



**Gemeinde Hochstadt am Main, Einbeziehungssatzung „Reuth“
Vorhabensträger: Herr Hubert Kaltwasser, Buchmühle 1, 97633 Waltershausen**

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

08.11.2022, Satzungsexemplar

Gesetzliche Grundlage

§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.

Grundsätzlich besteht eine Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung, da es sich um die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung handelt. (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Der Ablauf des Verfahrens lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt
2. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der Bauleitplanung Bestandserfassung, -bewertung, Darstellung möglicher Auswirkungen.
3. Vermeidung von Beeinträchtigungen.
4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.
5. Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen und Ermittlung des Ausgleichsumfangs.
6. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen.

7. Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich; ggf. mit Zuordnung.
8. Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster.

1. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt (nach Abb. 4 | Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung):

Wohngebiet, GRZ \leq 0,3, Schutzgut mit mittlerer bis hoher naturschutzfachlicher Bedeutung, daher besteht ein ausgleichspflichtiger Eingriff

2. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der Bauleitplanung

Bestandserfassung:

Der Ort Reuth ist südlich der Gemeinde „Hochstadt am Main“ situiert und entwickelt sich entlang der Kreisstraße LIF 4, sowie der Gemeindeverbindungsstraße nach Wolfsloch. Am westlichen Ortsrand nördlich der Kreisstraße befindet sich anschließend an den Ortsbereich der Sportplatz der SpVgg. Obersdorf.

Nördlich der Kreisstraße ist zwischen dem Sportplatz und dem bebauten Ortsbereich eine unbebaute Fläche ausgespart, die mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung in den Ortsbereich einbezogen werden soll.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befinden sich die Grundstücke 376, bzw. 376/1, jeweils Teilfläche. Der Bereich und auch der angrenzende Sportplatz sind durch einen Grünstreifen aus Gehölzen / Großbäumen zur freien Landschaft eingegrünt. Im Bereich nördlich des geplanten Satzungsumgriffs ist dieser Grünstreifen als Biotop kartiert (Hecken und Hohlwege bei Obersdorf, Hecken, naturnah (100 %)).

Die westliche Grenze des Geltungsbereichs der Satzung ist durch eine Reihe Großbäume vom Sportplatz abgegrenzt. Entlang der südlichen Grenze der Fläche verläuft entlang der Kreisstraße LIF 4 ein Heckenstreifen mit kleineren Bäumen. In der nicht genutzten Wiesenfläche in der Fläche stehen einzelne alte Obstbäume.

Bewertung:

Der verbliebene Grünbereich zwischen Sportplatz und Ortsbebauung stellt vermutlich den Rest einer ehemals umfassenden Ortsrandbegrünung dar, Die bestehenden Grünstreifen zum Sportplatz, zur freien Landschaft und zur Straße sind landschaftlich und städtebaulich als wertvoll und erhaltenswert zu beurteilen, ebenso die innere naturnahe Grünfläche mit einzelnen schutzwürdigen Gehölzen.

Auswirkungen, Vermeidung von Beeinträchtigungen:

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die Nutzung des Teilbereichs Grundstück 376 für die Aufstellung eines kleinen Einfamilienwohnhauses mit einem VG und flachgeneigtem Dach (tiny house), sowie evtl. eines kleineren Nebengebäudes. Der Großteil des Grundstückes soll in der bestehenden Form erhalten bleiben und maßvoll naturnah als Garten genutzt werden. Alle bestehenden Gehölze bleiben erhalten, lediglich im unmittelbaren

Bereich der Bebauung, bzw. der Zufahrt müssen einzelne Gehölze beseitigt werden, diese werden jedoch durch Ersatzpflanzungen im westlichen Teil des Grundstücks ersetzt.

Als durch die Maßnahme beeinträchtigt wird in der Planzeichnung lediglich eine „Baufläche“ von 390 m² festgesetzt, was das Gebäude, den Hofbereich, sowie einen kleinen Umgriff für Terrasse, Zugänge usw. umfasst, wobei die „befestigte“ Fläche für Zufahrt, Hofbereich nur wassergebunden befestigt, bzw. geschottert werden soll.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde mit GRZ 0,3, 2 VG (E+D, E+O) und h = 8,0 m entsprechend einer theoretisch möglichen Nutzung mit einem etwas größeren EFH gewählt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Der vorgenannte, im Rahmen der Maßnahme veränderte, bzw. genutzte Grundstücksbereich lässt sich entsprechend „Liste 1b: Einstufung des Zustands des Plangebietes“ wie folgt einordnen:

- *mäßig extensiv bis extensiv genutztes oder mehrjährig brachgefallenes Grünland*

und entspricht damit „Schutzgütern mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“

Da schutzwürdige Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen verbindlich erhalten werden, wird hierfür ein Eingriff vermieden, es muss daher auch kein entsprechender Eingriff bilanziert werden.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume (nach Tabelle 5) für die in der Planzeichnung benannte „Baufläche“

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertepunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
mittel	390	8	0,3	936
			Summe	936

Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen und Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung erbracht:

Zunächst wird der Grünstreifen entlang der Kreisstraße LIF 4 mit Ausnahme der Einfahrt durch dem Bestand entsprechende Gehölze vervollständigt. Dies bedeutet eine Verbesserung der Durchgrünung der Ortschaft und ebenfalls eine Verbesserung der späteren Wohnnutzung auf dem Grundstück wie angedacht.

- *Grünflächen und Gehölzbestände alter Ausprägung entlang von Verkehrswegen*

Durch Pflanzung von entsprechenden Obstbäumen neben den erforderlichen Ersatzpflanzungen, wird auf der bearbeiteten Fläche eine Streuobstwiese wiederhergestellt. Die Wiesenfläche wird zweimal pro Jahr gemäht, das Mähgut abgefahren.

- *Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen mittlerer Ausprägung (F Baumkronen), gewählt Pflanzung 4 x Halbstamm, ca. 50 m² Kronenfläche*

Prognosezustand: Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Bewertung des Schutzguts Arten Lebensräume	des und	Fläche (m ²)	Wertepunkte (WP)	Aufwertung gegen-über Bestand (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
Grünstreifen (hoch)		80	12	4	400
Pflanzung Obstbäume	3	3 x 50 = 150	12	4	600
				Summe	1000

Mit den gewählten Maßnahmen ist der erforderliche Ausgleich erbracht.

Aufgestellt, 08.11.2022

Büro2-Architektur, Michael Schneider, Dipl.-Ing (TU)