Markt Erlbach

Landkreis Neustadt / Aisch – Bad Windsheim

Neue Straße 16

91459 Markt Erlbach

<u>Entwurf</u>

Innenbereichssatzung

Einbeziehungssatzung §34 BauGB

mit integriertem Grünordnungsplan

Fl. – Nr.: 212/2

Gemarkung Linden

28.02.2022

Aufgestellt von:
Ingenieurbüro
Hans Eichler
Beratender Ingenieur
Lange Str. 7

91086 Aurachtal / Münchaurach

Tel. 09132/63632, Fax 09132/63642
Mail: info@eichler-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

A) Allgemeines 3
1. Lage des Planbereiches im Gemeindegebiet 3
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziel 3
B) Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche 3
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen 3
2. Verkehr 4
C) Rechtliche Grundlagen 4
1. Ziele der Raumordnung 4
2. Flächennutzungsplan 4
3. Derzeitige Planungsrechtliche Situation 5
4. Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 (5) BauGB 6
D) Festlegung der Grenzen des Bebauungszusammenhanges 7
1. Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB 7
E) Ergänzende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung 7
1. Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der Baulichen Nutzung und Bauweise 7
2. Gestalterische Festsetzungen 8
3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 8
F) Erschließung 13
G) Kosten 13
H) Sonstige wesentliche Auswirkung der Planung 13

Anlage 1 Gutachten 14-20

A) Allgemeines

1. Lage des Planbereiches im Gemeindegebiet

Der Ortsteil Linden befindet sich ca. 5 km westlich des Ortes Markt Erlbach und 2 km südlich des Ortes Klausaurach. Die Einbeziehungssatzung schließt, die Bebauung von Linden im Nordwesten, mit einer Gesamtfläche von etwa 0,19 ha inkl. einer Ausgleichfläche mit etwa 0,05 ha, ein. Der genaue Geltungsbereich der Satzungen ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) umfasst das Flst. Nr. 212/2 Gemarkung Linden in Gänze. Die mit Geltungsbereich festgesetzte Ausgleichsfläche ist Teil des Flst. Nr. 212/2, Gemarkung Linden.

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziel

Die Einbeziehungssatzung soll auf unkompliziertem Wege in moderatem Umfang Bauflächen bereitstellen, so dass noch eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit des Ortsteiles stattfinden kann. Zu diesem Zweck wird eine kleinere Außenbereichsfläche, die durch die umgebende Bebauung geprägt ist, durch eine entsprechende Satzung überplant. Um hinsichtlich der hier zulässigen Bebauung positiv steuernd einzugreifen, wird die überbaubare Grundstücksfläche ebenso festgelegt, wie die Maßnahmen, die zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen sind.

B) Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Der Ortsteil Linden liegt an der Staatsstraße St 2252 (Bad Windsheim – Langenzenn), die eine relativ hohe Verkehrsbelastung aufweist (ca. 5000 KFZ/24 h).

Der Ortsteil Linden ist aus einer dörflichen Siedlung entstanden. In der Ortsmitte ist noch das historische Gepräge der ehemals landwirtschaftlichen Ansiedlung aus Höfen erkennbar. Im Nordosten und Südosten sind in letzten Drittel des vergangenen Jahrhunderts Wohngebietsflächen entstanden. Im Ort sind aktuell noch einige wenige Teilerwerb- und eine Vollerwerbslandwirtschaft vorhanden. Im Ort existieren noch zwei Gastwirtschaften mit Biergärten. Als Einzelhandelsbetrieb ist eine Metzgerei vorhanden.

2. Verkehr

Der Ortsteil Linden liegt an der recht stark befahrenen Staatsstraße St 2252. Im Ort halten Morgens und am frühen Nachmittag Schul- und Linienbusse.

Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind vor allem entlang der Staatsstraße zu erwarten. Derzeit ist für diese jedoch eine Ortsumgehung (nördlich von Linden) geplant, so dass sich mittelfristig eine Entlastung des gesamten Ortes ergeben dürfte. Da sich der in dieser Satzung festgesetzte Baubereich aber etwa 65 m von der aktuellen Trasse der Staatsstraße entfernt befindet, ist mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch den Straßenlärm zu rechnen. Die Verwendung von Schallschutzfenstern wird aber empfohlen.

C) Rechtliche Grundlagen

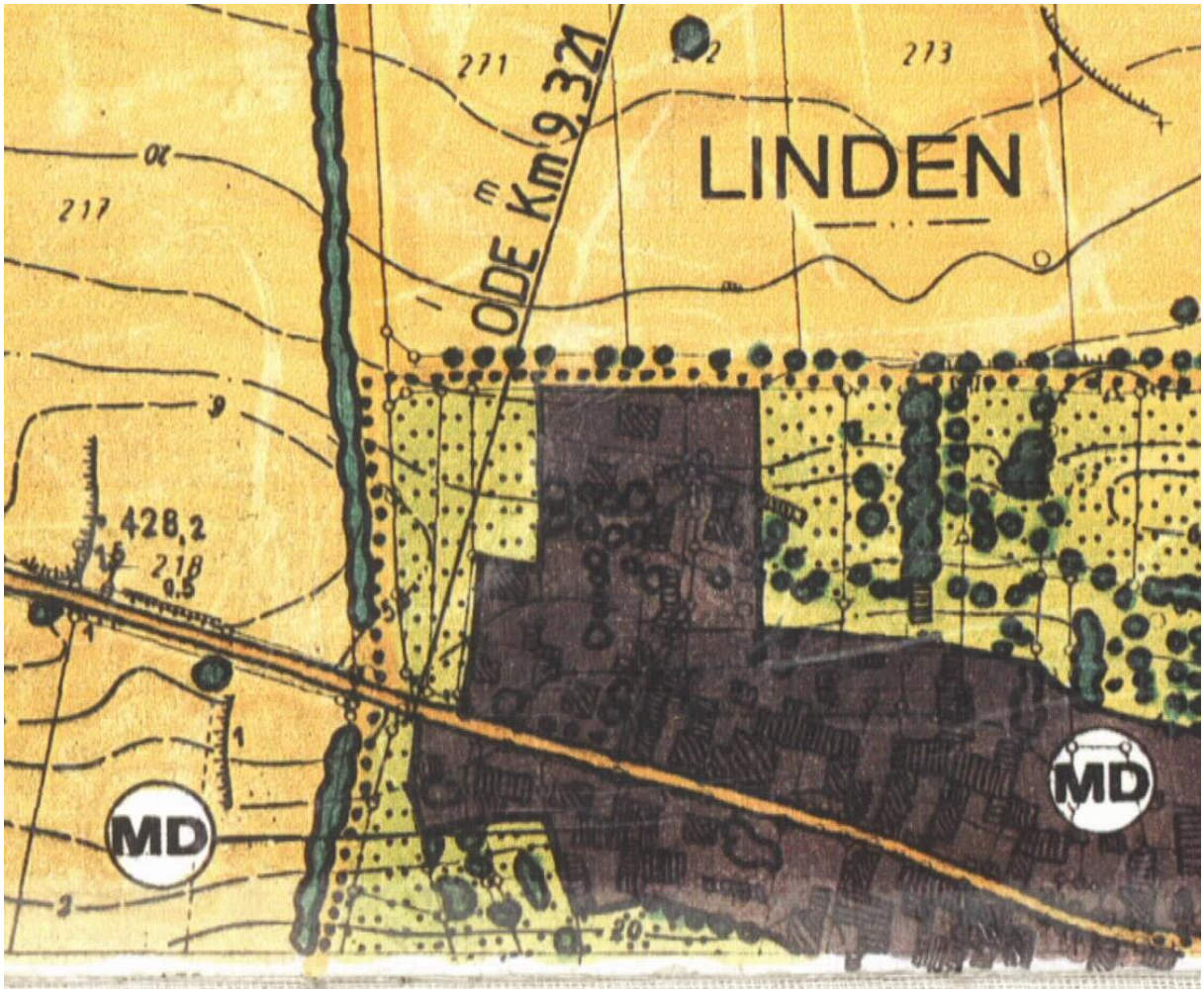
1. Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken bezeichnet das Gebiet in dem sich Linden befindet, als „ländlichen Teilraum“ dessen Entwicklung nachaltig gestärkt werden soll. Es wird dargestellt, dass eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vorliegt.
Weiterhin wird dieser Teilbereich dem Naturraum „nördliche Frankenhöhe“ zugeordnet. Um die Ortschaft herum sind Landschaftsschutzgebiete, als Teil des Naturparks Frankenhöhe, (durch die untere Naturschutzbehörde durch Verordnung) festgesetzt worden.

2. Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt den Ortsteil Linden als Dorfgebiet und als Allgemeines Wohngebiet dar. Rings um die Ortschaft herum sind Flächen für die Landwirtschaft (Acker und Grünland), inklusive Hecken und Einzelbäumen, sowie Waldflächen dargestellt. Südlich der Ortslage sind ein Wasserschutzgebiet und verschiedene Weiher dargestellt.

Die Baufläche der Innenbereichssatzung und die Ausgleichsfläche sind aktuell als Fläche für die Landwirtschaft (intensiv genutztes Grünland) dargestellt.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

3. Derzeitige Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich stellt der Ort Linden einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit eigenem Gewicht im Sinne des § 34 BauGB dar. Es existieren mehrere rechtskräftige Bebauungspläne für Teile von Linden. Ein Bebauungsplan oder Satzungen nach § 34 (4) und 35 (6) BauGB wurden für den aktuell überplanten Bereich noch nicht aufgestellt. Somit richtet sich die derzeitige Zulässigkeit von Bauvorhaben im Ortsbereich der- zeit teilweise nach § 34 BauGB. Jenseits der Ortslage ist § 35 BauGB einschlägig.

4. Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 (5) BauGB

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist, dass

a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind

b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz (BauGB) über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Bezüglich a), der geordneten städtebaulichen Entwicklung, ist anzumerken, dass die Einbeziehungssatzung eine kleinere Fläche umfasst, die derzeit im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) dargestellt ist. Da es sich lediglich um eine kleine Fläche handelt, die durch die angrenzende Bebauung geprägt ist und als Instrument zur Überplanung eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB vorgesehen ist, stellt dies keinen Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Fortschreibung angepasst.

Lärmbelästigungen sind durch die ca. 65 m entfernte Staatsstraße nicht zu erwarten.

Weitere öffentliche Belange die von städtebaulicher Relevanz sind und der Planung entgegenstehen könnten, (z.B. Hochwasserschutz, Altlasten, Immissionsschutz,) sind nicht bekannt.

Zu b) ist anzumerken, dass durch die Planung nicht die Art der baulichen Nutzung angetastet wird. Derzeit liegt ein faktisches „Dorfgebiet“ vor. Nach § 34 (2) BauGB sind dementsprechend auch nur Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zulässig, so dass keine Bauvorhaben in Betracht kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Zu c) ist festzustellen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegt oder zu erwarten ist.

Fazit: Die Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 BauGB sind für die vorliegende Planung gegeben.

D) Festlegung der Grenzen des Bebauungszusammenhanges

1. Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, wird eine kleine Fläche mit einer Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einbezogen. Es handelt sich dabei um den Zufahrtsbereich.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (gemäß §9 (7) BauGB) umfasst das Flst. Nr. 212/2 Gemarkung Linden. Die mit Geltungsbereich festgesetzte Ausgleichsfläche ist Teil des Flst. Nr. 212/2, Gemarkung Linden.

Die einbezogene Fläche ist durch die südlich und östlich angrenzende Bebauung (überwiegend Wohngebäude) entsprechend vorgeprägt, so dass hierfür eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden kann.

E) Ergänzende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung

1. Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der Baulichen Nutzung und Bauweise

Da sich die Bebauung im Ortsteil Linden in der näheren Umgebung zum Plangebiet sehr heterogen gestaltet und somit auch der grundsätzliche Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB, ist es notwendig, bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung Beschränkungen vorzunehmen. Andernfalls wären Vorhaben mit einer GRZ von annähernd 0,5-0,6 zulässig, da sich im Ortsteil entsprechende Vorbilder finden lassen. Ein solcher Grad der Versiegelung ist jedoch vor allem am Ortsrand von Nachteil, passt sich nicht in das Landschaftsbild ein und entspricht nicht den Vorgaben des § 1a (2) und (3) BauGB (schonen- der Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft). Aus diesem Grunde wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festlegung von Baugrenzen und die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 in der Einbeziehungssatzung reglementiert. Gebäude und Nebenanlagen werden außerhalb der Baugrenzen nicht zugelassen um den baulichen Eingriff zu begrenzen.

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt und richtet sich damit weiterhin nach §§ 34 oder 35 BauGB. Um die Höhe der baulichen Anlagen am Ortsrand zu reglementieren wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 (II) begrenzt.

Die Firsthöhe der im Geltungsbereich zu errichtenden Gebäude darf max. 10,20 m betragen, um sicherzustellen, dass die bereits vorhandenen Wohngebäude nicht überragt werden.

2. Gestalterische Festsetzungen

Um das Orts- und Landschaftsbild durch die im Plangebiet möglichen Gebäude nicht negativ zu beeinflussen, werden in der Satzung einzelne Gestalterische Festsetzungen getroffen. Zum einen wird die die maximale Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Maß von 100 cm begrenzt und zum anderen wird festgelegt, dass für Hauptgebäude nur Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächer zulässig sind. Für untergeordnete Gebäude werden auch Flachdächer zugelassen. Dies entspricht dem in der Umgebung vorhandenen Bautenbestand. Die minimal oder maximal zulässige Dachneigung wird nicht festgesetzt. Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm und ohne Sockel auszuführen, um das Wandern von Kleinsäugern und Amphibien zu ermöglichen.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ermittlung der Ausgleichmaßnahmen erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“.

Durch die Einbeziehungssatzung werden ca. **1.198 m²** (exklusive Ausgleichsflächen) überplant. Die Eingriffsfläche umfasst die beiden Grundstücke (521,79 m² und 591,10 m²) und die Zufahrt (85,41 m²).

Die Ergänzungsfläche umfasst einen ca. **814 m²** großen, künftig überbaubaren Bereich (entspr. Bereich innerhalb der Baugrenzen). Haupt- und Nebengebäude werden nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen um den Eingriff besser steuern zu können. Bei einer GRZ von 0,30 (Typ B) besteht aufgrund der Festsetzungen die Möglichkeit in Summe 272 m² auf diesen Grundstücken (ausschließlich innerhalb der Baugrenzen) zu überbauen.

Die Fläche der Einbeziehungssatzung (814 m²) hat nur einen relativ geringen ökologischen Wert (Intensiv genutztes Grünland). Da die GRZ geringer als 0,35 ist, wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 gewählt (Kat. I, Gebiete mit geringerer Bedeutung).

Maßnahmen zur Minderung des Ausgleichfaktors von 0,5 auf 0,4 sind:

Schutzgut Arten und Lebensbäume.

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten
- konfliktvermeidende Maßnahmen aus der Potentialabschätzung des

Diplombiologen Beigel: zügige Durchführung der Erdarbeiten und zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung (Zielart: Zauneidechse)

=> Minimierung um 0,025

Schutzgut Wasser:

- Rückhaltung des Oberflächenwassers in eine Regenrückhalte/Versickerungsbecken
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Wege

=> Minimierung um 0,025

Maßnahmen der Grünordnung:

Festsetzung von Baumneupflanzungen

=> Minimierung um 0,05

Ausgleichsfaktor: 0,4

Auszugleichende Fläche: A/E = 1.198,36m^2 * 0,4 = 479,34 m^2.

Die Anlegung der A/E Fläche ist spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten der Satzung anzulegen und dem zuständigen Landratsamt zu melden.

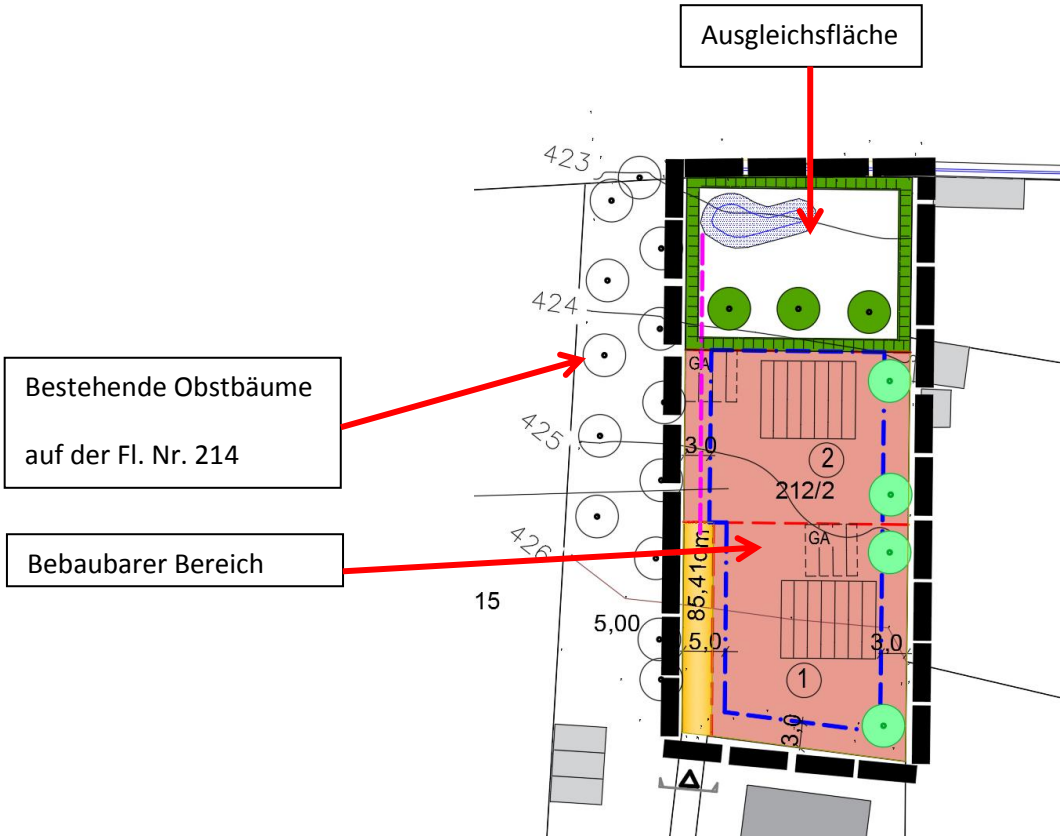
Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen.

Einfriedungen sind unzulässig.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der oben genannten Eingriffe in Natur und Landschaft, gem. § 1a (3) BauGB wird eine Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 212/2, Gmkg. Linden von etwa 480 m² (= 18,5 x 26 m) festgesetzt.

Auf dieser Fläche wird als Ausgleich festgesetzt, dass auf der Pflanzfläche 3 hochstämmige, heimische Obstbäume, mit einem Abstand von ca. 10 m zwischen den einzelnen Bäumen zu pflanzen sind. Der für die Bepflanzung reservierte Bereich hat eine Fläche von ca. **480 m²** und darf nicht versiegelt werden.

Im nördlichen Teil ist die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens und einer extensiven Wiese vorgesehen.



Übersicht über die Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Südlich Flst. Nr. 212/2 Einbeziehungsfläche / nördlich Flst. Nr. 212/2 Ausgleichsfläche mit Regenrückhaltung

Die Ausgleichsflächen dürfen weder gedüngt noch mit Pflanzenschutzmitteln gespritzt werden. Es wird eine zweifache Mahd pro Jahr (mit abfahren des Mähgutes) festgesetzt um eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln die aufgrund Ihrer Beschaffenheit (hoher Blühanteil) Lebensraum für eine Vielzahl von seltenen Tieren und Pflanzen darstellen kann. Die erste Mahd wird jeweils erst ab Mitte Juni zugelassen um den Kräutern und Blumen die Möglichkeit zur Entwicklung von Samen zu geben und um für Insekten genügend Blüten zu erhalten.

Zum Schutz von Reptilien ist im Zusammenhang mit Bauarbeiten eine Bodenbearbeitung im Geltungsbereich nur in der Zeit von April bis September zulässig. Die Arbeiten sind zügig durchzuführen um eine Nutzung eventueller Sand- und Erdhaufen durch Zauneidechsen zu verhindern.

Eingriff in den Bestand:

Legende nach Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"

Gesamtfläche: 1.198,36 m², davon

Eingriff Ackerfläche, Intensiv genutzt; 1.198,36 m²,

Eingriffsschwere Typ B: geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem Leitfaden des
Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

Grünland, Intensive Nutzung:
Gebietskategorie A: 1.198,3 m² x 0,4 = 479,34 m²

Ausgleichsfläche: Fl.-Nr.: 212/2, Gem. Linden, Markt Erlbach

Ausgangszustand: Intensiv genutztes Grünland
Zielzustand: Streuobstwiese
Fläche: 480 m² lt. Lageplan

Maßstab 1:1.000

Benötigte Ausgleichsfläche:

Ausgleichsfläche: Fl.-Nr.: 212/2, Gem. Linden, Markt Erlbach

Ausgangszustand: Intensiv genutztes Grünland
Zielzustand: Streuobstwiese
Fläche: 480 m² lt. Lageplan

Maßnahmen:

Es wird eine Streuobstwiese mit regionalen Obst-Hochstämmen gepflanzt, (Qualität: H, v, STU 8-10), Abstand 10 m

Zweischürige Mahd (Mitte Juni und August) mit Entfernung des Mahdgutes.

Verzicht auf Dünger und Pestizide.

Naturnahes RRB und extensive Wiese im nördlichen Teil des Grundstückes.

Maßstab 1:1.000

F) Erschließung

Die in der Einbeziehungssatzung bezeichnete Fläche befindet sich direkt an der vorhandenen Erschließungsstraße. Eine Wasserver- und Abwasserentsorgung, sind im Ortsteil Linden vorhanden und ein Anschluss der überplanten Bauflächen ist möglich. Da das Gelände jedoch nach Norden hinabfällt, muss eventuell das Schmutzwasser von den einzelnen Bauherren mit einer Abwasserhebeanlage auf die Höhe des Kanals angehoben werden. Das Oberflächenwasser kann über das geplante Regenüberlaufbecken gedrosselt in den nördlichen Graben eingeleitet werden.

G) Kosten

Dem Markt, Markt Erlbach, entstehen durch die Aufstellung dieser Satzung (abgesehen von den Kosten für die Verwaltung) keine Kosten.

Die Kosten für die Erschließung des Grundstückes Flst. Nr. 212/2 werden über einen städtebaulichen Vertrag auf den Bauwerber übertragen.

Die Kosten für die Bereitstellung und Herstellung der Ausgleichsflächen werden über einen städtebaulichen Vertrag auf den Bauwerber übertragen.

H) Sonstige wesentliche Auswirkung der Planung

Durch die Einbeziehungssatzung werden vorgeprägte Flächen, unter sinnvollen Auflagen, mit Baurecht versehen um der Ortschaft noch einen moderaten Entwicklungsspielraum zu geben.

Dadurch, dass die Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit entsprechenden Festsetzungen zum Ausgleich versehen ist, halten sich die Eingriffe in Natur und Landschaft in einem verträglichen Rahmen.

Weitere Konfliktpotenziale sind nicht bekannt.

Markt Erlbach, den

Dr. Birgit Kreß
Erste Bürgermeisterin

Anlage 1 Gutachten

Baugebiet am Nordwestrand von Linden
Gemeinde Markt Erlbach

Kurze Potenzialabschätzung

Auftraggeber
Matthias Kilian
Linden
Hauptstraße 27
91459 Markt Erlbach

Auftragnehmer
Heinrich Beigel, Diplombiologe
Reusch 100
97215 Weigenheim
Tel. 09842/95550
E-Mail heinrich.beigel@t-online.de

H. Beigel (2019): Kurze Potenzialabschätzung Baugebiet Linden Nordwest.

Herr Kilian/Linden plant, am nordwestlichen Ortsrand von Linden, Gemeinde Markt Erlbach ein Baugebiet einzurichten. Die dafür notwendige Einbeziehungssatzung erarbeitet zur Zeit Ingenieurbüro Hans Eichler, Lange Straße 7/9, 91086 Aurachtal.
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 212/2, Gmkg. Linden, Gde. Markt Erlbach, siehe Abbildung 1, soll die Möglichkeit geschaffen werden, zwei Einfamilien-Häuser zu errichten. Die 0,19 ha große, ebene Fläche, im folgenden Plangebiet genannt, ist leicht nach Norden auf einen Graben zu geneigt. Sie ist von Norden (Wirtschaftsweg Fl.Nr. 199, ebenfalls Gmkg. Linden) und über einen 3 m breiten Zufahrtsweg von der Hauptstraße im Süden her erreichbar.

Abb. 1: Das Grundstück Fl.Nr. 212/2, Gmkg. Linden, Gde. Markt Erlbach: rot,
Zufahrtswege: blaue Pfeile.
Quelle: Bayernatlas.

Die Umgebung, siehe dazu auch das Titelbild und die beiden Fotos unten, ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden, im Süden und Osten grenzt Wohnbebauung mit großzügig geschnittenen Grundstücken, Gärten mit Nebengebäuden, unterschiedlich großen Bäumen, z.B. einigen Nadelbäumen und einer hohen

Kastenhecke (Hauptstraße Hs.Nr 70). Im Westen befindet sich ein zweireihiger, jüngerer Obstbestand.
Beim Grundstück selbst handelt sich um eine gehölzfreie, nach Auskunft von Herrn Kilian mehrschürige Wiese.
Auf eine vollständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Erhebungen über eine Vegetationsperiode konnte nach Rücksprache mit der UNB verzichtet werden.

Am 1.02.2019 habe ich die zur Planung vorgesehene Fläche aufgesucht und dabei die eingefügten Fotos gemacht.

Auf Basis dieser Geländebegehung und nach Auswertung vorhandener Kartierungsunterlagen (Biotop-, Artenschutzkartierung) wurde eine Prüfung der Betroffenheit der besonders und streng geschützten Arten durchführt. Die Ergebnisse wurden im folgenden kurzen Gutachten zusammengestellt.

Abb. 2 das Plangebiet, links Blick nach Ostsüdost, rechts Blick nach Nordost.
Das Foto auf der Titelseite ist vom Nordrand des Plangebietes Richtung Süden aufgenommen.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Frankenhöhe, siehe Abb. 3, ansonsten außerhalb jeder Schutzzone. Biotopkartierte und biotopwürdige Flächen fehlen im Nahbereich. Die Windschutzhecke entlang des Wirtschaftsweges westlich Linden ist im Ökoflächenkataster als ökologisch bedeutsame Fläche verzeichnet. Sie verbindet Gehölzstrukturen im Süden mit dem Wald im Norden.
Die für die Planung relevanten Ergebnisse aus der Artenschutzkartierung (ASK) wurden im Folgenden eingearbeitet.

H. Beigel (2019): Kurze Potenzialabschätzung Baugebiet Linden Nordwest.

Abb. 3: Umgebung des Untersuchungsgebietes mit verschiedenen Schutzgebieten:
waagerecht rot schraffiert: Biotopkartierung Flachland
schräg lila schraffiert: Ökofläche Typ 3
grün gepunktet: LSG innerhalb des NP Frankenhöhe
senkrecht grün schraffiert: Naturpark Frankenhöhe
Quelle: Bayernatlas.
Der rote Pfeil weist auf das Plangebiet.

Die fehlende bis sehr geringe Lebensraumausstattung des Plangebietes lässt von vorneherein nur wenige nach europäischem Recht geschützte Tierarten erwarten. Zum Vorkommen nach Anhang IV FFH-RL geschützter Arten und Artengruppen kann nach Prüfung folgendes gesagt werden:

Käfer: kein Totholz im betroffenen Bereich vorhanden.

Tag- und Nachtfalter: keine geeigneten Strukturen für streng geschützte Tag- und Nachtfalter vorhanden, da hier keine spezifischen Nahrungspflanzen wachsen.

Schnecken und Mollusken: keine geeigneten Habitate für streng geschützte Arten vorhanden.

Amphibien: Im Planbereich ist kein geeigneter Lebensraum in Form eines offenen Gewässers vorhanden, ebenso geeignete Winterquartiere. Die nächste Wasserfläche, ein ablassbarer Teich, wo 1989 ein Erdkröten-Vorkommen festgestellt wurde, liegt etwa 350 m südöstlich vom Plangebiet (ASK Gewässer 64290074). Wanderungsbewegungen im Frühjahr und Herbst können ausgeschlossen werden.

Fledermäuse: In der ASK sind für die Kirche (ASK Objekt Nr. 64290618) und einige Anwesen Sommerquartiere aufgeführt, erfasst wurden häufig Zwergfledermaus, Bartfledermaus (unbestimmt) und weitere unbestimmte Arten (ASK 64290594, 0605, 0609, 0618 und 0633). In einem Felsenkeller befindet sich ein Winterquartier von Braunem und Grauem Langohr (ASK 64290578).
Ein Vorkommen von einzelnen Fledermausarten in Baumhöhlen benachbarter Grundstücke als Tagesschlaf- und Sommerquartiere kann nicht ausgeschlossen werden, im Plangebiet fehlen aber jegliche Gehölze.
Die offene, intensiv genutzte Ackerfläche im Norden und das Plangebiet selbst werden vermutlich von einzelnen Arten als Jagdhabitat und zum Durchflug genutzt. Da größere Insektenaufkommen aber fehlen, ist das Gebiet als Jagdrevier wenig attraktiv.
Jagdreviere werden zwar durch das Vorhaben beeinträchtigt, jedoch sind Ausweichlebensräume in unmittelbarer Umgebung vorhanden, wobei vor allem die Hecken entlang der Wege als Leitstrukturen eine Rolle spielen dürften.

Weitere Säugetiere: Für den Planungsraum können Säugetiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden, da keine Hinweise auf aktuelle Vorkommen bzw. erforderliche Habitate gegeben sind oder das Verbreitungsgebiet den Planungsraum nicht mehr erreicht.

Reptilien: Die einzige mögliche Art, die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), ist in der Roten Liste Deutschland und in der Roten Liste Bayern eine Art der Vorwarnliste, der Erhaltungszustand für die kontinentale biogeographische Region ist ungünstig - unzureichend (unfavourable – inadequate). Die Art kommt im Kartenblatt 6429 (Neustadt)

vor[1], wurde aber im Plangebiet selbst jahreszeitlich bedingt nicht gefunden, sie fehlt auch in der ASK.
Die wärmeliebende Zauneidechse besiedelt ein breites Biotopspektrum von strukturreichen Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) einschließlich Straßen-, Weg- und Uferrändern. Es ist nicht auszuschließen, dass sich Zauneidechsen im Bereich des Grabens am nördlichen Rand des Plangebietes aufhalten, wo gut besonnte Stellen und Versteckmöglichkeiten (z.B. auch ehemalige Kleinsäugerbaue) vorkommen.
Zauneidechsen ziehen sich im potenziellen Überwinterungsgebiet in der Zeit von September/Oktober bis März/April in unterirdische Bauten zurück. Falls in den potenziellen Winter-Lebensraum (Grabenränder) eingegriffen wird, muss das in der Zeit geschehen, in der ausgeschlossen werden kann, dass überwinternde Tiere getötet werden, d.h. je nach Witterungsverlauf im Zeitraum April bis September (**zeitlich beschränkte Baufeldräumung**).
Außerdem ist folgende Vermeidungsmaßnahme notwendig:
Damit entstehende Strukturen nicht von Zauneidechsen besiedelt werden können, müssen Sand- und Erdhaufen möglichst schnell eingeebnet werden, um eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden (**zügige Durchführung der Erdarbeiten**).
Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann eine Tötung und Schädigung von Lebensstätten von Zauneidechsen weitgehend ausgeschlossen werden, zumal die agilen Tiere im Sommerhalbjahr die Baustelle meiden und gegebenenfalls einer Gefahr ausweichen können.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Gebiet nicht vor.

Im Plangebiet selbst sind keine **Brutvogelarten** zu erwarten. Gehölz-Freibrüter und Höhlenbrüter können ausgeschlossen werden, da keine entsprechenden Brutmöglichkeiten vorhanden sind. Auch Bodenbrüter finden auf Grund der mehrmaligen Mahd der Wiese keinen geeigneten Lebensraum.
Ein baubedingter Verlust von Brutstätten, also eine Schädigung nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, ist daher ausgeschlossen. Im Gegenteil können durch Pflanzung

[1] https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ für MTB 6429

von Gehölzen und durch Schaffung von Brutmöglichkeiten an den Gebäuden günstigere Lebensraumbedingungen geschaffen werden.
Auch im angrenzenden Gelände dürfte es sich vor allem um ungefährdete und teilweise euryöke (also gegenüber Schwankungen von Umweltfaktoren unempfindliche bzw. tolerante) Vogelarten handeln, es sind keine relevanten Angaben in der ASK vorhanden. Greife, Schwalben, Hausrotschwanz, Amsel, Blau-, Kohlmeise, Elster, Girlitz, Grün-, Buchfink, Feld-, Hausperling und andere sind im Plangebiet lediglich als Nahrungsgäste zu bewerten oder nutzen es zum Überflug.
Theoretisch ergeben sich im Nahbereich der Bauvorhaben weitere Brutplatzverluste durch bau- und betriebsbedingten Lärm und visuelle Effekte sowie Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeit. Das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wäre damit erfüllt. Unter Berücksichtigung der Größe und Stabilität der Populationen der häufigen, betroffenen Arten im Naturraum, sowie unter Berücksichtigung von Ausweichmöglichkeiten kann aber festgestellt werden, dass sich der günstige Erhaltungszustand im Naturraum nicht verschlechtert. Somit ist das Störungsverbot nicht erfüllt.

Insgesamt sind zwei **konfliktvermeidende Maßnahmen** nach § 44 BNatSchG erforderlich, die durchgeführt werden müssen, um Gefährdungen geschützter Tierarten, in diesem Fall der Zauneidechse, in Folge der Bautätigkeit zu vermeiden oder zu mindern. Es handelt sich um eine **zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung und eine zügige Durchführung der Erdarbeiten**.
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (**CEF-Maßnahmen** (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) sind nicht notwendig.

Nachdem Tatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei der Durchführung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt werden, ist es nicht erforderlich, gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zuzulassen.

Heinrich Beigel

Reusch, 6.02.2019