

---

# Stadt Gräfenberg

## Einbeziehungssatzung „Gräfenbergerhüll – Ost“

---

**Begründung**

**10.11.2022**

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Ver- und Entsorgung
5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung
6. Immissionsschutz

**Bearbeitung:**

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Alina Odörfer, M.Sc. Stadtplanung

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

---





## 1. Lage des Planungsgebietes

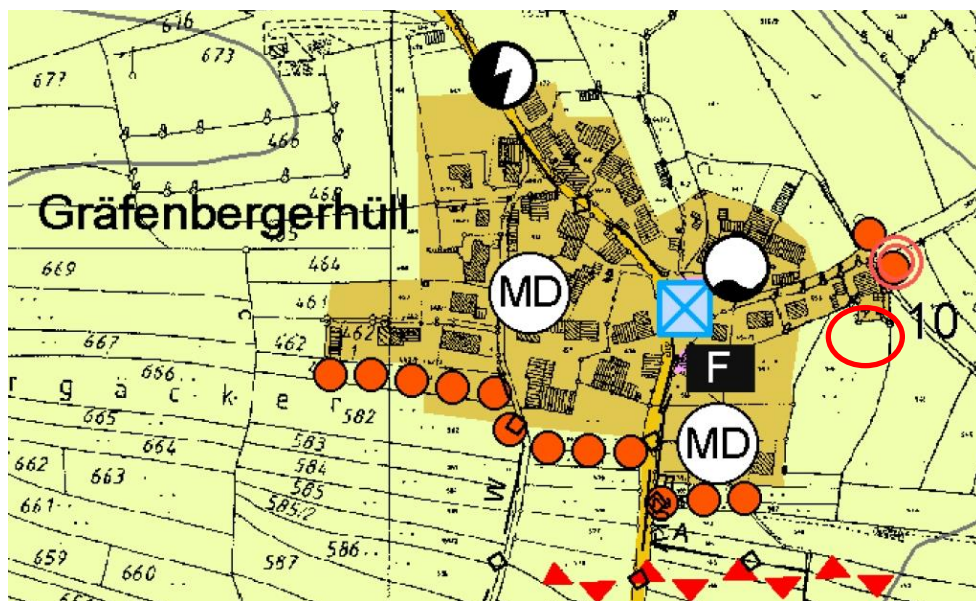
Das Plangebiet liegt im Ortsteil Gräfenbergerhüll der Stadt Gräfenberg im Landkreis Forchheim. Es befindet sich am östlichen Ortsrand von Gräfenbergerhüll. Es umfasst Teilflächen der Flurstücke Fl. Nrn. 544/2, 545, 546 und 547, Gmkg. Guttenburg, und hat eine Größe von ca. 0,15 ha. Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt.

## 2. Planungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige erforderlich. Es ist eine Bebauung mit einem oder 2 Wohngebäuden vorgesehen.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gräfenberg noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Rahmen der aktuell laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll der Einziehungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt werden.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Einziehungssatzung ist durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügt. Es grenzt im Norden und Westen an eine zusammenhängende Bebauung an. Im angrenzenden Bereich befinden sich Einzelwohnhäuser. Der Einziehungsbereich rundet den Ort sinnvoll nach Südosten ab.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

#### 4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,15 ha. Der Einbeziehungsbereich hat wie der angrenzende bereits bebaute Bereich des Ortsteils Gräfenbergerhüll den Charakter eines Mischgebiets.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen sind zur Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Durch die Festsetzung einer Baum- und Strauchhecke im Süden (Artenliste im Anhang) wird die grünordnerische Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Die Verkehrserschließung erfolgt über den bestehenden landwirtschaftlichen Flurweg, der von der Ortsstraße abzweigt und im Rahmen des Vorhabens zu einer privaten Verkehrsfläche ausgebaut wird. Die Erschließung durch Abwasser, Wasser und Strom erfolgt über die Ortsstraße bzw. die private Verkehrsfläche.

Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt wird, müssen die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserflurabstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden. Über ein Bau-Grundgutachten ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu prüfen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Die erlaubnisfreie Versickerung von Dachflächenwasser setzt voraus, dass die Niederschlagswässer nicht von metallgedeckten Bedachungen zum Abfluss kommen. Die Maßgaben an die Vorbehandlung des Niederschlagswassers und die besonderen Anforderungen im Karst sind zu beachten.

Aufgrund der geringen Größe der Einbeziehungsfläche geht die Stadt davon aus, dass die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt werden kann. Das Grundstück ist zudem groß genug, um eine örtliche Versickerung zu ermöglichen.

## 5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich. Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde in Anlehnung an den Leitfaden der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums durch Bewertung des Bestandes sowie der zu erwartenden Intensität der Bebauung ermittelt. Ein Bestandsplan des Einbeziehungsbereichs mit Eingriffsbewertung befindet sich im Anhang.

### Bewertung der Eingriffsfläche

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker; mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland; landwirtschaftlicher Flurweg (unversiegelt), Kategorie I
Boden	Braunerde, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand durch Neubauten geprägt, Kategorie I
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I</b> Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei geplanter Einzelhausbebauung)

→ Spanne Faktor bei Kategorie I: 0,2-0,5

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Pflanzung einer Baum-/Strauchhecke) im unteren Bereich der Kategorie I festgesetzt: 0,2.

### Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Eingriffsfläche	Kategorie / Typ	Faktor	Ausgleichsbedarf
1.270 qm	I / B	0,2	254 qm

### Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche von 254 qm auf Fl.Nr. 546 (TF) und 547 (TF) Gmkg. Guttenburg, zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme hat die Pflanzung von drei Obstbaum-Hochstämmen zu erfolgen

Pflege:

Mahd des Grünlands ab 15.6. mit Abtransport Mahdgut; ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel

### Artenschutz

Vorkommen streng geschützter Arten sind aufgrund der Habitatstruktur (Intensivgrünland am Siedlungsrand) nicht zu erwarten.

## 6. Immissionsschutz

Im Nahbereich des Einbeziehungsbereichs befinden sich keine emittierenden Gewerbebetriebe oder landwirtschaftlichen Betriebe mit stark emittierender Tierhaltung. Die Bebauung rückt nicht näher an das südlich befindliche Gewerbegebiet heran als bestehende Bebauung.

Insofern bestehen nach Kenntnis der Stadt keine Konflikte mit dem Immissionsschutz.

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

## Anhang


### Artenliste standortheimischer Gehölze

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- |                         |              |
|-------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i>   | Feldahorn    |
| <i>Betula pendula</i>   | Birke        |
| <i>Prunus avium</i>     | Vogelkirsche |
| <i>Salix caprea</i>     | Salweide     |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere   |
- b) Sträucher
- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>    | Hartriegel          |
| <i>Corylus avellana</i>    | Hasel               |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Weißdorn            |
| <i>Euonymus europaea</i>   | Pfaffenhütchen      |
| <i>Ligustrum vulgare</i>   | Liguster            |
| <i>Lonicera xylosteum</i>  | Heckenkirsche       |
| <i>Prunus spinosa</i>      | Schlehe             |
| <i>Ribes alpinum</i>       | Berg-Johannisbeere  |
| <i>Rosa canina</i>         | Hundsrose           |
| <i>Salix caprea</i>        | Salweide            |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Holunder            |
| <i>Viburnum lantana</i>    | Wolliger Schneeball |




**Anhang**  
**Bestandsplan mit Eingriffsbewertung**





**Legende**

 Geltungsbereich

**Bestand**

-  Acker
-  Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
-  Landwirtschaftlicher Flurweg (unversiegelt)

**Eingriffsbewertung**

-  Eingriffsfläche Kategorie I (1.270 m<sup>2</sup>; KF von 0,2)
-  nicht als Eingriffsfläche gewertet (Standort Ausgleichsfläche)

©Bayerische Vermessungsverwaltung 2022,  
Bayerisches Landesamt für Umwelt



**Stadt Gräfenberg**

**Einbeziehungssatzung "Gräfenbergerhüll- Ost"**

**Bestandsplan mit Eingriffsbewertung**

maßstab: 1 : 1.000      bearbeitet: gp / ao  
datum: 10.11.2022      ergänzt:

**TEAM 4** Bauernschmitt • Wehner  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90461 Nürnberg oedenberger str. 85    tel 091136307-0    fax 36307-99  
www.team4-planung.de    info@team4-planung.de

