

## **B E G R Ü N D U N G**

### zur Einbeziehungssatzung "Teilflächen Fl. Nrn. 164, 228 und 229" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Dippach am Main, Stadt Eltmann, Landkreis Haßberge

Der Stadtrat Eltmann hat am 04.08.2021 beschlossen, für den westlichen Bereich des Ortsteiles Dippach eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Durch die Satzung wird die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägte Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dippach einbezogen.

Der Flächennutzungsplan wird bezüglich dieser Änderungen zu gegebener Zeit angepasst.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurnummern 164, 228 und 229 der Gemarkung Dippach a. Main.

Für die Teilfläche Fl. Nr. 228 liegt bereits ein konkretes Bauinteresse vor.

Mit der Planaufstellung wurde die BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung - in Bamberg beauftragt. Die Zuarbeit des Grünordnerischen Fachbeitrages erfolgt durch das Büro TEAM 4 aus Nürnberg. Die Ergebnisse wurden in die Einbeziehungssatzung eingearbeitet.

Eltmann hat derzeit etwa eine gesamte Einwohnerzahl von 5.670 (Stand 01.07.2021), der Ortsteil Dippach 382.

Die Bereiche südlich und östlich des Plangebietes sind im aktuellen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Umgebung entspricht allerdings den Eigenschaften eines Wohngebietes.

Das Gelände steigt innerhalb des Plangebietes an: von ca. 250 m ü. NN am Südrand bis ca. 260 m ü. NN am Nordrand des Geltungsbereiches.

Es soll ein Wohnhaus mit der Möglichkeit Garage oder Carport auf der Fl. Nr. 228 errichtet werden.

Es sind gem. § 34 (1) BauGB Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das geplante Gebäude sowie die Garage / Carport müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Fläche errichtet werden (offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig). Es ist ein zweigeschossiges Gebäude (II) mit einer festgesetzten West-Ost-Hauptfirstrichtung geplant. Das zweite Vollgeschoss muss im Untergeschoss errichtet werden (U+I). Es ist

ein Satteldach, Pultdach oder Walmdach mit einer Dachneigung von jeweils 5 – 30° oder ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0 – 5° zulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,3 und unterschreitet somit den Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO von 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit 0,45 festgesetzt. Auch hier wird der Orientierungswert für die Obergrenze gemäß BauNVO von 1,2 (deutlich) unterschritten.

Betreffend Garagen, Carports und Stellplätze ist die Bayerische Bauordnung (BayBO) zu beachten. Je Wohneinheit sind zudem auf dem Grundstück 2 Stellplätze zu errichten.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Stützmauern zur Absicherung des Geländes sind zulässig.

Das im Geltungsbereich befindliche Grundstück wird durch die vorhandene Ortsstraße "Vordere Steige" (Fl. Nr. 165) erschlossen. Die Anbindung an das Baugrundstück erfolgt über eine stadteigene Fläche (Teilfläche der Fl. Nr. 164), die im Zufahrtsbereich in den Geltungsbereich mit einbezogen wurde. Zur Gewährleistung der Schmutzwasserentsorgung der Fl. Nr. 228 ist eine Abwasserleitung nach Südosten durch die Fl. Nr. 229 zu der schon bestehenden Abwasserleitung geplant. Dadurch wurde eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 229 im Bereich des Geh- und Leitungsrechtes in den Geltungsbereich mit einbezogen. Geh- und Leitungsrechte müssen hierbei mit den Anliegern der Fl. Nr. 229 im Vorfeld notariell gesichert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird so weit wie möglich im privaten Grund versickern oder zurückgehalten werden. Das auf den Dach- bzw. Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird zurückgehalten und ordnungsgemäß sowie unbeschadet Dritter beseitigt. Zum Rückhalt des Niederschlagswassers werden Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m<sup>3</sup> verbindlich vorgeschrieben. Am Südrand des Plangebietes ist eine Drainage zur Ableitung der Oberflächenwässer einzubauen.

Hinsichtlich bestehender Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikationsanlagen) sowie weiterer im Eigentum Dritter stehenden Anlagen, die sich vor Ort befinden können - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - ist Auskunft bei den jeweiligen Anlagenbetreibern einzuholen.

Die verbindlichen Festsetzungen wurden auf das unbedingt Notwendige beschränkt.

Folgende Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches enthalten:

|   |                 |
|---|-----------------|
| Fläche Fl. Nr. 228 (Baurecht)                   | 0,221 ha        |
| Fläche Fl. Nr. 164 (Stadteigene Fläche)         | 0,014 ha        |
| Teilfläche Fl. Nr. 229 (Geh- und Leitungsrecht) | 0,009 ha        |
| <b>Gesamt</b>                                   | <b>0,244 ha</b> |

Bei der Aufstellung der Satzung ist gem. § 34 Abs. 6 BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Dabei ist betroffenen Bürgern und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB gilt, dass von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4), dem Umweltbericht (§ 2a), von der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) sowie von der zusammenfassenden Erklärung

(§ 10 Abs. 4) und der Regelung über die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (§ 4c) abgesehen wird.

Der Einbeziehungssatzung entgegenstehende Vorhaben in der Nachbarschaft sind derzeit nicht bekannt. Gemeindliche Belange stehen der Einbeziehungssatzung nicht entgegen.

## **GRÜNORDNUNG**

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend sind Eingriffe in Natur und Landschaft unvermeidbar.

Die Grünordnungsplanung soll neben der landschaftlichen und gestalterischen Einbindung des Bauvorhabens daher vor allem die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Bauvorhaben bewerten und durch geeignete Maßnahmen kompensieren.

### **Ausgangszustand**

Der Einbeziehungsbereich (Teilfläche der Fl.Nr. 288, Gmkg. Dippach a. Main) liegt im Südwesten der Ortsteils Dippach a. Main in der Gemeinde Eltmann, schließt direkt an bestehende Wohnbebauung an und wird über die Straße "Vordere Steige" und einen Wirtschaftsweg im Bereich der verkehrsbegleitenden Böschung erschlossen. Der Großteil des Flurstücks wurde ursprünglich als Pferdeweide genutzt und gliedert sich von Norden nach Süden in mäßig artenreiches, artenreiches und verbrachtes Grünland sowie Gehölzflächen (siehe Anhang "Bestandsplan inkl. Eingriffsbewertung"). Der artenreiche Grünlandstreifen stellt dabei aufgrund der Artenvielfalt und nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Haßberge eine Magere-Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) dar, die nach Art. 23 Abs. 1 Bay. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. V. m. §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützt ist. Die übrigen Grünlandflächen stellen ebenfalls artenreichere Wiesen dar, besitzen jedoch noch nicht den geschützten Status oder liegen bereits brach.

Weitere höherwertige Strukturen sind in Form von Baum-/Strauchhecken im Norden und Süden des Einbeziehungsbereiches vorhanden, werden jedoch nur im Norden durch die geplante Erschließung und Garage bedrängt. Teilbereiche der Baum-/Strauchhecken sind zudem nach der Bay. Biotopkartierung erfasst, stehen jedoch nicht unter strengem Schutz nach BNatSchG.

### **Geplantes Vorhaben**

Innerhalb des Einbeziehungsbereiches ist die Errichtung eines Wohnhauses inkl. Garage und Zuwegung geplant. Die Zuwegung erfolgt dabei über einen bestehenden Wirtschaftsweg. Durch das geplante Bauvorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen, die nachfolgend behandelt werden

### **Eingriffsregelung**

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

## Eingriffsminimierung und grünordnerische Festsetzungen

Die Eingriffsminimierung erfolgt durch Festsetzung folgender grünordnerischer Maßnahmen:

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artenauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bestandsgehölze sind nach Möglichkeit in die Hausgartengestaltung zu integrieren. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig. Steingärten sind ebenfalls unzulässig.

Folgende Artenauswahl standortheimischer Gehölze wird für die Pflanzmaßnahmen vorgeschlagen (Ergänzungen sind zulässig):

### Großbäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Weiß-Birke (*Betula pendula*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Obstgehölze in Sorten

### Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)  
Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Euro. Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)  
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)  
Rosmarinweide (*Salix Rosmarinifolia*)

Zur Begrünung des Grundstücks in Ortsrandlage sind zusätzlich mind. 3 hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, siehe Artenauswahl, Ergänzungen sind zulässig), dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Plandarstellung dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend, die Pflanzungen sind jedoch entlang des zukünftigen Ortsrandes (westl. Grundstücksgrenze) zu orientieren.

Für Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Versiegelung der Grundstücksfläche zu minimieren.

## Ermittlung des Eingriffs

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden nachfolgend behandelt. Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Satzungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Als Eingriffsfläche wird der zu überbauende Bereich (Wohnhaus inkl. Garage und Zuwegung) gewertet. Aufgrund der Lage im Übergang zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem Außenbereich ist der Eingriff jedoch differenziert zu bewerten. Gem. §18 Abs. 2 BNatSchG sind für den im Innenbereich nach §34 BauGB liegenden Teil der geplanten Bebauung die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Eingriff/Ausgleich) nicht anzuwenden. Daher gilt dieser Teilbereich der Einbeziehungssatzung als Eingriffsfrei.

Dies gilt jedoch nicht für den erhobenen Flächenanteil, der als artenreiches Grünland gem. §30 BNatSchG gesetzlich geschützt und abweichend von §§ 14 bis 17 BNatSchG ausgleichspflichtig ist.

Die weiteren Eingriffe im Außenbereich erfolgen überwiegend durch die geplante Erschließung und die Garage, wobei Teile der nördlich bestehenden Baum-/Strauchhecke durch die Planung tangiert und somit ebenfalls mit einbezogen werden.

Die übrigen artenärmeren Grünflächen im Außenbereich erfahren keine erhebliche Umgestaltung, da in diesen Bereichen nach Bauabschluss eine kleinstrukturierte Hausgartengestaltung mit Grün- und Gehölzflächen vorgesehen ist bzw. die festgesetzte Begrünung des zukünftigen Ortsrandes durch Pflanzung hochstämmiger Gehölze erfolgt. Somit werden diese Teilflächen in der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt.

Die Eingriffsfläche innerhalb des Satzungsgebietes beträgt somit ca. 405 m<sup>2</sup> für die §30-Fläche (artenreiches Grünland) sowie 264 m<sup>2</sup> für den übrigen Eingriff im Außenbereich.

### Bewertung der Eingriffsflächen

|                        | Einstufung lt. Leitfaden StMLU   |
|------------------------|--|
| Arten und Lebensräume  | mäßig artenreiches Grünland (ehem. Pferdeweide) sowie kleinflächige Teilbereiche einer Baum-/Strauchhecke (Biotopkartiert)<br>Kategorie II unten<br><br>Artenreiches Grünland (geschützt nach §30 BNatSchG)<br>Kategorie III |
| Boden                  | südexponierter, anthropogen geprägter, temp. staunasser Boden aus Schluff bis Lehm; mittlere Naturnähe; mittleres Biotopentwicklungspotential; kein seltener Boden; Kategorie I  |
| Wasser                 | Keine Oberflächengewässer vorhanden; Flächen mit schätzungsweise mittleren Grundwasserflurabstand jedoch temp. Staunass; Kategorie I   |
| Klima und Luft         | Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten; Kategorie I   |
| Landschaftsbild        | artenreicheres und teils brachliegendes Grünland in Ortsrandlage mit teils älterer Baum-Strauchhecke im Randbereich; vom Siedlungsraum weiträumig einsehbar; örtlich begrenzte landschaftsbildliche Wirkung<br>Kategorie II  |
| <b>Gesamtbewertung</b> | <b>Kategorie II</b> (mäßig artenreiches Grünland, Baum-/Strauchhecke)<br><br><b>Kategorie III</b> (artenreiches Grünland)  |

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, niedriger bis mittlerer Nutzungsgrad (GRZ <0,35)  
 Kategorien: Kat. II → Spanne Faktor 0,5 - 0,8  
 Kat. III → Spanne Faktor 1,0 - 3,0

Als Ausgleichsfaktor für das mäßig artenreiche Grünland sowie den Teilbereich der Baum-/Strauchhecke wird der Wert 0,6 festgelegt, da im Geltungsbereich der Satzung mehrere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (Ortsrandeingrünung; Durchgrünung nicht überbaubarer Flächen; Minimierung der Versiegelung) festgesetzt werden.

Die Beeinträchtigungen des artenreichen Grünlandes werden gem. §30 BNatSchG gleichartig, also mit einem Faktor von 1,0 ausgeglichen.

## Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

| Kategorie   | Eingriffsfläche    | Ausgleichsfaktor | Ausgleichsbedarf         |
|---|--------------------|------------------|--------------------------|
| <b>II<br/>(mäßig artenreiches<br/>Grünland, Baum-<br/>/Strauchhecken)</b>   | 264 m <sup>2</sup> | 0,6              | <b>158 m<sup>2</sup></b> |
| <b>III<br/>(Artenreiches Grünland,<br/>geschützt nach §30<br/>BNatSchG)</b> | 405 m <sup>2</sup> | 1,0              | <b>405 m<sup>2</sup></b> |
|   |                    |                  | <b>563 m<sup>2</sup></b> |

### Ausgleich

Als Ausgleichsfläche für den Eingriff wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 70, Gmkg. Dippach a. Main mit insg. 704 m<sup>2</sup> festgesetzt (siehe Planteil). Aufgrund der bestehenden ökologischen Wertigkeit der Ausgleichsfläche (mäßig artenreiches, jedoch verbrachtes Grünland) wird nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Hassberge ein Ausgleichsfaktor von 0,8 angesetzt. Die festgesetzte Ausgleichsfläche von ca. 704 m<sup>2</sup> entspricht somit einem anrechenbaren Ausgleich von 563 m<sup>2</sup> ( $563 \text{ m}^2 / 0,8 = 704 \text{ m}^2$ ), wodurch der Ausgleichsbedarf vollständig gedeckt werden kann. Zudem wird aufgrund der Zielsetzung zur Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese die flächengleiche Kompensation der nach §30 BNatSchG geschützten artenreichen Extensivwiese (insg. 405 m<sup>2</sup> §30-Fläche) erfüllt.

Die Ausgleichsfläche befindet sich in Privatbesitz, eine rechtliche Sicherung ist daher durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit (Sicherung als Ausgleichsfläche) und zusätzlich einer Reallast (wiederkehrende Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen) im Grundbuch erforderlich. Die Gemeinde hat die Ausgleichsfläche nach Umsetzung dem Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

|                   |   |
|-------------------|---|
| Bestand:          | mäßig artenreiches, verbrachtes Grünland mit vereinzelter Gehölzsukzession  |
| Entwicklungsziel: | artenreiches Extensivgrünland<br>(Potential aufgrund vereinzelter jedoch beeinträchtigter Zeigerarten (Wiesen-Schaumkraut, Wiesen-Schlüsselblume, Wiesen-Flockenblume) bereits vorhanden)   |
| Maßnahmen/Pflege: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entbuschung zentral des Grünlandes (randlicher Aufwuchs im Anschluss an Hecken- und Waldbestand ist zu belassen)</li> <li>- Ebnung der Gräser-Horste</li> <li>- Grünlandextensivierung durch 1-2schürige Mahd ab dem 01.07 mit Mähgutabfuhr und Verzicht auf Mulchen, Düngung und PSM; anfänglich für 3 Jahre ein zusätzlich Ausmagerungsschnitt Ende Mai</li> </ul> |

## **Artenschutz**

Für die Einbeziehungssatzung wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich beinhaltet aktuell überwiegend mäßig intensiv genutzte Grünfläche (Pferdeweide, stellenweise artenreiche Extensivwiese nach §30 BNatSchG) und im Norden (Böschungsbereich des Wirtschaftsweges) und Süden teils älteren Gehölzbestand sowie stellenweise verbrachte Grünfläche. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten keine markanten Baumhöhlen bzw. Rindenspalten im Gehölzbestand festgestellt werden, die als potentiell Habitat für Fledermäuse/Vögel dienen könnten. Aufgrund des angrenzenden ausgebauten Wirtschaftsweges und der östlich und südlich anschließenden Wohnbebauung (freilaufende Hauskatzen etc.) ist zudem im Satzungsgebiet nur mit störungstoleranten Arten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch die geplante Bebauung auszuschließen ist. Sonstige saP-relevante Tier- und Pflanzenarten können durch die bestehende Flächennutzung und fehlende Habitat-Strukturen (Gewässer, thermophil beeinflusste Standorte etc.) innerhalb des Satzungsgebietes ebenfalls ausgeschlossen werden.

Eingriffe in die bestehenden Gehölzstrukturen sind baubedingt im Norden des Grundstücks vorgesehen. Darum wird festgesetzt, dass Rodungen aus artenschutzrechtlichen Gründen (Vermeidung der Beeinträchtigung baumbrütender Vogelarten) nur außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen haben. Die südlichen Bestandsgehölze liegen außerhalb der Baugrenze und dem voraussichtlichen Arbeitsraum und sind daher vom Eingriff aufgenommen. Der Verlust von Gehölzstrukturen wird zudem durch die festgesetzte Ortsrandeingußung im Westen mit mind. 3 hochstämmigen Laub-/Obstbäumen kompensiert.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ist somit bei Durchführung der angegebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten.

## **DENKMALSCHUTZ**

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## IMMISSIONSSCHUTZ

### Verkehrslärm

Schalltechnisch wird das Plangebiet in erster Linie durch die Kreisstraße HAS 24 beeinflusst, die ca. 90 m südöstlich des geplanten Baurechts verläuft. Die etwa 525 m östlich verlaufende Bundesstraße B 26, die durch die bestehende Ortslage von Dippach eine geringe Abschirmung erfährt sowie die in etwa 1,5 km Entfernung liegende Bundesautobahn A 70 haben auf die Bebauung nur eine geringe schalltechnische Auswirkung.

Aufgrund des von der Kreisstraße in Richtung Plangebiet ansteigenden Geländes ist die Abschirmwirkung der Kr HAS 24 der dazwischen befindlichen Gebäude nur gering, weswegen die durch Verkehrslärm bedingte Schallauswirkung betrachtet werden muss.

Nachfolgend wird ein kurzer Nachweis über die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 erbracht:

Gemäß Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) wurden folgende Zählraten des Jahres 2015 den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt:

**Kr HAS 24** von B 26 bis Dippach:

$$\begin{aligned} M_{\text{Tag}} &= 92 \text{ KFZ/h, } p_{\text{Tag}} = 6,7 \% \\ M_{\text{Nacht}} &= 14 \text{ KFZ/h, } p_{\text{Nacht}} = 9,4 \% \end{aligned}$$

Die Daten für das Prognosejahr **2035** gemäß Diagramm über die Entwicklung der Zunahmefaktoren (Erhöhungsfaktor 1,050) lauten:

$$\begin{aligned} M_{\text{Tag}} &= 99,18 \text{ KFZ/h, } (p_{\text{Tag}} = 6,7 \%) \\ M_{\text{Nacht}} &= 15,09 \text{ KFZ/h, } (p_{\text{Nacht}} = 9,4 \%) \end{aligned}$$

Mittelungspegel in 25 m Abstand zur Straßenachse gemäß Gleichung 5 der DIN 18005:

$$\begin{aligned} L_{m^{(25)}}_{\text{Tag}} &= 59,2 \text{ dB(A)} \\ L_{m^{(25)}}_{\text{Nacht}} &= 51,6 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

Abschlag für die innerörtliche Geschwindigkeit  $v = 50 \text{ km/h}$  gemäß Bild 4 der DIN 18005:

$$\begin{aligned} L_{m^{(25)}}_{\text{Tag}} &-5,3 = 53,9 \text{ dB(A)} \\ L_{m^{(25)}}_{\text{Nacht}} &-4,8 = 46,8 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

Gemäß Bild 19 der DIN 18005 beträgt die Pegelminderung bei einem Abstand von ca. 90 m ca. 7,5 dB(A). Die daraus resultierenden eintreffenden Lärmpegel von  **$L_{m^{(90)}}_{\text{Tag}} = 46,4 \text{ dB(A)}$**  und  **$L_{m^{(110)}}_{\text{Nacht}} = 39,3 \text{ dB(A)}$**  liegen damit unter den schalltechnischen Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)).

Weiterführende Berechnungen haben ergeben, dass die eintreffenden Schallpegel durch die Bundesstraße B 26 im ungünstigsten Fall (ohne Berücksichtigung der Abschirmung) auf  **$L_{m \text{ Tag}} = 49,1 \text{ dB(A)}$**  und  **$L_{m \text{ Nacht}} = 41,3 \text{ dB(A)}$**  anwachsen. Die schalltechnischen Orientierungswerte eines WA bleiben dadurch aber unterschritten.

Lärmtechnisch fallen also keine Maßnahmen für das neue Baurecht an.



## **BETEILIGTE FACHSTELLEN**

|    |   |                         |
|----|---|-------------------------|
| 1  | Regierung von Unterfranken                        | 97070 Würzburg          |
| 2  | Regionaler Planungsverband Main-Rhön              | 97688 Bad Kissingen     |
| 3  | Landratsamt Haßberge                              | 97431 Haßfurt           |
| 4  | Staatliches Bauamt Schweinfurt                    | 97410 Schweinfurt       |
| 5  | Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen                | 97688 Bad Kissingen     |
| 6  | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | 97422 Schweinfurt       |
| 7  | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten     | 97421 Schweinfurt       |
| 8  | Amt für Ländliche Entwicklung                     | 97005 Würzburg          |
| 9  | Bayerischer Bauernverband                         | 97076 Würzburg          |
| 10 | Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q   | 80539 München           |
| 11 | Deutsche Telekom Technik GmbH                     | 96052 Bamberg           |
| 12 | Kabel Deutschland GmbH & Co. KG                   | 90449 Nürnberg          |
| 13 | Bayernwerk Netz GmbH                              | 96052 Bamberg           |
| 14 | PLEdoc GmbH                                       | 45312 Essen             |
| 15 | Gasuf Gasversorgung Unterfranken GmbH             | 97076 Würzburg          |
| 16 | Reg. v. Mittelfranken - Luftamt Nordbayern        | 90411 Nürnberg          |
| 17 | Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern          | 95444 Bayreuth          |
| 18 | Gemeinde Oberaurach                               | 97514 Oberaurach        |
| 19 | Gemeinde Sand am Main                             | 97524 Sand am Main      |
| 20 | Gemeinde Ebelsbach                                | 97500 Ebelsbach         |
| 21 | Stadt Zeil am Main                                | 97475 Zeil am Main      |
| 22 | Gemeinde Oberhaid                                 | 96173 Oberhaid          |
| 23 | Gemeinde Lisberg                                  | 96170 Lisberg           |
| 24 | Gemeinde Viereth-Trunstadt                        | 96191 Viereth-Trunstadt |
| 25 | Stadt Eltmann                                     | 97483 Eltmann           |
| 26 | Büro für Städtebau u. Bauleitplanung              | 96049 Bamberg           |
| 27 | Team 4  | 90491 Nürnberg          |
| 28 | BFS+ GmbH – Büro für Städtebau und Bauleitplanung | 96047 Bamberg           |

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 04.08.2021

### **BFS+ GmbH**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de









## **Anhang**

- Bestandsplan mit Eingriffsbewertung
- Ausgleichsplanung





## Bestand

Gem. Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" - Anhang Teil A

-  Artenreiches Grünland (§30 BNatSchG)
-  Mäßig artenreiches Grünland
-  Junge Grünlandbrache ohne Gehölze
-  Baum-/Strauchhecke
-  Hausgarten mit Grünfläche und wenigen Gehölzpflanzungen
-  Pflasterfläche






## Eingriffsbewertung

Gem. Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" - Matrix Abb. 7

-  Eingriffsfläche Kat. II (ca. 264 m<sup>2</sup>)
-  Eingriffsfläche Kat. III (ca. 405 m<sup>2</sup>)  
streng geschützt nach §30 BNatSchG  
Ausgleichspflicht besteht trotz Innenbereich

Die übrigen Grundstücksflächen im Außenbereich erfahren keine erhebliche Umgestaltung, da in diesen Bereichen nach Bauabschluss eine kleinstrukturierte Hausgartengestaltung mit Grün- und Gehölzflächen vorgesehen ist.

## Hinweis

-  Satzungsbereich
-  Geplante Bebauung
-  Geplante Versorgungsleitungen
-  Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich nach §34 BauGB)  
Gem. §18 Abs. 2 BNatSchG sind hier die §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden
-  Biotop nach Bay. Biotopkartierung



Quellen: Flurkarte - Bay. Vermessungsverwaltung ; Biotopie - Landesamt für Umwelt

## Stadt Eltmann - OT Dippach

### Einbeziehungssatzung Bauerschmitt

Bestandsplan und Eingriffsbewertung  
Fl.Nr. 228, Gmkg. Dippach a. Main

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: ws

datum: 04.08.2021

ergänzt:

**TEAM 4 Bauerschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de





## Ausgleichsmaßnahmen



Ausgleichsfläche insg. 704 m<sup>2</sup>  
 Bestand:  
 Mäßig artenreiches (verbrachtes) Grünland  
 Entwicklungsziel:  
 artenreiches Grünland  
 Maßnahmen:  
 - Entbuschung  
 - Ebnung der Gräser-Horste  
 - Grünlandextensivierung  
 jährlich 1-2-schürige Mahd ab 01.07 mit  
 Mähgutabfuhr und Verzicht auf Düngung,  
 Mulchung und PSM;  
 die ersten 3 Jahre ein zusätzlicher  
 Ausmagerungsschnitt Ende Mai



Lageplan; ohne Maßstab



Quellen: Luftbild + Flurkarte - Bay. Vermessungsverwaltung

## Stadt Eltmann - OT Dippach Einbeziehungssatzung Bauerschmitt

Ausgleichsplanung  
 Fl.Nr. 70, Gmkg. Dippach a. Main

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: ws  
 datum: 04.08.2021 ergänzt:

**TEAM 4 Bauerschmitt • Wehner**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

