

---

# Markt Eggolsheim

Einbeziehungssatzung Nr. 5 „Bammersdorf – Fl. Nr. 303“

---

**Begründung**

**17.12.2019**

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Erschließung
5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung
6. Altlasten
7. Weitere Hinweise

**Bearbeitung:**

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Alina Odörfer, B.Sc. Stadt- und Raumplanung (FH)

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**

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



## 1. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bammersdorf des Marktes Eggolsheim im Landkreis Forchheim. Es befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bammersdorf. Das Plangebiet wird im Norden und Westen von Straße bzw. landwirtschaftlichen Wegen umschlossen, im Süden grenzt das bestehende Wohngebiet direkt an. Im Osten befindet sich ein Feuchtgehölz mit Graben, das auch als Biotop kartiert ist.

## 2. Planungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Erlass der Satzung ist zur Schaffung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige erforderlich.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an, ist aus Sicht des Marktes Eggolsheim durch die angrenzende Bebauung geprägt und rundet die vorhandene Siedlung sinnvoll nach Norden ab.



#### 4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich umfasst das Flurstück 303, Gmkg. Bammersdorf, mit einer Größe von ca. 0,05 ha.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Juraquelle“ im Westen des Plangebiets.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudegestaltung sind erforderlich, um am Ortsrand des stark dörflich geprägten Ortsteils eine in die Nachbarschaft einfügende Bauweise zu gewährleisten. Nur ein symmetrisches Satteldach bzw. Krüppelwalmdach mit roter oder rotbrauner Ziegeldeckung fügt sich angemessen in das Ortsbild ein. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Das 2. Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

Die grünordnerische Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Eingrünung im Norden gewährleistet.

Erschließungseinrichtungen sind in der Gemeindestraße „Juraquelle“ vorhanden.

#### 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.

##### Ermittlung des Eingriffs

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Einbeziehungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsfläche umfasst den gesamten Einbeziehungsbereich. Es handelt sich um eine Brachfläche mit jungen Gehölzstrukturen.

##### Bewertung der Eingriffsfläche

Einstufung lt. Leitfaden StMLU	
Arten und Lebensräume	Brachfläche mit jungen Gehölzstrukturen Kategorie II
Boden	Lehmboden, kein seltener Boden, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, Sandstein versickerungsfähig, Kategorie II

Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne direkte Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	freie Lage, aber Ortsrand durch Neubauten geprägt, landschaftsprägende Gehölze, Kategorie II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I (-II)</b> Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)

→ Spanne Faktor bei Kategorie I                    0,2 – 0,5

Als Ausgleichsfaktor wird der Wert 0,5 festgelegt (Tendenz zu Kategorie II).

### Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
gering	477 qm	x 0,5	239 qm
Summe			239 qm

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **ca. 239 qm**.

### Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche wird dem Eingriff eine Teilfläche von 239 qm der Fl.Nr. 4173, Gmkg. Eggolsheim zugeordnet.

Bestand:                    Ackerland

Entwicklungsziel:      Bachauwald

Maßnahmen:            - Pflanzung von Erlen, Eschen und Weiden  
 - Anlage von Mulden (ca. 80-90 cm Tiefe)  
 - Einzäunung gegen Biber und Wildverbiss

Pflege:                    - Bei Bedarf Entbuschung bzw. Mahd in den ersten Jahren

### **Artenschutz**

Aufgrund der ortsnahe Lage und fehlender Habitats ist nicht mit dem Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten zu rechnen. Die Rodung von Gehölzen zur Baufeldfreimachung ist aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

### **6. Altlasten**

Auf dem Plangebiet befand sich ehemals das Klärbecken von Bammersdorf. Ein Bodengutachten ergab keine Hinweise auf Altlasten. Punktuelle Verunreinigungen können trotzdem nicht ausgeschlossen werden, daher werden weitere Bohrungen nach Festlegung der Lage des geplanten Gebäudes empfohlen. Gründungsarbeiten sollten durch einen Baugutachter überwacht werden.

### **7. Weitere Hinweise**

Auf Immissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen.

Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL