



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 11. Juli 2022

Planungsphase: **SATZUNGSBESCHLUSS**



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

1	ERGÄNZUNGSSATZUNG	3
1.1	Bedarfsnachweis.....	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
2.1.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.1.2	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB	6
2.1.3	Überprüfung von Schutzgebieten	7
3	DARSTELLUNG DES INNENBEREICHS	11
4	ERGÄNZENDE AUSSENBEREICHSFLÄCHEN	12
5	MINDESTINHALTE UND WEITERE FESTSETZUNGEN	15
6	EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE	18
7	NATURSCHUTZFACHLICHE ANFORDERUNGEN	19
7.1	Kompensationsbedarf im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	19
7.2	Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen	22
7.3	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.....	24
7.4	Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG	25
7.5	Umweltauswirkungen der Planung.....	25
8	ZUSAMMENFASSUNG	29

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 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 Nordwesten 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 Dorfgebiet 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.

Die Gemeinde steht in Kontakt mit allen Grundstückseigentümern, hiervon ist jedoch keiner bereit, sein Bauland zu verkaufen oder selbst zu bebauen. Als Grund hierfür wird in der Regel genannt, dass Bauplätze für Nachkommen zurückgehalten werden oder sonstige emotionale Gründe gegen einen Verkauf sprechen. Die Verwaltungsgemeinschaft hat es sich deshalb zum Ziel gemacht, auf diese Thematik aufmerksam zu machen und hat damit begonnen in ihren Mitgliedsgemeinden Grundstückseigentümer anzuschreiben und den Flyer „Grundstücke aktivieren – Wohnraum schaffen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu verteilen. Damit sollen die Besitzer freier Flächen für dieses Thema sensibilisiert und ermutigt werden, die Chancen durch die Aktivierung von Grundstücken im Innenbereich zu nutzen. Auch in Lonnerstadt und seinen Ortsteilen soll diese Strategie zeitnah umgesetzt werden.



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 Grundstückseigentümern 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.).

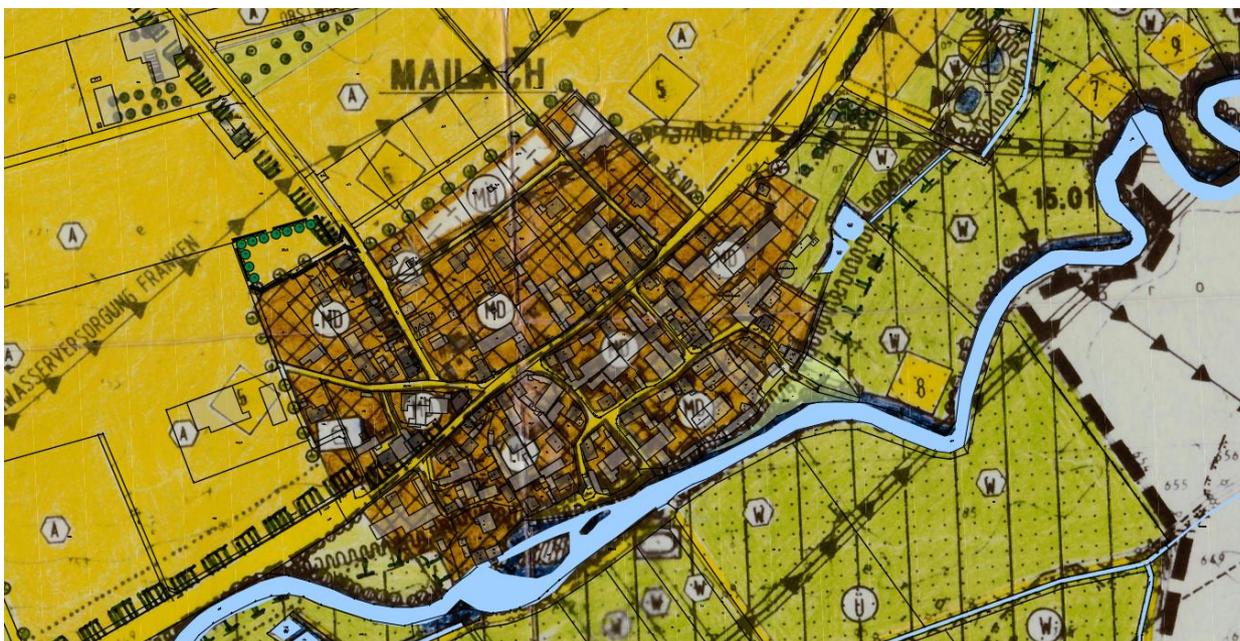
Neben der Ausweisung einzelner, bedarfsgerecht entwickelter Bauplätze für junge Familien, legt die Gemeinde viel Wert darauf, ihre Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Hierzu gibt es bereits seit Jahren verschiedene Projekte und Förderungen, speziell im Hauptort Lonnerstadt. Beispielsweise stellt die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

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt 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 bedarfsgerecht, 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.“

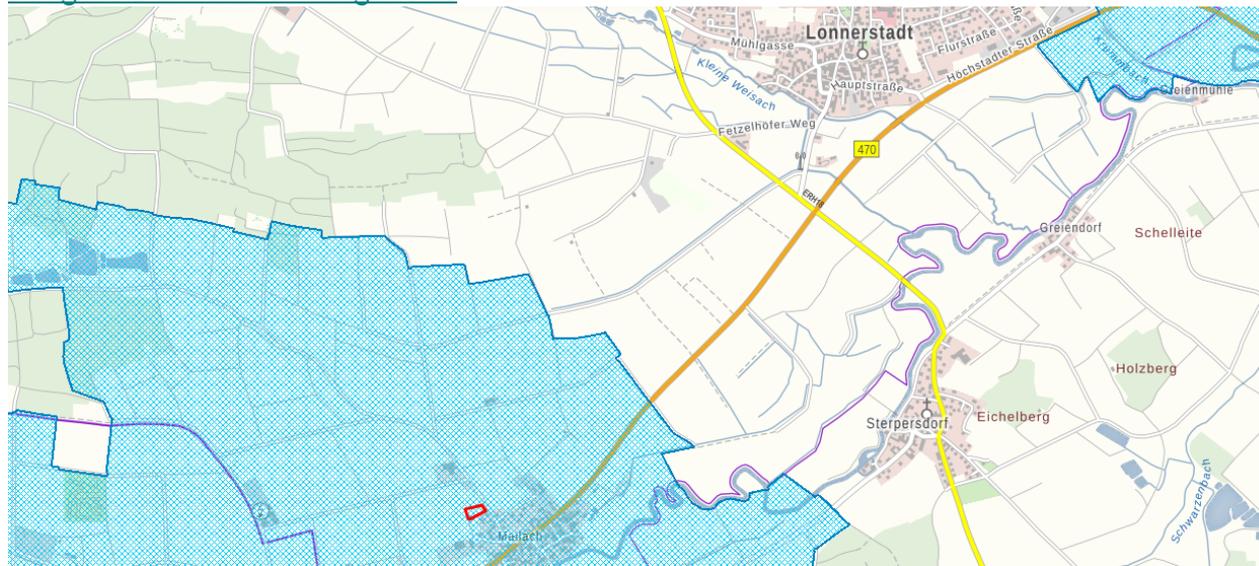
Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare 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.

2.1.3 Überprüfung von Schutzgebieten

Festgesetzte Wasserschutzgebiete



Trinkwasserschutzgebiet Uehlfeld (Quelle: BayernViewer)

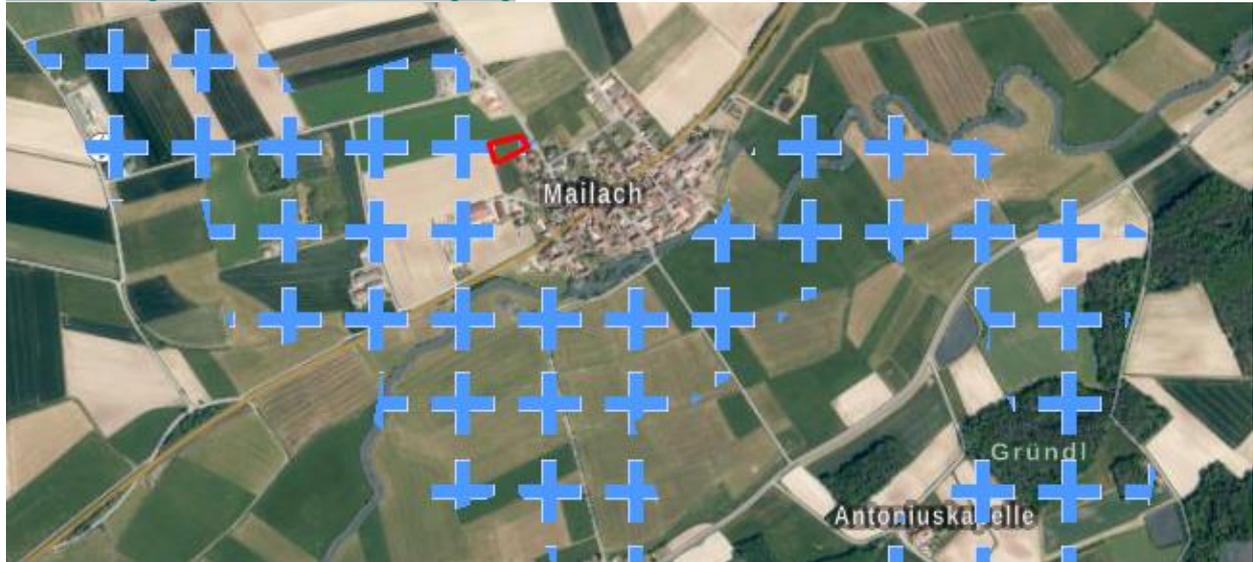
Der Geltungsbereich liegt laut Darstellung innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Uehlfeld. Dessen Rechtmäßigkeit wurde zuletzt geprüft. Inzwischen hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Wasserschutzgebietsverordnung (Uehlfeld, FWF) für unwirksam erklärt.

Die mit Urteil (8 N 17.1354, 8 N 17.1355, 8 N 17.1356, 8 N 17.1357, 8 N 17.1358, 8 N 17.1359) vom 05.10.2021 beim 8.Senat des BayVGH festgestellte Unwirksamkeit der WSG-Verordnung für die Gewinnungsgebiete Uehlfeld I und II vom 28.12.2016 wurde am 15.02.2022 im Amtsblatt Nr. 2 der Regierung Mittelfranken amtlich bekannt gemacht. Die Rechtskraft des Urteils ist am 18.01.2022 eingetreten.

Im Amtsblatt Nr. 1138 der VG Höchststadt vom 22.04.2022 wurde eine vorläufige Anordnung zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung aus dem Gewinnungsgebiet Uehlfeld II des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Franken (FWF) im Bereich des Markt Lonnerstadt und der Stadt Höchststadt bekannt gemacht. Aus den darin veröffentlichten Ausschnitten geht hervor, dass die Fläche, die im Rahmen dieser Ergänzungssatzung behandelt wird, nicht betroffen ist. Wird in Zukunft ein neues Wasserschutzgebiet in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches festgesetzt, sind die Auflagen aus der Trinkwasserschutzverordnung einzuhalten.

Generell ist auf der Baufläche zunächst Wohnnutzung geplant, später ggf. kleinere land- oder forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe oder nicht störendes Gewerbe. Diese Nutzungen sind im Hinblick auf den Trinkwasserschutz eher unkritisch, insofern die Bestimmungen der entsprechenden Trinkwasserschutzverordnung eingehalten werden. Weitere Hinweise hierzu werden in Kapitel 5 aufgeführt.

Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung



Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung gem. Regionalplan der Region Nürnberg (Quelle: BayernViewer)

Die Fläche liegt am Rand eines Vorbehaltsgebietes für die Wasserversorgung. Die regionalen Planungsverbände legen damit empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete außerhalb von Wasserschutzgebieten fest.

In den Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung soll der Funktion öffentliche Wasserversorgung bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. In den Vorbehaltsgebieten ist die Erhaltung von Dauergrünland und Wald sowie ein ökologischer Landbau wünschenswert. Besonders ist darauf zu achten, dass die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft beachtet werden. Eine spätere Festsetzung als Wasserschutzgebiet wird in der Regel angestrebt.

Gemäß Begründung zu Kapitel 7.2.3.4 des Regionalplanes der Region Nürnberg zählen zu den konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen in Vorbehaltsgebieten der Wasserversorgung:

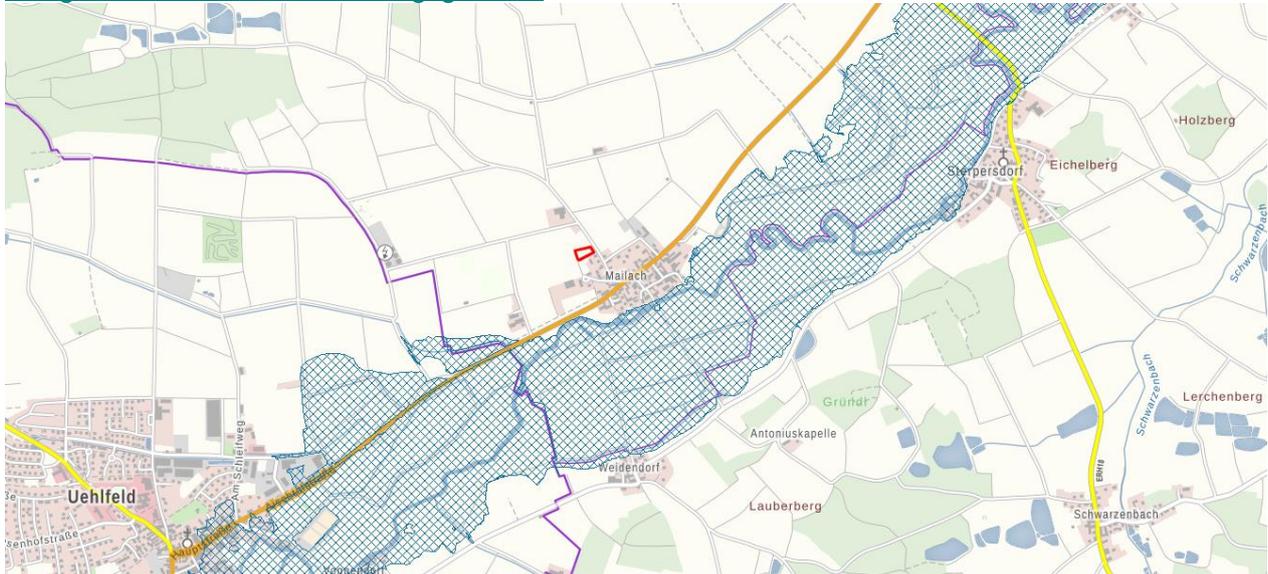
- Eingriffe in den Untergrund, deren Ausmaß (räumliche Ausdehnung und/oder Tiefe) die natürliche Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wesentlich mindert, oder wenn Grundwasser freigelegt wird, wie dies bei der Gewinnung von Bodenschätzen oder bei großen Baumaßnahmen der Fall sein kann (Überschneidungen mit Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die Rohstoffsicherung sind bei geeigneten hydrogeologischen Gegebenheiten zulässig)
- große Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Raffinerien, Großtanklager, chemische Industrieanlagen)
- Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe.

Als nicht konkurrierende Nutzungen werden folgende aufgelistet:

- Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung; Vorbehaltsgebiete Wasserversorgung bedeuten keine über die bestehenden gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden zusätzlichen Beschränkungen für die Landwirtschaft
- vorhandene Bebauung (Bestandsschutz)
- die Ausweisung von Baugebieten und dadurch bedingte Baumaßnahmen wie Keller sowie Änderungen von baulichen Nutzungen; ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen mit erhöhtem Gefährdungspotenzial durch wassergefährdende Stoffe
- Einzelvorhaben ohne tiefgreifende Geländeeinschnitte (wie z.B. die Errichtung von Aussiedlerhöfen oder deren Erweiterung, Sport- oder Golfplätze, Radwege)
- Anlagen für übliche Gebäudeheizungen (Öl- bzw. Gasheizungen).

Es kann also festgestellt werden, dass eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern als unproblematisch zu werten ist.

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

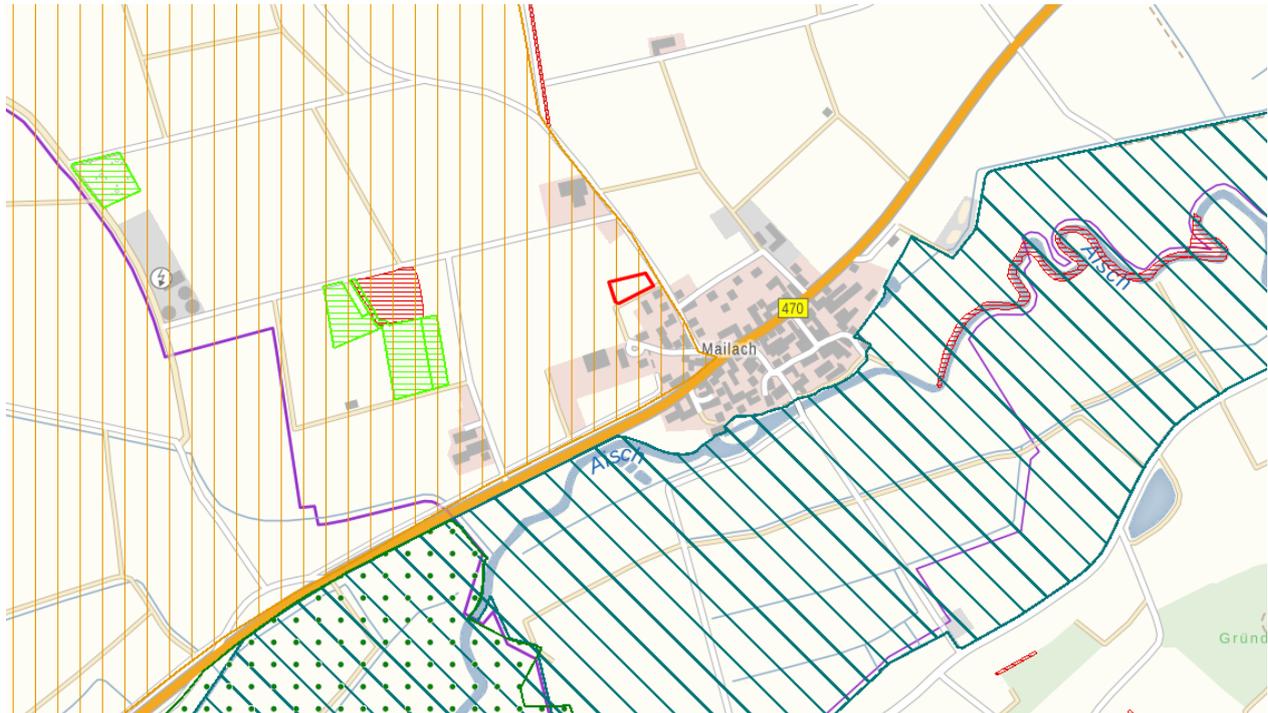


Hochwassergefahrenfläche HQ extrem der Aisch und Darstellung der wassersensiblen Bereiche um Mailach (Quelle: BayernViewer)

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 Baudenkkmäler 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 dörflichen Wohngebietes. Das Gebiet dient überwiegend dem Wohnen, teilweise sind landwirtschaftliche Nebengebäude vorhanden. In dem Ortsteil wurden bisher keine Bauleitpläne aufgestellt.

In den vergangenen 25 Jahren ist Mailach insbesondere am nördlichen Ortsrand gewachsen. Hier sind nahezu ausschließlich eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach und Garage, aber auch Nebengebäude für land- oder forstwirtschaftliche Nebenerwerbstätigkeiten entstanden. Die Gebäudehöhe beträgt durchschnittlich ca. 8 m. Am nordöstlichen Ortsrand befindet sich ein lokales Bauunternehmen mit zahlreichen Lagerflächen, die sich in Richtung der zuletzt entstandenen Siedlung ausbreiten. Im Nordwesten befinden sich am Ortsrand landwirtschaftlich genutzte Hallen.

Die beiden neuen Bauflächen befinden sich an einer bisher nur einseitig bebauten Stichstraße. Daran angrenzend befinden sich zwei Wohnhäuser. Ein Einfamilienhaus wurde mit Satteldach und niedrigem Kniestock errichtet, sodass sich bei einem Vollgeschoss eine Gebäudehöhe von ca. 8 m ergibt. Ein weiteres Wohnhaus wurde als Doppelhaus, ebenfalls mit einem Vollgeschoss und Satteldach, hier zusätzlich mit Dachgauben, errichtet. Hier ergibt sich eine Gebäudehöhe von ca. 9 m. Darüber hinaus sind Garagen und Carports vorhanden. An das Flurstück grenzt südwestlich außerdem eine landwirtschaftlich genutzte Wiese an, auf der sich im südlichen Bereich eine landwirtschaftlich genutzte Halle befindet. Im Norden, sowie im Westen abgegrenzt durch einen Feldweg, befinden sich Ackerflächen. Ca. 50 m nördlich des Geltungsbereiches ist vor einigen Jahren ein großes Einfamilienhaus mit Garage und großem eingezäunten Garten entstanden.



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



Drohnenaufnahme in Richtung Nordwesten [VMB AG; Stand 11/21]

Durch die vorliegende Ergänzungssatzung soll das Flurstück 171/1 geteilt und somit die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Aufgrund bestehender land- bzw. forstwirtschaftlicher, familiärer Betriebe, soll den Bauherren auch die Möglichkeit eingeräumt werden, in entfernter Zukunft derartige Nebenerwerbsstellen auf Ihrem Grundstück zu realisieren. Die Art der baulichen Nutzung, sowie das Maß der baulichen Nutzung sind an die angrenzenden Gebäude anzugleichen. Unter Kapitel 5 werden außerdem Mindestfestsetzungen beschrieben, die zu berücksichtigen sind.

4 ERGÄNZENDE AUSSENBEREICHSFLÄCHEN

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

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von ca. 2.733 m² neben zwei Baugrundstücken mit Eingrünung auch die bestehende Verkehrsfläche, 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.

Bestandssituation

Bisher wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Laut Information des AELF weist die Erzeugungsfäche eine überdurchschnittliche Bodenfruchtbarkeit auf. Da die Gemeinde, wie auch der Eigentümer des Grundstückes, die Fläche als einzige Möglichkeit sieht, in Mailach bedarfsgerecht und hinsichtlich vorhandener Erschließungseinrichtungen auch lagemäßig zweckmäßig Bauflächen zu realisieren, nimmt man den Verlust der ca. 2.500 m² landwirtschaftlicher Fläche in Kauf.

Aufgrund der Lage an einer bisher nur einseitig bebauten Straße und der unter Kapitel 3 beschriebenen, angrenzenden Bebauung, kann der Planbereich als durch den angrenzenden Bereich geprägt erachtet werden. Um sicherzustellen, dass eine Bebauung nicht spornartig in Richtung Westen erfolgt, wird das Baufenster durch die festgesetzte Baugrenze eingeschränkt.



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

Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist über die angrenzende Straße möglich. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind hier vorhanden und können bei Bedarf entsprechend erweitert werden.

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 einer Baugrunduntersuchung, die generell vor Baubeginn empfohlen wird, 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.

Grundsätzlich ist für eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierauf kann gegebenenfalls verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW oder TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser/ oberirdische Gewässer) erfüllt sind. Der Betreiber der Kanalisation hat den ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Auf das Merkblatt 4.3/3 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen zur Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen u. a. als mögliche Vorsorge für Auswirkungen des Klimawandels wird hierbei verwiesen.

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Betreiber der Abwasseranlage sicherzustellen. Abwasseranlagen sind gemäß WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.

Die Löschwasserversorgung im Ortsteil Mailach ist sichergestellt.

Der Ortsteil wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Die Versorgung Strom kann je nach Bedarf, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Von der Deutschen Telekom Technik GmbH wird die Gemeinde mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Die erforderlichen Telekommunikationsanlagen können ebenfalls entsprechend erweitert werden.

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 Müllentsorgung wird über die direkt angrenzende Straßenverkehrsfläche sichergestellt. Hier können Mülltonnen am Abholtag bereitgestellt werden.

Ziel der Planung

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 von Mailach für eine Ortsabrundung gesorgt und die bestehende Erschließungsstraße mit den vorhandenen Versorgungsleitungen 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. Dadurch kann auch die vorhandene, gute Dorfgemeinschaft erhalten werden. 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.

Von der Bebauung des Flurstücks sind keine Beeinträchtigungen auf angrenzende Grundstücke, die Bewohner des Ortsteiles, Natur oder Landschaft zu erwarten.

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich, inkl. entkoppelter Ausgleichsfläche, umfasst eine Fläche von ca. 3.731 m².

Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke (Gemarkung Mailach):

Komplett betroffen:	171/1	2.490 m ² (Grundstücksflächen)
Teilweise betroffen:	167	244 m ² (Verkehrsfläche)
	331	997 m ² (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. Die Darstellung des Innenbereiches erfolgte bereits in Kapitel 3.

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.



Drohnenaufnahme mit skizzierter Darstellung der geplanten Flächen (VMB AG, 23.11.2021)

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

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

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Dörfliches Wohngebiet soll neben der derzeit vorgesehenen Wohnnutzung zukünftig bei Bedarf auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

Darüber hinaus gelten die Abstandsflächen und Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Gebäudehöhe richtet sich nach den bestehenden Nachbargebäuden und der vorhandenen Topografie. Die Umgebungsbebauung ist in Kapitel 3 beschrieben.

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. Auch auf die landwirtschaftlichen Betriebe, die sich innerhalb des Ortsteiles befinden, hat

die Errichtung zweier Einfamilienhäuser keine negativen Auswirkungen. Die neu überplante Fläche weist einen Abstand von ca. 74 m zu einem Betrieb mit Viehbestand innerhalb des Ortskernes auf, der jedoch durch zahlreiche vorhandene Bebauung abgeschirmt ist. Ein weiterer Betrieb mit Viehhaltung befindet sich ca. 330 m westlich der neu geplanten Bauplätze ohne Abschirmung. Das überplante Flurstück liegt generell höher als, als beide Betriebe und ist außerdem durch eine festgesetzte Ortsrandeingrünung von der freien Landschaft abgetrennt.

An der nordwestlichen Ecke des Flurstückes führt die Stichleitung der Fernwasserversorgung Franken (XI/D-121. W UehlfeldIII – W bzw. A Mailach; GGG 300) entlang. Die Leitung ist in der Planzeichnung dargestellt und wird durch den festgesetzten, 6 m breiten Schutzstreifen in ihrem Bestand gesichert.

Das geplante Bauvorhaben liegt, wie unter Kapitel 2 beschrieben, im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Uehlfeld der Fernwasserversorgung Franken, im Wasserschutzgebiet Uehlfeld 1/2 - Zone III. Die Bebauung mit zwei Gebäuden, die der Wohnnutzung dienen, ist jedoch unkritisch zu sehen, insofern die Bestimmungen des Merkblattes „Verhalten in Trinkwasserschutzgebieten“ beachtet wird:

	Merkblatt	01.10.2008 Seite 1 von 1
Verhalten bei Arbeiten in Trinkwasserschutzgebieten		
<p>1. Allgemeines</p> <p>Bei Arbeiten im wasserrechtlich festgesetzten Schutzgebiet sind die Gesetze, die Regeln der Technik und die Schutzgebietsbestimmungen zu beachten (Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, DVGW- Arbeitsblätter und die jeweils gültige Schutzgebietsverordnung).</p> <p>Spätestens 14 Tage vor Aufgrabungsarbeiten ist die</p> <p style="padding-left: 40px;">Fernwasserversorgung Franken Fernwasserstraße 2 , 97215 Offenheim Tel: 09842 938-0 Fax: 09842 938-150 Störungsrufnummer: 0800 9993338</p> <p>zu verständigen. Bei Bedarf wird die Grenze des Schutzgebietes von Mitarbeitern der Fernwasserversorgung Franken im Gelände bezeichnet oder ausgepflockt.</p> <p>2. Verhalten im Trinkwasserschutzgebiet</p> <p>Aufgrabungen sind auf das nach den technischen Regeln und den Unfallverhütungsvorschriften notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Sie dürfen nur unter Aufsicht der Fernwasserversorgung Franken oder deren Bevollmächtigten durchgeführt werden.</p> <p>Die zur Verwendung kommenden Betriebsmittel wie z. B. Treib- und Schmierstoffe, Schleif- und Dichtungsmittel, Verdünnungen usw. müssen soweit als möglich biologisch abbaubar sein. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe und das Betanken und Abstellen mobiler Geräte und Fahrzeuge im Fassungsgebiet und in der engeren Schutzzone ist unzulässig.</p> <p>Stationäre Arbeitsgeräte mit Tanks für Betriebsstoffe sind frei in oder über Wannen aufzustellen, damit eventuelle Undichtheiten sofort bemerkt werden können. Diese Wannen müssen wasserdicht sein. Sie sind sauber und trocken zu halten.</p> <p>Aus hygienischen Gründen ist die gesamte Baustelleneinrichtung außerhalb des Fassungsgebietes unterzubringen. Mobile Abortanlagen im Speziellen, sind außerhalb der engeren Schutzzone (WII) zu platzieren. Weiterführend sind diese sturmsicher aufzustellen und gegen ein „umfallen“ abzusichern. Auf die Verwendung von umweltfreundlichem Sanitärkonzentrat ist zu achten. Aborte sind zusätzlich in einwandfreiem Zustand zu halten und in regelmäßigen Abständen zur Entleerung abzutransportieren.</p> <p>Das Ablagern von Schutt- und Abfallstoffen im Wasserschutzgebiet ist verboten.</p> <p>Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen oder Schäden, die bei Verstößen gegen die oben genannten Regeln entstehen, ist neben sofortigen geeigneten Abwehrmaßnahmen umgehend die Fernwasserversorgung Franken zu verständigen. Ölbindemittel sind in ausreichender Menge (ca. 100 kg) auf der Baustelle vorzuhalten.</p> <p>Weitere Bedingungen und Auflagen, die sich im Interesse des Grundwasserschutzes bzw. einer gesicherten Wasserversorgung als notwendig erweisen sollten, bleiben vorbehalten.</p>		

Die Gründungssohle muss zudem zwei Meter über dem höchsten Grundwasserstand liegen. Hierzu ist ein vor Baubeginn ein Bodengutachten anzufertigen. Sollte der Mindestabstand nicht eingehalten werden können, ist eine Gründungstiefe bis zur Frostsicherheit zulässig. Weiterhin ist anfallendes Abwasser in dichten Leitungen abzuleiten und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Der Erlass der Satzung bietet keinerlei Gewähr oder Aussicht auf die Zulassung bestimmter Anlagen (Brunnen, Erdwärmesonden etc.); darauf sollte – von Erdkollektoren abgesehen - vorsorglich verzichtet werden.

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.
- Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.
- Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden. Wir verweisen auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leiffaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sicher zu stellen
- Durch die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.
- 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 § 1a 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

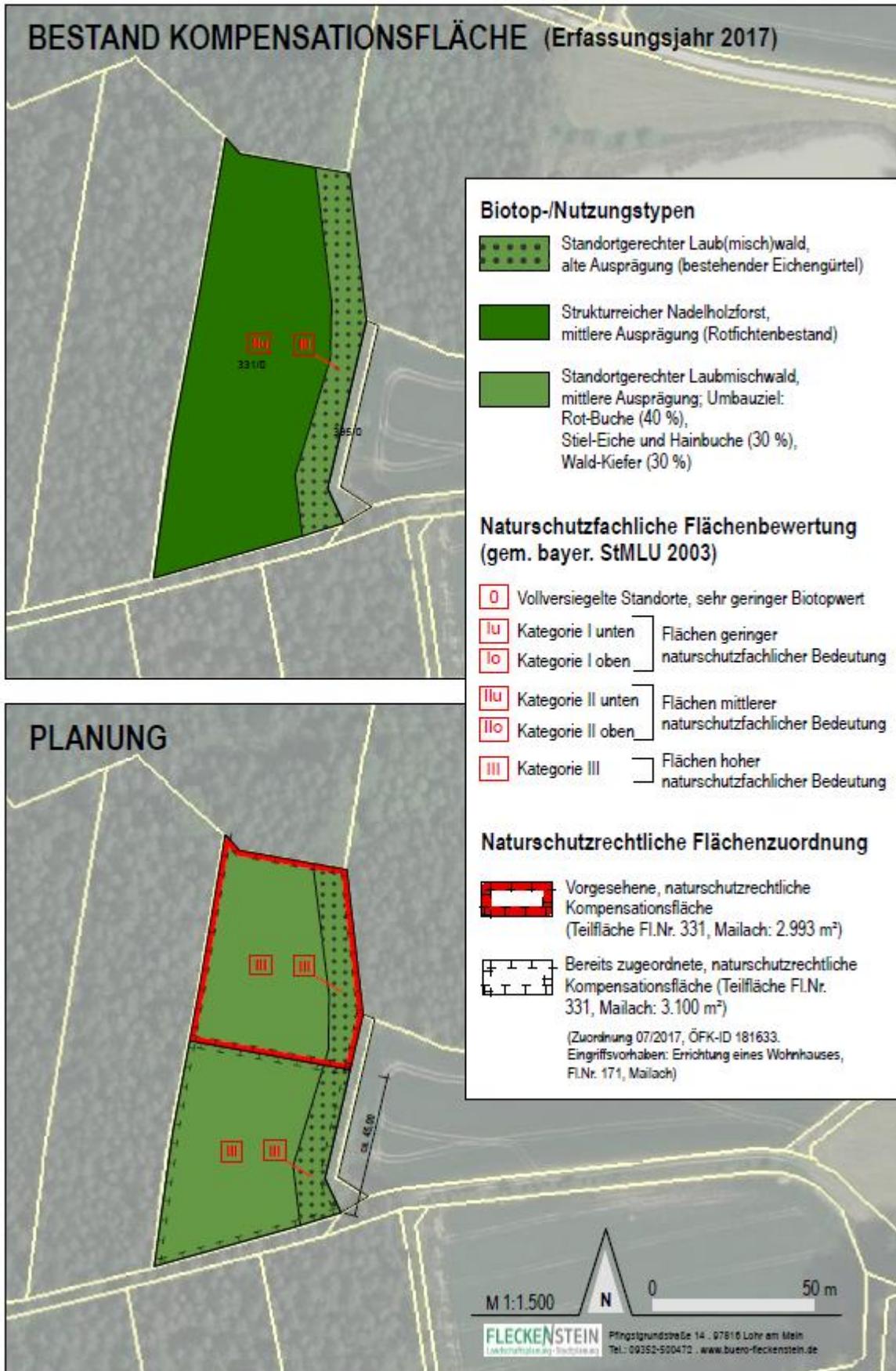
Durch die Ergänzungssatzung werden Oberflächenbefestigungen, -versiegelungen und -überbauungen vorbereitet, wie sie im Rahmen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. StMLU 2003) als grundlegender Maßstab für die Bemessung der Eingriffsschwere herangezogen werden.

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)	0,50
I unten	Typ A (hoher Versiegelungs-/Nutzungsgrad)	0,30



Kompensationsflächenermittlung

In die Kompensationsflächenermittlung wird die vorgesehene, städtebauliche Entwicklungsfläche (Baufläche und Verkehrsfläche) einbezogen, die eine Gesamtfläche von 2.087 m² 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 ²	0,50	927 m ²
I unten	234 m ²	0,30	70 m ²
SUMME	2.087 m²		997 m²

7.2 Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

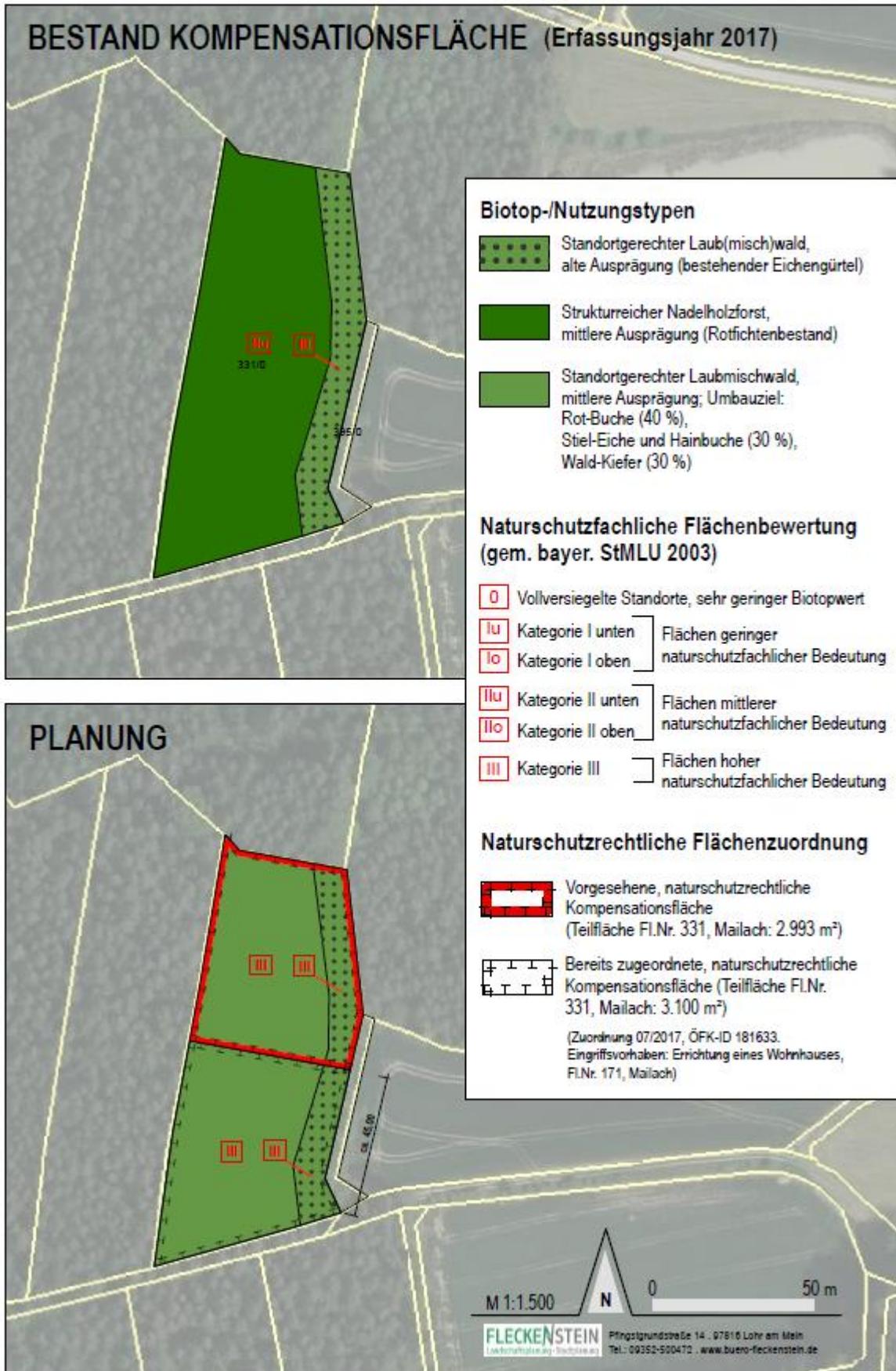
Der ermittelte Kompensationsbedarf soll außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung auf einer Teilfläche des Flurstückes 331, Gemarkung Mailach, nachgewiesen werden. Das betreffende Flurstück ist in einen Waldrandbereich im Sichartsgrund eingebunden (vgl. nachstehende Textkarte)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



Lage des Flurstücks 331, Gemarkung Mailach westlich der Sichartsgründeiche

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 Flurstückes 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.



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 ²)	Aufwertung, anrechenbar	Kompensationsfläche (m ²)
Umbau Rotfichtenbestand im Laubmischwald	2.355	50 %	1.178
Erhaltung Laubholzgürtel (Eichegürtel)	636	0 %	0
SUMME	2.991		1.178

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.

7.5 Umweltauswirkungen der Planung

Im Weiteren sollen die wesentlichen, umweltbezogenen Auswirkungen der Ergänzungssatzung schutzgutbezogen zusammengestellt werden.

Schutzgut	Bestandssituation	Auswirkungen der Planung
Fläche	Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 2.735 m ² , wovon derzeit etwa 244 m ² auf einen befestigten Feldwirtschaftsweg entfallen. Etwa 2.491 m ² sind in eine intensiv ackerbaulich genutzte Wirtschaftsfläche am Siedlungsrand Lonnerstadts einbezogen.	In Folge der Planumsetzung wird eine zusätzliche Fläche von etwa 1.843 m ² für wohnbauliche Nutzungszwecke in Anspruch genommen werden, die durch etwa 648 m ² private Grünfläche umgeben sein wird. An der bestehenden Erschließungsfläche (deren Ausbau wahrscheinlich ist), wird festgehalten. Die Flächeninanspruchnahme wird für den Lonnerstadter Ortsteil Mailach als bedarfsorientiert und maßstäblich eingeordnet.
Boden	Das Plangebiet wird von stark lehmigen Sanden mittlerer Zustandsstufe bestimmt (Klassenzeichen SL4D;	Teilflächen der vorgesehenen Mischbaustandorte werden künftig durch Überbauung und Befestigung in ihren natürlichen Bodenfunktionen

Schutzgut	Bestandssituation	Auswirkungen der Planung
	<p>Bodenschätzung Bayern). Die betreffenden Böden sind nach Maßgabe der Bewertungsrichtlinien der LUBW 2010 durch mittlere, natürliche Bodenfunktionswerte (Bonität, Ausgleichs- und Pufferfunktionen, Standort für natürliche Vegetation) gekennzeichnet. Lediglich im Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges liegen Beeinträchtigungen dieser Funktionswerte vor.</p>	<p>erheblich beeinträchtigt werden; nach Maßgabe der vorgesehenen GRZ von 0,40 wird es sich um eine Größenordnung von etwa 740 m². Funktionswertsteigerungen sind hingegen im Bereich der geplanten, privaten Grünflächen (ca. 650 m²) zu erwarten. Unter Berücksichtigung der zusätzlich vorgesehen, naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf Fl.-Nr. 331, Mailach, können die Funktionswertverluste aufgefangen werden.</p>
Wasser	<p>Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer ausgebildet. Jedoch ist es in das großräumige Trinkwasserschutzgebiet „Uehlfeld“ eingebunden. Angesichts der ausgebildeten Bodenart, der ackerbaulichen Nutzung und Topographie ist von einer mittleren Bedeutung für die Grundwasserneubildung und den örtlichen Grundwasserschutz auszugehen (vgl. Schutzgut Boden).</p>	<p>In Folge der Planumsetzung und der einhergehenden Überbauungs- und Befestigungsmaßnahmen sind insbesondere eine reduzierte Versickerungsleistung des Bodens und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss zu erwarten. Angesichts der geringen Flächeninanspruchnahme (GRZ 0,40, Grünflächenfestsetzung in den Randbereichen) wird jedoch nicht von erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung ausgegangen.</p> <p>Erhebliche Gefahrensituationen im Hinblick auf mögliche Schadstoffeinträge in örtliche Grundwasservorräte werden angesichts der getroffenen Festsetzungen, insbesondere der vorgesehen Nutzungsart, nicht erwartet.</p>
Klima & Luft	<p>Angesichts der Lage, Flächennutzung und Topographie ist dem Planungsraum eine nur geringe Bedeutung für das örtliche Geländeklima zuzuschreiben.</p>	<p>Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die absehbare Strukturanreicherung des Ortsrandes ist eine Steigerung der aktuellen Luftregenerationsleistungen zu erwarten.</p>

Schutzgut	Bestandssituation	Auswirkungen der Planung
Arten & Lebensräume	<p>Das Plangebiet ist durch eine intensive, ackerbauliche Flächennutzung geprägt und grenzt an den Siedlungsraum Mailachs an. Die gegebenen Lebensraumfunktionen sind entsprechend begrenzt. Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Ackerbrüter ist angesichts der gegebenen Kulissenwirkung bestehender Baugrenzen und -körper unwahrscheinlich.</p>	<p>Die Planumsetzung wird mit einer Überbauung und Befestigung einer Teilfläche des Planungsgebietes einher gehen (ca. 740 m² nach Maßgabe der vorgesehenen GRZ). Hinzu kommen ein Ausbau des bestehenden Feldwirtschaftsweges und betriebsbedingte Wirkungen (Fußgängerbewegungen, Fahrzeugbewegungen etc.), die künftigen Lebensraumfunktionen des Plangebietes schmälern. Eine Eingriffsminimierung wird durch die geplante Ortsrandgestaltung auf privaten Grünflächen erzielt werden.</p> <p>Umvermeidbare Eingriffe wurden nach Maßgabe der Richtlinien des bayer. StMLU 2003 bilanziert und sollen auf einer Teilfläche des Flurstückes 331, Mailach, durch naturschutzfachlich ausgerichtete Entwicklungsmaßnahmen kompensiert werden. Vor diesem Hintergrund verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.</p>
Orts- & Landschaftsbild	<p>Der Planungsraum ist durch eine Ortsrandlage gekennzeichnet und vermittelt zwischen dem Siedlungsraum Mailachs und der landwirtschaftlich geprägten Feldflur nördlich der Ortslage; in diesem Bereich bestehen bereits weitere Siedlungsansätze (Aussiedlerhof), die auf das Landschaftsbild einwirken.</p>	<p>Durch die Planumsetzung werden in begrenztem Umfang Offenlandflächen verloren gehen und der Siedlungsrand Mailachs spornartig nach Norden erweitert. Da jedoch eine Ortsrandstruktur geplant ist und landschaftsästhetische Vorbelastungen des Betrachtungsraumes in Form zusätzlicher Siedlungsansätze nördlich des Plangebietes bestehen, werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet.</p>
Mensch	<p>Das Plangebiet ist am nördlichen Siedlungsrand Mailachs gelegen und grenzt an wohnbauliche Nutzflächen an. Lediglich Lärm-</p>	<p>Erheblich nachteilhafte Auswirkungen der Planumsetzung sind nicht abzusehen.</p>

Schutzgut	Bestandssituation	Auswirkungen der Planung
	und Geruchsemissionen im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft wirken auf das Plangebiet ein.	
Kultur- & Sachgüter	Boden-, Kultur- oder Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Auch in der unmittelbaren Umgebung sind keine schützenswerten Kultur- oder Sachgüter betroffen.	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen	Planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den vorangehend schutzgutbezogen dargestellten Umweltbelangen sind nicht absehbar.	

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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- **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 1 vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 01.03.2022
- **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)