und langfristig eine Verbesserung des Kleinklimas und Windschutz erreicht.

Schutzgut - Landschaftsbild

Mit der Festsetzung der Baufelder wird zum Ringweg als Ortsrand der bereits jetzt vorhandene Streuostübergang erhalten und ergänzt.

Mit den bereits vorher beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung wird - neben den Vermeidungsmaßnahmen für die anderen Schutzgüter – auch eine Einbindung der Baukörper in die umgebende Landschaft entsteht.

Die notwendigen Neubepflanzungsmaßnahmen sind in den Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung enthalten und werden zum Aufbau eines neuen grünen Ortsrandes mit Laubgehölzen führen.

Schutz von Insekten und Fledermäusen vor negativen Einwirkungen durch Außenbeleuchtung

Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind ungeeignete Außenbeleuchtungsleuchtmittel per Festsetzung ausgeschlossen. Durch diese würden insbesondere Insekten und Fledermäuse sehr stark angezogen und bei hohen Temperaturen an den Leuchtkörpern geschädigt. Die Verwendung geeigneter Leuchtmittel mit entsprechenden Lichtfarben ist in den Festsetzungen genau bezeichnet.

Eine Verkapselung der Leuchtkörper wird empfohlen, damit keine Insekten eindringen können und dann in der Lampe verenden.

Durchlässigkeit von Einfriedungen im Bodenbereich

Da die Grenzen des Baugrundstückes an landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen, werden für die Errichtung der Zäune Vorgaben zur Vermeidung von Sockeln festgesetzt.

Die Zäune dürfen nicht bodentief sein und müssen mit mindestens 10 cm Abstand ausgeführt werden, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger aus der freien Landschaft in die Gartenflächen und wieder heraus zu gewährleisten.

Davon ausgenommen sind Einfriedungen zur Haltung von Enten, Hühnern und anderen zulässigen Kleintieren und Haustieren in abgegrenzten Einzelflächen.

Lediglich die dauerhafte Einzäunung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig. Für die Anwachsphase kann zum Schutz vor Verbiss ein Wildschutzzaun errichtet werden.

Zu15. Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die rechtssichere Regelung der Erschließung der Baugrundstücke müssen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als dingliche Sicherung ins Grundbuch eingetragen werden.

Erstmals geregelt werden muss dies für die Aufteilung der Fl.-Nr. 252 mit der Althofstelle und den neuen Baugrundstücken.

Außerdem benötigt die Überfahrt über eine Ecke der Fl.-Nr. 252/3 zugunsten der Fl.-Nr. 252/4 und 252/9 langfristig eine Regelung. Derzeit befinden sich die Grundstücke 252/3 und 252/9 im selben Besitz und die Fl.-Nr. 252/4 ist das elterliche Anwesen.

Die dingliche Sicherung der Rechte als Grundbucheintrag wird dringend empfohlen.

Zu § 4 Hinweise

Es wird mit allgemeinen Hinweisen auf bestehende Landwirtschaft, Kulturdenkmale mit bodendenkmalpflegerischen Aspekten, Bodenschutz und Altlasten hingewiesen.

Für die Neuaufteilung der Grundstückewerden Vorschläge in der Planzeichnung dargestellt. Damit können die städtebaulichen Vorgaben für die neuen Nutzungen gut umgesetzt werden, auch für neu auszuweisende Zufahrten und Erschließungen.

6. Umweltbericht

Auf Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Aufgestellt Büro Frieder Müller-Maatsch, Burghaslach, den 17.09.2025.