

ENTWURF

**BEGRÜNDUNG ZUR
EINBEZIEHUNGSSATZUNG `AM KRAUTFELD`
GEM. § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB**

Gemarkung Aub
Stadt Aub
Landkreis Würzburg

Stand: 16. April 2026
Änderungen gegenüber der Fassung vom 01.12.2025 sind in grün markiert

Inhalt

1	Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
3	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
4	Schutzgebiete	5
5	Erschließung	5
6	Festsetzungen der Einbeziehungssatzung	5
	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6.1	Pflanzgebote	6
7	Umweltschützende Belange	7
7.1	Gesetzesgrundlagen	7
7.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen	7
7.2.1	Schutzgut Landschaftsbild	7
7.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	7
7.2.3	Schutzgut Fläche	8
7.2.4	Schutzgut Boden	9
7.2.5	Schutzgut Wasser	9
7.2.6	Schutzgut Klima und Luft	10
7.2.7	Schutzgut Mensch (Lärm u.a. Emissionen)	10
7.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
7.2.9	Umweltrisiken	11
7.2.10	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
7.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
7.1.1	Kompensationsbedarf	12
7.1.2	Kompensationsumfang	13
7.2	Zusammenfassung Umweltbelange	14
8	Prüfung von Standort- und Planungsalternativen	14
8.1	Standortalternativen	14
8.2	Planungsalternativen	14
9	Abwägung	15

1 Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

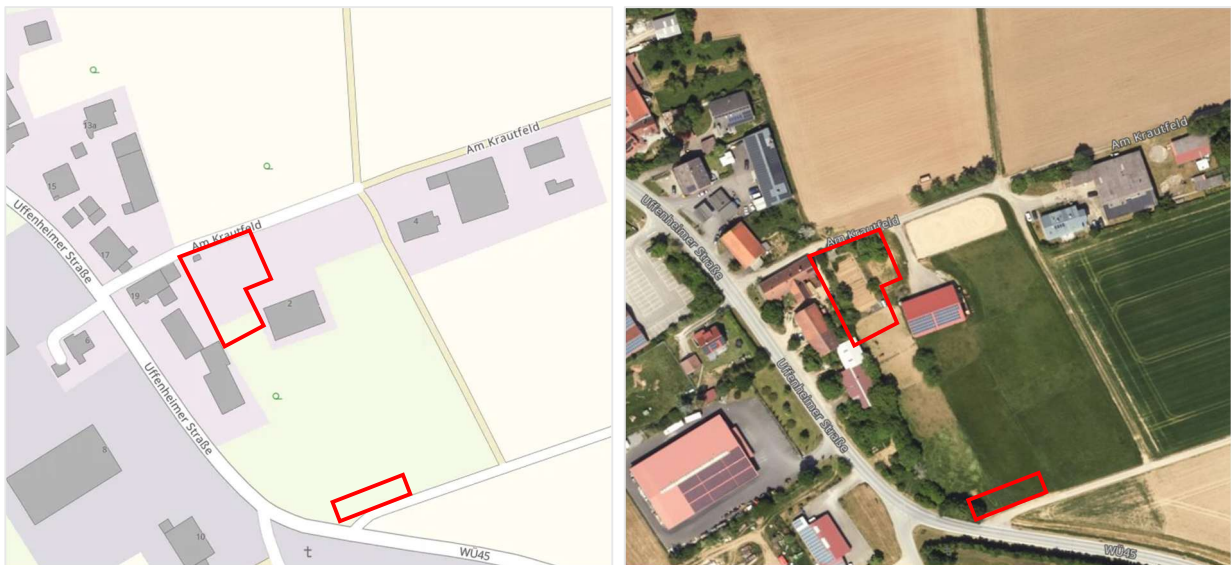
Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung 'Am Krautfeld' gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist ein konkretes Bauvorhaben einer ortsansässigen Familie zur Errichtung eines Wohnhauses auf einem Teilbereich des Flurstückes 803 am südöstlichen Ortsrand von Aub.

Städtebaulich ist das Vorhaben vertretbar, da es die Lücken zwischen zwei bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben schließt. Da das Bauvorhaben allerdings aus planungsrechtlicher Sicht im Außenbereich liegt, besteht derzeit kein Baurecht für die Eigentümer.

Ohne die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wäre für diesen Teilbereich des Flurstückes eine Bebauung nicht möglich.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Aub und schließt direkt an die bestehende Bebauung an. Es umfasst das Flurstück 803 (teilw.) der Stadt Aub mit einer Fläche von 1.418 m². Darin sind sowohl der Bauplatz, als auch planinterne sowie -externe Ausgleichsflächen und Pflanzbindungen enthalten. Nördlich begrenzt die bereits ausgebaute Siedlungsstraße 'Am Krautfeld' das Plangebiet. Es grenzt im Westen ein Landwirtschaftlicher Betrieb und im Osten ein Reitplatz und eine Wiese an das Plangebiet. Nach Süden schließt das Plangebiet zum Teil an eine Scheune (Am Krautfeld 2, Aub) und an Grünland an, welche sich ebenfalls auf dem Flurstück 803 befinden. Aktuell wird das Gebiet hauptsächlich als Grünland genutzt.

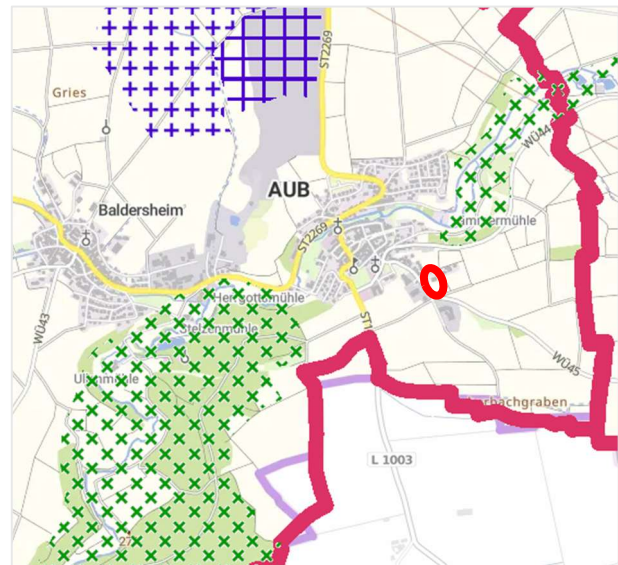


Quelle: Webkarte und Luftbild aus dem Bayern Atlas, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 11.07.2025

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Das geplante Gebiet ist im Regionalplan Unterfranken als Siedlungsfläche dargestellt. Es grenzt kein regionalplanerisches Gebiet unmittelbar an das Plangebiet an.

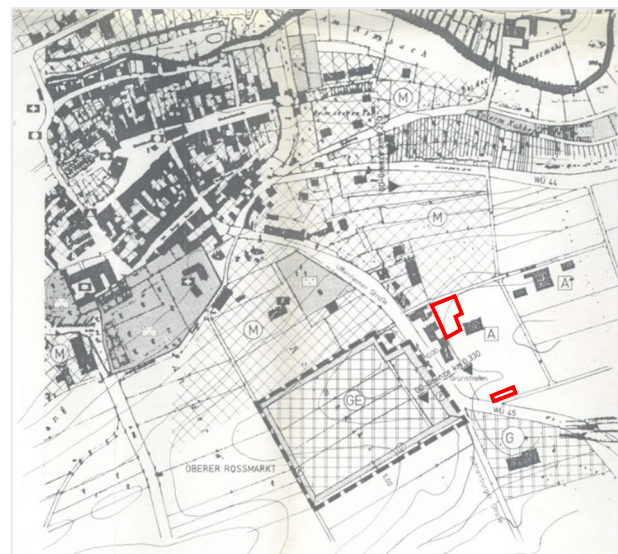


Quelle: Regionalplan des Themas 'Planen und Bauen' aus dem Bayern Atlas, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 11.07.2025

3.2 Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Aub weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche mit der Widmung Aussiedlerhof aus. Die Satzung ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Der Flächennutzungsplan muss nicht parallel geändert werden, sondern kann bei der nächsten Gesamtänderung des Flächennutzungsplans berichtigt werden.



Quelle: 3. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Aub, Stand Juni 1995

4 Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete in direkter Umgebung zum Planungsgebiet.

Südlich des Flurstücks 803 finden sich eine Ökofläche mit dem Flächentyp 'Flächen ohne naturschutzrechtliche Verpflichtung' sowie das Vogelschutzgebiet 'Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gaeulandschaft Noe Wuerzburg'. Eine Beeinträchtigung dieser Flächen ist aufgrund der räumlichen Trennung nicht zu erwarten.

Aub liegt nicht innerhalb des Biotopverbund (Deutschland).



Quelle: Ausschnitte aus dem Bayern Atlas, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 11.07.2025

5 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straße 'Am Krautfeld' erschlossen, die nördlich am Plangebiet vorbeiführt. Westlich grenzt sie an der 'Uffenheimer Straße' an.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation kann über die bestehende Siedlungsstraße sichergestellt werden.

Ein weiterer Bedarf an Erschließung besteht aktuell nicht.

6 Festsetzungen der Einbeziehungssatzung

In einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Um den Charakter einer Einbeziehungssatzung zu erhalten, werden nur wenige Festsetzungen getroffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

~~Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung passt sich dem Charakter der bestehenden Prägung in dem Umfeld um das Plangebiet an. Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise zulässig.~~

Die geplante Bebauung muss sich entsprechend § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Firsthöhe wird auf max. 9,0 m festgesetzt. Dies entspricht dem Maßstab sowie der Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung. Damit fügt sich das geplante Wohngebäude harmonisch in die vorhandenen Bauhöhen angrenzender Grundstücke und Gebäude ein. ~~Als Bezugshöhe gilt das Mittel der am Gebäude gemessenen natürlichen Geländeoberfläche.~~ Als Bezugshöhe gilt das vorhandene natürliche Gelände am Gebäude. Der obere Höhenbezugspunkt entspricht dem First am geplanten Gebäude.

Die Errichtung des Wohnhauses bzw. von Gebäuden zu Wohnzwecken ist nur außerhalb des landwirtschaftlichen Immissionsradius des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes (Flurstück 920) zulässig.

6.1 Pflanzgebote

Pfg1: Baumpflanzung

Im Plangebiet werden Baumpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung und Wiederherstellung eines teilweise gerodeten Landschaftselements (Baumgruppe) festgesetzt. Bäume übernehmen im Siedlungsumfeld zudem vielfältige Funktionen: Sie bieten Lebensraum für zahlreiche Tierarten, sorgen für Verschattung und Kühlung an heißen Tagen, binden Staub, verbessern die Luftqualität **und können als Obstbäume der Erzeugung von Obst zur Eigenversorgung dienen.**

Pfg2: Heckenpflanzung

Zur Erhaltung linearer Grünstrukturen wird eine teilweise entfernte Hecke wiederhergestellt und eine neue Sichtschutzhecke gepflanzt. Hecken bilden wichtige ökologische Verbindungen im Freiraum, dienen als Leitlinie für Kleintiere und bieten zahlreichen Vogelarten wertvolle Brut- und Rückzugsräume. Gleichzeitig wirken sie als windbrechende und strukturgebende Elemente und tragen zur Einfassung sowie optischen Abschirmung des Plangebietes bei.

Um den landwirtschaftlichen Verkehr nicht einzuschränken wird gegenüber dem Wirtschaftsweg auf Flurstück 805 ein Abstand von 2,5m eingehalten. Dieser wird durch die Anlage eines 2m breiten Saums innerhalb der Pflanzgebotsfläche pfg2 erzielt.

Hinweise

Mögliche Arten für die Baumgruppen sind u.a.:

Apfel	<i>Malus domestica</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i> / <i>Prunus cerasus</i>
Zwetschge / Pflaume / Mirabelle	<i>Prunus domestica</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Eberesche	<i>Sorbus Aucuparia</i>
Wildpfeife	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraister</i>

Es sollten bevorzugt Sorten aus der Obstsortenliste des Landkreises ausgewählt werden.

Eine genaue Sortenempfehlung sowie Informationen zu Pflanzung und Pflege können bei verschiedenen Stellen eingeholt werden, z.B. dem Landkreis, der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfU) oder dem zuständigen Kreisfachberater.

Mögliche Arten für die Hecken sind u.a.

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Liguster (Gemeiner)	<i>Ligustrum vulgare</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraister</i>
Wildpfeife	<i>Malus sylvestris</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Esche
Vogelbeere

Fraxinus exelsior
Sorbus aucuparia

7 Umweltschützende Belange

7.1 Gesetzesgrundlagen

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchzuführen. § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Zudem ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 (Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans) beizufügen.

7.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

7.2.1 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Aub und schließt direkt an die bestehende Bebauung an. Es umfasst das Flurstück 803 (teilw.) der Stadt Aub mit einer **Gesamtfläche von 1.418 m²**. Auf der Plangebietsfläche befinden sich derzeit Hecken, Bauerngärten sowie eine Wiesenfläche. Zudem bestehen innerhalb des Gebietes bereits ein Schuppen sowie sieben Bäume.

Baubedingte Auswirkungen

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der angrenzenden vorhandenen Gebäude und der bestehenden anthropogenen Vorprägung wirkt sich das Bauvorhaben unwesentlich auf das Landschaftsbild aus.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

- Begrenzung der Gebäudehöhe
- **Hecken- und Baumpflanzung auf angrenzenden Ausgleichsflächen**

Bewertung

Die Ausstrahlungswirkung in die umgebende Landschaft führt aufgrund der angrenzenden vorhandenen Gebäude zu keiner weiteren erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Um dem Minimierungsgebot Rechnung zu tragen, wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. **Die angrenzenden Ausgleichsflächen und deren Bepflanzung tragen zu einer teilweisen Eingrünung des Vorhabens bei.**

Das neue Wohngebäude wirkt sich damit, auch aufgrund der anthropogenen Vorprägung, unwesentlich auf das Landschaftsbild aus.

7.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung

Für Details wird auf die Habitatanalyse der Einbeziehungssatzung verwiesen.

Das Projektgebiet liegt im südöstlichen Bereich von Aub, im Anschluss an die vorhandene Bebauung und in der Nähe landwirtschaftlicher Nutzgebäude. Östlich liegen ein Reitplatz und eine Wiese (Intensivgrünland). Südlich steht ein landwirtschaftliches Nutzgebäude. Im westlichen Gebiet befinden sich eine kleine Koppel sowie ein Bauerngarten mit einem alten Schuppen und wenige Obstbäume (Halbstamm). Die Hecken entlang des Gartens setzen sich vor allem aus Esche, Feldahorn und Zwetschge zusammen sowie Goldregen, Quitte, Heckenrose und Flieder. Im Norden schließt nach der Straße „Am Krautfeld“ eine Ackerfläche an.

Es befinden sich keine Schutzgebiete und geschützte Biotope in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen treten zeitlich begrenzte Wirkfaktoren und Wirkprozesse, wie bspw. die Flächeninanspruchnahme während der Bauphase sowie zeitlich begrenzte Emissionen von Schadstoffen (Abgase, Öle, Staub, Licht, Lärm) auf. Im Zuge der Bautätigkeit entstehen Baustelleneinrichtungen, die sich

auf den überplanten Bereich konzentrieren, so dass es zu keiner Inanspruchnahme angrenzender Flächen kommt. Teilweise werden Hecken und Bäume gerodet.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Das geplante Wohngebäude fügt sich in die bereits bestehende Bebauung ein. Lärmimmissionen und optische Einflüsse werden sich in dem bereits anthropogen vorbelasteten Gebiet nur unerheblich erhöhen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

- V1: Begrenzung des Baufeldes, insbesondere zum Schutz von Gehölzen
- V2: Reptilienschutz
- V3: Vogelschutz
- V4: Vorgaben zur Außenbeleuchtung, zum Schutz insbesondere von Fledermäusen und Insekten
- V5: Beachtung des Vogelschutzes bei der Gebäudeplanung
- V6: Vorgaben zur Gartengestaltung, zur Förderung der Durchgrünung, des Mikroklimas und der Artenvielfalt
- V7: Ergänzungen zu Rodungen
- V8: Anbringung von Fledermauskästen, als Ausgleich für den Verlust von Unterschlüpfen
- Baum- und Heckenpflanzung als Ausgleichsmaßnahmen

Bewertung

Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotsbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Erhebliche baubedingten Auswirkungen können aufgrund der begrenzten Inanspruchnahme von Flächen und durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vermieden werden. Über die Ausgleichsmaßnahmen werden Hecken und Bäume gepflanzt, sodass die gerodeten Gehölze langfristig ausgeglichen werden und deren Habitatfunktionen im räumlichen Zusammenhang wieder erfüllt wird. Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen werden aufgrund der bestehenden Siedlungsnähe als unerheblich eingeordnet.

7.2.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung

Es wird eine Gesamtfläche von rund 1.418 m² zur Errichtung eines Wohnhauses überplant. Davon sind rund 678 m² Wiesenfläche, rund 335 m² Bauerngärten, rund 245m² Hecke, rund 151 m² Koppel und rund 9 m² bereits versiegelt.

Baubedingte Auswirkungen

Die Planfläche wird durch die Baustelleneinrichtung sowie die Lagerung von Baumaterial in Anspruch genommen. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die evtl. in Anspruch genommenen Nachbarflächen wieder in ihre ehemalige Nutzung überführt. Es entstehen dadurch nur zeitlich begrenzte Auswirkungen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden bisher unversiegelte Flächen beansprucht.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Wahl der Fläche an bestehender Erschließungsinfrastruktur

Bewertung

Der Verlust von bisher unversiegelten Wiesenflächen und Heckenflächen stellt einen Eingriff in das Schutzgut dar. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um nur ein Flurstück an einer bestehenden Erschließungsstraße handelt, ist der Eingriff als gering einzustufen.

7.2.4 Schutzgut Boden

Beschreibung

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des LfU (siehe nebenstehende Grafik) herrscht im Plangebiet `4c: Überwiegend Parabraunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonschluff (Löss)` vor.

Baubedingte Auswirkungen

Die intensive Bautätigkeit, v.a. der Einsatz großer und schwerer Maschinen führt schon während der Bauphase zu Verdichtungen des Bodens. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung nicht eintreten.

Anlagebedingte Auswirkungen

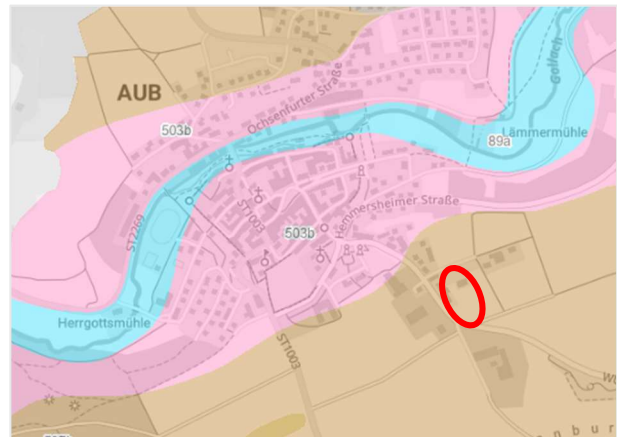
Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die geplante Versiegelung des Plangebiets verringert. Mit der Versiegelung geht auch ein Funktionsverlust hinsichtlich der Eigenschaft als Filter und Puffer einher.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- V1: Begrenzung des Baufeldes
- Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen

Bewertung

Es wird ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung eintreten, sodass der Boden seinen bisherigen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen kann. Insgesamt ist eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.



Quelle: Ausschnitt aus dem LfU UmweltAtlas, Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Stand 13.10.2025

7.2.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten. Im räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind keine Gewässer vorhanden. Quelfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Baubedingte Auswirkungen

Die Arbeiten mit schweren Maschinen im Rahmen der Baumaßnahmen führen zu Bodenverdichtungen, die die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen einschränken. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der versiegelten Oberfläche wird der Abfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten. Als Hinweis wurde in die Satzung aufgenommen, dass die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone anzustreben ist.

7.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Die Plangebietsfläche weist eine klimaökologische Bedeutung auf, da sie als Kaltluftproduktionsfläche in der Klimaanalysekarte der LfU Bayern ausgewiesen ist.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zeitweise zu Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen kommen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Veränderung von Flächennutzungen, wie z.B. die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, kann sich sowohl auf das Kleinklima der Bauflächen als auch auf angrenzende Flächen auswirken. Zum einen geht die klimatische Ausgleichsfunktion durch die geplante Bebauung teilweise verloren, zum anderen erwärmen sich versiegelte Flächen stärker.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Baum- und Heckenpflanzung als Ausgleichsmaßnahmen

Bewertung

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirken insgesamt eine geringfügige Verschlechterung des Kleinklimas.

7.2.7 Schutzgut Mensch (Lärm u.a. Emissionen)

Beschreibung

Bestehende Bebauung grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Das Gebiet ist somit bereits anthropogen geprägt und besitzt deshalb keine Erholungsfunktion sowie Aufenthaltsqualität. Östlich und Westlich angrenzend auf den Flurnummern 790 sowie 920 befindet sich jeweils ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die Flurnummer 790 enthält einen Zuchtschweineestall, bei dem die Tierhaltung aufgegeben wurde. Die Flurnummer 920 besitzt Rinderhaltung.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bauarbeiten kommt es zu zeitlich befristeten Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingt können zusätzliche Lärm- und Lichtemissionen auftreten, allerdings handelt es sich um siedlungstypische Effekte.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Wahl eines Standortes mit Vorbelastungen: Lage im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung, keine besondere Funktion für die Naherholung.
- Einhaltung des landwirtschaftlichen Immissionsradius mit der Wohnbebauung

Bewertung

Für den Menschen resultieren aus der Planung keine Beeinträchtigungen.

Das Plangebiet schließt sich an die bereits bestehende Wohnbebauung an. Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Immissionstechnisch hat das geplante Wohnhaus einen verträglichen Mindestabstand zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben. Von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, in Ausnahmen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

7.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmäler bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Da keine archäologisch wertvollen Elemente im Plangebiet bekannt sind, ist mit keiner Zerstörung in Folge der Bautätigkeit zu rechnen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch das geplante Bauvorhaben ist nicht mit Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Hinweis auf die Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind bau- und anlagebedingt keine Auswirkungen zu erwarten.

7.2.9 Umweltrisiken

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sowie Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten.

7.2.10 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens sind die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Ohne die geplante Nutzung würde der betroffene Teilbereich des Flurstücks weiterhin als Wiesenflächen, Bauerngärten und Hecke genutzt werden. Die aufgeführten Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.

Alternative Planungsmöglichkeiten erscheinen nicht sinnvoll, da die Planung direkt an vorhandene Baugebietsflächen und ausgebaute Erschließungsinfrastruktur anknüpft sowie die Bebauung sinnvoll abrundet.

7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Werden einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen, sind entsprechend § 34 Abs. 5 BauGB auf diese Satzung ergänzend die § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden.

§ 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sieht vor, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund von Bauleitplänen oder Einbeziehungssatzungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Bewältigung der Eingriffsregelung selbst erfolgt nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB in der bauplanungsrechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, in der Regel als Teil des Umweltberichts (§ 2 Abs. 4 BauGB). (Quelle: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; 2021).

Als Basis zur Beurteilung und Bewertung des Bestands sowie des Eingriffs und der notwendigen Kompensation dient die bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV).

7.1.1 Kompensationsbedarf

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine Gesamtfläche von 1.418 m². Darin sind sowohl der Bauplatz, als auch planinterne sowie -externe Ausgleichsflächen und Pflanzbindungen enthalten. Der Bauplatz umfasst 840 m². Hier finden sich Hecken, ein Bauerngarten, eine Wiese, eine Baumgruppe und ein Einzelbaum.

Ein Teil der Fläche wird durch Wohnbebauung versiegelt werden. Teile der Hecke sowie der Baumgruppe werden gerodet.

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung wird keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Das Bauvorhaben hat sich gem. § 34 BauGB in die Umgebung einzufügen. Vergleichbare Nutzungen (Wohnen) im Umfeld besitzen Grundflächenzahlen zwischen 0,2 und 0,6.

Zur Bewertung des Eingriffs wird daher hilfsweise eine GRZ von 0,4 angesetzt. Dieser Wert entspricht der in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete regelmäßig vorgesehenen Obergrenze.

Die konkrete Vorhabenplanung (Wohnhaus, Carport, Zufahrt, Verbindungswege sowie Eingangsbereich) erreicht derzeit eine GRZ von ca. 0,27. Mit der für die Eingriffsregelung angesetzten GRZ von 0,4 wird daher sowohl die angestrebte Nutzung abgebildet als auch ein angemessener Entwicklungsspielraum für Nebenanlagen und geringfügige Änderungen berücksichtigt und gewährleistet damit eine sachgerechte sowie vorsorgende Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Code: Bezeichnung	Biotopwert	Fläche (m ²)	Faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
X4: Gebäude (Schuppen)	0	9	1	0
B112: Hecke (Rodung)	10	151	1	1510
G11: Intensivgrünland	3	287	0,4	344
P21: Garten	5	243	0,4	486
B312: Baumgruppe (Erhalt)	9	75	0	0
B312: Baumgruppe (Rodung)	9	75	1	675
Summe		840		3.015

Es ergibt sich ein **Kompensationsbedarf von 3.015 Wertpunkten.**

Vorher



Nachher (Ausschnitt BP)



7.1.2 Kompensationsumfang

Im Baugebiet und südlich angrenzend werden Bäume als Ausgleich gepflanzt. Ziel ist die Wiederherstellung der Baumgruppe und Schaffung einer neuen Baumgruppe. Dabei werden Intensivgrünland und ein Teil des Bauerngartens umgewandelt und extensiviert. Die erhaltene Hecke wird durch eine südliche direkt angrenzende Anpflanzung teilweise wiederhergestellt. Zusätzlich wird eine Hecke am südlichen Rand des Flurstücks angepflanzt.

Ausgangszustand		Prognosezustand		Aufwertung		
Code: Bezeichnung	Bio-top-wert	Code: Bezeichnung	Bio-top-wert	Fläche (m²)	Auf-wer-tung	Ausgleichs-umfang (WP)
G11: Intensivgrünland	3	B312: Baumgruppe (Wiederherstellung)	9	75	6	450
G11: Intensivgrünland	3	B312: Baumgruppe (neu)	9	159	6	954
P21: Garten	5	B312: Baumgruppe (neu)	9	75	4	300
G11: Intensivgrünland	3	B112: Hecke (Wiederherstellung)	10	41	7	280
G11: Intensivgrünland	3	B112: Hecke (Sichtschutz)	10	210	7	1.470
Summe						3.454

Es ergibt sich ein **Kompensationsumfang von 3.454 Wertpunkten.**

Bei Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfs und des geplanten Kompensationsumfangs ergibt sich ein Überschuss von **439 Wertpunkten.** Der Eingriff ist somit **vollständig ausgeglichen.**

7.2 Zusammenfassung Umweltbelange

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine Gesamtfläche von 1.418 m². Darin sind sowohl der Bauplatz, als auch planinterne sowie -externe Ausgleichsflächen und Pflanzbindungen enthalten. Der Bauplatz umfasst 840 m². Es soll ein Wohnhaus errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über die nördlich vom Plangebiet bestehende Straße 'Am Krautfeld', so dass keine zusätzliche Erschließungsfläche notwendig ist.

Als Ausgleich werden Hecken und Baumgruppen gepflanzt. Bei Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfs von 3.015 Wertpunkten und des geplanten Kompensationsumfangs von 3.454 Wertpunkten kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen z. B.

- V1: Begrenzung des Baufeldes, insbesondere zum Schutz von Gehölzen
- V2: Reptilienschutz
- V3: Vogelschutz
- V4: Vorgaben zur Außenbeleuchtung, zum Schutz insbesondere von Fledermäusen und Insekten
- V5: Beachtung des Vogelschutzes bei der Gebäudeplanung
- V6: Vorgaben zur Gartengestaltung, zur Förderung der Durchgrünung, des Mikroklimas und der Artenvielfalt
- V7: Ergänzungen zu Rodungen
- V8: Anbringung von Fledermauskästen, als Ausgleich für den Verlust von Unterschlüpfen
- Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen
- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Baum- und Heckenpflanzung als Ausgleichsmaßnahmen

8 Prüfung von Standort- und Planungsalternativen

8.1 Standortalternativen

Da das Vorhaben der Errichtung eines Wohnhauses dient, ist eine Realisierung ausschließlich auf dem bereits im Eigentum befindlichem Flurstück sinnvoll. Hinsichtlich der Kriterien Flächenverbrauch und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stellt der gewählte Standort aufgrund bereits anthropogener Überprägung eine verträgliche Lösung dar. Aus diesen Gründen sind keine Standortalternativen erkennbar. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann die notwendige Baufläche an keiner Stelle des Ortes mit einer geringeren Betroffenheit der Schutzgüter bereitgestellt werden.

8.2 Planungsalternativen

In der vorangegangenen Bewertung wurde festgestellt, dass die Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben hauptsächlich durch die Versiegelung des Bodens verursacht wird. Eine wesentliche Verbesserung dieser Situation kann demnach nur erreicht werden, wenn teilweise auf die Bodenversiegelung verzichtet wird. Durch die Nutzung bestehender Erschließungsinfrastruktur werden die Eingriffe so weit möglich minimiert.

9 Abwägung

Die Einbeziehungssatzung soll die benötigte Baufläche zur Verfügung stellen. Dabei werden Flächen im direkten Anschluss an bereits vorhandene Siedlungsflächen in Anspruch genommen.

- Durch den Ausgleich der Flächen mit Kompensationsmaßnahmen (**Baum- und Heckenpflanzung**) wird ein ausgeglichener Naturhaushalt gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff erreicht. Als voraussichtliche Umweltauswirkungen ist vor allem der Verlust von Boden und Bodenfunktionen und der Verlust von Lebensräumen zu nennen.

Aus den genannten Gründen kommt die Stadt Aub zu dem Ergebnis, dass die Einbeziehungssatzung `Am Krautfeld` den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

Stadt Aub, den

Bürgermeister Roman Menth