GEMEINDE KAMMERSTEIN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

GEM. § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

K1 „SÜDÖSTLICHER ORTSRAND VON KAMMERSTEIN“

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 27.10.2026

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1 Einleitung 3
1.1 Planerfordernis 3
1.2 Planungsgebiet 3
1.3 Flächennutzungsplan 4
2 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht 4
3 Erschließung, Ver- und Entsorgung 6
4 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahme 7
4.1 Baumfallzone 7
4.2 Landwirtschaftliche Emissionen 8
4.3 Denkmalschutz / Bodendenkmäler 8
4.4 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge 8
5 Natur- und Artenschutz 8
5.1 Schutzgebiete und Biotopkartierung 8
5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 9
6 Aufstellungsvermerk 14

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Der Gemeinde Kammerstein liegt die Anfrage eines ortsansässigen Bürgers für ein Bauvorhaben am südöstlichen Ortsrand von Kammerstein vor. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 505/12, Gemarkung Günzersreuth. Da das vorgesehene Baugrundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt, ist eine Bebauung nicht unmittelbar möglich. Die Gemeinde Kammerstein möchte jedoch im Sinne einer organischen Ortsentwicklung das Bauvorhaben ermöglichen und hat daher beschlossen, das Grundstück im Rahmen einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einzubeziehen und damit die bauplanungsrechtliche Grundlage für die geplante Bebauung zu schaffen.

1.2 Planungsgebiet

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Kammerstein (vgl. Abbildung 1). Er umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 492 (Teilfläche) und 505/12, Gemarkung Günzersreuth und ist etwa 0,14 ha groß. Der Geltungsbereich wird begrenzt von Grünflächen und Wald im Südwesten und Südosten und den bestehenden Siedlungsflächen von Kammerstein im Nordwesten und Nordosten.

Das Planungsgebiet wird bisher als Gartenfläche (Fl.-Nr. 505/12) und Wiese bzw. Grünweg am Waldrand (Fl.-Nr. 492) genutzt.



Abbildung 1: Luftbild von Kammerstein mit der Kennzeichnung des Plangebiets (ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kammerstein ist der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft (überwiegend Grünland, teilweise Wald) dargestellt (vgl. Abbildung 2).

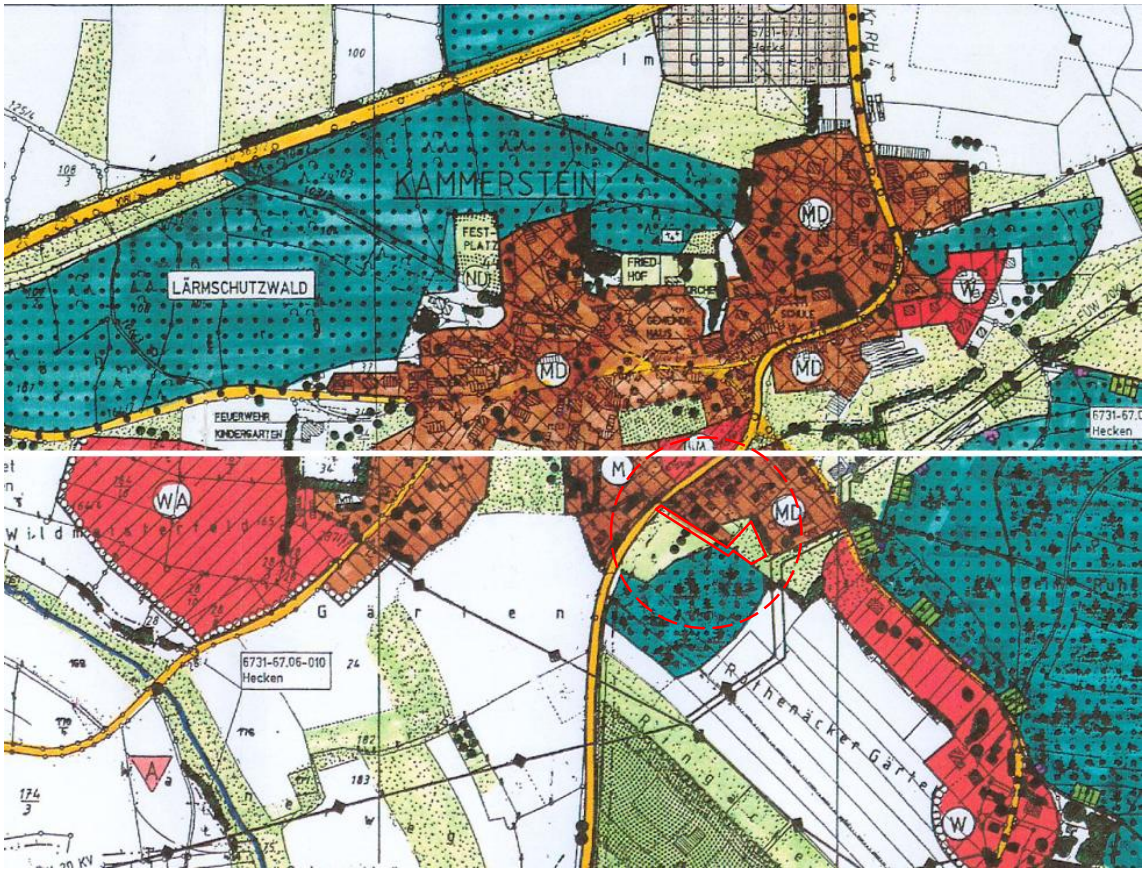


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kammerstein mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am südöstlichen Ortsrand von Kammerstein und schließt im Norden bestehende Siedlungsfläche an.

Aufgrund der nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Bebauung ist die Fläche bereits baulich geprägt, wodurch die Voraussetzung für die Einbeziehung der Fl.-Nr. 505/12 in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 Satz 4 Nr. 3 BauGB gegeben ist. Im südöstlichen Grundstücksbereich soll jedoch keine Bebauung stattfinden, sondern die bisherige Gartennutzung weitergeführt werden. Hier wird mit der Einbeziehungssatzung eine private Grünfläche mit einer Erhaltungsbindung für die vorhandenen Bäume an der südöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Zur Sicherung der Erschließung ist die Herstellung eines rund 80 m langen Privatwegs notwendig, der auf dem vorhandenen Grünweg am nördlichen Rand des Grundstücks Fl.-Nr. 492 verläuft und per Festsetzung planungsrechtlich gesichert wird. Eine Grunddienstbarkeit mit Wege- und Leitungsrechten zu Gunsten der Fl.-Nr. 505 wurde bereits im Vorfeld der Satzungsaufstellung veranlasst.

Ferner werden in der Einbeziehungssatzung rahmengebende Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) getroffen. Weitergehende und detaillierte Festsetzungen werden aus städtebaulicher Sicht nicht für erforderlich gehalten. Die Kriterien der Zulässigkeit werden hier durch das „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt und sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Grundstücksgrenzen im Nord- und Südwesten sowie Nordosten beträgt drei Meter entsprechend dem bauordnungsrechtlichen Mindest-Grenzabstand. Nach Südosten wird das Baufenster dagegen eingeschränkt, um den Baukörper nah am Siedlungsbestand zu halten und ein Ausfransen des Ortsrands zu vermeiden.

Unabhängig von den Baugrenzen gelten gegenüber Grundstücken innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Regelungen zu Abstandsflächen der BayBO.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der überwiegenden Bebauung im umgebenden Siedlungsbestand werden im Geltungsbereich maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht für notwendig gehalten.

Verkehrsflächen

Das Baugrundstück befindet sich in der zweiten Reihe und ist verkehrstechnisch bislang nicht erschlossen. Auf Grund dessen wird ein ca. 80 m langer, privater Anliegerweg von der Hauptstraße (Kreisstraße RH 4) zum Baugrundstück festgesetzt.

Grünflächen und Erhaltung von Bäumen

Im Südosten des Geltungsbereichs wird eine private Grünfläche festgesetzt, die die neu in den Innenbereich einbezogene Fläche zum Ortsrand hin abrundet und eingrünt. Hier soll keine Bebauung mehr zulässig sein, sondern die bisherige Gartennutzung fortgeführt werden. Zusätzlich wird auf dieser Fläche ein Erhaltungsgebot für den vorhandenen Baumbestand entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Dieser Bestand ist in seiner Struktur und Gestalt langfristig zu erhalten. Während angrenzender Bautätigkeiten ist der Baumbestand vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (RSBB) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den durch die Satzung ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft wird die externe Ausgleichsmaßnahme A1 auf einer Teilfläche der Flurnummer 191, Gemarkung Abenberg festgesetzt. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze dieser Flurnummer ist eine Streuobstwiese mit extensivem Unterwuchs anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe hierzu im Detail Kapitel 5.2).

Die Maßnahme A1 dient als naturschutzfachlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung. Neben ihrer Funktion als Lebensraum und Nahrungshabitat für die heimische Fauna übernimmt die Pflanzung wichtige ökologische Aufgaben zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas (Verschattung und Verdunstung) sowie zur Stärkung des Wasserhaushalts.

Die Ausgleichsmaßnahme ist im Rahmen des Bauantrags mit aufzuzeigen und zu konkretisieren.

Flächennutzung (Bilanz)

Festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs:

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Baufläche	56 %	785 m²
Private Grünflächen	24 %	340 m²
Straßenverkehrsflächen	20 %	285 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	**100 %**	**1.410 m²**

3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche wird durch einen neu anzulegenden, ca. 80 m langen privaten Anliegerweg von der Hauptstraße (Kreisstraße RH 4) verkehrstechnisch erschlossen.

Der Anschlussbereich an die Kreisstraße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen (Erschließungsbereich OD-E). Hier befindet sich bereits jetzt eine befestigte Feldzufahrt zur Bewirtschaftung der Wiese und des Waldes auf der Fl.-Nr. 492. Diese wird auf dem vorhandenen Grünweg entlang der Grundstücksgrenze verlängert und entsprechend den Erfordernissen ausgebaut.

Der Weg erhält eine Breite von 3,50 m um den Anforderungen als Rettungs- und Feuerwehrzufahrt zu genügen. Da das Plangebiet mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist, muss der Zufahrtsweg entsprechend den Richtlinien „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ angelegt und sichergestellt werden. Die Feuerwehrzufahrt sowie eventuell erforderliche Stell- und Bewegungsflächen sind im Bauantrag entsprechend darzustellen und bei Bedarf mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Abfallentsorgung

Da die Privatzufahrt zum geplanten Baugrundstück keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge aufweist, müssen die künftigen Bewohner ihr Abfall- und Wertstoffbehälter zur Entleerung am Tag der Abholung an der Einmündung in die Hauptstraße bereitstellen.

Entwässerung, Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des neu geplanten Wohnhauses kann über das örtliche Abwasserkanalisationssystem durch Einleitung in den kommunalen Abwasserkanal in der Hauptstraße erfolgen. Die Hausanschlussleitung kann im Bereich des privaten Anliegerwegs verlegt werden. Die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit mit Leitungsrecht wurde bereits notariell veranlasst.

Das auf den privaten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser soll gemäß wasserrechtlichen Vorgaben (vgl. § 55 WHG) so weit möglich über die belebte Bodenzone unmittelbar vor Ort in den Untergrund versickert werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Bauantrag darzustellen und im Rahmen der Gebäudeplanung bzw.

des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls mit der Gemeinde Kammerstein abzustimmen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird an dieser Stelle hingewiesen.

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Zu diesem Zweck wird insbesondere die Errichtung von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) empfohlen.

Auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und z. B. als wasserdichte Wanne auszuführen. Die dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Drainagen in die kommunalen Abwasseranlagen ist nicht gestattet.

Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind über die in der westlich gelegenen Hauptstraße vorhandenen Leitungen gewährleistet. Entsprechende Hausanschlüsse sind bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu beantragen und können im Bereich des privaten Anliegerwegs verlegt werden. Die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit mit Leitungsrecht wurde bereits notariell veranlasst.

Bei der Verlegung unterirdischer Versorgungsleitungen (insbesondere Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Wasserleitungen) sind das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) zu beachten. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

4 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahme

4.1 Baumfallzone

Auf der südwestlich des Plangebiets gelegenen Fläche liegt ein Wald i. S. d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) bzw. eine dem Wald gleichgestellte Fläche gem. Art. 2. Abs. 2 BayWaldG.

Aufgrund der Gefahr umstürzender Bäume ist bei der weiterführenden Vorhabenplanung eine Baumfallzone von mindestens 20 m zu berücksichtigen. Die geplanten Gebäude sollten daher so weit wie möglich im Nordosten, also vom Waldrand entfernt, angeordnet werden. Da eine vollständige Verlagerung aus der Baumfallzone heraus nicht realisierbar ist, ist eine Vereinbarung mit dem Waldeigentümer bezüglich eines Haftungsausschlusses bei Schäden durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste zu treffen.

Weitere Lösungsansätze bestehen im Bau eines verstärkten Dachstuhls sowie einer regelmäßigen Sichtprüfung nahestehender Bäume im Hinblick auf deren Standfestigkeit und möglicher Totholzanteile. Die Details sind im Rahmen einer Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Waldeigentümer zu klären und im Baugenehmigungsverfahren mit vorzulegen.

4.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Kammerstein liegt im ländlichen Raum und ist stark von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen können, die von den Bewohnern hinzunehmen sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

4.3 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.4 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Aus den (bebauten) Flächen oberhalb des geplanten Baugrundstücks kann es (wie in allen Siedlungsgebieten) bei Starkregenereignissen zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen.

Aus diesem Grund wird dem Bauherren empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Haus- und Kellereingänge sowie Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeniveau, Umwallung von Lichtschächten etc.).

5 Natur- und Artenschutz

5.1 Schutzgebiete und Biotopkartierung

Als Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung dürfen u.a. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Geltungsbereich einschließlich seines Umfeldes liegt außerhalb nach EU-Recht ausgewiesener Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rednitztal in Nürnberg“ (DE6632371) befindet sich in einer Entfernung von über 8 km nordöstlich des Plangebiets. Das Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ (DE6533471) liegt etwa 9 km östlich. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth - 'Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg' (LSG West)“ befindet sich gut 90 m östlich des Geltungsbereichs. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete kann aufgrund der Distanz und der Art des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Auch Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind durch die Einbeziehungssatzung nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung sind keine Strukturen der Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Die nächstgelegene kartierte Fläche („Magerwiesen südlich Kammerstein“, Nr. 6731-1084-002) befindet sich südöstlich außerhalb des Plangebiets in einer Entfernung von rund 80 m zum Geltungsbereich.

Aufgrund dieser Abstände ist eine direkte Beeinträchtigung oder Überbauung geschützter Biotopstrukturen durch das geplante Bauvorhaben auszuschließen. Weitere biotopkartierte Strukturen sind im engeren Umfeld nicht vorhanden.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Einbeziehungssatzung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 Abs. 1 BNatSchG vor. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Rahmen solcher Eingriffe ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Gemäß § 34 BauGB sind auch bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Eingriffsregelung und die Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1 a Abs. 2 und 3 BauGB) entsprechend anzuwenden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

Bestandsbeschreibung und Eingriffsbewertung einschl. artenschutzrechtlicher Belange

Das unmittelbare städtebauliche Umfeld des Plangebiets ist geprägt von einer lockeren Ein- bis Zweifamilienhausbebauung mit einigen Nebengebäuden als Überbleibsel (früherer) kleinbäuerlicher Nutzungen. Die zugehörigen Garten- und Freiflächen sind ländlich geprägt und durch Hofflächen sowie Nutz- und Ziergärten mit (Obst-)Baumbeständen charakterisiert.

Der Geltungsbereich selbst wird derzeit als private Gartenfläche sowie als Grünweg genutzt. Im Norden und Osten schließt der Geltungsbereich an bestehende Wohnbebauungen mit Gärten an. Im Süden und Westen grenzt er an eine intensiv genutzte Grünfläche sowie an einen kleinen Waldbestand.

Innerhalb der aktuell als Gartenfläche genutzten und künftig zur Bebauung vorgesehenen Bereiche befinden sich zwei alte, mit wildem Wein bewachsene Unterstände, Holzstöße, Steinhaufen sowie ein gemischter Gehölzbestand. Dieser setzt sich aus einigen jungen bis mittelalten Obstbäumen (Apfel, Birne, Pflaume und Kirsche), Tannen, Walnuss und Hasel zusammen. Im Nordosten befindet sich zudem ein als Spalier gezogener Apfelbaum.

Im Südosten des Geltungsbereichs ist eine Fläche als private Grünfläche festgesetzt, auf der der bestehende vorhandene Baumbestand gemäß § 5 der Satzung in seiner Struktur und Gestalt zu erhalten ist. Durch das Erhaltungsgebot wird die eingrünende und ortsrandabschließende Funktion des Baumbestands langfristig gesichert und erhalten.

Die auf dieser Gartenfläche vorkommenden krautigen Arten (u. a. Gundermann, Ferkelkraut, Schafgarbe) weisen auf ein kleinräumiges Mosaik unterschiedlicher Standortverhältnisse hin, diese reicht von nährstoffreichen, frischen Bereichen bis hin zu mageren, mäßig trockenen Zonen.

Die festgesetzte Zufahrt zum geplanten Baugrundstück liegt auf einem Grünweg, der bereits jetzt intensiv als Zuwegung zum Plangebiet genutzt. Entlang dieses Grünwegs wurde im Rahmen der Bestandserfassung die folgende Ruderal- und Wegbegleitflora festgestellt: Sauerampfer, Springkraut, Schafgarbe, Ferkelkraut, Wegwarte, Rainfarn, Berufskraut, Fingerkraut, Glockenblumen, Wilde Möhre, Königskerze und Ackerwinde sowie Brombeere, Zwergmispel, Blauregen und Weißdorn.

Im Rahmen der Bestandserfassung vor Ort konnten weder in den vorhandenen Obstbäumen noch in den Holzlagern oder den Unterständen Hinweise auf Fledermäuse, deren Quartiere oder auf Gebäudebrüter gefunden werden. Aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung der Flächen sind störungsempfindliche Arten im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Zudem wird die Gartenfläche derzeit als Auslauf für einen Hund genutzt. Dies führt, zusammen mit freilaufenden Katzen aus der Nachbarschaft, zu einem erhöhten Prädatorendruck und regelmäßigen Störungen. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist daher sowohl aufgrund dieser Störungsreize als auch mangels geeigneter Habitatstrukturen und Rohbodenflächen auszuschließen.

Ein dauerhafter Aufenthalt artenschutzrechtlich relevanter Arten ist somit nicht zu erwarten; ein temporärer Aufenthalt zur Nahrungssuche (z. B. durch Vögel, Fledermäuse oder Insekten aus der Umgebung) bleibt als Nahrungshabitat jedoch möglich.

Ein alter Apfelbaum (Spalten-/Biotopbaum) außerhalb des Geltungsbereichs, in der Nähe der künftigen Zufahrt (Flurnummer 492), bleibt erhalten. Zum Schutz dieses Baumes und des verbleibenden Gehölzbestandes innerhalb des Geltungsbereichs sind während der Bauphase Bodenverdichtungen sowie Ablagerungen im Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 und den Richtlinien zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen (RSBB) strikt zu unterlassen.

Innerhalb der zur Bebauung festgesetzten Flächen sind keine Biotopbäume mit Baumhöhlen oder Spalten vorhanden. Lediglich einige kleinere Gehölze im bisher als Garten genutzten Bereich müssen für die geplante Bebauung entfernt werden. Da diese als potenzielle Brutstandorte für störungsunempfindliche Vogelarten dienen können, sind bei erforderlichen Rodungen und Rückschnitten die allgemeinen Vogelbrutzeiten zu beachten: Rodungs- und Schnittarbeiten an Gehölzen sind nur außerhalb der Brutsaison zulässig, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (Vermeidungsmaßnahme V1).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme sind keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Die künftige Gartengestaltung kann zudem neuen Lebensraum für störungsunempfindliche Arten schaffen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf ermittelt sich aus dem Wert der betroffenen Fläche gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung, der Flächengröße und der künftigen baulichen Nutzung.

In der Einbeziehungssatzung wird keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Für reine bzw. allgemeine Wohngebiete ist gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von bis zu 0,4 zulässig. Aufgrund der Größe des Grundstücks und der geplanten Einzelhausbebauung am Ortsrand von Kammerstein, kann von einer Überbauung entsprechend einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgegangen werden. Für die Anlage des privaten Anliegerwegs wird eine Grundflächenzahl bzw. ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 angesetzt.

Die betroffene Fläche wird derzeit als Gartenfläche bzw. als Grünweg genutzt und weist eine geringe bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Im Sinne der Einzelfallgerechtigkeit und auf Grund der Homogenität des Bestandes bleibt es der Gemeinde vorbehalten, anstelle der Pauschalierung die differenzierten Einzelwerte der Biotopwertliste heranzuziehen.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangzustand BNT	**WP**	**Eingriff**	**Beeinträchtigungsfaktor / GRZ**	**Fläche (m²) gerundet**	**Ausgleichsbedarf in WP**
BNT keiner Bedeutung (Verkehrsfläche, versiegelt, V11)	0	Erhalt (Zufahrt, Erschließung)	0,0	17 m²	0 WP
BNT geringer Bedeutung (unbefestigter Grünweg, bewachsen, V332)	3	Zufahrt, Erschließung	1,0	269 m²	807 WP
BNT mittlerer Bedeutung (Privatgarten, strukturreich, P22)	7	Wohnbebauung	0,4	785 m²	2.198 WP
BNT mittlerer Bedeutung (Privatgarten, strukturreich, P22)	7	Erhalt, private Grünfläche	0,0	339 m²	0 WP
Summe				**1.410 m²**	**3.005 WP**

Aufgrund der Festsetzung einer großzügigen Grünfläche mit zu erhaltenden Bäumen im Gartenbereich wird ein Planungsfaktor von 5 % mindernd angerechnet. Dies entspricht einer Minderung um 151 WP, woraus sich ein verbleibender Ausgleichsbedarf von 2.854 WP ergibt.

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichbedarfs wird eine externe Aufwertung auf der Flurnummer 191, Gemarkung Abenberg festgesetzt (Ausgleichsmaßnahme A1, siehe unten).

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1:
Rodung und Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Rodungs- und Schnittarbeiten an Gehölzen sind nur außerhalb der Brutsaison zulässig, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Externe Ausgleichsmaßnahme A1:
Anlage einer Streuobstwiese mit extensivem Unterwuchs

Teilfläche aus Fl.-Nr. 191, Gemarkung Abenberg

Maßnahmenfläche: 980 m²

Ausgangszustand: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)

Zielbiotop: Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland, mittlerer bis alter Ausbildung (B432)

Als externe Ausgleichsmaßnahme A1 soll der vorhandene Streuobst- und Gehölzbestand erweitert werden. Im Süden und Westen der Fläche befindet sich die biotopkartierte Fläche „Streuobstbestand nördlich der Burg Abenberg“ (6731-1117-001). Im Osten liegt eine weitere kartierte Fläche. Hier handelt es sich um die „Hecken und Feldgehölze um Abenberg und Kleinabenberg“ (6731-1171-010). Zwischen diesen beiden Flächen soll der Streuobstbestand ergänzt werden.

Es sind 9 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 10 m, höchstens aber 12 m betragen. Durch Aushagerung und angepasste Bewirtschaftung ist im Unterwuchs ein extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Fläche wird zum Teil mit Schafen beweidet. Diese Beweidung kann fortgeführt werden, wenn um die neugepflanzten Bäume ein wirksamer Verbissschutz angebracht wird. Dies schützt die Bäume und fördert durch den Beweidungsdruck das extensive Grünland weiter.

Die Pflanzungen dienen als naturschutzfachlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung und übernehmen wichtige ökologische Funktionen als Lebensraum und Nahrungshabitat für die heimische Fauna. Die Pflanzungen stärken zudem den Biotopzusammenhang. Zudem wirken sie sich durch Verschattung und Verdunstung positiv auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt aus.

Weitere Grundsätze zur Pflanzung und Pflege sind der Einbeziehungsatzung § 5 zu entnehmen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist im Rahmen des Bauantrags mit aufzuzeigen und zu konkretisieren.

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen und per Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

Die Maßnahmenfläche ist nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Ermittlung des Kompensationsumfangs und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Tabelle 2: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nummer	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m^2)	Aufwertung	Verzinsung Ökokonto	Kompensationsumfang in WP
A1	Externe Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Streuobstwiese										
	G21	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B4	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	10	-1	980	3	--	2.940
Summe Ausgleichsumfang in WP											**2.940**

Durch die Ausgleichsmaßnahme wird eine Aufwertung von 2.940 Wertpunkten erreicht. **Der Kompensationsbedarf von 2.854 Wertpunkten ist damit nach dem angewendeten Bilanzierungsmodell ausgeglichen.**

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahme sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

6 Aufstellungsvermerk

Die Einbeziehungssatzung K1 „Südöstlicher Ortsrand von Kammerstein“, Gemarkung Günzersreuth wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Planfassung: 27.10.2026

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Kammerstein, den _____

Roland Ammon
Erster Bürgermeister