

---

**Gemeinde Kalchreuth**  
**Einbeziehungssatzung Nr. 2**  
**“ Röckenhof – Nähe Unterschöllenbacher  
Straße“**

---

**Begründung**

**25.11.2021**

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Ver- und Entsorgung
5. Grünordnung, Eingriffsregelung
6. Immissionsschutz

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

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

---



## 1. Lage des Planungsgebietes

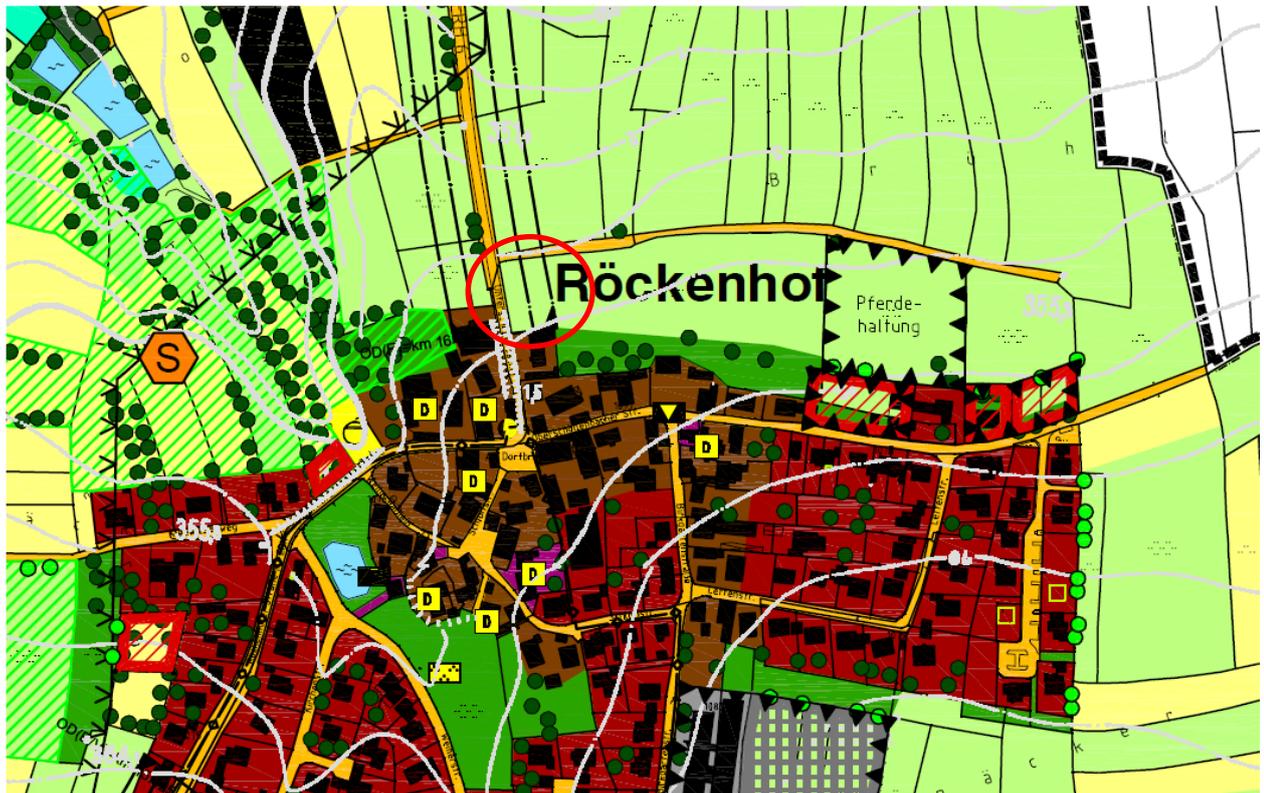
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Kalchreuth im Landkreis Erlangen-Höchstadt am nördlichen Ortsrand des Gemeindeteils Röckenhof. Es umfasst Teile des Flurstücks 31/3 Gemarkung Röckenhof und hat eine Größe von ca. 0,1 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. Er ist überwiegend als Grünland betroffen.

## 2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Schaffung von Baumöglichkeiten für ortsansässige Nachgeborene aus Röckenhof erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung. Innenentwicklungspotentiale sind im Ort Röckenhof nicht verfügbar.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalchreuth als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und grenzt an gemischte Bauflächen an. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung. Die im FNP dargestellte Nutzung hat im konkreten Fall aber keine besondere Zweckbestimmung. Dies wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung ermittelt. Obwohl der FNP Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt unberührt. Die geringe Fläche die umgewidmet wird, bewegt sich im Rahmen der dörflichen Struktur und des Ortsbildes und hat den Charakter eines Dorfgebiets.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an. Er ist durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Die Umgebung hat eine gemischte Struktur mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Gebäuden. Die Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach, Art, Maß und Bauweise und überbaubaren Flächen wird aufgenommen.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

#### 4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,1 ha. Er hat den Charakter eines Dorfgebietes. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenze abgegrenzt, diese hat im Westen einen Abstand von 6 m zum Fahrbahnrand (reduzierte Bauverbotszone).

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird in den Grundzügen festgesetzt. Die Gestaltungsfestsetzungen greifen die Vorgaben der bestehenden Bebauung auf.

Die Bebauung ist nur mit zwei Vollgeschossen zulässig. Die Gemeinde strebt eine bestmögliche Einfügung in das Ortsbild an, deshalb ist als örtliche Bauvorschrift die Dachform ausschließlich als symmetrisches Satteldach zulässig. Für die Kubatur sind zwei Haustypen zulässig:

Entweder das zweite Vollgeschoß befindet sich im Dachgeschoß, dann ist bei einem Kniestock von 100 cm eine Dachneigung von 42° bis 48° zulässig, oder das zweite

Vollgeschoß hat eine volle Wandhöhe, dann ist nur ein flaches Satteldach mit 15° bis 25° Dachneigung zulässig.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Unterschöllenbacher Straße aus. Die Erschließung durch Abwasser, Wasser und Strom erfolgt ebenfalls von dieser Straße aus.

#### Hinweise zur Bebauung und Erschließung

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG

Nach § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnah) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, kann einer Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers müssen vorab folgende wasserwirtschaftliche Belange geprüft und beachtet werden. Bei einer Versickerung muss sichergestellt werden, dass der Untergrund zum Versickern geeignet ist, der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten, etc.). Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuordnen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Grundsätzlich ist für eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierauf kann gegebenenfalls verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen.

Neben Regenwassersammelbehältern (Zisternen) sind auch beispielsweise Gebäude-/Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.

Aufgrund der geringen Größe der Einbeziehungsfläche kann die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt werden. Sofern nicht versickert wird ist der Anschluss an das bestehende Mischsystem vorgesehen. Die geringe Einbeziehungsbereich rechtfertigt nicht die Schaffung eines Trennsystems.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, wird hingewiesen.

Durch die neuen Baugrundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Wir empfehlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

## **5. Grünordnung, Eingriffsregelung**

Auf der Baufläche sind Maßnahmen zur Eingrünung festgesetzt. Hier sind freiwachsende Hecken und Gebüsche aus heimischen Arten (siehe Anhang) und/oder Obstbäume zu pflanzen. Abstand der Obstbäume hier max. 8 m. Damit wird der Ortsrand nach Osten gestaltet. Die Eingrünung nach Norden erfolgt durch die Ausgleichsfläche.

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde in Anlehnung an den Leitfaden der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums durch Bewertung des Bestandes sowie der zu erwartenden Intensität der Bebauung ermittelt.

### Bewertung der Eingriffsfläche (Einbeziehungsbereich)

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland, standortfremde Gehölze, Kategorie I
Boden	Tonboden, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	keine Oberflächengewässer, Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, mäßig versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand durch Neubauten geprägt, fernwirksame Lage, Kategorie I-II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I</b> Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)  
 → Spanne Faktor 0,2-0,5.

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund einzelner Vermeidungsmaßnahmen im mittleren Bereich festgesetzt: 0,4.

### Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
gering	926 qm	x 0,4	370 qm

### Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche von 370 qm auf Fl.Nr. 31/3, Gemarkung Röckenhof zugeordnet.

Als Entwicklungsziel ist die Schaffung einer Streuobstwiese festgesetzt. Diese dient auch der Eingrünung der Baufläche und der Umsetzung des im Flächennutzungsplan dargestellten Ziels zur Schaffung einer Grünfläche.

Bestand:

Wirtschaftsgrünland

Maßnahmen:

Pflanzung von 3 Obstbäumen als Hochstamm, Extensivierung der Grünlandnutzung mit Entwicklungsziel artenreiche Mähwiese frischer bis mäßig trockener Standorte

Pflege:

Erziehungs- und Erhaltungsschnitt der Obstbäume, Mahd des Grünlands ab 15.06. ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr

**Artenschutz**

Aufgrund der ortsnahen Lage und intensiven Nutzung der Eingriffsfläche ist mit Ausnahme häufiger gehölzbrütender Vogelarten nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Deshalb sind die Verbotstatbestände des Artenschutzes nicht einschlägig.

**6. Immissionsschutz**

Im Nahbereich des Einbeziehungsbereichs befinden sich nach Kenntnis der Gemeinde keine erheblich emittierenden Gewerbebetriebe.

Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch); ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) sind bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini-BHKW) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:
  - tags (06.00-22.00): 55 dB(A),
  - nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),
- Immissionsorte im Dorf- oder Mischgebiet:
  - tags (06.00-22.00): 60 dB(A),
  - nachts (22.00-06.00): 45 dB(A).

Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Um die Einhaltung der oben angeführten Immissionsrichtwerte zu erleichtern, können folgende ergänzende Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen in die „textlichen Hinweise“ aufgenommen werden:

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räumen (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

Hinweise: Die o.a. baulichen Gestaltungshinweise beruhen u.a. auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“.

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

### Anhang: Artenliste standortheimischer Gehölze

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- |                  |              |
|------------------|--------------|
| Acer campestre   | Feldahorn    |
| Betula pendula   | Birke        |
| Carpinus betulus | Hainbuche    |
| Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Salix caprea     | Salweide     |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere   |
- b) Sträucher
- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Cornus sanguinea    | Hartriegel         |
| Corylus avellana    | Hasel              |
| Crataegus laevigata | Weißdorn           |
| Euonymus europaea   | Pfaffenhütchen     |
| Ligustrum vulgare   | Liguster           |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche      |
| Prunus spinosa      | Schlehe            |
| Ribes alpinum       | Berg-Johannisbeere |
| Rosa canina         | Hundsrose          |
| Salix caprea        | Salweide           |
| Sambucus nigra      | Holunder           |