

**Markt Eggolsheim**  
**Einbeziehungssatzung Nr. 6 „Drügendorf Süd“**

**Begründung**

**20.02.2024**

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

1. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Drügendorf des Marktes Eggolsheim im Landkreis Forchheim. Es befindet sich am südlichen Ortsrand von Drügendorf an der Gemeindeverbindungsstraße Drügendorf-Drosendorf. Der betroffene Bereich wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Osten grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an. Zu diesen Flächen erfolgt eine Ortsrandeingrünung durch die Situierung der notwendigen Ausgleichsflächen in den Randbereichen der geplanten Wohnbauflächen.

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 entlang der Gemeindeverbindungsstraße Drügendorf-Drosendorf als Wohnbaufläche und im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

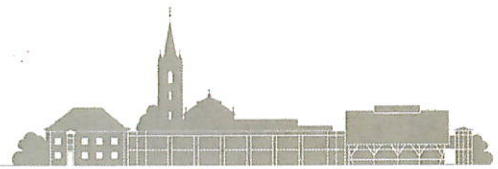
Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an, ist aus Sicht des Marktes Eggolsheim durch die angrenzende Bebauung geprägt und rundet die vorhandene Bebauung sinnvoll nach Süden ab. Insbesondere durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung verbessert sich die bisherige Situation.

4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich umfasst die Flurstücke 999/1 und 999/2, Gmkg. Drügendorf, mit einer Größe von ca. 2.545 m<sup>2</sup>.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Privatstraße im Norden des Plangebiets über vorhandene und zu verlegende private Leitungen mit direktem Anschluss an die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudegestaltung sind erforderlich, um am Ortsrand des dörflich, teils aber auch modern geprägten



Ortsteils eine in die Nachbarschaft einfügende Bauweise zu gewährleisten. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

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

#### 5. Umweltschützende Belange, Grünordnung, Eingriffsregelung

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen, wodurch entsprechende Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung zur Einbeziehungssatzung soll neben der landschaftlichen und gestalterischen Einbindung der Baukörper daher vor allem die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Bauvorhaben bewerten und durch geeignete Maßnahmen kompensieren werden.

#### **Ausgangszustand**

Der Einbeziehungsbereich (Fl.Nrn. 999/1 und 999/2, Gmkg. Drügendorf; ehemals Teilfläche der Fl.Nr. 999) liegt im Süden des Ortsteils Drügendorf in der Marktgemeinde Eggolsheim. Der Bereich schließt an bestehende Wohnbebauung an und wird durch eine Stichstraße von der Ortsdurchfahrtsstraße aus erschlossen. Der Einbeziehungsbereich wird aktuell vollständig landwirtschaftlich genutzt (westlich als Acker und östlich als Grünland; ehemals als Streuobstwiese).

#### **Geplantes Vorhaben**

Innerhalb des Einbeziehungsbereiches ist aktuell die Errichtung eines Wohnhauses inkl. Garage und Zuwegung geplant. Aufgrund der erfolgten Grundstücksteilung in die Fl.Nrn. 999/1 und 999/2 sind jedoch zwei Baugrundstücke im Satzungsbereich enthalten. Die Zuwegung erfolgt über die bestehende Stichstraße mit Wendehammer. Durch das geplante Bauvorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen, die nachfolgend behandelt werden

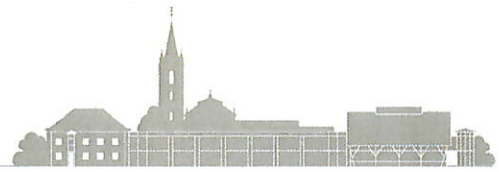
#### **Eingriffsregelung**

Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) von 2003 (nachfolgend als „Leitfaden“ bezeichnet).

#### **Eingriffsvermeidung**

Aus Sicht der Marktgemeinde Eggolsheim besteht aufgrund der vorhandenen Erschließung und der bestehenden Wohnbebauung eine ausreichende Prägung der Fläche, weshalb durch den geplanten Satzungsbeschluss eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Satzungsbereich verfolgt wird. Somit ergeben sich nach Einschätzung der Marktgemeinde keine relevanten Standortalternativen.





## 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 durch überwiegend (mind. 50 %) heimische Baum- und Strauchpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste) sowie durch Grün- und Beetflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringeren ökologischen Wertigkeit im Vergleich zu strukturreichen Laubgehölzpflanzungen unzulässig.

Trotz der randlichen Eingrünung des Satzungsgebietes durch Pflanzmaßnahmen im Rahmen der Ausgleichsflächen sind ergänzende Pflanzgebote erforderlich, um den Ortsrand wirksam einzugrünen. Aufgrund dessen sind zusätzlich mind. 2 regionaltypische Obstbaumhochstämme oder Laubbäume im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Einzelbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Zur Stärkung der heimischen Fauna sind für Gehölzpflanzungen überwiegend heimischen Arten der nachfolgenden Liste zu nutzen.

### Artenliste standortheimischer Gehölze

(Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig)

\*bedingt kindgerechte Gehölze aufgrund von Dornen bzw. leicht giftigem Fruchtschmuck

#### Bäume

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

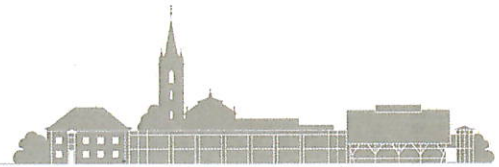
Hasel (*Corylus avellana*)  
Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)\*  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)\*  
Hundsrose (*Rosa canina*)\*  
Schlehe (*Prunus spinosa*)\*  
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)\*  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)\*  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)\*  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)\*  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)\*  
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)\*

Im Bereich von nicht überdachten Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

## 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 Satzungsgebietes für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Als Eingriffsfläche wird der Satzungsgebiet abzüglich der geplanten Ausgleichsflächen gewertet.



### Bewertung der Eingriffsflächen

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker- sowie Grünland einer ehemaligen Streuobstweide, mäßig extensiv genutzt; Kategorie I
Boden	westexponierter und anthropogen geprägter Boden aus überwiegend Braunerde und gering verbreitet Pseudogley Braunerde aus Lehm bis Schluff (Lösslehm); geringe Naturnähe; mittleres Biotopentwicklungspotential; kein seltener Boden; Kategorie I
Wasser	Keine Oberflächengewässer vorhanden; gem. Topographischer Karte verrohrter Grabenlauf als Zufluss zum Eggerbach vorhanden; Fläche mit voraussichtlich mittleren Grundwasserflurabstand jedoch temp. Staunass; Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten; Kategorie I
Landschaftsbild	Ausgeräumte landwirtschaftliche Flur im Anschluss an Siedlungsraum; vom Siedlungsraum weiträumig einsehbar; keine maßgebliche landschaftsbildliche Wirkung Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, niedriger bis mittlerer Nutzungsgrad  
Kategorien: Kat. I → Spanne Faktor 0,2 - 0,5

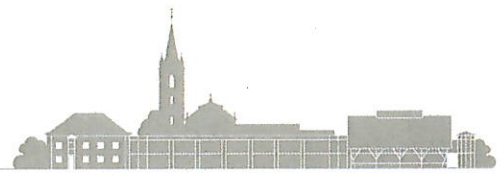
Als Ausgleichsfaktor für die mögliche Wohnbebauung im Satzungsbereich wird der Faktor 0,4 festgelegt, da mehrere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (Ortsrandeingrünung; Durchgrünung nicht überbaubarer Flächen; Minimierung der Versiegelung) festgesetzt werden und die geplanten Ausgleichsflächen direkt anschließend zum Satzungsbereich liegen.

### Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Aufgrund der Grundstücksaufteilung im Satzungsbereich wird der Ausgleichsbedarf für die jeweiligen Teilflächen der Flurstücke 999/1 und 999/2 separat ermittelt:

Teilfläche	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
<b>Fl.Nr. 999/1</b>	1.944 m <sup>2</sup>	0,4	<b>778 m<sup>2</sup></b>
<b>Fl.Nr. 999/2</b>	1.070 m <sup>2</sup>	0,4	<b>428 m<sup>2</sup></b>
			<b>1.206 m<sup>2</sup></b>





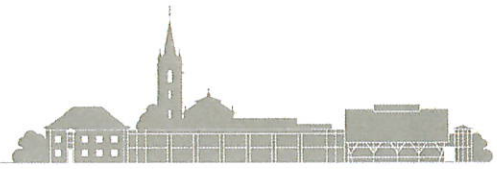
## Ausgleich

Für die Eingriffe durch die potentiellen Bauvorhaben im Satzungsbereich werden Teilbereiche der Fl.Nrn. 999, 999/1 und 999/2, Gmkg. Drügendorf, als Ausgleichsflächen zugeordnet.

Der Einbeziehungsfläche auf Fl.Nr. 999/2 wird dabei eine Teilfläche im Süden des gleichen Flurstücks mit insg. 81 m<sup>2</sup> sowie zwei Teilbereiche der östlich anschließenden Fl.Nr. 999 mit insg. 718 m<sup>2</sup> zugeordnet, was in Summe einen Ausgleichsumfang von 799 m<sup>2</sup> ergibt. Für die Einbeziehungsfläche auf Fl.Nr. 999/2 wird eine Teilfläche im südlichen bzw. westlichen Bereich des gleichen Flurstücks von insg. 448 m<sup>2</sup> zugeordnet. Entwicklungsziele sind dreireihige Baum-/Strauchhecken aus heimischen Gehölzen sowie eine Obstbaumreihe (Details siehe Planteil).

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 extensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Acker sowie Grünland)
- Entwicklungsziel:** naturnahe Baum-/Strauchhecke aus heimischen Gehölzen; Streuobstreihe auf extensiv genutztem Grünland
- Maßnahmen/Pflege:** Baum-/Strauchhecke inkl. Heckensaum  
mind. dreireihige fachgerechte Pflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern (Mindestqualität Str. 2xv 80/100, Artauswahl siehe Artenliste) in engem Pflanzraster von ca. 1,5 x 1,5 m; Innerhalb der zentral verlaufenden Reihe ist ca. alle 15-20 m ein standortheimischer Großbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste) zu pflanzen und als Überhälter zu entwickeln;  
Die Pflanzungen sind wuchsabhängig zu pflegen und bei Ausfall durch Nachpflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Nach 15 Jahren Entwicklungszeit ist die Hecke in wechselnden Abschnitten (nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge) alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Überhälter sind davon auszunehmen.  
Einschürige Pflegemahd der Saumfläche ab September; das Mähgut ist Abzufahren bzw. zu Verwerten.  
Streuobst auf Extensivgrünland  
Fachgerechte Pflanzung von mind. 4 hochstämmigen Obstbäumen; wuchsabhängiger Rückschnitt der Obstbäume  
Grünlandextensivierung durch 3-schürige Mahd\* für die ersten 3 Jahre jeweils in folgenden Zeiträumen: ab dem 15.05., im Übergang Juni/Juli und Aug./Sept.;  
Nach 3 Jahren Wechsel zur 2-schürigen Pflegemahd\* ab dem 15.06. und im Übergang Aug./Sept.



## **Artenschutz**

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

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Satzungsbereich beinhaltet aktuell überwiegend mäßig extensiv genutzte Acker- bzw. Grünlandfläche. Ökologisch wertvolle Bestände oder Habitat-Strukturen (Gehölze mit markanten Baumhöhlen bzw. Rindenspalten, Gewässer, magere Trockenstrukturen etc.) sind nicht vorhanden. Aufgrund der angrenzenden Stichstraße sowie der bestehenden Wohnbebauung ist zudem im Satzungsbereich 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 innerhalb des Satzungsbereiches ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch festgesetzte Begrünungsgebote im Satzungsbereich sowie eingriffsnaher Ausgleichsmaßnahmen werden jedoch neue Habitate geschaffen und die ökologische Wertigkeit des Gebietes, trotz Bebauung, allg. angehoben.

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

## **Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung erfolgt aus Sicht der Marktgemeinde Eggolsheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Drügendorf. Durch entsprechende Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen werden erhebliche negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft gemindert bzw. kompensiert.

### **6. Bodenschutz**

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

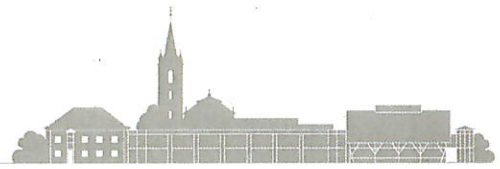
Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:





[http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/bodenmaterial/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm) Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:  
[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_bodenaushub/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm)

#### 7. Immissionsschutz

Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass am nächstgelegenen Wohnhaus (jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm von tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) 54 dB(A) und nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) 39 dB(A) nicht überschritten wird.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern.

#### 8. Müllabfuhr

Die Müllbehälter sind an der durchgängig befahrbaren Gemeindeverbindungsstraße Drügendorf-Drosendorf, auf dem neu zu errichtenden Mülltonnenabstellplatz bereitzustellen.

#### 9. Wasserwirtschaft

Es ist sicherzustellen, dass oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser keine Gefährdung darstellt.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind folgende Regelwerke zu beachten:  
-DWA-A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen).

Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA-A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. LfU-Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).

- DWA-Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- DWA A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser).

Ein wasserrechtliches Verfahren ist gegebenenfalls durchzuführen.

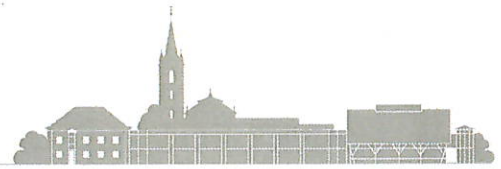
Bei Grundwasserverunreinigungen ist umgehend das Landratsamt Forchheim zu informieren.

#### 10. Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

##### 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 Arbeiten 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.

11. Emissionen aus der Landwirtschaft

Mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen zu rechnen. Dies ist von den Anwohnern hinzunehmen.

Markt Eggolsheim  
-Bauamt-

Huber