

---

# **Gemeinde Obertrubach**

## **Einbeziehungssatzung**

### **“Herzogwind Südwest I“**

---

**Begründung**

**07.04.2021**

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Ver- und Entsorgung
5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung
6. Immissionsschutz

**Bearbeitung:**

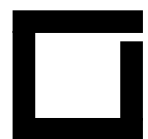
Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

---



## 1. Lage des Planungsgebietes

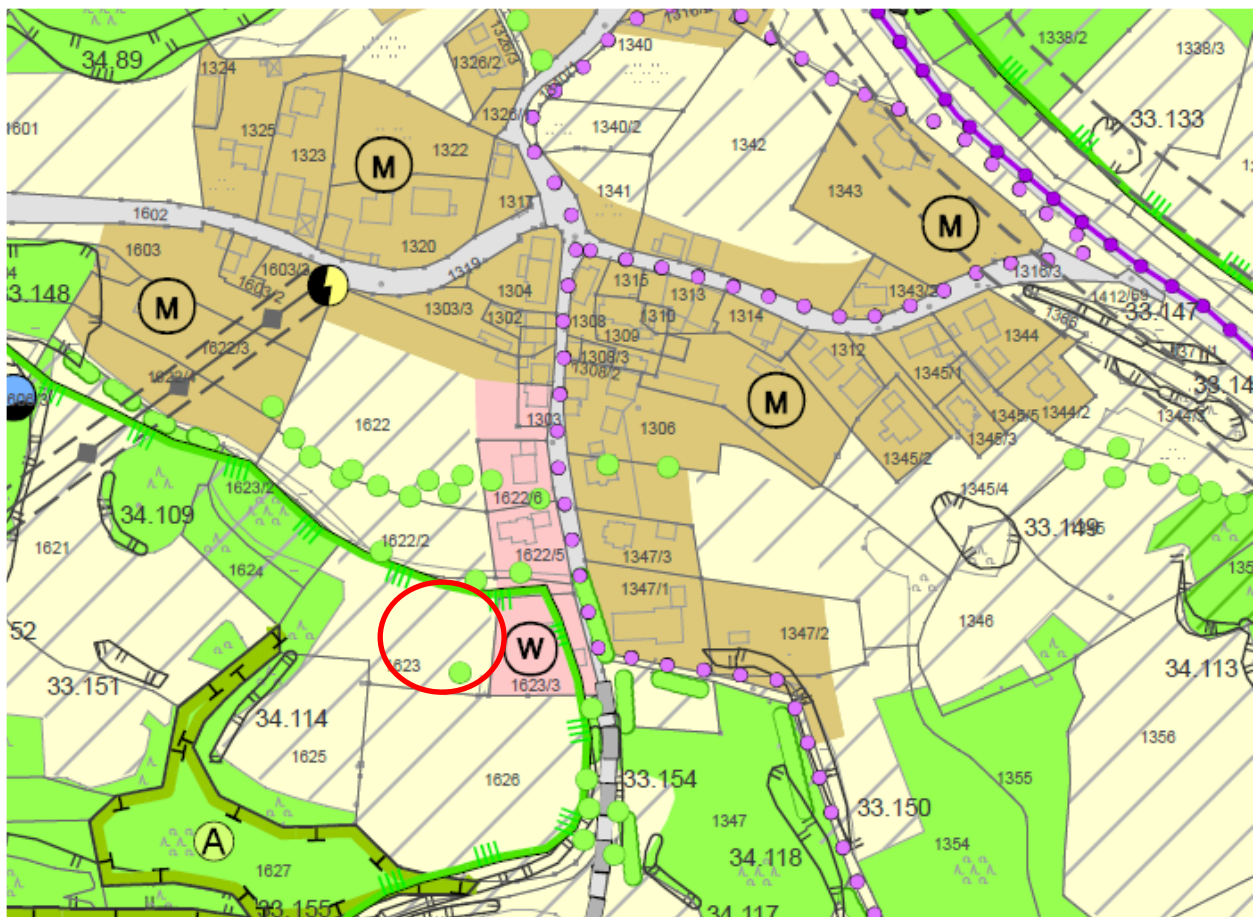
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Obertrubach im Landkreis Forchheim am südwestlichen Ortsrand des Gemeindeteils Herzogwind. Es umfasst die Flurstücke 1623 und 1623/7 Gemarkung Obertrubach und hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Der Geltungsbereich ist leicht nach Norden geneigt. Er ist als Wildgehege und Garten genutzt.

## 2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Schaffung von Baumöglichkeiten für ortsansässige aus Herzogwind erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obertrubach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung, die im FNP dargestellt landwirtschaftliche Nutzung hat im konkreten Fall aber keine besondere Zweckbestimmung (teils Damwild). Dies wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung ermittelt. Obwohl der FNP Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt unberührt. Die geringe Fläche die umgewidmet wird, bewegt sich im Rahmen der dörflichen Struktur und des Ortsbildes.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Im angrenzenden Bereich befinden sich Einzelwohnhäuser. Die Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach, Art, Maß und Bauweise und überbaubaren Flächen wird aufgenommen. Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

#### 4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von knapp ca. 0,2 ha. Er hat den Charakter eines Dorfgebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Grundzügen festgesetzt. Die Bebauung ist nur mit zwei Vollgeschossen zulässig. Weitere Festlegungen zur Gebäudekubatur möchte der Gemeinderat nicht treffen.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der bestehenden Ortsstraße über eine private Zufahrt aus. Die Erschließung durch Abwasser, Wasser und Strom erfolgt ebenfalls von der Ortsstraße aus.

Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt wird, müssen die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserflurabstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden. Über ein Baugrundgutachten ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu prüfen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Die erlaubnisfreie Versickerung von Dachflächenwasser setzt voraus, dass die Niederschlagswässer nicht von metallgedeckten Bedachungen zum Abfluss kommen. Die Maßgaben an die Vorbehandlung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Aufgrund der geringen Größe der Einbeziehungsfläche geht die Gemeinde davon aus, dass die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt werden kann.

## 5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Zur Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie Natur und Landschaft ist innerhalb der Einbeziehungsfläche ein Pflanzgebot festgesetzt. Mit der Festsetzung des Pflanzgebotes soll der südliche Ortsrand gestaltet werden. Es sind Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen, alternativ auch Hecken oder Gebüsche aus heimischen Gehölzen. Die Bepflanzung hat in der Pflanzperiode nach der Errichtung der Gebäude zu erfolgen. Eine Artenliste standortheimischer Gehölze findet sich im Anhang.

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich. Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde in Anlehnung an den Leitfaden der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums durch Bewertung des Bestandes sowie der zu erwartenden Intensität der Bebauung ermittelt.

### Bewertung der Eingriffsfläche (Einbeziehungsbereich)

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Intensiv genutzte Gartenfläche, extensiv genutztes Grünland, einzelne Gebäude vorhanden, Kategorie I
Boden	Ablehm, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand durch Neubauten geprägt, fernwirksame Lage, Landschaftsschutzgebiet, Kategorie II-III
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I -II</b> Flächen mit geringer (Garten) bis mittlerer (Grünland) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)  
→ Spanne Faktor 0,2-0,5 bzw. 0,5-0,8

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund des Landschaftsschutzgebiets im oberen Bereich festgesetzt: 0,5 bzw. 0,8.

### Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Flst.	Bestand	Flächengröße	Kategorie / Typ	Faktor	Ausgleichsbedarf
1623/7	Garten	501 m <sup>2</sup>	I / B	0,5	251 m <sup>2</sup>
	Extensiv genutztes	710 m <sup>2</sup>	II / B	0,8	568 m <sup>2</sup>
1623	Extensiv genutztes	802 m <sup>2</sup>	II / B	0,8	642 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>					<b>1.461 m<sup>2</sup></b>

### Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche von 1.464 qm auf Fl.Nr. 1623, Gemarkung Obertrubach zugeordnet. Hierbei handelt es sich um ein Dammwildgehege mit mäßig intensiv genutztem artenarmem Grünland. Die Fläche soll als artenreiches Grünland mit einzelnen Obstbäumen entwickelt werden.

Maßnahmen:

Extensivierung der Nutzung durch Aufgabe der Damwildbeweidung, Rückbau der Einzäunung, Maat ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr ab 15.06., Pflanzung von mindestens vier Obstbäumen als Hochstamm.

### Artenschutz

Aufgrund der ortsnahen Lage und intensiven Nutzung der Eingriffsfläche ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen.

## 6. Immissionsschutz

Im Nahbereich des Einbeziehungsbereichs befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an die Betriebe als bereits bestehende Wohnbebauung.

Insofern bestehen nach Kenntnis der Gemeinde keine Konflikte mit dem Immissionsschutz.

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

### Artenliste standortheimischer Gehölze

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- |                  |              |
|------------------|--------------|
| Acer campestre   | Feldahorn    |
| Betula pendula   | Birke        |
| Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Salix caprea     | Salweide     |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere   |
- b) Sträucher
- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea    | Hartriegel          |
| Corylus avellana    | Hasel               |
| Crataegus laevigata | Weißdorn            |
| Euonymus europaea   | Pfaffenhütchen      |
| Ligustrum vulgare   | Liguster            |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa      | Schlehe             |
| Ribes alpinum       | Berg-Johannisbeere  |
| Rosa canina         | Hundsrose           |
| Salix caprea        | Salweide            |
| Sambucus nigra      | Holunder            |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball |