
Gemeinde Obertrubach

Einbeziehungssatzung

“Linden-Nord“

Begründung

15.11.2021

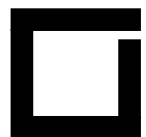
1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Ver- und Entsorgung
5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung
6. Immissionsschutz

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 nördlichen Ortsrand des Gemeindeteils Linden. Es umfasst das Flurstücks 307/4 Gemarkung Geschwand und hat eine Größe von ca. 0,07 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. Er ist als Obstwiese genutzt.

2. Planungserfordernis

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

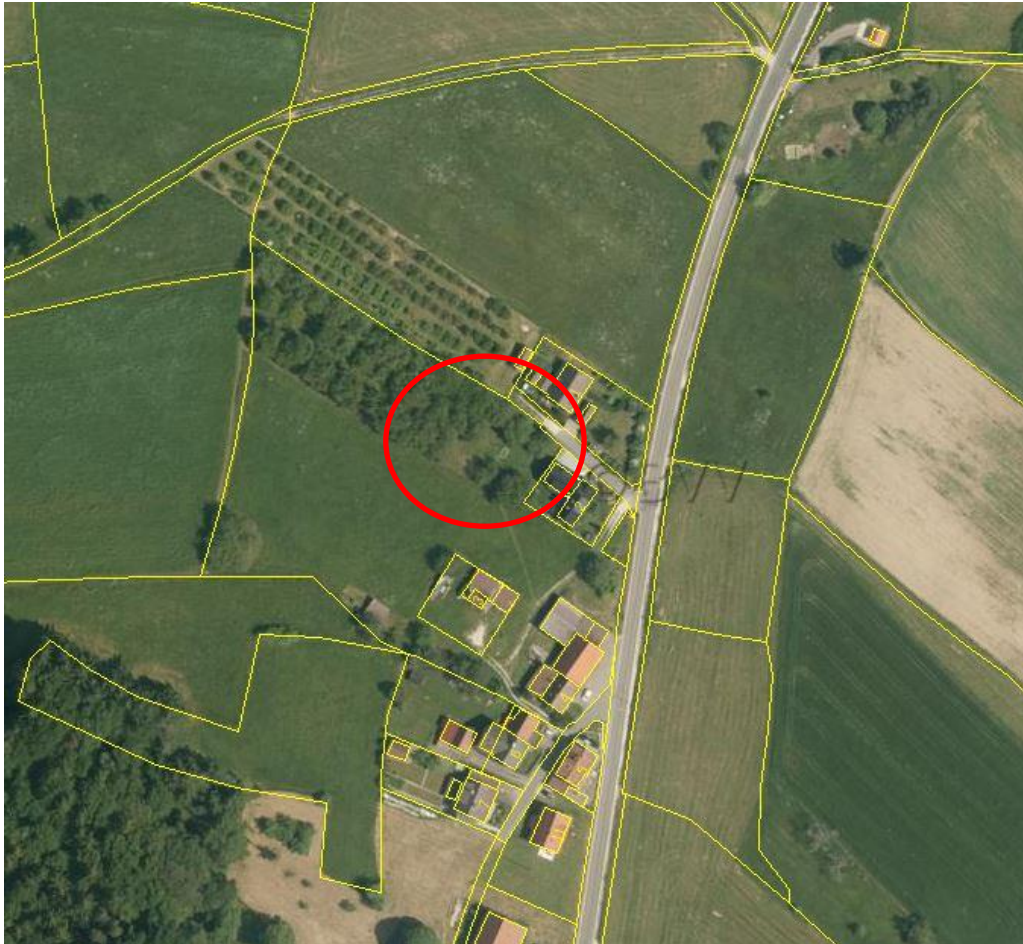
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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 dargestellte landwirtschaftliche Nutzung hat im konkreten Fall aber keine besondere Zweckbestimmung. Es handelt sich um einen Obstbestand aus überwiegend Niederstämmen. 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. Es grenzt direkt östlich eine zusammenhängende Bebauung an. Im angrenzenden Bereich befinden sich Einzelwohnhäuser. Die Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach dem Maß der Umgebung wird aufgenommen.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von knapp ca. 0,07 ha.

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 von der Staatsstraße abzweigenden Ortsstraße, Fl.Nr. 310/3, 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 und die besonderen Anforderungen im Karst 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

Nach Norden und Westen zur freien Landschaft hin ist die Baufläche bereits durch bestehende Obstbaumpflanzungen eingegrünt, so dass hier keine weitergehenden Festsetzungen erforderlich werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand wird generell die Verwendung bzw. ein höherer Anteil an heimischen Gehölzen bei Bepflanzungsmaßnahmen vorgeschlagen (vgl. Liste 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	Obstbaumbestand aus Kirsche, überwiegend Nieder- und Halbstamm, aber großkronig, Kategorie II (-III)
Boden	Alblehm, 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, landschaftsbildprägender, großkroniger Obstbaumbestand, Ortsrand durch Neubauten geprägt, Kategorie II

Gesamtbewertung **Kategorie II**
Flächen mit mittlerer (Grünland)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)
→ Spanne Faktor. 0,5-0,8 (-1,0)

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund fehlender Vermeidungsmaßnahmen im oberen Bereich festgesetzt: 1,0. Damit kann der Obstbaumbestand flächengleich ersetzt werden.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Flst.	Bestand	Flächengröße	Kategorie / Typ	Faktor	Ausgleichsbedarf
307	Obstbaumbestand	694 m ²	II / B	1,0	694 m ²
Summe					694 m²

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche von 694 qm auf Fl.Nr. 307, Gemarkung Geschwand zugeordnet. Hierbei handelt es sich um Wirtschaftsgrünland. Die Fläche soll als Streuobstwiese entwickelt werden.

Maßnahmen:

Pflanzung von mind. sechs Obstbäumen als Hochstamm, Extensivierung der Nutzung durch Maat ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr ab 01.07

Artenschutz

Aufgrund des intensiven Pflegezustands der überwiegend niederstämmigen Bäume ist nicht mit dem Vorkommen von streng geschützten Arten zu rechnen. Aus Vorsorgegründen ist die Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen.

6. Immissionsschutz

Im Nahbereich des Einbeziehungsbereichs befinden sich keine emittierenden Gewerbebetriebe oder landwirtschaftlichen Betriebe mit stark emittierender Tierhaltung. 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 |