



## MARKT LONNERSTADT

VG Höchststadt a. d. Aisch  
Bahnhofstraße 18  
91315 Höchststadt a. d. Aisch

---

Unterschrift

## BEGRÜNDUNG

### ERGÄNZUNGSSATZUNG

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

### FLURNUMMER 171/1, GEMARKUNG MAILACH



Erstellt: Höchststadt, den 8. November 2021

Planungsphase: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie  
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**13.12.2021 – 21.01.2021**



### VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79 • 91315 HÖCHSTADT  
TELEFON 09193 50 15 10 • FAX: 09193 50 15 150  
E-MAIL: INFO@VMB-AG.DE

---

Unterschrift

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ERGÄNZUNGSSATZUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	Bedarfsnachweis.....	4
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>5</b>
2.1.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
2.1.2	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB .....	6
2.1.3	Überprüfung von Schutzgebieten .....	7
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNG DES INNENBEREICHS</b> .....	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>ERGÄNZENDE AUSSENBEREICHSLÄCHEN</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>MINDESTINHALTE UND WEITERE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE</b> .....	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>NATURSCHUTZFACHLICHE ANFORDERUNGEN</b> .....	<b>15</b>
7.1	Kompensationsbedarf im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	15
7.2	Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen .....	18
7.3	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.....	20
7.4	Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG .....	21
<b>8</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>22</b>

## 1 ERGÄNZUNGSSATZUNG

Mit der Ergänzungssatzung regelt die Gemeinde für unbebaute Flächen im Außenbereich die planungsrechtliche Situation in der Regel grundlegend neu. Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden einzelne; noch unbebaute Grundstücke oder Teile von Grundstücken in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dem unbeplanten Innenbereich zugeschlagen. Sie sind jetzt als Baugrundstücke zu werten und können nach § 34 BauGB entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung und den möglicherweise vorhandenen Festsetzungen der entsprechenden Satzung bebaut werden. Damit sorgt die Gemeinde ohne die Durchführung eines in der Regel wesentlich komplizierteren und insbesondere kostenaufwendigeren Bebauungsplanverfahrens für eine lokale Baulandbereitstellung.

Die Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück Nr. 171/1 der Gemarkung Mailach und stellt eine sinnvolle Ortsabrundung im Nordosten von Mailach dar.



Drohnenaufnahme Geltungsbereich (VMB AG, Stand 23.11.2021)



Drohnenaufnahme Geltungsbereich (VMB AG, Stand 23.11.2021)

Durch die Ergänzungssatzung soll einer ortsansässigen Familie kurzfristig Bauland, auf einer eigenen, freien Grundstücksfläche, für Wohneigentum ihrer nachwachsenden Generationen ermöglicht werden. Dadurch soll insbesondere einer Abwanderung junger einheimischer Familien entgegengewirkt werden.

## 1.1 Bedarfsnachweis

Nahezu alle gemischten Bauflächen, die im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 in Mailach als Dorfgebietsflächen dargestellt sind, sind bereits bebaut. Im Ortskern selbst ist lediglich eine Baulücke zu finden (Fl.-Nr. 51), eine weitere im Nordosten (Fl.-Nr. 54/2) und Westen (Fl.-Nr. 169), die jedoch allesamt in Privatbesitz sind. Innerhalb der dargestellten Erweiterungsfläche des Flächennutzungsplanes befinden sich ebenfalls zwei freie Bauplätze (Fl.-Nr. 2/7 und 2/9) in Privatbesitz.



Luftbild [BayernAtlas, Stand 11/2021]

Der kleine Ortsteil ist durch verschiedene Randbedingungen sehr eingeschränkt in der Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Im Süden grenzt die Aisch direkt an die vorhandene Bebauung an. Im Westen und Nordosten schränken Betriebe die Ansiedlung von Wohnbauflächen aufgrund ihrer Emissionen ein. Bereits in der Vergangenheit wurde deshalb eine Ausdehnung in Richtung Norden als einzige Möglichkeit gesehen und bereits eine Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Verkehrsflächen wurden entsprechend so geplant, dass kurzfristig eine bedarfsgerechte Erschließung einzelner Baugrundstücke nördlich davon erfolgen kann. Die freien Flurstücke 2/7, 2/9, 54/2, 169 sowie 171/1 grenzen direkt nördlich an diese Straßen an.

Das Flurstück 171/1 liegt nicht innerhalb des Flächennutzungsplanes. Dennoch bietet es sich für die Gemeinde an, das Grundstück in den Innenbereich einzubeziehen, da der Privatbesitzer im Gegensatz zu den freien Grundstücken im Bereich des FNP, die Fläche gerne kurzfristig bebauen würde. Die Gemeinde ist generell bestrebt ihre Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, ist hierfür jedoch auf die Bereitschaft der Privateigentümer angewiesen, ihre Flächen bereitzustellen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in Mailach ist derzeit ausschließlich durch nachwachsende Generationen einheimischer Familien begründet, die sich dauerhaft in ihrem Heimatort niederlassen und dort eine Familie gründen wollen. Die Gemeinde sieht die hierfür gewählte Fläche als städtebaulich zweckmäßig an, um damit die bedarfsgerechte Erweiterung des kleinen Ortsteiles in Richtung Norden zu ermöglichen. Günstig ist hier der bereits vorhandene Straßenanschluss, über den eine Erschließung gesichert ist.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Gemeinde Lonnerstadt blieben die Einwohnerzahlen in den letzten Jahren relativ konstant. Wie den Gemeindezahlen der Homepage zu

entnehmen ist, lebten 2010 ca. 2.100 Menschen im Gemeindegebiet, der Wert nahm bis 2014 auf 1.989 Einwohner ab, ehe man Ende 2020 wieder 2.115 Einwohner zählen konnte.

Davon leben derzeit ca. 175 Personen in Mailach, was nach Ailsbach (319 Einwohner) den zweitgrößten Ortsteil darstellt. Im dritten Ortsteil Fetzelhofen leben ca. 144 Einwohner, im Hauptort Lonnerstadt 1.477. Für die Zukunft errechnet das Bayerische Landesamt für Statistik in seinem Demographie-Spiegel für Bayern bis 2033 einen relativ konstanten Anstieg der Einwohnerzahlen in Lonnerstadt. Demnach sollen in der Gemeinde in 10 Jahren ca. 2.140 Menschen leben, was einem leichten Anstieg von bis zu 2 % entspricht.

Da besonders in den kleineren Orten der Anteil an älteren Menschen auch in den nächsten Jahren überwiegen wird, werden die Bevölkerungszahlen hier deutlich zurück gehen, wenn die Nachfahren dieser Generationen wegziehen und in größeren Orten eine Familie gründen. Deshalb ist es für den Markt Lonnerstadt wichtig, jungen einheimischen Familien die Möglichkeit zu geben, sich in ihrem Heimatdorf niederlassen zu können. Nur so können die Einwohnerzahlen auch hier in den nächsten Jahren auf einem konstanten Niveau gehalten werden.

Da bereits eine Anfrage einer ortsansässigen Familie, die in Privatbesitz der betroffenen Fläche ist, vorliegt, kann hier durch die Ergänzungssatzung zeitnah Bauland zur Verfügung gestellt werden und nachwachsende Generationen, die aufgrund mangelnder verfügbarer Wohnungen in Mailach aus dem Ort wegziehen mussten, die Möglichkeit eröffnet werden, sich wieder in dem Gemeindeteil niederzulassen.

Die Gemeinde begrüßt derartige Anfragen und möchte durch diese Baulandausweisung einer Abwanderung einheimischer Familien in Nachbarorte entgegenwirken. Dem Trend, dass die eigenständige ländliche Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, insbesondere durch die immer stärker werdende Ansiedlung von Betrieben und das zunehmende Angebot auf dem Arbeitsmarkt, stark überlagert oder verformt wird und damit die räumliche Identität und der regionsspezifische Charakter schwinden, kann durch die Eigenentwicklung der Gemeinde und speziell ihrer Ortsteile entgegengewirkt werden (LEP zu 2.3.2.2.).

Neben der Ausweisung einzelner, bedarfsgerecht entwickelter Bauplätze für junge Familien, legt die Gemeinde viel Wert darauf, ihre Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Hierzu gibt es bereits seit Jahren verschiedene Projekte und Förderungen, speziell im Hauptort Lonnerstadt. Beispielsweise stellt die Gemeinde eine kostenlose Sanierungsberatung in der Städtebauförderung für Projekte im Altort zur Verfügung.

Auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange des Natur- und Umweltschutzes legt der Markt Lonnerstadt außerdem großen Wert. Deshalb wird ein Großteil der notwendigen Kompensationsflächen so auf dem Flurstück festgesetzt, dass für eine Ortsabrundung in nördliche und westliche Richtung gesorgt wird, um die Bauflächen landschaftlich in das Ortsbild einzufügen. Innerhalb der übrigen Grundstücksfläche werden Größen der beiden Bauplätze an ortsübliche Verhältnisse angepasst, um einer starken Versiegelung entgegenzuwirken.

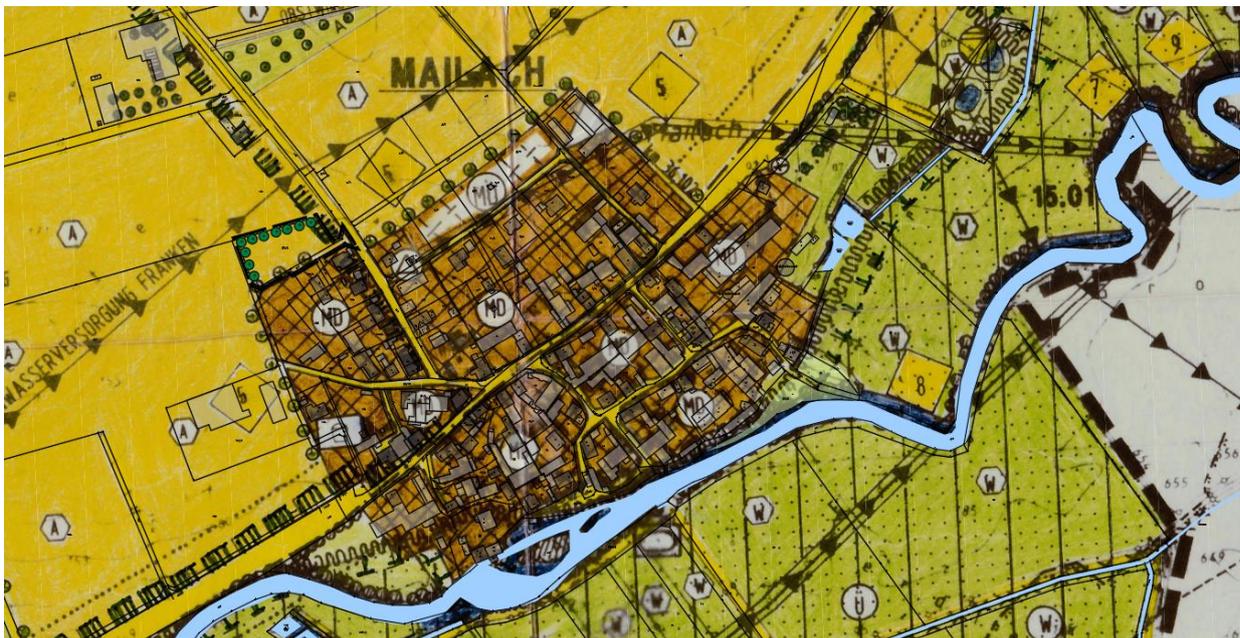
Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchstadt an der Aisch beauftragt.

## **2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### 2.1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche nicht als Baufläche dargestellt. Dieser ist jedoch aus dem Jahr 2000 und somit bereits 21 Jahre alt. Die dargestellten Bauflächen sind mittlerweile alle bebaut oder stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, somit besteht im Ortsteil keine Möglichkeit, verbindliche Bauleitpläne aus dem bestehenden Flächennutzungsplan zu entwickeln, wie es § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorsieht. Der Ortsteil möchte sich dennoch städtebaulich weiterentwickeln und interessierten, einheimischen Familien die Möglichkeit geben, sich in ihrem Heimatort niederzulassen. Weil

derzeit keine entsprechenden Bauflächen verfügbar sind, sieht die Gemeinde die Ausweisung dennoch als städtebaulich begründet an.



*Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Markt Lonnerstadt mit hinterlegter, aktueller digitaler Flurkarte und markiertem Geltungsbereich*

### 2.1.2 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

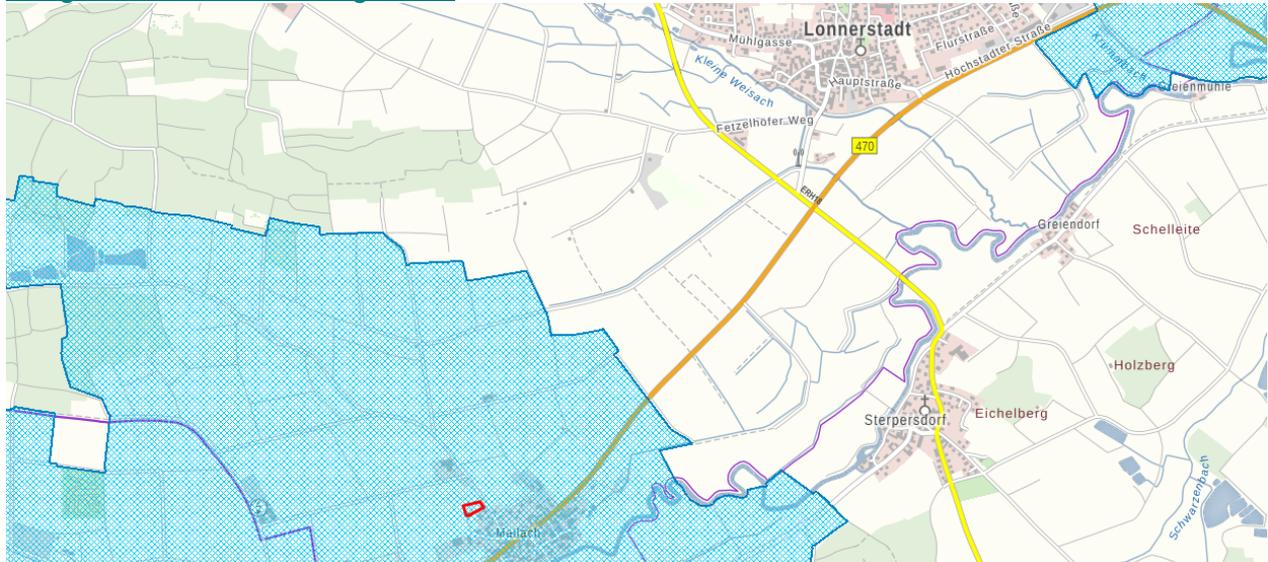
Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung des Markt Lonnerstadt ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

- Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Markt Uehlfeld, Vestenbergsgreuth, Wachenroth, Markt Mühlhausen, Stadt Höchststadt) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch die vorliegende Ergänzungssatzung beeinträchtigt oder tangiert werden.

### 2.1.3 Überprüfung von Schutzgebieten

#### Festgesetzte Wasserschutzgebiete

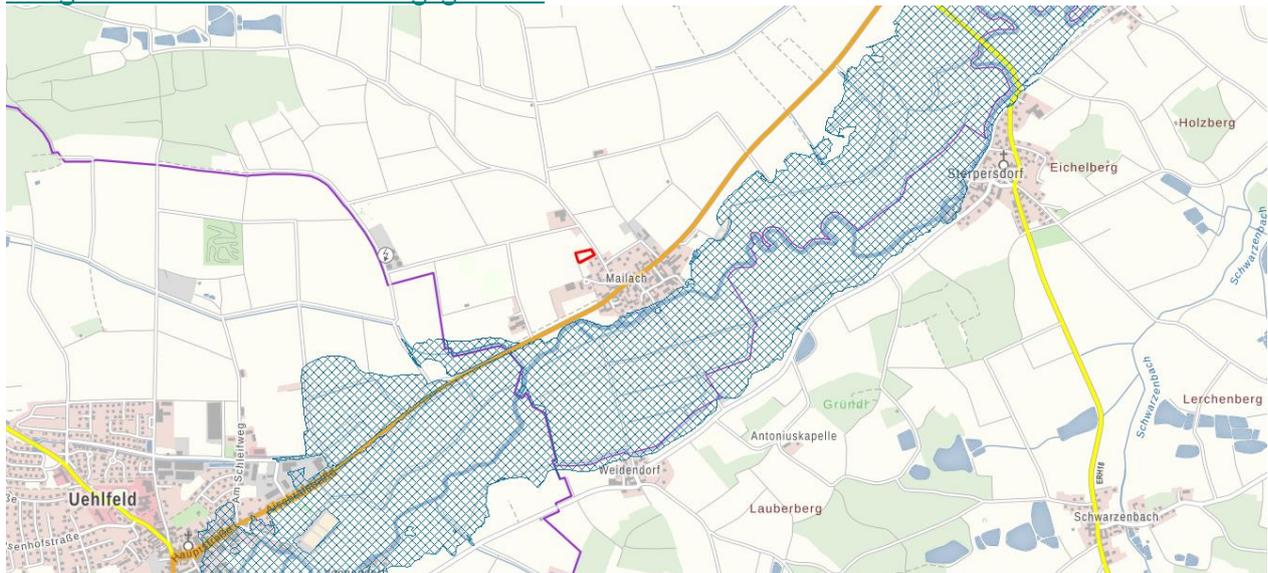


*Trinkwasserschutzgebiet Uehlfeld (Quelle: BayernViewer)*

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Uehlfeld. Dessen Rechtmäßigkeit wird jedoch derzeit geprüft. Eine vorläufige Prüfung hat ergeben, dass eine verfahrensgegenständliche Wasserschutzverordnung vom 28.12.2016 „aller Voraussicht nach an materiellen Mängeln leidet, die zur Unwirksamkeit führen dürften“, wie es im Schreiben des Bay. Verwaltungsgerichtshofes heißt.

In Abstimmung mit dem Umweltamt des Landratsamtes kann davon ausgegangen werden, dass sich die Umgrenzung des Wasserschutzgebietes in Zukunft nicht mehr über Mailach erstrecken wird. Der Geltungsbereich weist dann einen ausreichenden Abstand zu nahegelegenen, festgesetzten Wasserschutzgebieten auf.

#### Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



*Überschwemmungsgebiet der Aisch (Quelle: BayernViewer)*

Das Überschwemmungsgebiet der Aisch tangiert nur den südlichen Ortsrand von Mailach. Der Geltungsbereich befindet sich in ausreichender Entfernung und liegt mehr als 10 m über dem Ufer der Aisch.

### HQ extrem und wassersensible Bereiche

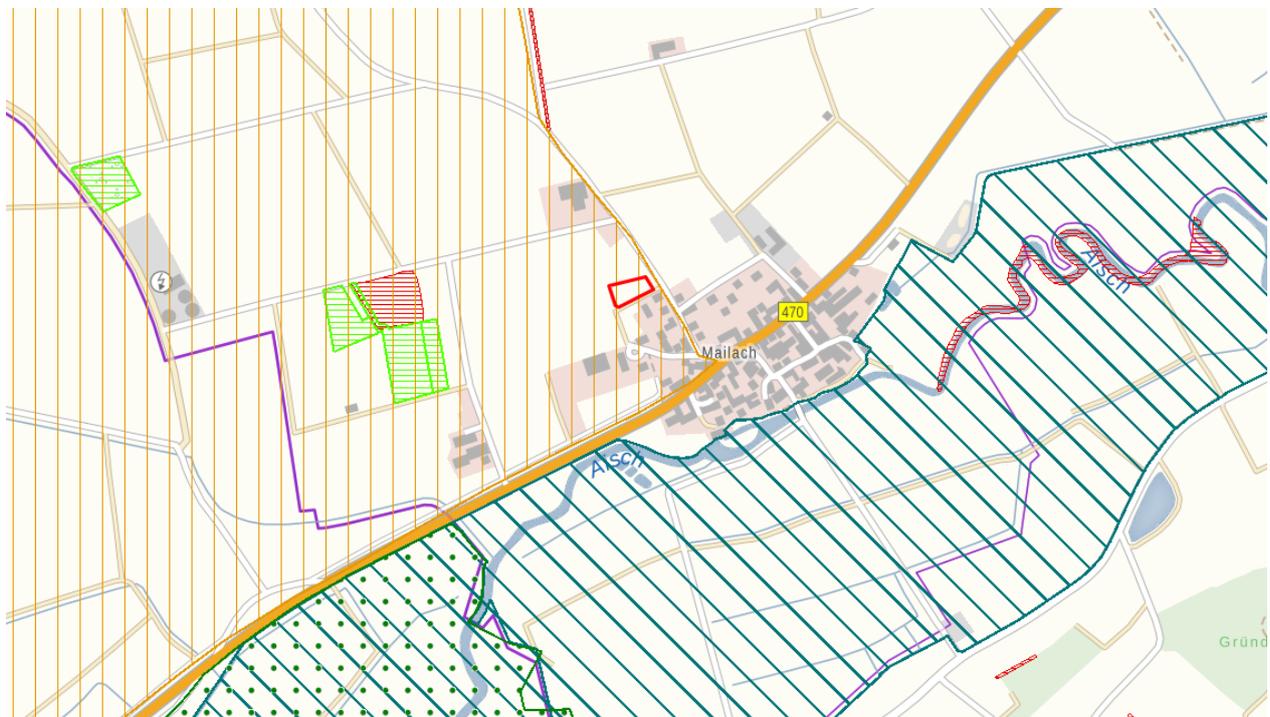


*Hochwassergefahrenfläche HQ extrem der Aisch und Darstellung der wassersensiblen Bereiche um Mailach (Quelle: BayernViewer)*

Wie an der Darstellung der Hochwassergefahrenflächen HQ extrem zu sehen ist, sind die beiden Bauplätze selbst bei einem Extremhochwasser nicht gefährdet.

Hinsichtlich der immer aktueller werdenden Thematik zunehmender Starkregenereignisse und Hochwasser, fließen auch wassersensible Bereiche in die Bewertung von Baufläche mit ein. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann, wodurch bestimmte Nutzungen z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, beeinträchtigt werden können. Die neu überplante Fläche liegt jedoch auch nicht innerhalb des wassersensiblen Bereiches.

### Naturschutzfachliche Randbedingungen



*Verschiedene Schutzgebiete, Biotope und Ökoflächen (Quelle: BayernViewer)*

Im Plangebiet befinden sich keine Biotopkartierungen. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich westlich des Geltungsbereiches. Ein Teil von Mailach, darunter auch der Bereich der Ergänzungssatzung, befindet sich jedoch innerhalb des Naturpark Steigerwald. Negative Auswirkungen durch die Planung sind darauf jedoch nicht zu erwarten

### Denkmaldaten

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

### 3 DARSTELLUNG DES INNENBEREICHS

Den nördlichen Ortsrand von Mailach prägt der Charakter eines Wohngebietes. Das Gebiet dient ausschließlich dem Wohnen.

Auf den südlich angrenzenden Flurstücken wurden bereits Einfamilienhäuser errichtet. Durch die vorliegende Ergänzungssatzung soll das Flurstück 171/1 geteilt und somit die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Die Art der baulichen Nutzung, sowie das Maß der baulichen Nutzung sind an die angrenzenden Gebäude anzugleichen. Unter 5. wird die Eigenart der umgebenden Gebäude und Wohngebiete mit den dort geltenden Festsetzungen beschrieben, nach denen sich die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zu richten hat.



*Drohnenaufnahme der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnhäuser [VMB AG; Stand 11/21]*

## 4 ERGÄNZENDE AUSSENBEREICHSFÄCHEN

Die Außenbereichsfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan nicht dargestellt, jedoch wie unter Kapitel 2 beschrieben, städtebaulich vertretbar.

Der Geltungsbereich, in welchem zwei Bauplätze entstehen sollen, umfasst eine Fläche von 2.734 m<sup>2</sup>, in dem bereits die bestehende Verkehrsfläche enthalten ist, über die eine Erschließung gesichert wird. Hierüber kann nicht nur die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgen. Auch notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden und können bei Bedarf entsprechend erweitert werden.



*Nördlicher Ortsrand von Mailach (VMB AG, Stand 11/21)*

Für die Versorgung der Baugrundstücke mit Strom wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Die Entwässerung der neuen Baufläche erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Kanal in der Ortsstraße zum nächsten Pumpwerk geleitet und zur Kläranlage befördert. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt bzw. versickert werden. Ziel ist es, eine örtliche Versickerung sicherzustellen, um lediglich Schmutzwasser in den bestehenden Kanal einzuleiten. Sollte aus dem Bodengutachten hervorgehen, dass eine örtliche Versickerung auf dem Baugrund nicht möglich ist, ist die Entsorgung der beiden Bauplätze über den Mischwasserkanal in der angrenzenden Straße dennoch gesichert. Der gesamte Ortsteil entwässert ausschließlich im Mischsystem. Ein Trennsystem für zwei einzelne Grundstücke einzurichten, wäre nicht wirtschaftlich.

Die Ergänzung einzelner, am Ortsrand gelegener Grundstücke in den Innenbereich entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist mit den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde Lonnerstadt vereinbar. Durch die Satzung werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Durch die Bebauung und Eingrünung der überplanten Flächen wird im Nordwesten für eine Ortsabrundung gesorgt und die bestehende Erschließungsstraße effektiv genutzt. Dadurch stellen die Flächen eine sinnvolle Ergänzung der Ortsrandstruktur dar.

Der Gemeinde liegt eine konkrete Bauanfrage eines Grundstückseigentümers vor, der sich mit seiner jungen Familie Wohneigentum für den eigenen Bedarf auf eigenem Grund schaffen möchten. Da sich das Grundstück für die Einteilung zweier Bauplätze eignet, kann durch die Ergänzungssatzung Baurecht für eine weitere junge, einheimische Familie erlangt werden. Auch hierfür liegt der Gemeinde eine konkrete Anfrage vor. Um den Ortsteil zu stärken und einer Abwanderung junger, einheimischer Familien aus den Ortsteilen entgegenzuwirken, ist der Markt Lonnerstadt bei konkretem Bedarf bestrebt dort Bauflächen auszuweisen. Durch die Ergänzungssatzung schafft die Gemeinde die Möglichkeit, kurzfristig benötigte Bauflächen im geringen Maße zu realisieren, wodurch bereits vorliegende Bauanfragen ortsansässiger Anwohner in Kürze umgesetzt werden können.

Die geplante Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt und grenzt nördlich an eine bestehende Verkehrsfläche an, die der Erschließung der südlich gelegenen Grundstücke dient. Es ist davon auszugehen, dass von der Bebauung keine Beeinträchtigungen ausgehen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung:

Allgemeine Wohngebiete                      Tag: 55 dB(A)                      Nacht: 40 dB(A)

Der Geltungsbereich, inkl. entkoppelter Ausgleichsfläche, umfasst eine Fläche von ca. 3.731 m<sup>2</sup>.

Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke (Gemarkung Mailach):

Komplett betroffen:    171/1    2.490 m<sup>2</sup> (Grundstücksflächen)

Teilweise betroffen:    167    244 m<sup>2</sup> (Verkehrsfläche)

                                  331    997 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfläche)

## 5 MINDESTINHALTE UND WEITERE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen dieser Satzung und nach § 34 BauGB.

Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn sich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich durch den angrenzenden Bereich geprägt sein muss.

In Mailach gibt es derzeit nur einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2017, „Mailach Nord“, der drei Flurstücke im Nordosten als Gewerbegebiet überplant. Aufgrund der dort festgesetzten Art der baulichen Nutzung können dessen Festsetzungen nicht als Richtwert für die geplanten Wohngebäude herangezogen werden. Die Bebauung hat sich demnach ausschließlich an den angrenzenden Bestandsgebäuden zu orientieren.



*Aufnahme angrenzende Bebauung (VMB AG, 23.11.2021)*

Im Rahmen dieser Ergänzungssatzung werden unter § 3 folgende Mindestfestsetzungen bestimmt:

- Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet gem. § 5 Abs. 1 und 2 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Darüber hinaus gelten die Abstandsflächen und Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Die Gebäudehöhe richtet sich nach den bestehenden Nachbargebäuden und der vorhandenen Topografie.

Um die Entwicklung naturnaher Ortsrandstrukturen im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum sicher stellen zu können, ist im nördlichen und westlichen Grenzbereich des Plangebietes eine 6,0 m breite, Eingrünung festgesetzt. Die Baumreihe ist zur Sicherung ihrer landschaftsästhetischen und -ökologischen Funktionen von Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Durch die Einbeziehung der neuen Baugrundstücke in die Ortschaft entstehen der umliegenden Bebauung keine Nachteile

## 6 EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

- Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gartenwasser oder Brauchwasser (Grauwasser im Haushalt) zugeführt oder auf dem Grundstück versickert werden
- Neben Regenwassersammelbehältern (Zisternen) sind auch Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.
- Es wird vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, etc.) erhöht über dem Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als wasserdichte Wanne auszubilden.
- Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sicher zu stellen
- Entwässerungsanlagen oberhalb liegender Flächen (Drainageleitungen, etc.) sind ggf. so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen
- Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, auch während der Bauarbeiten, zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen
- Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen

## 7 NATURSCHUTZFACHLICHE ANFORDERUNGEN

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere auf die zu erwartenden Befestigungs- und Überbauungsmaßnahmen sowie die hiermit in Zusammenhang stehenden Lebensraumverluste und Bodenfunktionswertverluste (Überbauung/Befestigung natürlicher Bodenkörper) zurückzuführen.

In begrenztem Umfang sind auch Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Ortsrandbereich Mailachs zu erwarten.

Um diese nachteilhaften Umweltauswirkungen weitestgehend zu minimieren und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren, werden im Rahmen der Ergänzungssatzung auch grünordnerische und naturschutzfachliche Maßnahmen festgelegt.

### 7.1 Kompensationsbedarf im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

#### Ausgangszustand des Eingriffsraumes

Der für städtebauliche Entwicklungen vorgesehene Eingriffsraum ist derzeit von einer intensiven Ackernutzung bestimmt und vor diesem Hintergrund der naturschutzfachlichen Bestandskategorie I oben (Gebiet geringer Bedeutung) gem. Bayer. StMLU 2003 zuzuordnen. Südlich grenzt ein befestigter Wirtschaftsweg an, der mit der Bestandskategorie I unten (geringe Bedeutung) einzuwerten ist und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in einen unbefestigten Feldwirtschaftsweg (Grünweg) übergeht (vgl. hierzu nachfolgende Textkarte „Bestand Eingriffsraum“).

#### Eingriffsschwere, Erheblichkeit von Eingriffen in den Naturhaushalt

Durch die Ergänzungssatzung werden Oberflächenbefestigungen, -versiegelungen und -überbauungen vorbereitet, wie sie im Rahmen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. StMLU 2003) als grundlegender Maßstab für die Bemessung der Eingriffsschwere herangezogen werden.

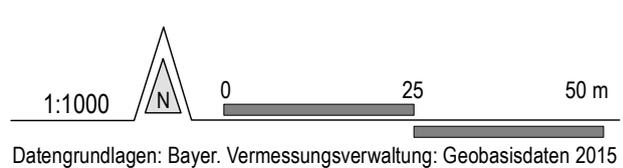
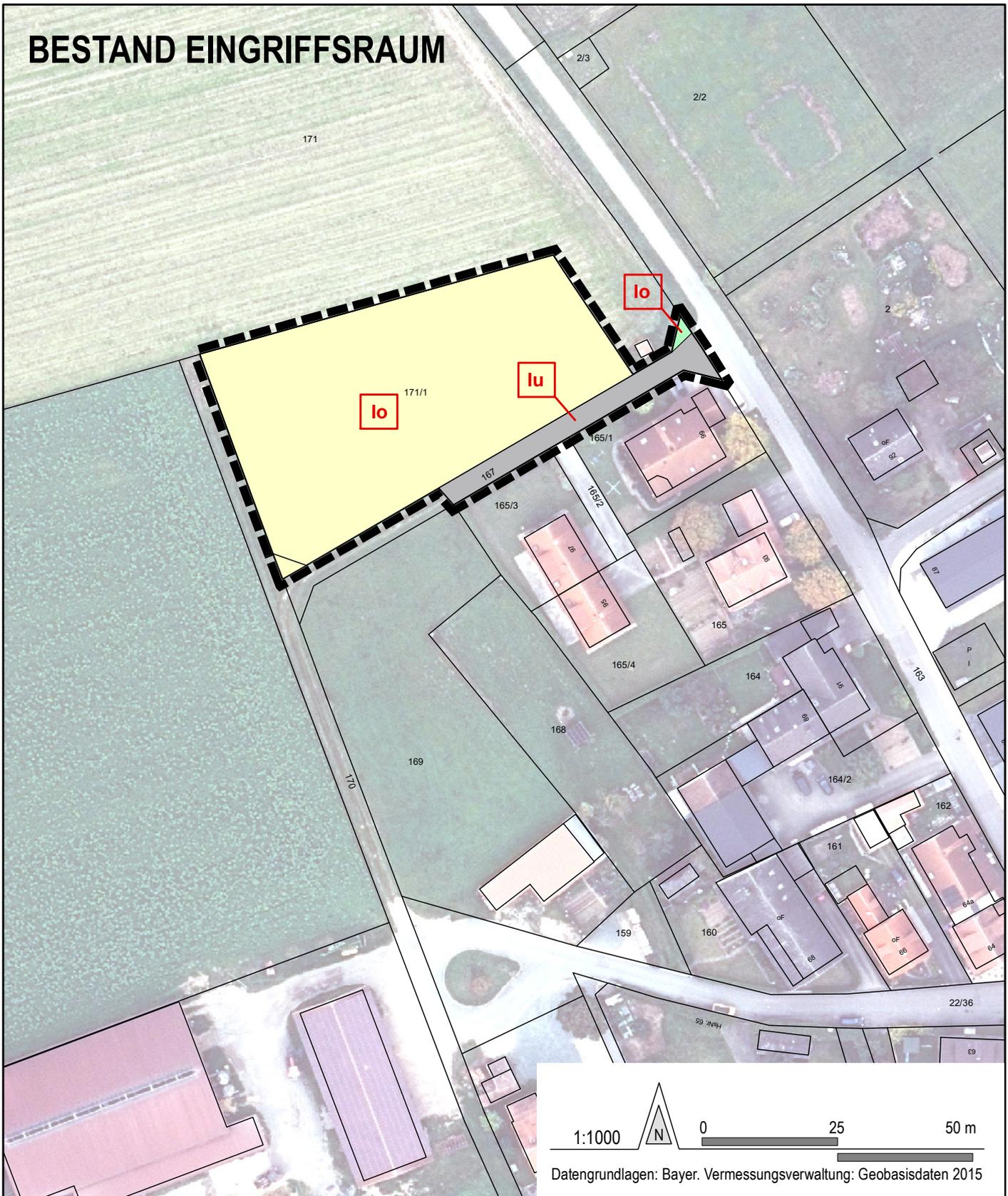
Entsprechend der geplanten Grundflächenzahl 0,40 (Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 i. V. m. § 17 BauNVO) wird die Eingriffsschwere bereits als Eingriffstyp A (hoher Versiegelungsgrad, GRZ > 0,35; vgl. Bayer. StMLU 2003) eingestuft. Diese Eingriffsschwere wird im Weiteren mit den festgestellten Ausgangswerten im Eingriffsgebiet überlagert, um einen naturschutzfachlichen Kompensationsfaktor herleiten zu können (vgl. hierzu nachfolgende Textkarte „Eingriffsschwere“).

#### Kompensationsfaktor

Die Richtlinien des Bayer. StMLU 2003 sehen für Eingriffsgebiete geringer Bedeutung (Bestandskategorie I), die künftig einer hohen Eingriffsschwere/Nutzungsintensität unterliegen, eine Kompensationsfaktorenspanne zwischen 0,30 – 0,60 vor. Da der vorgesehene Versiegelungs-/Nutzungsgrad im Eingriffsgebiet nur knapp einer hohen Eingriffsschwere zuzuordnen ist (max. zulässige GRZ 0,40) und zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das Landschaftsbild eine Eingrünung der Siedlungserweiterung zum offenen Landschaftsraum geplant ist, werden im Weiteren folgende Kompensationsfaktoren angesetzt:

Ausgangszustand	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor
I oben	Typ A (hoher Versiegelungs-/Nutzungsgrad)	<b>0,50</b>
I unten	Typ A (hoher Versiegelungs-/Nutzungsgrad)	<b>0,30</b>

# BESTAND EINGRIFFSRAUM



## Biotop- und Nutzungstypen

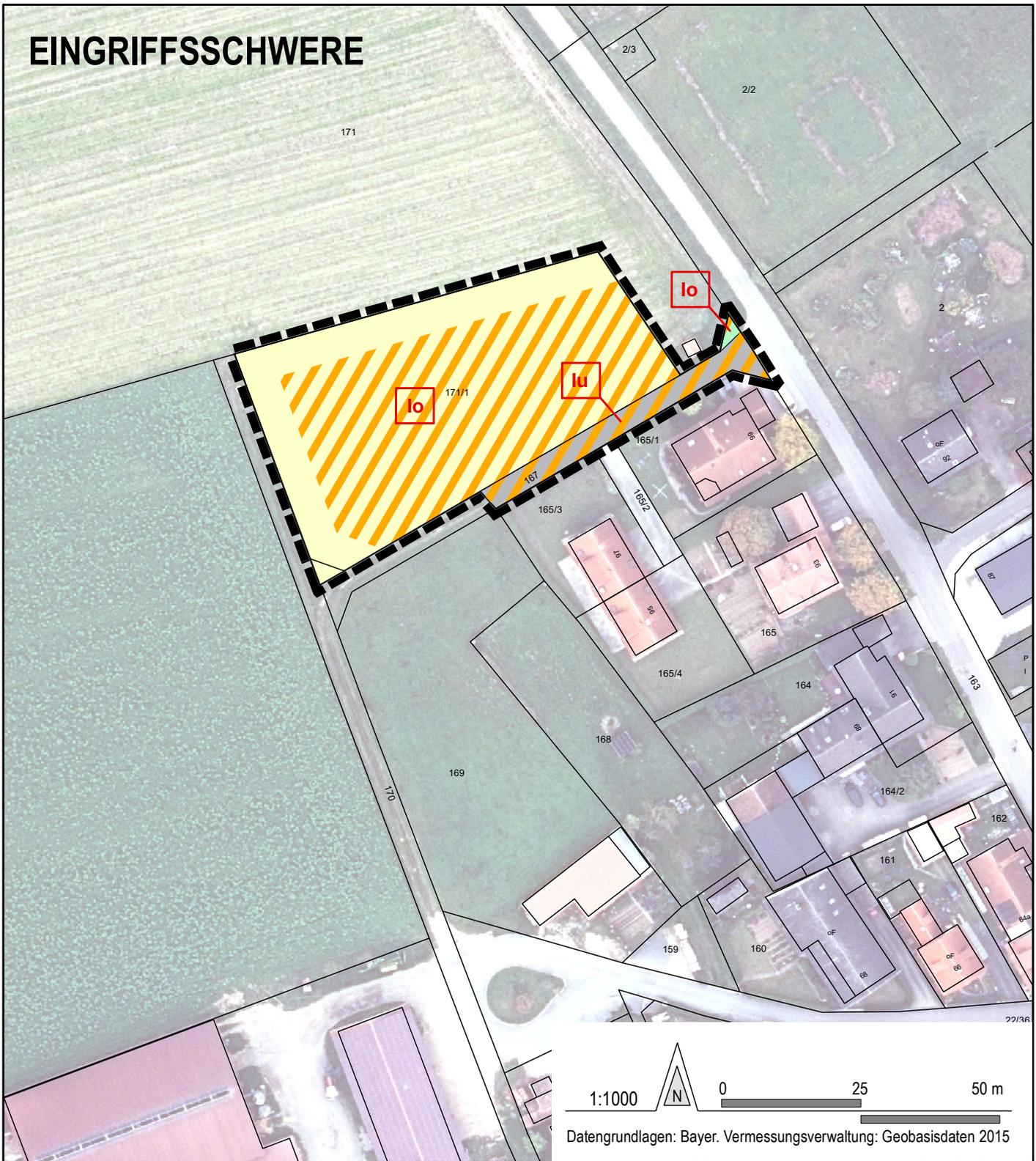
- Intensivacker
- Verkehrsbegleitgrün (Gras-/Krautflur, nitrophil)
- Wirtschaftsweg, befestigt

Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

## Naturschutzfachliche Flächenbewertung (gem. bayer. StMLU 2003)

- 0 Vollversiegelte Standorte, sehr geringer Biotopwert
- lu Kategorie I unten  Flächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung
- lo Kategorie I oben  Flächen mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung
- llu Kategorie II unten  Flächen hoher naturschutzfachlicher Bedeutung
- llo Kategorie II oben
- III Kategorie III

# EINGRIFFSSCHWERE



1:1000  0 25 50 m  
 Datengrundlagen: Bayer. Vermessungsverwaltung: Geobasisdaten 2015

## Geplante Eingriffsschwere

 Typ A: Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gem. bayer. StMLU 2003

## Biotop- und Nutzungstypen

-  Intensivacker
-  Verkehrsbegleitgrün (Gras-/Krautflur, nitrophil)
-  Wirtschaftsweg, befestigt

 Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

## Naturschutzfachliche Flächenbewertung (gem. bayer. StMLU 2003)

-  Vollversiegelte Standorte, sehr geringer Biotopwert
  -  Kategorie I unten
  -  Kategorie I oben
  -  Kategorie II unten
  -  Kategorie II oben
  -  Kategorie III
-  Flächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung
-  Flächen mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung
-  Flächen hoher naturschutzfachlicher Bedeutung

### Kompensationsflächenermittlung

In die Kompensationsflächenermittlung wird die vorgesehene, städtebauliche Entwicklungsfläche (Baufläche und Verkehrsfläche) einbezogen, die eine Gesamtfläche von 2.087 m<sup>2</sup> umfasst. Die vorgesehenen, privaten Grünflächen (Eingrünungsmaßnahmen) bedingen Eingriffsminderungen und werden nicht als Eingriffsfläche gewertet. Der Kompensationsbedarf stellt sich demnach wie folgt dar:

Ausgangszustand Eingriffsfläche	Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
I oben	1.853 m <sup>2</sup>	0,50	927 m <sup>2</sup>
I unten	234 m <sup>2</sup>	0,30	70 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>2.087 m<sup>2</sup></b>		<b>997 m<sup>2</sup></b>

## 7.2 Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

Der ermittelte Kompensationsbedarf soll außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung auf einer Teilfläche des Flurstückes 331, Gemarkung Mailach, nachgewiesen werden. Das betreffende Flurstück ist in einen Waldrandbereich im Sichartsgrund eingebunden (vgl. nachstehende Textkarte) und war im Jahr 2017 überwiegend von standortfremden Rotfichtenbeständen höherer Altersklasse geprägt.



Lage des Flurstücks 331, Gemarkung Mailach westlich der Sichartsgrundeiche

Das Flurstück wurde im Rahmen einer landschaftspflegerischen Begleitplanung für ein privilegiertes Außenbereichsvorhaben Mitte 2017 bewertet und im südlichen Teilbereich bereits zur Kompensation von unvermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild herangezogen; vorgesehen ist der fachgerechte Umbau des Rotfichtenbestandes in einen naturraumtypischen Laubmischwald (Eingriffsvorhaben: Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 171, Mailach; landschaftspflegerische Begleitplanung vom 31.07.2017). Die Waldumbaumaßnahmen wurden für die südliche Teilfläche des Flurstückes 331, Gemarkung Mailach, zwischenzeitlich eingeleitet.

Die nördliche, gleichartig strukturierte Teilfläche des Flurstücks 331, Mailach, soll nun ebenfalls standortgerecht umgebaut und zur Kompensation von unvermeidbaren Eingriffen im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung genutzt werden. Der bestehende, naturraumfremde Rotfichtenbestand höherer Altersklasse soll in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation (bodensaurer Hainsimsen-Buchenwald) in einen standortgerechten Laubmischwaldbestand mit Rot-Buche (ca. 40 % Bestandsanteil), Stiel-Eiche und Hainbuche (ca. 30 % Bestandsanteil), sowie Wald-Kiefer (ca. 30 % Bestandsanteil) überführt werden. Nachfolgender Textkarte können Ausgangs- und Zielzustand der Entwicklungsfläche entnommen werden.

# BESTAND KOMPENSATIONSFLÄCHE (Erfassungsjahr 2017)



## Biotop-/Nutzungstypen

-  Standortgerechter Laub(misch)wald, alte Ausprägung (bestehender Eichengürtel)
-  Strukturreicher Nadelholzforst, mittlere Ausprägung (Rotfichtenbestand)
-  Standortgerechter Laubmischwald, mittlere Ausprägung; Umbauziel: Rot-Buche (40 %), Stiel-Eiche und Hainbuche (30 %), Wald-Kiefer (30 %)

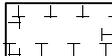
## Naturschutzfachliche Flächenbewertung (gem. bayer. StMLU 2003)

-  Vollversiegelte Standorte, sehr geringer Biotopwert
  -  Kategorie I unten
  -  Kategorie I oben
  -  Kategorie II unten
  -  Kategorie II oben
  -  Kategorie III
- Flächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung  
 Flächen mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung  
 Flächen hoher naturschutzfachlicher Bedeutung

## PLANUNG



## Naturschutzrechtliche Flächenzuordnung

-  Vorgesehene, naturschutzrechtliche Kompensationsfläche (Teilfläche Fl.Nr. 331, Mailach: 2.993 m<sup>2</sup>)
  -  Bereits zugeordnete, naturschutzrechtliche Kompensationsfläche (Teilfläche Fl.Nr. 331, Mailach: 3.100 m<sup>2</sup>)
- (Zuordnung 07/2017, ÖFK-ID 181633.  
Eingriffsvorhaben: Errichtung eines Wohnhauses, Fl.Nr. 171, Mailach)

M 1:1.500



0

50 m

Das Flurstück 331, Mailach, befindet sich im Privateigentum und soll durch den Eintrag einer Grunddienstbarkeit langfristig gesichert werden.

Im Einzelnen sind auf der nördlichen Teilfläche des Flurstückes folgende Waldumbaumaßnahmen vorgesehen (analog LBP zum privilegierten Wohnhausneubau auf Fl.Nr. 171, Gemarkung Lonnerstadt, Stand 31.07.2017):

- **ERNTEHIEB, BESTANDSDURCHFÖRSTUNG**

Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Waldumbaufäche wird der standortfremde und weitgehend hiebs-reife Rotfichtenbestand vollständig entnommen. Hierbei werden die geringen Bestandsanteile der Eiche und der Waldkiefer erhalten und aus der forstwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen, um (1) eine lockere Be-schirm-ung der Verjüngungspflanzungen zu erzielen, (2) Samenspender für den Waldumbau vorzuhalten und (3) die Entwicklung habitatwirksamer Altbaumanteile innerhalb des Waldumbaubereiches einzuleiten. Die bislang aufgekommene, großflächige Fichten-Naturverjüngung wird in diesem Arbeitsgang vollständig ausgeräumt.

- **ZÄUNUNG**

Der Waldumbaubereich wird mit einem weitlumigen Knotengeflechtzaun umgeben, um den bestehenden Wildverbissdruck einzudämmen und die Entwicklungsbedingungen für Neupflanzungen, wie auch die aufkommende Eiche-Naturverjüngung zu optimieren. Vorgesehen ist eine Zäunungshöhe von etwa 1,50 m.

- **PFLANZMASSNAHMEN**

In den stark aufgelichteten Waldbestand werden Stiel-Eiche (besonnte bis leicht beschattete Lagen) und Rot-Buche (beschattete Lagen) im Pflanzraster von etwa 1 x 1,5 m ausgepflanzt (Pflanzqualität Sämling, 1-2j., 25-50). Im gleichen Arbeitsgang wird ein weitständiger Nebenbestand mit Hainbuche (Bestandsanteil 50 %) und Waldkiefer (Bestandsanteil 50 %) begründet. Hierbei wird ein Pflanzraster etwa 3 x 3 m und die Pflanzqualität Sämling, 1-2j., 25-50 angesetzt.

- **MASSNAHMENKONTROLLE UND DURCHFÖRSTUNG**

Nach etwa 5 bis 10 Entwicklungsjahren wird eine Bestandsdurchforstung mit Förderung der Bestandsanteile von Rot-Buche und Stiel-Eiche durchgeführt. Aufkommende Naturverjüngung der Rot-Fichte wird in diesem Zuge erneut vollständig ausgeräumt. Durchforstungsmaßnahmen erfolgen stets vor dem Hintergrund der angestrebten Zielbaumartenzusammensetzung im Waldumbaubereich: Rot-Buche ca. 40 %, Stiel-Eiche und Hainbuche ca. 30 %, Wald-Kiefer ca. 30 %.

- **MONITORING**

Etwa 10 bis 15 Jahre nach Einleitung der Waldumbaumaßnahmen erfolgt ein Flächenmonitoring unter Beteiligung des Flächeneigentümers, der Unteren Naturschutzbehörde und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Hierbei wird der Erfolg bisheriger Umbaumaßnahmen vor dem Hintergrund der definierten Entwicklungsziele kontrolliert und über die weiteren Pflegemaßnahmen entschieden.

### **7.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz**

Im Rahmen einer standortgerechten, ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, wäre am betreffenden Waldstandort ein Mindestlaubholzanteil von 20 % zu erwirtschaften (gem. Abstimmung mit AELF Fürth, Frau Färber, 2017). Für den geplanten, naturschutzfachlich ausgerichteten Waldumbau wird in vorliegendem Fall ein Gesamtablaubholzanteil von 70 % angesetzt. Auf dieser Grundlage sind 50 % der durch den Waldumbau erzielten Standortaufwertung naturschutzrechtlich anrechenbar. So ergibt sich für die nördliche Teilfläche des Flurstücks 331, Mailach, folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Maßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung, anrechenbar	Kompensationsfläche (m <sup>2</sup> )
Umbau Rotfichtenbestand im Laubmischwald	2.355	50 %	1.178
Erhaltung Laubholzgürtel (Eichegürtel)	636	0 %	0
<b>SUMME</b>	<b>2.991</b>		<b>1.178</b>

## 7.4 Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG

Die geplante Siedlungserweiterung betrifft ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzte Standorte am nordwestlichen Siedlungsrand Mailachs. In diesem Bereich ist ein stark aufgelöster Ortsrand mit mehreren, landwirtschaftlichen Siedlungsansätzen im offenen Landschaftsraum ausgebildet, der bereits eine sehr weiträumige Kulissenwirkung auf die angrenzenden Offenstandorte bedingt. Zudem sind regelmäßige Störwirkungen durch bewegungsoptische und akustische Reize feststellbar (Versorgungsverkehr Biogasanlage/ Hofstellen, unmittelbar angrenzende Wohnbauflächen), die auf den Eingriffsraum einwirken.

Vor diesem Hintergrund sind Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Offenlandbrüter Feldlerche, Wiesenschafstelze und Rebhuhn im Eingriffsraum sehr unwahrscheinlich. Auch mit artenschutzrechtlich relevanten Verdrängungseffekten durch eine Verlagerung des Siedlungsrandes (Kulissenwirkung) wird in vorliegendem Fall nicht gerechnet, da bereits sehr weiträumige Kulissenwirkungen ausgebildet sind.

Artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG werden daher nicht erwartet.

Vorkommen anderer, artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten können angesichts der gegebenen Biotop- und Nutzungsstruktur im Eingriffsgebiet ausgeschlossen werden.

## 8 ZUSAMMENFASSUNG

Die Ergänzungssatzung der Marktgemeinde Lonnerstadt regelt die Einbeziehung des im Außenbereich liegenden Flurstücks Nr. 171/1.

Hierdurch wird die Errichtung von Gebäuden ermöglicht. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der bestehenden angrenzenden Bebauung und der unter Punkt 5 aufgeführten Festsetzungen bzw. nach § 3 der Ergänzungssatzung.

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 18.07.2021 (BGBl. I S. 1666) m.W.v. 01.10.2021
- **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)