



# Markt Sugenheim

Kirchstraße 17 - 91484 Sugenheim

Landkreis Neustadt/Aisch - Bad Windsheim

## Änderung des Bebauungsplans

### “Hundsäcker-Kirchäcker”

## Deutenheim 2024

### Satzung

(Stand: 17.12.2024)

**KARLHEINZ  
LIEBBERGER**

Dipl.-Ing. (FH).  
Architekt BDB  
Fachplaner Brandschutz

**WALTER  
SCHWARZ**

Dipl.-Ing. (FH).  
Beratender Ingenieur  
Sachverständiger für  
Holzschutz



**LIEBBERGER  
& SCHWARZ**

ZIEGELHÜTTENWEG 10  
91438 BAD WINDSHEIM  
TEL. 0 98 41 – 31 13  
FAX 0 98 41 – 799 52  
info@liebberger-schwarz.de  
www.liebberger-schwarz.de

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Ausgangslage.....	3
2. Veranlassung.....	3
3. Regelungsbedarf.....	3
4. Eingriffsregelung.....	3
4.1 Eingriffsfläche.....	3
4.2 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung.....	3
4.3 Art und Schwere des Eingriffs.....	4
4.4 Ermittlung der Ausgleichsflächen.....	4
4.5 Potentielle Ausgleichsfläche.....	4
4.6 Kostentragung.....	4
5. Erschließung.....	4
5.1 Verkehr.....	4
5.2 Wasser.....	4
5.3 Abwasser.....	5
5.4 Strom.....	5
5.5 Telekommunikation.....	5
6. Hinweise.....	5
6.1 Grundwasser.....	5
6.2 Altlasten.....	5
6.3 Bodenschutz.....	5

## **1. Ausgangslage**

Die Grundstücke Flurnummer 207 und 208 der Gemarkung Deutenheim liegen im Osten des Ortes. Die Flurstücke werden als Ackerfläche genutzt und in Anbetracht der geplanten Bebauung auf Teilbereichen der Grundstücke muss der Bebauungsplan „Hundsäcker-Kirchäcker“ vom 15.01.1967 geändert werden.

## **2. Veranlassung**

Die Grundstücke Flurnummern 207 und 208 sind im Besitz von Klaus Singer. Es ist geplant einen Teilbereich der Grundstücke abzutrennen und auf dieser Fläche einen Alterssitz mit Scheune zu errichten.

Im direkten Umgriff ist die Bebauung von Wohngebäuden bzw. von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Bei einer Gestaltung des Vorhabens in Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung, fügt sich diese auch in die Umgebung ein.

## **3. Regelungsbedarf**

Die Flurstücke 207 und 208 Gemarkung Deutenheim befinden sich derzeit bauplanungsrechtlich außerhalb des Bereichs Bebauungsplan „Hundsäcker-Kirchäcker“ vom 15.01.1967. Da die Erweiterung nur einen Bauplatz betrifft, wird das Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Es greifen die Erleichterungen des §13 Abs. 2 und 3 BauGB. Von der frühzeitigen Beteiligung an der Planung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung und Erörterung) wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Nach § 4a Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig zum Auslegungsverfahren an der Planung beteiligt.

Die baurechtliche Ausgleichsregelung findet Anwendung, eine Potenzialabschätzung für Vögel wurde durchgeführt. Ein darüberhinausgehender Regelungsbedarf besteht nicht.

## **4. Eingriffsregelung**

Die nötige Ausgleichsfläche für die Bebauung der Teilbereiche Fl.-Nr. 207 und 208 wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nrn. 207 und 208, Gemarkung Deutenheim, nachgewiesen.

Die Zufahrt auf das geplante Baugrundstück erfolgt über den vorhandenen Weg Flurnummer 79 Gemarkung Deutenheim von Westen. Der Heckenbestand auf dem Grundstück soll unbedingt erhalten bleiben. Eine randliche Eingrünung des Bauplatzes nach Norden, Osten und Süden hin ist erforderlich und wird mittels einer 3 m breiten Hecke ausgeführt.

Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Auflage Januar 2003) als Orientierung herangezogen.

### **4.1 Eingriffsfläche**

Die gesamte Eingriffsfläche beträgt ca. 1.828 m<sup>2</sup>. Die restliche Fläche der Grundstücke Fl.-Nr. 207 und 208 der Gemarkung Deutenheim bleiben unverändert erhalten. Diese verbleibenden Flächen werden daher bei der Beurteilung der Ausgleichsfläche nicht berücksichtigt.

### **4.2 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung**

Die Grundstücke Flurnummern 207 und 208, Gemarkung Deutenheim sind geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland). Im Norden grenzen sie an eine Wohnbebauung, ebenso im Westen, hierzu getrennt durch den bestehenden Weg Flurnummer 79.

Im Süden und Osten grenzen die Ackerflächen der Flurnummern 207 und 208 an.

Aufgrund einer Potenzialabschätzung durch einen Biologen ergab sich, dass keine Brut und Nistplätze durch die geplante Maßnahme beeinträchtigt werden. Lediglich bestehende Hecken sollen erhalten bleiben. Auf eine Beleuchtung mit Berücksichtigung der Bedürfnisse von Fledermäusen und Insekten ist zu achten. Ebenso auf die zeitliche Beschränkung von Gehölzarbeiten.

Die Fläche wird daher als Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) eingestuft.

#### **4.3 Art und Schwere des Eingriffs**

Im Bebauungsplan ist keine GRZ festgesetzt. Daher erfolgt die Beurteilung der Eingriffsschwere anhand des tatsächlichen Eingriffs. Das geplante Wohnhaus, die Scheune und versiegelten Flächen werden eine Grundfläche von max. 600 m<sup>2</sup> haben. In Relation zur Größe des Grundstücks ergibt das eine tatsächliche GRZ von kleiner/gleich 0,35. Damit ist die Eingriffsschwere dem Typ B zuzuordnen.

#### **4.4 Ermittlung der Ausgleichsfläche**

Nachdem die Fläche der Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) zugeordnet und die Eingriffsschwere als niedrig bis Mittel (Typ B) eingestuft werden kann, errechnet sich folgender Kompensationsbedarf:

$$1.828 \text{ m}^2 \times 0,4 = 732 \text{ m}^2$$

#### **4.5 Potenzielle Ausgleichsfläche**

Zur Kompensation des Eingriffs wird eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 207/208 als extensive Wiese bewirtschaftet und gepflegt. Die Fläche umfasst ca. 732 m<sup>2</sup>.

Die extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche ist zur Hälfte im Frühjahr zu mähen, die zweite Hälfte dann im darauffolgenden Frühjahr. Die hälftige Aufteilung muss quer zur Ausgleichsfläche erfolgen, so dass eine westliche und östliche Mahdfläche entsteht. Dabei muss das Schnittgut abtransportiert werden. Mulchen ist, ebenso wie der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmittel, unzulässig. Zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind Pflöcke einzuschlagen, die die Geländeoberfläche um ca. 50 cm überragen.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden und müssen vollumfänglich dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen. Sie dürfen nicht als Lager-, Garten- oder Fahrflächen genutzt werden.

Ausgleichsflächen sind unverzüglich nach Bescheiderlass von der Gestattungsbehörde an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden, dies ist der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

#### **4.6 Kostentragung**

Kosten für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen trägt die Bauherrschaft. Die Übernahme der Kosten wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt.

### **5. Erschließung**

#### **5.1 Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den gemeindlichen Weg Fl.-Nr. 79 der Gemarkung Deutenheim mit einer privaten Zufahrt. Die verkehrstechnische Erschließung ist damit gesichert.

#### **5.2 Wasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Herstellung einer Hausanschlussleitung. Die Kosten für die infrastrukturelle Erschließung übernimmt der Grundstückseigentümer. Hierzu wird eine Erschließungsvereinbarung zwischen den Eigentümern und dem Markt Sugenheim getroffen.

### **5.3 Abwasser**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz. Die Kosten für die infrastrukturelle Erschließung übernimmt der Grundstückseigentümer. Hierzu wird eine Erschließungsvereinbarung zwischen den Eigentümern und dem Markt Sugenheim getroffen.

### **5.4 Strom**

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

### **5.5 Telekommunikation**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; sind insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden

## **6. Hinweise**

### **6.1 Grundwasser**

Sollte bei der Erschließung oder Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserwirtschaftliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- und Quellwasser ist zu vermeiden.

### **6.2 Altlasten**

Sollten bei Aushubarbeiten trotz der negativen Auskunft optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### **6.3 Bodenschutz**

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Markt Sugenheim, den

Anton Schiefer  
1. Bürgermeister