GEMEINDE KAMMERSTEIN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

GEM. § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

A3 „SÜDLICHER ORTSRAND VON ALBERSREUTH“

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 25.03.2025

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1 Ziel und Zweck der Planung 3

2 Beschreibung des Planungsgebiets 3

3 Flächennutzungsplan 4

4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Aspekte 4

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung 5

6 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 6

7 Natur- und Artenschutz 6

7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 6
7.1.1 Schutzgebiete und Biotopkartierung 7
7.1.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung 7
7.1.3 Vermeidungsmaßnahmen 8
7.1.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 9
7.1.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 10
7.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung 11

8 Aufstellungsvermerk 12

Anlagen

Anlage 1 Streuobstliste für den Landkreis Roth, Landratsamt Roth, Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege, 8.9.08/8.2014

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinde Kammerstein liegt eine Anfrage einer ortsansässigen Bürgerin für ein Bauvorhaben im Ortsteil Albersreuth vor. Geplant ist die Errichtung von Greifvogelvolieren auf der Fl.-Nr. 205/4 in der Gemarkung Kammerstein. Das Baugrundstück liegt am südlichen Ortsrand im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, so dass eine Bebauung nicht unmittelbar möglich ist. Die Gemeinde Kammerstein steht jedoch dem Bauvorhaben positiv gegenüber und hat daher die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen, um das Grundstück in den baurechtlichen Innenbereich einzubeziehen und damit die bauplanungsrechtliche Grundlage für die geplante Bebauung zu schaffen.

2 Beschreibung des Planungsgebiets

Der Ortsteil Albersreuth liegt ca. 3 km westlich von Kammerstein. Das Satzungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Albersreuth (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets in Albersreuth (ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung beinhaltet eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 205/4 in der Gemarkung Kammerstein, Gemeinde Kammerstein, Landkreis Roth und umfasst eine Fläche von ca. 1.215 m².

Im Norden und Nordwesten grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Bebauung von Albersreuth, im Osten an eine Ortsstraße mit dahinterliegender Bebauung, und im Süden an eine Heckenstruktur die einen Weiher einfasst.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung wird bislang als Lager- und Gartenfläche am Ortsrand genutzt. Die Lagerfläche ist überwiegend mit Betonpflaster befestigt, im Westen der Lagefläche befindet sich eine offene Überdachung. Die Gartenfläche im (Süd-)Osten des Grundstücks ist begrünt und teils mit Kunstobjekten ausgestattet.

3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kammerstein ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Andere (z. B. bauliche) Nutzungsziele sind im FNP nicht vorgegeben, so dass die gegenständliche Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die geplante Entwicklung führt vielmehr zu einem Lückenschluss am südlichen Ortsrand von Albersreuth.

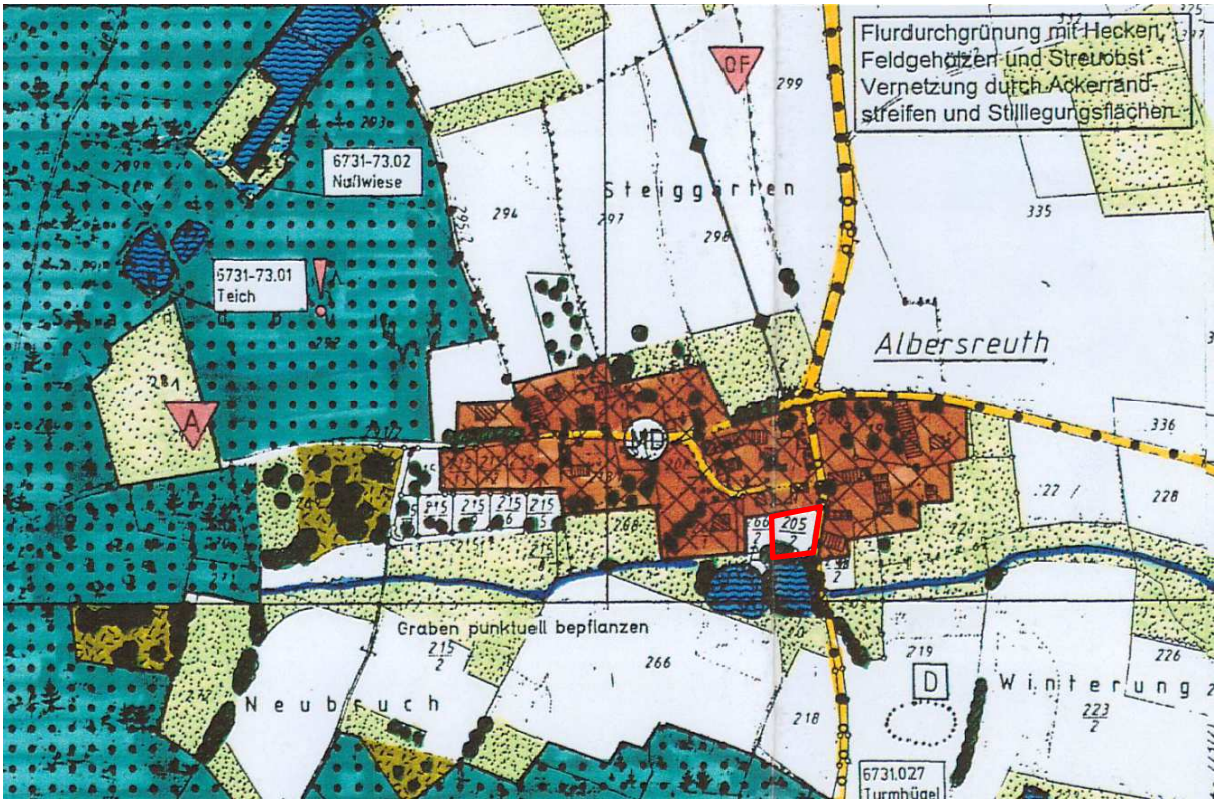

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kammerstein (ohne Maßstab; Einbeziehungsbereich rot umrandet) .

4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Aspekte

Städtebauliche Aspekte

Voraussetzung für die Einbeziehung des Planungsgebiets in den Innenbereich ist gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine entsprechende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs.

Das Satzungsgebiet selbst ist im Westen bereits mit einer überdachten Lagerfläche bebaut. Nördlich und nordwestlich angrenzend stehen kleinere (Wohn-)Gebäude und auch östlich, auf der anderen Seite der Ortsstraße, grenzt Bebauung an. Es liegt somit eine ausreichende Prägung des Planungsgebiets und damit die Voraussetzung für eine Einbeziehung in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich vor.

Die Planung ist ferner mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (vgl. auch Kapitel 4) und auch die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB wurden geprüft und sind erfüllt.

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt aktuell die Errichtung von Greifvogelvolieren im südlichen Grundstücksteil. Durch die Einbeziehung in den Innenbereich wird außerdem die aus der historischen

Entwicklung entstandene Nutzung als Lagerfläche innerhalb des Satzungsgebiets planungsrechtlich gesichert.

Von der Möglichkeit des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB, einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB zu treffen, wird – mit Ausnahme grünordnerischer Festsetzungen – in der vorliegenden Planung kein Gebrauch gemacht. Die Kriterien der Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben werden durch das „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ und der weiteren Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt und sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Gestalterische Ziele der Grünordnung

Das Vorhaben liegt am südlichen Ortsrand von Albersreuth im Übergang von der lockeren dörflichen Bebauung in die freie Landschaft. Der Geltungsbereich wird als Lager- und als Gartenfläche genutzt. In südliche und südöstliche Richtung besteht durch die (Ufer-)Gehölze auf den angrenzenden Grundstücken eine gute Eingrünung. Im Norden und Westen grenzt der Geltungsbereich an bestehende Bebauung. Auf der Ostseite grenzt eine Ortsstraße und weitere Bebauung an. Der Geltungsbereich ist zur Straße hin mit einer unterschiedlich hohen, lückigen Gabionenwand eingefasst. Damit kann auf eine Eingrünung verzichtet werden.

Zur Durchgrünung des Geltungsbereichs wird die Pflanzung von drei hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten festgesetzt (Pflanzgebot A). Die Pflanzung dient gleichzeitig als naturschutzfachlicher Ausgleich und wird als Ausgleichsmaßnahme A1 herangezogen. Hochstämmige Obstbäume stellen ein kulturlandschaftstypisches Element am Ortsrand dar. Dabei erfüllen Obstbäume vielfältige ökologische Funktionen. Alternativ können auch drei mittel- bis großkronige heimische Laubbäume gepflanzt werden. Auch bei der weiteren Gestaltung und Bepflanzung von Grün- und Gartenflächen sollte Wert auf heimische blühende und fruchtende Laubgehölze und Pflanzenarten gelegt werden. Nadelgehölze und sterile Sorten sollten vermieden bzw. der Anteil weitestgehend reduziert werden. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung für die heimische Fauna, zeigen sowohl die festgesetzten Obstbäume als auch sonstige blühende und fruchtende Arten aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild und wirken einem städtisch-sterilen Charakter entgegen.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der in den Innenbereich einbezogenen Baufläche erfolgt derzeit von Norden über das ebenfalls im Familienbesitz stehende Grundstück Fl.-Nr. 205/2. Bei Bedarf könnte jedoch eine zusätzliche Zufahrt von der östlich verlaufenen Ortsstraße angelegt werden. Dies ist im weiteren Planungsverlauf und Einzelbaugenehmigungsverfahren zu klären und ggf. mit der Gemeinde Kammerstein abzustimmen.

Entwässerung, Abwasserentsorgung

Ein Schmutzwasseranschluss an den gemeindlichen Abwasserkanal ist im nördlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 205/4 (außerhalb des Satzungsbereichs) bereits vorhanden.

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher dezentraler Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser sollte deshalb so weit möglich vor Ort in den Untergrund versickert werden. Künftige Flächenbefestigungen sollten nach Möglichkeit in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung ist im Bauantrag detailliert darzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls mit der Gemeinde abzustimmen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird an dieser Stelle hingewiesen.

Sonstige Versorgungsanlagen

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist über die in der angrenzenden Ortsstraße vorhandenen Leitungen gewährleistet. Entsprechende Anschlüsse sind bei Bedarf bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu beantragen.

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.

6 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Immissionsschutz

Das Planungsgebiet befindet sich am Rand des landwirtschaftlich geprägten Dorfgebiets von Albersreuth. Mit ortsüblichen Emissionen und Immissionen aus der Landwirtschaft muss daher gerechnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und Anlagen unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können.

Detaillierte Aussagen zum Immissionsschutz können erst bei konkreten Vorhabenplanung getroffen werden. Die Thematik ist gegebenenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vertiefend zu untersuchen.

Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und dessen unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden bzw. bekannt.

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

7 Natur- und Artenschutz

7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Einbeziehungssatzung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 Abs. 1 BNatSchG vor. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Rahmen solcher Eingriffe ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Laut § 34 BauGB sind auch bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Eingriffsregelung und die Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1 a Abs. 2 und 3 BauGB) entsprechend anzuwenden. Darüber hinaus ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen).

Im Folgenden werden nach einer kurzen Bestandsbeschreibung die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

7.1.1 Schutzgebiete und Biotopkartierung

Als Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung dürfen u.a. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Der Geltungsbereich einschließlich des Umfeldes liegt außerhalb nach EU-Recht ausgewiesener Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete), auch in der Umgebung liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Sonstige Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz sind im Geltungsbereich und im Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Strukturen sind im Umfeld bzw. im Wirkungsbereich der Einbeziehungssatzung nicht vorhanden. Die nächstliegende biotopkartierte Fläche liegt knapp 300 m entfernt östlich der Ortschaft. Beeinträchtigung können ausgeschlossen werden.

7.1.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden am 14.06.2024 grob erfasst. Das Planungsgebiet der Einbeziehungssatzung liegt am südöstlichen Ortsrand von Albersreuth. Der Geltungsbereich wurde im Juni 2024 als Lager- und Gartenfläche genutzt. Am westlichen Rand liegt eine überdachte Lagerfläche. Die überdachte Lagerfläche wird als Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft (P44) [1] erfasst und wird ebenso als versiegelte Fläche gewertet, wie die anschließende Pflasterfläche (P411). Die Zufahrt im Nordosten des Grundstücks ist verdichtet und geschottert (P412). Insbesondere randlich zeigt sich lückige, trittverträgliche Sukzession.

Die verbleibende Fläche wird als Gartenfläche genutzt (P21) und zeigt intensiv gepflegte Rasenfläche auf welcher Kunstobjekte präsentiert werden. Im Wechsel zu den Kunstobjekten wachsen kleine, teilweise als Formgehölze geschnittene, Nadel- und Ziergehölze. Im Süden wird die Gartenfläche mit einer niedrigen Feldsteinmauer begrenzt. Dahinter stehen mehrere auf unter 5 m gestutzte Baumstämme mit Nistkästen und mittelalte Schwarz-Erlen als Ufergehölze des südlich liegenden, abschnittweise verlandenden Teichs.

Im Osten wird das Grundstück durch eine unterschiedlich hohe Gabionenmauer, unterbrochen durch Corteenstahl- und Zaunelemente, eingefasst. An der Zufahrt wachsen 2 junge Roßkastanien. Auf den nördlich angrenzenden Grundstücken wachsen ein Nußbaum und im Nordosten eine Fichte.

[1] Biotopcode der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung

Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereichs (Bayern Atlas Plus, Befliegungsdatum 29.05.2023)

Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung können die Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs, als Flächen ohne bzw. mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft werden. Auch die Bedeutung als faunistischer Lebensraum ist aufgrund der intensiven Nutzung und der dominierenden, teilweise in Form geschnittenen Nadel- und Ziergehölze gering. Schlupfwinkel können sich in der Natursteinmauer oder temporär in Holzstapeln finden.

Das Orts- und Landschaftsbild ist insgesamt dörflich geprägt. Aufgrund der Gehölze um den südlich liegenden Teich ist ein guter Übergang von der Siedlungsfläche in die freie Landschaft gegeben.

7.1.3 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen dienen der Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Schutzgüter Boden und Wasser

Um die Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes zu minimieren, wird empfohlen:

- Flächenversiegelungen grundsätzlich so gering wie möglich bzw. notwendig zu halten;
- Einfahrten und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen;
- eine größtmögliche dezentrale Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung des auf privaten Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswasser anzustreben;
- Zisternen für die Sammlung und Nutzung von Regenwasser zu errichten.

Außerdem sind gemäß Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) die nicht überbauten Grundstückflächen zu begrünen oder zu bepflanzen.

Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Für die geplanten Greifvogelvolieren liegen noch keine konkreten Planungen vor. Es gelten hier insbesondere das Gebot des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung sowie die Unzulässigkeit der Beeinträchtigung des Ortsbilds gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Mögliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind demnach auf der Ebene des Einzelbaugenehmigungsverfahrens zu prüfen und können entsprechend vermieden werden.

Aufgrund der südlich angrenzenden Gehölze um den Teich sind eine gute Eingrünung sowie ein landschaftsgerechter Übergang in die freie Landschaft gegeben. Durch die höhengestaffelte, abschnittsweise Gabionenmauer wird die geplante Voliere zur Straße hin abgeschirmt.

Die festgesetzte Obstbaumpflanzung auf dem Grundstück stellt eine dorf- und kulturlandschaftstypische Durchgrünung des Grundstücks dar. Obstbäume zeigen aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art, Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild und wirken einem sterilen, städtischen Charakter entgegen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Bebauung werden versiegelte und unversiegelte Lagerflächen sowie strukturarme Gartenflächen mit Rasen und überwiegend nicht heimischen Gehölzen und insgesamt geringem Wert für Natur und Landschaft überformt.

Erhaltbare Gehölze sind während angrenzender Bautätigkeiten vor Beeinträchtigungen effektiv zu schützen.

Gehölzschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit, im Winterhalbjahr durchzuführen.

Die festgesetzten Obstbaumpflanzungen stellen eine naturschutzfachliche Aufwertung dar und können als dorftypische Struktur künftig für störungsunempfindliche Arten Lebensraum bieten.

Wie in Kapitel 4 dargelegt, sollte zur Verbesserung des ökologischen Werts auch bei weiteren Bepflanzungen auf die Verwendung heimischer blühender und fruchtender Laubgehölze und Pflanzenarten Wert gelegt werden.

7.1.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die vorliegende Einbeziehungssatzung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 Abs. 1 BNatSchG vor. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Rahmen solcher Eingriffe ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Laut § 34 BauGB sind auch bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Eingriffsregelung und die Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1 a Abs. 2 und 3 BauGB) entsprechend anzuwenden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

In der Einbeziehungssatzung wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Die aktuelle Planung sieht den Bau von Greifvogelvolieren vor. Aufgrund der geplanten Bebauung und der städtebaulichen Umgebung wird für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs von einer GRZ von 0,4 ausgegangen.

Durch die Bebauung werden Biotop- und Nutzungsstrukturen ohne bzw. mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft überbaut.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf.

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangzustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m²)	Ausgleichsbedarf in WP
P44 Kleingebäude, P411 versiegelte Lagerfläche ohne Bedeutung	0	Baufläche, angenommene GRZ	0,4	565 m²	0 WP
P412 teilversiegelte, geschotterte Lagerfläche, Zufahrt P21 Gartenfläche strukturarm geringe Bedeutung	3	Baufläche, angenommene GRZ	0,4	650 m²	780 WP
				1.215 m²	**780 WP**

7.1.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichbedarfs von 780 WP wird nachfolgende Maßnahme festgesetzt und vollständig der Einbeziehungssatzung „Südöstlicher Ortsrand von Albersreuth“ zugeordnet. Der oben ermittelte Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer und ggf. durch dingliche Sicherung sicherzustellen.

<u>Pflanzgebot A – Ausgleichsmaßnahme A1: Baumpflanzung auf privaten Flächen mit Standortbindung</u>

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mindestens drei hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln und Düngern ist zu verzichten. Der Standort liegt wie im Planblatt dargestellt am östlichen Rand des Grundstücks, kann in begründeten Fällen aber auch abweichen. Für den Abstand zwischen den Bäumen sind 10-12 m vorzusehen. Zulässig sind Streuobstsorten aus der Streuobstliste für den Landkreis Roth der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege (siehe Anlage 1).

Alternativ ist auch die Pflanzung von drei mittel- bis großkronigen heimischen Laubbäumen wie bspw. Spitz-/Feld-Ahorn, Eberesche, Vogel-Kirsche, Winter-Linde zulässig. Ausgeschlossen ist jedoch die Pflanzung fremdländischer Gehölze, insbesondere Blau-Tanne, Stech-Fichte und Lebensbaum (Thuja) sowie anderer nicht heimischer Koniferen. Soweit möglich soll gebietseigenes Pflanzmaterial verwendet werden. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht zulässig.

Im Unterwuchs ist Wiese anzusäen und mäßig extensiv bis extensiv zu pflegen.

Für die Obstbäume wird als Zielbiotop B313 Einzelbaum mit alter Ausprägung mit einem Grundwert von 12 WP und einer Traufffläche von 60 m² (reduzierte Traufffläche) angesetzt. Für die Entwicklungsdauer wird ein Prognosewert (Time-lag) von -3 berücksichtigt.

Damit ergibt sich für die drei Obstbäume eine Aufwertung von

3 St. x 60 m² x (12-3) WP = 1.620 WP

Der Ausgleichsbedarf von 780 WP ist damit ausgeglichen.

Auch die extensive Pflege im Unterwuchs stellt eine Aufwertung dar. Diese ist flächenmäßig und vom erreichbaren Biotoptyp und –ziel nur schwer vorhersehbar und wird deshalb nicht als zusätzliche Aufwertung in Wertpunkten ermittelt.

7.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Die Lebensraumeignung für saP-relevante Arten wurde anhand der bestehenden Biotopstrukturen betrachtet. Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets und der bestehenden Biotopstrukturen wurde eine Erfassung einzelner Arten nicht für erforderlich erachtet.

Aufgrund der Ausprägung, der bestehenden Nutzung sowie der Störungen, kann die Bedeutung des Geltungsbereichs als Lebensraum und Nahrungshabitat für artenschutzrechtlich relevante Tierarten als gering eingestuft werden.

Die Lager- und Rasenflächen sowie die jungen, z. T. in Form geschnittenen Gehölze im Geltungsbereich stellen keine geeigneten Strukturen für artenschutzrechtlich relevante Pflanzen- und Tierarten dar. Mit dem dauerhaften Vorkommen ist nicht zu rechnen. Der temporäre Aufenthalt zur Nahrungssuche im Geltungsbereich ist grundsätzlich möglich, jedoch liegen vergleichbare und höherwertige Nahrungshabitate in der näheren Umgebung.

Insbesondere in den südlich angrenzenden Strukturen (Natursteinmäuerchen, Gehölze um den Teich inkl. Nistkästen und der Teich) können Tiere Lebensraum und Nahrungshabitat finden. Diese Strukturen sind von der Einbeziehungssatzung nicht direkt betroffen.

Zur Vermeidung unmittelbarer Schädigung potentieller Brutstätten sind Rodungs- und Schnittarbeiten nur außerhalb der Brutsaison zulässig (d. h. gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG kein Gehölzschnitt im Zeitraum vom 01. März bis 30. September (vgl. Vermeidungsmaßnahme V1).

Die festgesetzten Obstbaumpflanzungen können künftig Lebensraum für euryöke Arten bieten.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen ist nicht zu erwarten.

8 Aufstellungsvermerk

Die Einbeziehungssatzung A3 „Südlicher Ortsrand von Albersreuth“ wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 09.10.2024

geändert: 25.03.2025

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Kammerstein, den

Wolfram Göll, Erster Bürgermeister