

Einbeziehungssatzung „Neunhof – Ochsenkopfstraße“

Aufstellung

Begründung

Ziele, Grundlagen und Inhalte der Einbeziehungssatzung

Bearbeitung:	Stadt Lauf a.d.Pegnitz Stadtbauamt - Planung – Teil A	Dipl. Ing. Erika Fiedler Landschaftsarchitektin Welserstr. 3 91207 Lauf - Grünordnung. – Teil B
---------------------	--	--

Entwurf vom 17.05.2022

Lauf a.d.Pegnitz, den

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Thomas Lang

Erster Bürgermeister

Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz

i.A.

A. Nürnberger

Bauamtsleiterin

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung „Neunhof – Ochsenkopfstraße“ Aufstellung	Begründung Entwurf 17.05.2022
------------------------	---	-------------------------------------

Inhaltsverzeichnis

Begründung Teil A	4
1. Vorbemerkung	4
2. Planungsanlass und Planungsziel.....	4
3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich.....	4
3.1 Allgemeines.....	4
3.2 Lage im Stadtgebiet.....	5
3.3 Geltungsbereich.....	5
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
5. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	7
5.1 Regionale und überregionale Planungen.....	7
5.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....	7
6. Planung.....	8
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
6.2 Grünordnung.....	9
6.3 Erschließung.....	9
6.4 Denkmalschutz	10
6.5 Immissionsschutz	10
7. Verfahren.....	10
Begründung Teil B	11
1. Beschreibung des Vorhabens	11
1.1 Inhalt und wichtige Ziele für die Grünordnung	11
1.2 Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	11
2. Bestandsbeschreibung und Bestandsanalyse	12
2.1 Einordnung in die Umgebung und Flächennutzungen	12
2.2 Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur.....	13

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung „Neunhof – Ochsenkopfstraße“ Aufstellung	Begründung Entwurf 17.05.2022
------------------------	---	-------------------------------------

2.3 Beschreibung der Untersuchungsmethodik.....	13
2.4 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme und Auswirkungen	14
2.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen	19
3. Vermeidungs-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen	19
4. Ermittlung der Ausgleichsflächen	22
5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	23
6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	23
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
Anlagen	24

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung	Begründung
	„Neunhof – Ochsenkopfstraße“	Entwurf
	Aufstellung	17.05.2022

Begründung Teil A

1. Vorbemerkung

Zweck der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Neunhof – Ochsenkopfstraße“ ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neunhof. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt.

Die rechtliche Grundlage für die Einbeziehungssatzung findet sich in § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Regelungen über die bauliche Nutzung von Grundstücken enthält die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Als Grundlage für die in der Einbeziehungssatzung verwendeten Planzeichen dient die Planzeichenvverordnung (PlanzV 90). Örtliche Bauvorschriften werden gemäß Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgesetzt.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Anlass zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist Wohnbauflächen im Ortsteil Neunhof zu entwickeln.

Die Fläche ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung von Baurecht ist daher der Erlass der Einbeziehungssatzung erforderlich.

Über die Satzung sollen zudem örtliche Bauvorschriften für eine ansprechende Gestaltung der Ortsbildes getroffen und der naturschutzfachliche Ausgleich geregelt werden.

3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

3.1 Allgemeines

Das Mittelzentrum Lauf a.d.Pegnitz ist kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land und gehört zur Planungsregion 7 „Region Nürnberg“. Durch die Lage ca. 17 km östlich von Nürnberg gehört die Stadt Lauf a.d.Pegnitz zur engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie zur Metropolregion Nürnberg.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung	Begründung
	„Neunhof – Ochsenkopfstraße“	Entwurf
	Aufstellung	17.05.2022

3.2 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im Ortsteil Neunhof ca. 6 km nordwestlich des Stadtzentrums und hat eine Größe von ca. 0,14 ha.

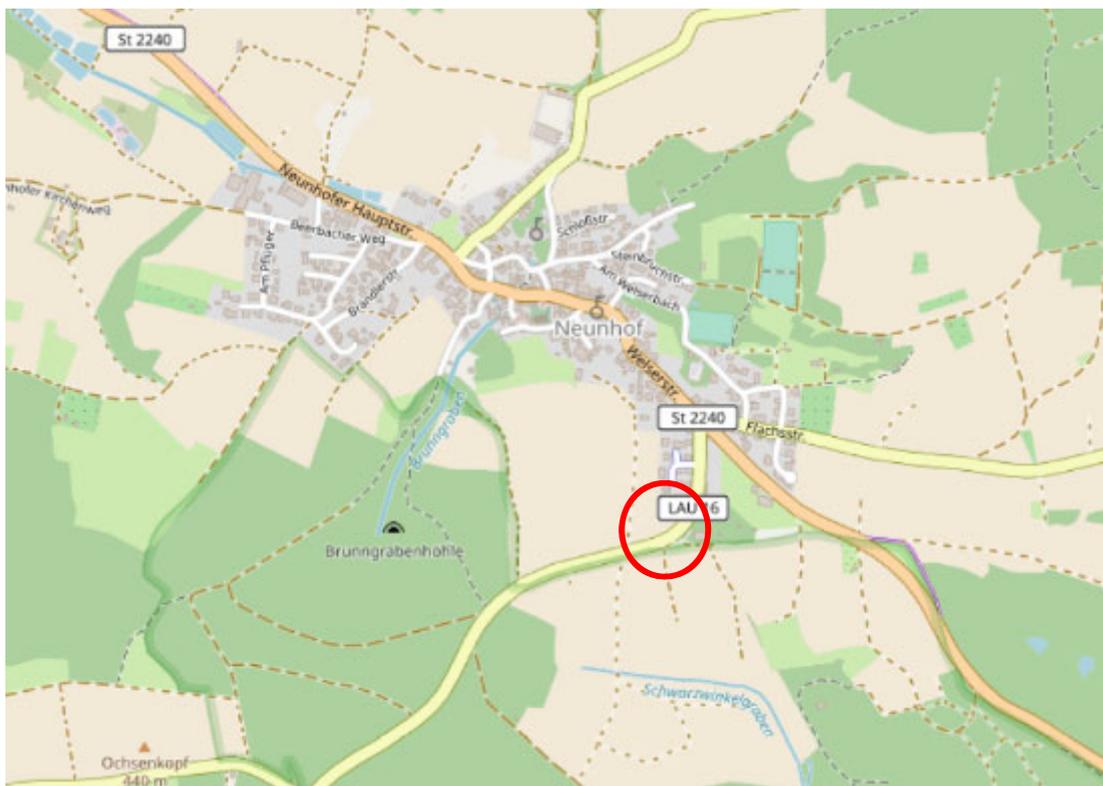


Abb. 1 Lage (© OpenStreetMap contributors)

3.3 Geltungsbereich

Der gesamte Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von ca. 1.415 m² und beinhaltet die Grundstücke mit der Flurnummer 383, 383/1, 385/2 und 385/3 Gemarkung Neunhof.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurnummern der Gemarkung Neunhof wie folgt umgrenzt:

Im Norden: 386/1

Im Westen: 381 und 382

Im Süden: 212/2 (Kreisstraße LAU 16), 212/4 und 214/19 (Ochsenkopfstraße)

Im Osten: 385 und 385/1



Abb. 2 Lage (eigene Darstellung)

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit unbebaut und werden landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Im Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen an, die derzeit den Ortsrand bilden. Auf der anderen Straßenseite befindet sich ein raumbildprägender Laubwald. Das Gebiet ist bewegt; das Gelände fällt nach Norden ab, Angrenzend zur Ochsenkopfstraße befindet sich eine ca. 1,0 – 1,5m hohe Böschung.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung „Neunhof – Ochsenkopfstraße“ Aufstellung	Begründung Entwurf 17.05.2022
------------------------	---	-------------------------------------



Abb. 3 Bestandssituation im Umfeld des Plangebietes (o. M., Quelle Stadt Lauf)

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Regionale und überregionale Planungen

Landesplanerische oder regionalplanerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

5.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die Grundstücke 383, 383/1, 385/2 und 385/3 der Gemarkung Neunhof sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d.Pegnitz aus dem Jahr 2008 und seiner 8. Änderung vom 10.12.2020 als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die Flurnummer 383 wird teilweise durch die Schraffur „Gestaltung von Siedlungsrändern“ überlagert.

Nördlich und nordöstlich angrenzend sind weitere Wohnbauflächen dargestellt, im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die durch die Schraffur „Gestaltung von Siedlungsrändern“ überlagert wird.

Im Südosten befindet sich die Kreisstraße, hier durch die Darstellung von Straßenverkehrsfläche erkennbar, sowie die ODE-Grenze.

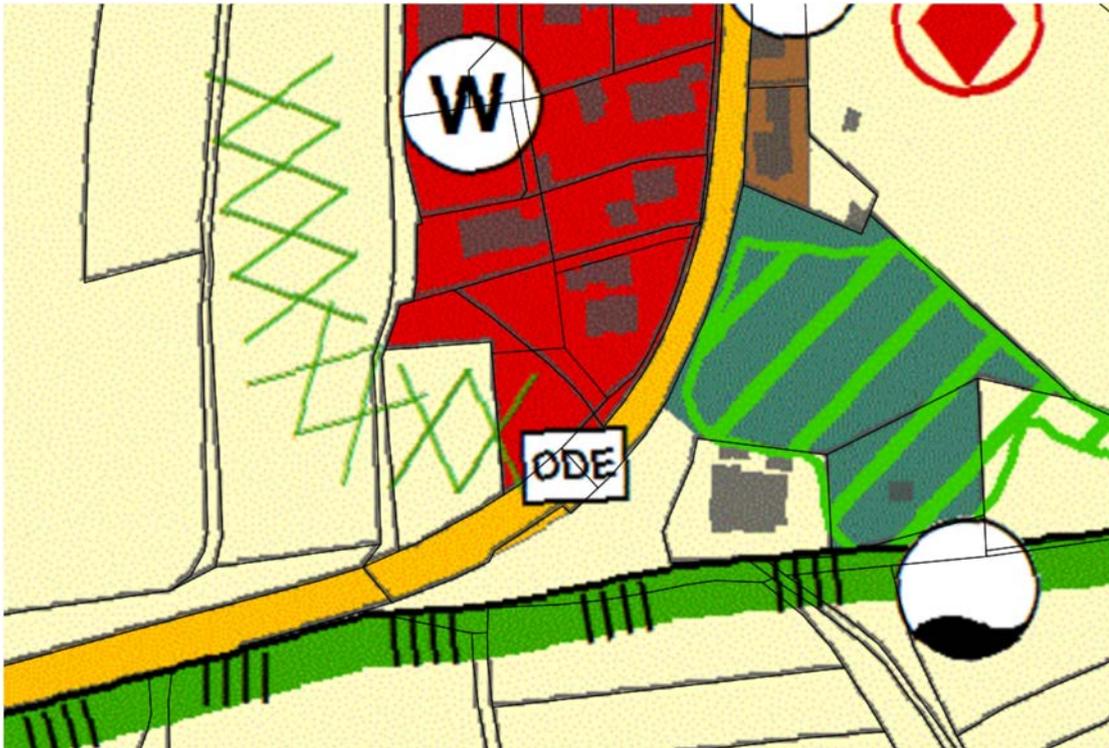


Abb. 4 Flächennutzungsplan (o. M., Quelle Stadt Lauf)

6. Planung

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Grundstücke mit den Flurnummern 383, 383/1, 385/2 und 385/3 Gemarkung Neunhof werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neunhof einbezogen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Festlegungen der Satzung nach § 34 BauGB.

Immissionsschutzrechtliche Vorgaben ergeben sich nach 34 BauGB: Gemäß § 34 (1) Satz 2 BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Weitere Festsetzungen werden hinsichtlich der Höhenlage, Dächer und Einfriedungen getroffen. Der Planbereich befindet sich am Ortseingang Neunhof in eine topografisch bewegten Lage. Zur Landschaftlichen Einbindung sind die weiteren Festsetzungen demnach erforderlich.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung „Neunhof – Ochsenkopfstraße“ Aufstellung	Begründung Entwurf 17.05.2022
------------------------	---	-------------------------------------

6.2 Grünordnung

Es werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes sowie zur und zur grünordnerischen Gestaltung getroffen. Ferner werden Ausgleichsmaßnahmen intern und extern geregelt. Näheres dazu im Teil B der Begründung.

6.3 Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung:

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Ochsenkopfstraße.

Der Bauherr hat die Zufahrt und den Gehweg auf eigene Kosten zu sichern.

Der Ortsteil Neunhof ist über die Stadtbuslinien 344 und 345 an den ÖPNV angebunden. Die fußläufige Entfernung zur Haltestelle Steinbruchstraße beträgt ca. 700 m. Die Bushaltestelle „Flachsstraße“ ist ca. 300 m entfernt.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss an die Kläranlage in Lauf a.d.Pegnitz über das bestehende Kanalnetz sichergestellt.

Die Ortssatzung der Stadt Lauf schreibt Anschluss- und Benutzungszwang für das öffentliche Kanalsystem vor. Die Einleitung von Grundwasser in den Kanal ist nicht zulässig.

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollen Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und der Nutzung als Gieß- und Brauchwasser zugeführt werden.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - zu beachten.

Überlaufwasser von Zisternen oder sonstigen Regenauffangbehältern bzw. wenn keine Nutzung von Regenwasser vorgesehen ist, muss Dachwasser und nicht verunreinigtes Oberflächenwasser unter ökologischen Gesichtspunkten auf den Grundstücken schadlos zur Versickerung gebracht werden.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung „Neunhof – Ochsenkopfstraße“ Aufstellung	Begründung Entwurf 17.05.2022
------------------------	---	-------------------------------------

Eine ausnahmsweise Einleitung in die städtische Kanalisation ist nur zulässig, wenn durch ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheiten oder der Grundwasserverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist.

Wasser- und Stromversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Städtischen Werke Lauf GmbH sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH.

6.4 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Baudenkmäler befinden sich im näheren Umfeld nicht. Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u.ä.) sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Nürnberger Land, zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird hingewiesen.

6.5 Immissionsschutz

Durch die angrenzende Kreisstraße werden Schallemissionen hervorgerufen. Aufgrund der Verkehrsstärke und der Nähe des Einbeziehungsbereichs zur Kreisstraße ist eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu erwarten. Gemäß §34 BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt gemäß DIN 4109. Auf angrenzende Emissionen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss/Billigung- und Auslegungsbeschluss	17.05.2022
Beteiligung nach §3 Abs.2 und §4 Abs.2BauGB	xx.xx.2022
Satzungsbeschluss	xx.xx.2022

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung	Begründung
	„Neunhof – Ochsenkopfstraße“	Entwurf
	Aufstellung	17.05.2022

Begründung Teil B

1. Beschreibung des Vorhabens

1.1 Inhalt und wichtige Ziele für die Grünordnung

Am Ortsrand von Neunhof ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung „Neunhof – Ochsenkopfstraße“ geplant.

Auf den Flur-Nrn. 383, 385, 383/1 und 385/2 sollen die Voraussetzungen für eine zukünftige Bebauung geschaffen werden. Da die Grundstücke im Außenbereich liegen, soll nun mit Hilfe der Satzung ein Baurecht erwirkt werden.

Im Teil A, der Begründung, wurden die Inhalte und die Ziele für die Einbeziehungssatzung erläutert.

Im Teil B werden der Schutz und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege behandelt.

Die Auswirkungen auf die Menschen, die Schutzgüter und die erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur landschaftlichen Einbindung sowie die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und das Artenschutzgesetz werden ebenfalls betrachtet und angewandt.

1.2 Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung führt in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Unmittelbar anzuwenden sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes im Sinne des Schutzes wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie der gesetzlich geschützten Biotope. Hier sind die Aussagen des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sowie des § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) besonders zu berücksichtigen.

Des Weiteren wurden die Gesetze zum Immissionsschutz, Wasserrecht und Bodenschutz berücksichtigt.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung „Neunhof – Ochsenkopfstraße“ Aufstellung	Begründung Entwurf 17.05.2022
------------------------	---	-------------------------------------

2. Bestandsbeschreibung und Bestandsanalyse

2.1 Einordnung in die Umgebung und Flächennutzungen

Neunhof liegt nordwestlich der Stadt Lauf in einer vielfältigen Kulturlandschaft und ist durch viele Grünflächen, Wohngebiete am Ortsrand, die Schlösser und die Bauernhäuser, die teils als Baudenkmal geschützt sind, gegliedert. Das Dorf wird in den Randbereichen von einer lockeren Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern eingefasst.

Das geplante Satzungsgebiet grenzt im Norden und Nordosten an bestehende Bebauung an, ist am südöstlichen Ortsrand neben der Kreisstraße nach Günthersbühl geplant und im Flächennutzungsplan der Stadt Lauf als Wohngebiet und am Westrand mit Ortsrandeingrünung ausgewiesen.

Die Verkehrsanbindung ist von der Ochsenkopfstraße geplant.

Die fußläufige Entfernung zur Haltestelle Steinbruchstraße beträgt ca. 700 m. Die Bushaltestelle „Flachsstraße“ ist ca. 300 m entfernt.

Wesentliche Daten:

Lage	Südöstlicher Ortrand von Neunhof nördlich der Kreisstraße LAU16 auf den Flur-Nummern 383, 383/1, 385/2 und 385/3, Gemarkung Neunhof, ca. 395 m ü.NN
Flächengröße	Fläche im Satzungsgebiet 1.415 m ² .
Naturraum Ssymank	Fränkisches Keuper-Liasland, D59
Naturraum ABSP	Vorland der Nördlichen Frankenalb, 112A
Bestehende Nutzungen	Eingezäunte Gärten, Grünland, Ruderalfluren
Geplante Nutzungen	2 Einfamilienhäuser mit Garage, Zufahrten und Hausgarten
Angrenzende Nutzungen	Süden: Kreisstraße mit Böschung, geschotterter Platz, Wohnhaus, Grünland Norden: Wohnbebauung, Grünland Westen: Grünland Osten: Wohngebiet, Kreisstraße, Biotop-Nr. 6433-0078-007, Fläche im Ökokataster
Eingriffsflächen	Grünland, Ruderalfluren, Garten

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung	Begründung
	„Neunhof – Ochsenkopfstraße“	Entwurf
	Aufstellung	17.05.2022

2.2 Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur

Im Geltungsbereich liegen keine Flächen, die gem. § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG geschützt sind. Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Landschaftsbestandteile (§29 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG) und Naturparke (Art. 15 Bay-NatSchG) sind nicht vorhanden. FFH-Flächen sind nicht betroffen.

Das kartierte Biotop 6433-0078-007 auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist als: lichter Bestand mit alten Eichen (Hutanger) gem. § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG geschützt, wird gepflegt und ist im Ökokataster enthalten.

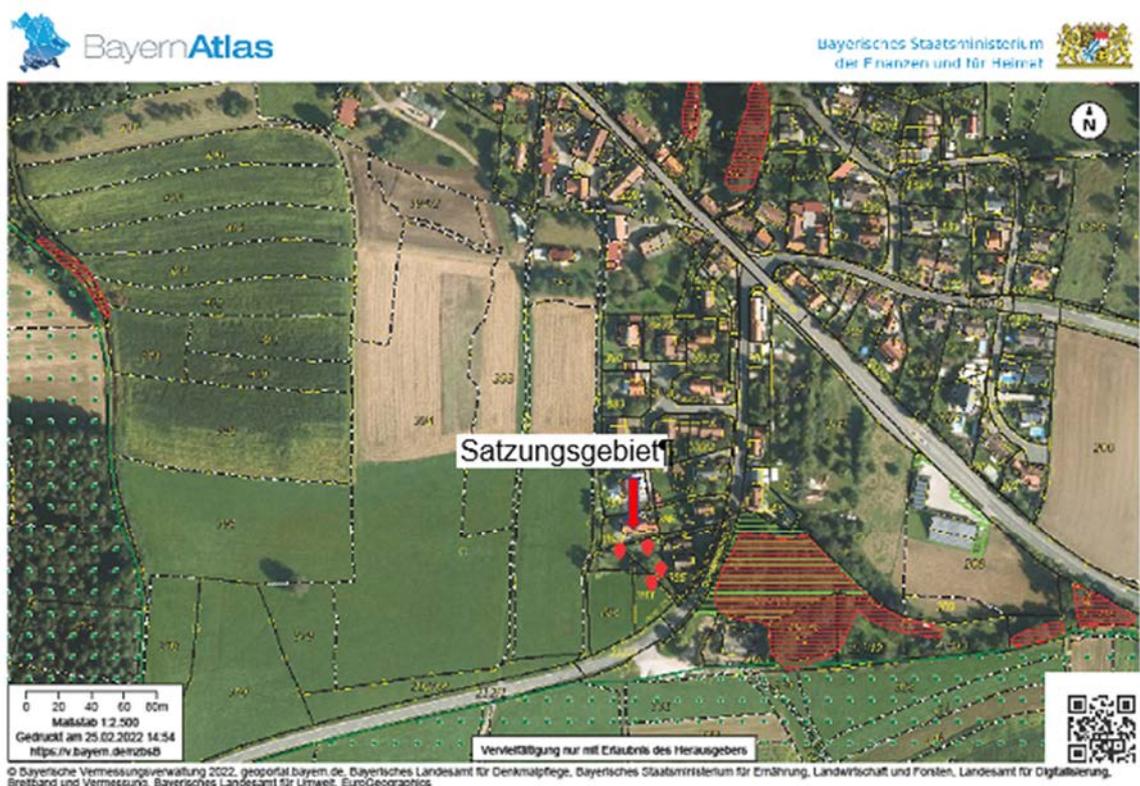


Abb. 1 Übersichtslageplan (Landschaftsschutzgebiet (grüne Punkte), Biotope (rote Schraffur), Luftbild 21.06.2021, Quelle: BayernAtlas-plus)

2.3 Beschreibung der Untersuchungsmethodik

"Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung"¹ ist die Grundlage für die erfolgte Umweltprüfung.

¹ Herausgeber: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung „Neunhof – Ochsenkopfstraße“ Aufstellung	Begründung Entwurf 17.05.2022
------------------------	---	-------------------------------------

Für die Bewertung von Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen werden der Leitfaden (2021)² "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und die Biotopwertliste herangezogen. Die Biotopwertliste wird für die flächenbezogenen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume angewandt. Für die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gibt es 4 Wertstufen:

- BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gemäß Biotopwertliste werden mit 0 WP bewertet
- BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (1-5 WP) werden pauschal mit 3 WP bewertet
- BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (6-10 WP) werden pauschal mit 8 WP bewertet
- BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gemäß Biotopwertliste (11-15 WP) bewertet

Die anderen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild werden argumentativ bewertet. Die Einstufung des Zustandes der Flächen wird nach der Bedeutung der Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild) vorgenommen.

Die Beschreibung der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet umfasst die Funktionen, Vorbelastungen und Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

2.4 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme und Auswirkungen

Das Planungsgebiet wurde am 01.09.2021 und 04.10.2021 besichtigt. Für die Bewertung des Naturhaushalts wurden die Datengrundlagen aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN Web) und dem BayernAtlas-plus herangezogen.

Die Ergebnisse sind in der Anlage 1 „Bestandsplan“ eingetragen.

Einen Überblick über die Schutzgüter, die geplanten Eingriffe und deren Auswirkungen geben folgende Fotos und Tabellen.

² Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



Blick nach Nord-Ost



Blick nach Norden



Blick nach Osten



Blick nach Osten



Privatgärten von oben



Privatgärten von oben

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung „Neunhof – Ochsenkopfstraße“ Aufstellung	Begründung Entwurf 17.05.2022
------------------------	---	-------------------------------------

Tab. 1 Schutzgut Arten und Lebensraum

Schutzgut	Bestand und Auswirkungen
Arten und Lebensraum,	<p>Biotoptypen auf den Eingriffsflächen</p> <p>Das intensiv genutzte Grünland G11, 3 Wertpunkte, wird mehrmals im Jahr gemäht, gedüngt und ist eine von Gräsern und Grasartigen beherrschtes artenarmes Futtergrünland.</p> <p>Die artenarme, nährstoffreiche Ruderalflur, P432, 4 Wertpunkte, mit vereinzeltem Gehölzaufwuchs hat sich aufgrund der fehlenden Bewirtschaftung selbst entwickelt und ist von Brennnessel- und Queckenfluren geprägt.</p> <p>Die zwei Privatgärten, P21, 5 Wertpunkte, sind mit Maschendraht eingezäunt und haben bis auf die zwei Bäume einen geringen Wert für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Kurz gemähter Rasen und mit Beton eingefasste Beete prägen das Bild. Während die Fl.-Nr. 383/1 bis auf die Strauch-Weide B312, heimischer Baum mittlere Ausprägung, 9 Wertpunkte und eine Haselnussbaum- oder strauchlos ist, wird die Flur-Nr. 385/2 randlich von kurzen Schnitthecken aus Hainbuchen eingefasst und an der Grenze mit einer Rot-Eiche, B322, fremdländischer Baum mittlerer Ausprägung, 8 Wertpunkte überstellt.</p> <p>Es werden bis auf die Rot-Eiche nur Biotoptypen (Einwertung 8 WP) mit geringen Wert (Einwertung 3 WP), artenarmes Grünland, artenarme Privatgärten und artenarme Ruderfluren für die Häuser, Garagen, Wege und Terrassen in Anspruch genommen und überbaut.</p> <p>Ein Baum mit mittlerem Wert für den Naturhaushalt und hoher Bedeutung für das Landschaftsbild wird erhalten und liegt so entfernt von den Eingriffsflächen, dass eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.</p>
Tiere	<p>Auf faunistische Untersuchungen wurde aufgrund der Siedlungsnähe und des Ausgangsbestandes verzichtet. Vögel und deren Brutstätten sind vom Eingriff nicht betroffen, da Gehölzbestände nur außerhalb der Vogelbrutzeit reduziert oder beseitigt werden dürfen.</p>
Geologie und Boden	<p><u>Geologische Einheit:</u> Amaltheenton-Formation, <u>Boden:</u> fast ausschließlich Regosol und Pelosol aus Lehm bis Ton verbreitet flache Deckschicht aus (Löss-)Lehm, selten carbonathaltig im Untergrund <u>Bodenschätzung:</u> Grünland</p>

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung „Neunhof – Ochsenkopfstraße“ Aufstellung	Begründung Entwurf 17.05.2022
------------------------	---	-------------------------------------

Schutzgut	Bestand und Auswirkungen
	<p>auf Ton, Zustandsstufe II, Boden-/ Grünlandzahl 47, Acker-/Grünlandzahl 47, Boden mit mittlerer Ertragsfähigkeit, Vorbelastungen bestehen durch die Bodenverdichtung und den Eintrag von Dünger auf den Grünlandflächen, die intensive Nutzung des Privatgartens und die im Baugrundachten festgestellte Undurchlässigkeit des Bodens und hat somit eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Böden mit besonderem Biotopotenzial (sehr nährstoffarme, sehr nasse oder sehr trockene Böden), mit Archivfunktion (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG) bzw. seltene und gefährdete Böden sind nicht vorhanden.</p> <p>Die Eingriffe durch die Erdbewegungen (Bodenabtrag und Auftrag) können durch die dem Gelände angepasste Bauweise, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie die Abfuhr des durchmischten Bodenauftrags im Privatgarten gemildert werden.</p>
Landschaftsbild/Erholung	<p>Das im Norden und Osten eingegrünte Satzungsgebiet liegt am Rand einer aufgelockerten Wohnbebauung und fällt von Süden nach Norden auf den Grünlandflächen um ca. 5 m ab, während die Gärten eingeebnet sind. Von der höher liegenden Kreisstraße von Günthersbühl kommend und von dem Hang unterhalb von Nuschelberg und dem westlichen Waldrand fällt die Sicht bisher auf einen mangelhaft eingegrünten Ortsrand.</p> <p>Während die Gartengrundstücke, durch die beiden Bäume teils eingerahmt sind, ist das Grünland weithin sichtbar.</p> <p>Das zukünftige Satzungsgebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Da Neunhof insbesondere zum Wandern und Radeln ein beliebtes Naherholungsgebiet ist, hat in Zukunft eine wirksame Ortsrandeingrünung eine hohe Bedeutung. Der Verlust der Rot-Eiche mit hoher Eingrünungsfunktion ist daher als Eingriff zu bilanzieren.</p> <p>Es werden 2 Wohngebäude dem Gelände angepasst errichtet und durch eingriffsmindernde Maßnahmen mit einer standortgerechten Eingrünung sowie einer naturnahen Hausgartengestaltung in das Landschaftsbild integriert. Eine Weide und eine Haselnuss im Westen des Plangebietes werden erhalten. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird langfristig als gering bewertet.</p>

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung „Neunhof – Ochsenkopfstraße“ Aufstellung	Begründung Entwurf 17.05.2022
------------------------	---	-------------------------------------

Schutzgut	Bestand und Auswirkungen
Mensch	<p>Das Wohngebiet mit einer ruhigen Wohnlage in der Nachbarschaft sowie die Kreisstraße grenzen an die zukünftigen Bauflächen direkt an.</p> <p>Gemäß § 34BauGB sind gesunde Wohnverhältnisse nachzuweisen.</p> <p>Die Zunahme der Wohnbauflächen führt zu temporären Lärm- und Staubbelastungen und zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens während der Bauphase und hat dauerhaft eine geringe Erhöhung der Lärm- und Abgasemissionen durch den Verkehr und die Heizung zur Folge, die Eingriffserheblichkeit ist gering, eine Verschlechterung des Ausgangszustandes ist nicht zu erwarten, die Wohnqualität wird nicht beeinträchtigt. Schädliche Umweltauswirkungen i. S. v. § 3 Abs. 1 BImSchG in Form von Geruchsimmissionen auf das neue Baugrundstück sind nicht zu erwarten, da die Tierhaltungsbetriebe in Neunhof in einem ausreichenden Abstand und tiefer liegen.</p>
Wasser	<p>Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.</p> <p>Das Gebiet hat einen mittleren Grundwasserflurabstand. Grundwassereinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung sind wahrscheinlich.</p> <p>. Aufgrund der Beschaffenheit des Bodens ist davon auszugehen, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Das Schutzgut Wasser hat hier eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da das Niederschlagswasser von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und als Gieß- und Brauchwasser verwendet wird.</p>
Klima und Luft	<p>Jahresmitteltemperatur 7-8, Jahresniederschlagssumme 700-750 mm, gut durchlüftetes Gebiet, mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt, Änderungen des Mikroklimas sind nicht messbar.</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Sichtbeziehungen zu den entfernten, maßgebenden Baudenkmalern (Welser Schloss und Kohlerschloss) bestehen nicht.</p> <p>In dem Wohngebiet und in der näheren Umgebung befinden sich weder Naturdenkmäler (Art. 9 BayNatSchG) noch sonstige Schutzgebiete oder geschützte Objekte. Über das Vorkommen von Bodendenkmälern liegen keine Hinweise vor.</p>

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung „Neunhof – Ochsenkopfstraße“ Aufstellung	Begründung Entwurf 17.05.2022
------------------------	---	-------------------------------------

Schutzgut	Bestand und Auswirkungen
Bewertung	Die geplante Baufläche liegt überwiegend in einem Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung.
Eingriffs- schwere	Die Eingriffserheblichkeit ist aufgrund des Ausgangszustandes, der örtlich angepassten Bauweise und der geplanten Eingrünung als mittel zu bewerten.

2.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen

Das Satzungsgebiet ist gemäß Leitfaden als ein Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt das Landschaftsbild einzustufen.

Aufgrund der Ausgangsbestands und des geringen Flächenverbrauchs sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten nach der Roten Listen Deutschland und Bayern sowie geschützte Flächen gemäß § 30 BNatSchG wurden im Eingriffsbereich und dem näheren Umfeld nicht gefunden.

Es kann sichergestellt werden, dass die Baumaßnahme nicht zu einer Beeinträchtigung des lokalen Bestands einer besonders geschützten Art führt, da Gehölzbestände nur außerhalb der Vogelbrutzeit entfernt werden dürfen.

3. Vermeidungs-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Diese Maßnahmen (siehe auch Anlage 2) fördern den ländlichen Charakter des Satzungsgebietes, die landschaftliche Einbindung der Bauflächen in den Ortsrand und den Erhalt der aufgelockerten Bebauung mit den ortstypischen Grünbeständen sowie die Artenvielfalt.

1M – Vermeidungsmaßnahme - Erhalt und Schutz von Gehölz- und Grünbestand

Auf dem Baugrundstück im Norden sind die Strauchweide und die Haselnuss mit Bedeutung für die ortstypische Eingrünung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen bzw. bei Abgang nachzupflanzen. Die Gehölze sind vor Beschädigungen gemäß RAS-LP4 und DIN 18920 zu schützen durch: Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung des Baumbestandes bei Abgrabungen, Maßnahmen zur Schadensbegrenzung bei Bodenauftrag im Wurzelbereich und Maßnahmen zum Schutz vor Bodenverdichtung um den Baumbestand.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung	Begründung
	„Neunhof – Ochsenkopfstraße“	Entwurf
	Aufstellung	17.05.2022

2M – Gestaltungsmaßnahme – Ortstypische Einfriedung und Mauern zur Hangabstützung

Es sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,4 m über natürlichem Gelände zulässig. Zu angrenzenden Wohnbaugrundstücken sind Einfriedungen bis zu 2 m begrenzt auf eine Gesamtlänge von 6 m zulässig. Massive Pfeiler aus Mauerwerk, Beton oder entsprechenden Fertigteilen sind nicht zulässig. Sockel sind unzulässig. Die untere Zaunkante muss mindestens 10 cm über dem Boden verlaufen.

Stützmauern sind aus ortstypischen Natursteinen zu errichten.

3M – Gestaltungsmaßnahme – Naturnahe Gestaltung des Hausgartens

Nicht erlaubt ist eine Gartengestaltung mit Schotter, Splitt oder Kies auf Folie mit spärlicher fremdländischer Bepflanzung.

4M – Gestaltungsmaßnahme – Naturnahe Eingrünung der Hausgärten

Im Westen und Norden werden im Satzungsgebiet eine artenreiche einreihige Hecke, und je Baugrundstück ein Hochstamm zur wirksamen Eingrünung des Ortsrandes und Erhöhung der Artenvielfalt angepflanzt, die dauerhaft zu erhalten sind.

Hecken haben eine wichtige Funktion als schützendes und gliederndes Landschaftselement. Ein weiterer positiver Effekt ist, dass Hecken mit ihrem Blütenreichtum im Frühjahr und ihrem reichen Fruchtangebot im Herbst vielen Vogel- und Insektenarten Nahrung bieten. Die oft dornentragenden Gehölze der Hecken werden von Vögeln außerdem als Brut- und Fraßplatz, Singwarte, Versteck oder Ansitz zur Jagd genutzt.

Für die Eingrünung, werden deshalb Pflanzen unterschiedlicher Höhe miteinander kombiniert, um eine schön strukturierte, abwechslungsreiche und dichten Hecke zu erhalten. Diese wird mit heimischen Gehölzen, autochthonen Pflanzen (Pflanzen aus heimischer Erzeugung), gemäß der unten aufgeführten Gehölzliste mit 20% Kleinbäumen und 80 % Sträuchern gestaltet.

- Gehölzmindestgrößen sind: für Sträucher: 2 x verpflanzt 60 -100 cm hoch, für Heister: 2 x verpflanzt, 100-150 cm hoch, 1 reihige Bepflanzung.
- Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe, 1,30 m.
- Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- Kunst-Düngereintrag und der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden sind nicht zulässig.

- Pflanzenliste: Verwendung von Pflanzen aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“



Abb. 2 Symbolbild

Kleinbäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Prunus padus	Traubenkirsche	Corylus avellana	Haselnuss
Prunus avium	Vogelkirsche	Crataegus spec.	Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbeere	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sorbus aucuparia	Eberesche	Ligustrum vulgare	Liguster
Obst oder Wildobst	Obst oder Wildobst	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
		Rosa spec.	Wildrosen
		Sambucus nigra	Holunder
		Viburnum spec.	Schneeball

Auf folgende Vorschriften ist hinzuweisen:

Rückschnitt oder Beseitigung nur außerhalb der Vogelbrutzeit

Die Fällung oder der Rückschnitt der Gehölze sind zum Schutz der Vögel nur vom 1. Oktober bis 29. Februar zulässig

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung „Neunhof – Ochsenkopfstraße“ Aufstellung	Begründung Entwurf 17.05.2022
------------------------	---	-------------------------------------

Sparsamer Umgang mit dem Boden

Der natürliche Oberboden ist schichtgerecht zu lagern und wiedereinzubauen. Ungeeigneter Boden ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück zu sammeln und als Gieß- und Brauchwasser zu verwenden.

4. Ermittlung der Ausgleichsflächen

Eine Bebauung ist ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes und ist gemäß BayNatSchG § 6 durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen wird die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus dem bereits genannten Leitfaden³ als Berechnungsgrundlage herangezogen.

Der vom Eingriff betroffene Bereich ist aufgrund der untersuchten Nutzungen, Schutzgüter und der Umgebung als ein Gebiet mit geringer Bedeutung für die Funktionen im Naturhaushalt mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild einzustufen.

Es werden bis auf die Rot-Eiche (8 Wertpunkte) nur Biotoptypen mit dem geringem Wert 3 überbaut.

Für die geplanten Baugrundstücke konnten anhand vorliegender Bauplanungen die zu überbauenden Grundflächen für das Wohnhaus, die Terrasse, die Garage, die Zufahrt und Stellflächen ermittelt werden.

Die Grundfläche für das südliche Baugrundstück (Fl-Nr. 383 und 385/3) beträgt 346 m² und entspricht genau der Hälfte der Fläche des Baugrundstücks mit 692 m². Daraus ergibt sich die GRZ 0,35 und somit beträgt der Eingriffsfaktor 0,5.

Das nördliche Baugrundstück hat die Grundflächenzahl 341 m. Somit beträgt das Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks mit 723 m² 0,47 und somit beträgt die GRZ und auch der Eingriffsfaktor 0,47. Zusätzlich wird der Verlust der Rot-Eiche bilanziert, da diese einen hohen Wert für die Eingrünung- und Durchgrünung der Baugrundstücke am Ortsrand hat. Bilanziert wird die Fläche der Baumkrone 50 m² im Privatgarten (723 m²)

Die Berechnung des Ausgleichsbedarf wird anhand folgender Formel vorgenommen:

³ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 2021, Abbildung 7, Seite 13

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung „Neunhof – Ochsenkopfstraße“ Aufstellung	Begründung Entwurf 17.05.2022
------------------------	---	-------------------------------------

Wertpunkte der Eingriffsfläche (hier 3 Wertpunkte) mal Eingriffsfaktor ist der Ausgleichsbedarf.

Tab. 2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bestandserfassung Schutzgut Arten- und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung WP	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf
Grünland, G11	586	3	0,5	879
Ruderalflur, P432	106	3	0,5	159
Privatgarten	673	3	0,47	949
Einzelbaum	50	8	0,47	188
Summe	1.415			2.175

Ergebnis: Der ermittelte Ausgleichsbedarf beträgt 2.175 WP.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Da im Satzungsgebiet ein Ausgleich aufgrund der Größe nicht möglich ist, soll die Kompensation in Höhe von 2.175 m² Wertpunkten, durch den Erwerb von Ökopunkten bei einem zertifizierten Ökokontobetreiber durchgeführt werden. Die Kompensationsfläche liegt im Naturraum D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“, bei Beerbach, einem Ortsteil der Stadt Lauf a. d. Pegnitz. Es handelt sich um eine Teilfläche der Fl.-Nr. 321, Gem. Beerbach, die ca. 2 km Luftlinie entfernt von der Eingriffsfläche liegt. Der Ausgangszustand waren ein intensiv genutzter Acker (A11, 2 WP) und ein mäßig extensiv genutztes Grünland (G112, 6 WP).

Der Zielzustand ist ein Wald, L113-WW9170 – Eichen-Hainbuchenwälder wechsellückiger Standorte, alte Ausprägung (14 WP – 3WP Abschlag) umgeben von einem Waldmantel, W 12 WX 00BK, Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standortorte (9 WP) (siehe Anlage 3). Die prognostizierte Aufwertung beträgt 95.362 Wertpunkte. Die Zuordnung der 2.175 WP wird durch Eintrag im Grundbuch gesichert.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zukünftig haben Kommunen zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Einbeziehungssatzung „Neunhof – Ochsenkopfstraße“ Aufstellung	Begründung Entwurf 17.05.2022
------------------------	---	-------------------------------------

im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Nach der Baumaßnahme ist folgender Prüfumfang geplant:

- überbaute Flächen und sonstige befestigte Flächen,
- Bauausführung hinsichtlich Versiegelung und Pflanzungen,
- Baumaßnahmen hinsichtlich der in der Satzung genannten Festsetzungen.
- Zur Überwachung der Ausgleichsflächenentwicklung werden in den ersten fünf Jahren mehrmalige Sichtkontrollen, zwischen dem 5. und 20. Jahr bedarfsabhängig weitere Kontrollen durchgeführt.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Insgesamt werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand die nachhaltigen Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Schutzgüter rechnerisch ausgeglichen.

Um die Nachfrage von 2 ortsansässigen Familien nach Wohnbauflächen zu decken, entstehen am Ortsrand zwei Neubauf Flächen mit Vorgaben für eine landschaftsgerechte Gestaltung sowie mit einer guten Anbindung an das örtliche Straßennetz.

Anlagen

1 Bestandsplan

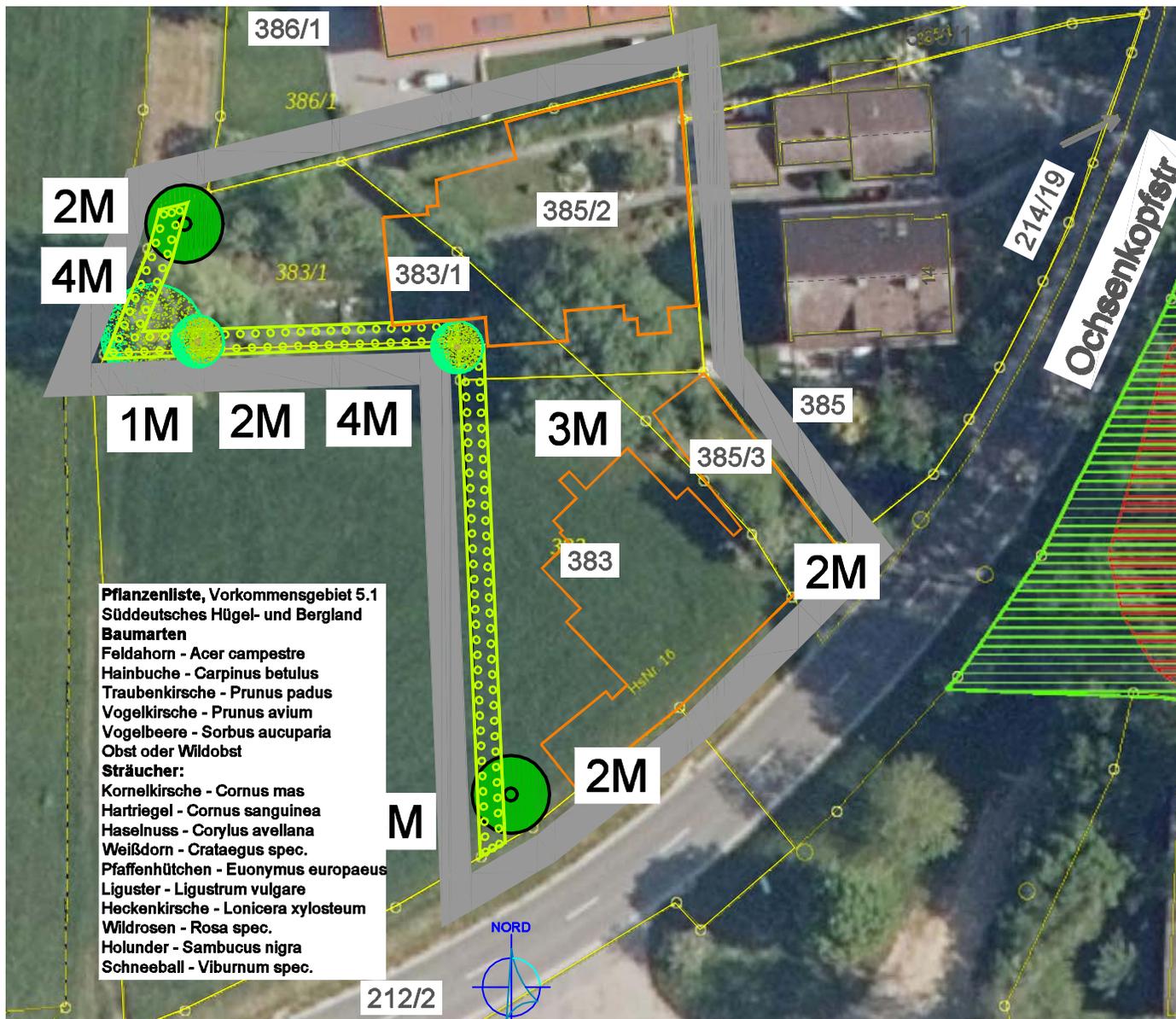
2 Maßnahmenplan

3 Lageplan der Kompensationsfläche mit Entwicklungsziele

Anlage 2 - Maßnahmenplan zur Begründung Teil B

Einbeziehungsatzung "Neunhof - Ochsenkopfstraße" der Stadt Lauf a.d. Pegnitz

M 1:500 Datum: 17.05.2022, Erika Fiedler Landschaftsarchitektin, Luftbild aus dem BayernAtlas-plus



Landschaftspflegerische Maßnahmen und Hinweise
 Die Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

1M - Erhalt und Schutz von Gehölzen, Schutz gem. RASLP4 und DIN18920

2M - Ortstypische Einfriedung und Stützmauern

3M - Naturnahe Gestaltung des Hausgartens

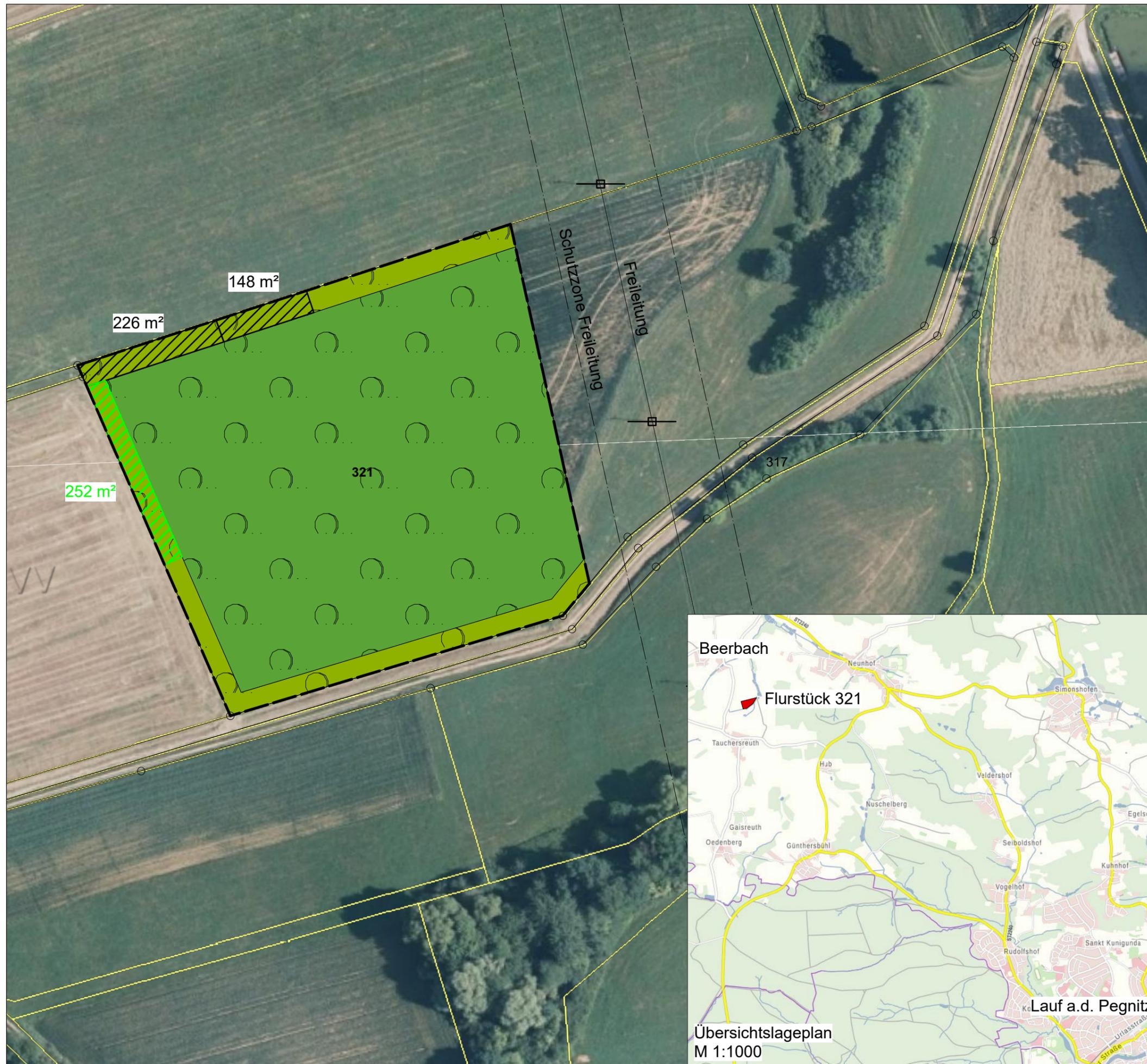
4M - Eingrünungsmaßnahmen

Pflanzung eines strukturreichen, mesophilen Gehölzriegels als 1-reihige Bepflanzung mit heimischen Kleinbäumen und Sträuchern, (autochthone Pflanzen: Pflanzen mit Herkunftsnachweis), Vorkommensgebiet 5.1, Abstand in der Reihe 1,30 m, Pflanzenqualität der Kleinbäume: Heister, 2 x verpflanzt, 100-150 cm, Pflanzenqualität der Sträucher: Str. 2xverpflanzt, 60-100 cm, Pflanzung von zwei Einzelbäumen, Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzenarten gemäß Liste

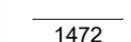
Hinweise
 Fällung oder Rückschnitt nur außerhalb der Vogelbrutzeit, Sparsamer Umgang mit dem Boden, Sammlung des Niederschlagswassers

- Pflanzenliste, Vorkommensgebiet 5.1**
 Süddeutsches Hügel- und Bergland
- Baumarten**
 Feldahorn - *Acer campestre*
 Hainbuche - *Carpinus betulus*
 Traubenkirsche - *Prunus padus*
 Vogelkirsche - *Prunus avium*
 Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*
 Obst oder Wildobst
- Sträucher:**
 Kornelkirsche - *Cornus mas*
 Hartriegel - *Cornus sanguinea*
 Haselnuss - *Corylus avellana*
 Weißdorn - *Crataegus spec.*
 Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
 Liguster - *Ligustrum vulgare*
 Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
 Wildrosen - *Rosa spec.*
 Holunder - *Sambucus nigra*
 Schneeball - *Viburnum spec.*

- Legende**
- Satzungsgebiet
 - Überbaute Flächen gem. Baueingabeplan
 - Naturnahe Hecke zu pflanzen
 - Laubbaum zu pflanzen
 - Laubbaum zu erhalten
 - Flurstücksgrenzen
 - 1M** Nr. der gepl. Maßnahmen



Nachrichtlich

-  Ökokontofläche
-  Flurgrenzen mit Flurnummern
-  Abbuchungsbereich
-  Bereits abgebuchter Bereich

Entwicklungsziele

Details siehe Meldebogen zur Ökokontofläche

-  **L113-9170** - Eichen-Hainbuchenwälder wechsellückiger Standorte, alte Ausprägung
-  **W12-WX00BK** - Waldmäntel, frischer bis mäßig trockener Standorte

Abbuchung

gem. Hinweisreiben Bay. LfU

Aktuelle Grundlagen zum Abbuchungsbereich

Ausgangszustand "A11" (GW 2)
 Entwicklungsziel "W12-WX00BK" (GW 10)
 Gesamtfläche 1.580 m²
 Verfügbare Restfläche 1.206 m²

Prognostizierte Aufwertung der Restfläche
 1.206 m² x (GW10 - GW2) = **9.648 WP**

Verzinsung
 Aktuelle Wertigkeit (Entwicklung seit April 2019)
 1.206 m² x (GW9 - GW2) = **8.442 WP**

3%-Zinsen/Jahr von Aktueller Wertigkeit (insg. 9%)
 8.442 WP x 0,09 = **760 WP (Zinsen)**

Abbuchung in m²:
 WP Bedarf : Progn. Aufwertung inkl. Zinsen x Restfläche
 2.175 WP : 9.648 WP x 1.206 m² = **252 m²**

Für den erforderlichen Kompensationsbedarf von 2.175 WP wird, unter Anrechnung der Verzinsung, ein ÖK-Teilbereich von 252 m² abgebucht und dem Vorhaben zugeordnet

*GW = Grundwert gem. Biotoypenliste; WP = Wertpunkte

Quellen: Flurkarte u. Luftbild - Bay. Vermessungsverwaltung

Ökokonto Alexander Mann
ÖK-Fläche Fl.Nr. 321, Gmkg. Beerbach
Stadt Lauf a. d. Pegnitz

Entwicklungsziele und Abbuchungsplan
 Einbeziehungssatzung "Neunhof - Ochsenkopfstraße"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: ws
 datum: Apr. 2019 ergänzt: Mai 2022

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



Übersichtslageplan
 M 1:1000