



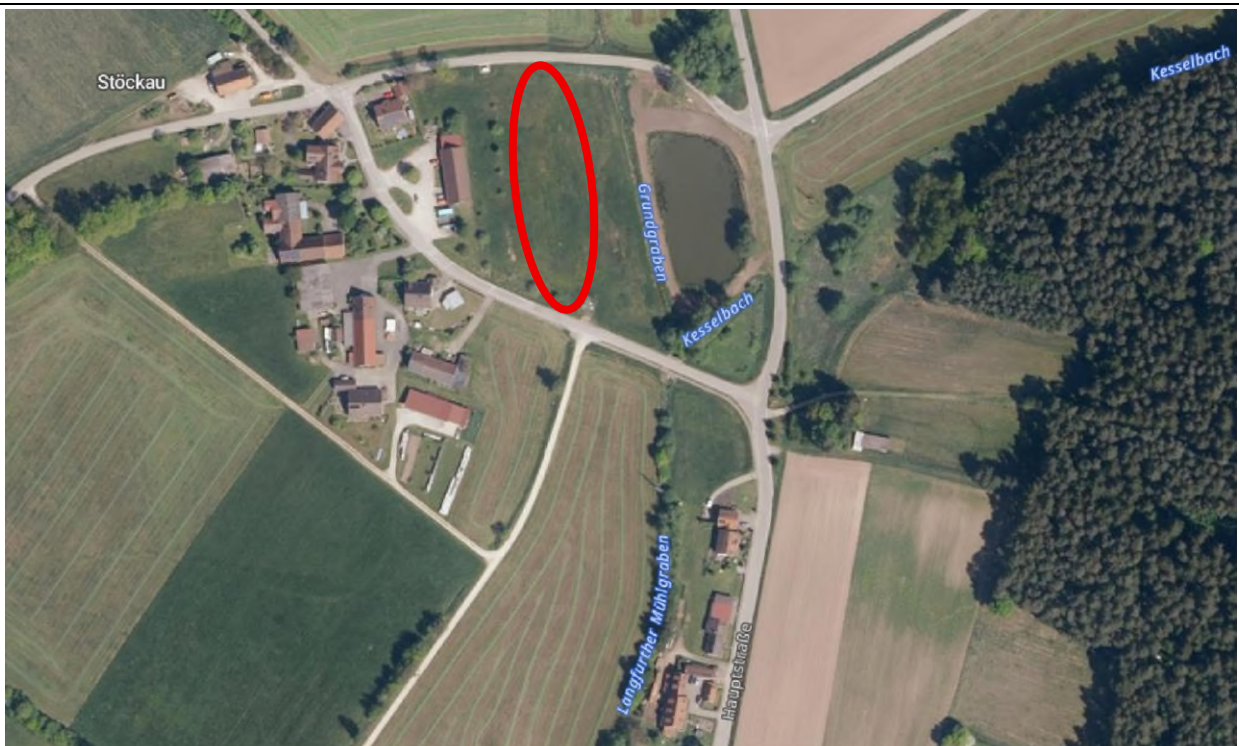
# Gemeinde Langfurth

Landkreis Ansbach

## Einbeziehungssatzung

### "Stöckau"

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Entwurf / Stand: 17.03.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Die Gemeinde Langfurth erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Einbeziehungssatzung:

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 1164 der Gemarkung Langfurth. Die Größe des Geltungsbereichs hat eine Gesamtfläche von ca. 0,4 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Plan für die Einbeziehungssatzung, der Bestandteil dieser Satzung ist.

## § 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

## § 3 Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO für den Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt. Ausnahmen gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen, einschließlich Zufahrten und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4
- Die zulässige Gebäudehöhe beträgt ab Urgelände max. 9,0 m
- Die zulässige Wandhöhe beträgt ab Urgelände max. 6,5 m
- Zulässig ist eine maximal II – geschossige Bebauung

### 3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Notwendige Befestigungen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig.

Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von Einfriedungen alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Amphibien, Igel) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bordsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abgeschrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.

Je 400 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 16 - 18) oder ein Obstbaumhochstamm entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **§ 4 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, die im Norden und Süden an die bestehenden Ortsstraßen angebunden wird. Die Verkehrsfläche ist im Planteil dargestellt.

#### **§ 5 Naturschutzrechtliche Regelung**

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

#### **Ausgleichsmaßnahme**

##### **Ersatzmaßnahme Artenreiches Extensivgrünland**

Die Ersatzfläche wird außerhalb des Geltungsberiechs, auf der direkt östlich angrenzenden Teilfläche des Flurstücks 1164/0, Gemarkung Langfurth angelegt. Gegenwärtig ist dieser Teil des Flurstücks (2.970m<sup>2</sup>) mäßig extensiv genutztes Grünland (G 211).

Geplant ist die Umwandlung des Grünlandes (G 211) in artenreiches Extensivgrünland (G 214). Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 2.970m<sup>2</sup>. Die erforderliche Teilfläche für die vorliegende Einbeziehungssatzung beträgt 1.944 m<sup>2</sup>

##### **Pflegemaßnahmen für die Ersatzfläche:**

1. Die Fläche wird in den ersten drei Jahren dreimal (Schröpfschnitte) gemäht.

zur Aushagerung

2. Nach erfolgter Aushagerung Einsaat von artenreichem Saatgut. Hierzu ist entweder in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine Saatgutübertragung einer Artenreichen Extensivwiese aus der näheren Umgebung möglich oder das Aussähen von gebietsheimischem, artenreichen, standortgerechten Saatgut einer zertifizierten Saatgutfirma (Referenzmischung

„Blumenwiese“ Rieger-Hofmann); ggfs. auch Heudrusch einer Artenreichen Extensivwiese möglich, in Absprache mit der UNB

3. Auf Dauer zweischürige Mahd nicht vor dem 15.6.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

4. Kontrolle mit der UNB nach ca. 10 Jahren, bei Bedarf Nachsaat von 100 % Kräutern aus gebietsheimischer, standortgerechter Herkunft

5. Bei erfolgter Aushagerung belassen von 10-20 % Altgrasstreifen mitten auf der Fläche, jährlich wechselnd

## § 6 Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen)

- V 1: Bereits in der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Situationen, Strukturen und Bauwerke mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, auch Amphibien, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Bau-gruben, bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte und Entwässerungsrinnen (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullis o.ä. Gullis werden nicht unmittelbar an Bordsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut und mit Ausstiegshilfen ausgestattet. An Entwässerungsanlagen, Absetz- und Rückhaltebecken werden mit Kleintiere abhaltende Schutzmaßnahmen und ggf. mit Ausstiegshilfen ausgestattet.
- V 2: Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von Einfriedungen alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Amphibien, Igel) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bordsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abgeschrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.

## § 7 Wasserrechtliche Regelungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Haslach Matzmannsdorf. Die Verbotsbestimmungen bzw. die beschränkt zulässigen Handlungen der Verordnung des Landratsamtes vom 03.07.2025 sind bei allen Planungen zu beachten.

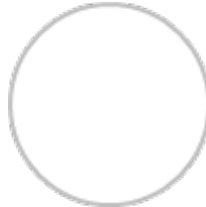
Aus Boden- und Wasserschutzgründen dürfen die Fundamente aller baulichen Anlagen nicht tiefer als bis zur Frostsicherheit gegründet werden. Die maximal zulässige Gründungstiefe beträgt 1,05 m unter der natürlichen Geländeoberkante.

Keller sind unzulässig.

## § 8 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

Langfurth, den \_\_.\_\_.2026



.....  
**Simon Schäffler**  
Erster Bürgermeister

## Begründung

### **1. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können Gemeinden durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauter Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. (Einbeziehungs- oder Abrundungssatzung). Die Einziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurecht zu schaffen.

Die Gemeinde Langfurth beabsichtigt daher, am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteil Stöckau, eine Einziehungssatzung zu erlassen. Mit dieser Satzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, in direktem Anschluss an die bestehende gemischte Bebauung weitere Wohngebäude für ortsansässige Bürger zu errichten.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Ortsabrundung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Ziel der Einziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in einem, für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen.

Somit kann der Bedarf an Bauland für den örtlichen Eigenbedarf im Ortsteil Stöckau kurzfristig gedeckt werden.

### **2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Der Geltungsbereich der Einziehungssatzung liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Stöckau.

Die Einziehungssatzung umfasst Teilflächen der Flurnummer 1164 der Gemarkung Langfurth. Die Größe des Geltungsbereichs hat eine Gesamtfläche von ca. 0,4 ha.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die Einziehungssatzung ergibt sich aus dem Plan vom 17.03.2026.

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt.

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso sind keine Ökokontoflächen, auch in der näheren Nachbarschaft, zu verzeichnen.

Die angrenzenden Biotope werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIa. Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei Bauvorhaben zu beachten.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu bestehenden Gewässern sind am südlichen Randbereich Fließwege mit mäßigem Abfluss bei Starkregen, sowie Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche bekannt.

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ansbach und das Landratsamt Ansbach zu informieren.

### **3. Alternativen**

Die Einbeziehungssatzung an dieser Stelle bietet sich zur Arrondierung des Ortsrandes an, zumal die Flächenverfügbarkeit gegeben ist und die Erschließung ohne größeren Aufwand möglich ist und die Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit verhältnismäßigem Aufwand ausgeglichen werden können.

Alternativen im Innenbereich sind aktuell nicht vorhanden.

### **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **Anforderungen nach Baugesetzbuch**

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung sind nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 BauGB die Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Nichtbetroffenheit von Natura 2000 – Gebieten.

Die Voraussetzungen sind bei vorliegender Planung gegeben.

Das Plangebiet fügt sich in den angrenzenden Bebauungszusammenhang ein. Es handelt sich um eine organische Siedlungserweiterung an geeigneter Stelle. Die Erschließung ist über die Anbindung an bestehende Ortsstraßen gesichert.

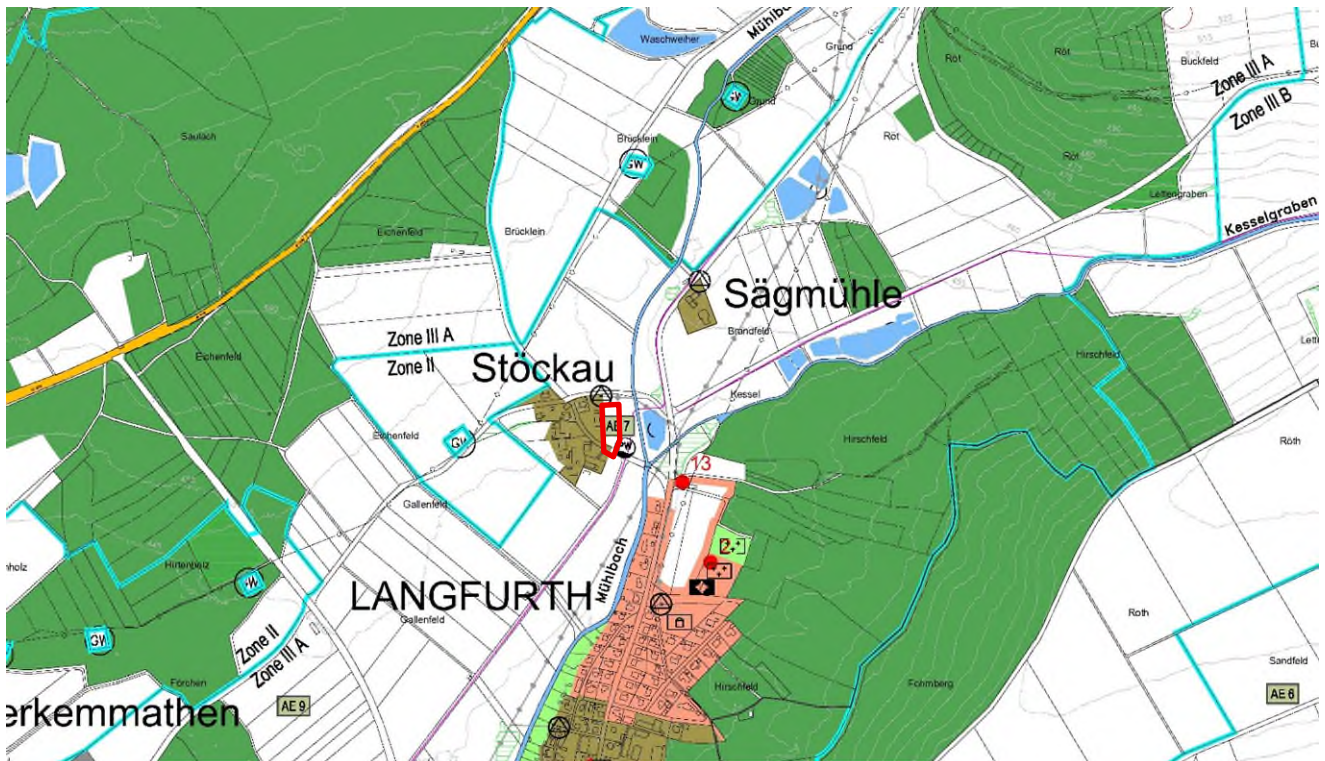
Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist dadurch gegeben, dass sich die Satzung an den Flächennutzungsplandarstellungen orientiert und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung festschreibt.

Vorhaben oder Pläne, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Satzung.

Ein Natura 2000 – Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Für die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, jedoch ist keine Umweltprüfung erforderlich. Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

## Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langfurth mit Umgriff der Einbeziehungssatzung (Stand 2017)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Langfurth stellt die Fläche im Bereich der Einbeziehungssatzung als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung der bestehenden gemischten Bauflächen des Ortsteils Stöckkau. Die organische Siedlungsentwicklung steht den städtebaulichen Ziele der Gemeinde Langfurth nicht entgegen. Aufgrund der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen direkt östlich angrenzend, kann dem ursprünglichen Ziel des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen werden.

### Bestehende Bebauungspläne

Im Ortsteil Stöckkau besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

### Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Langfurth liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll ohne Zentrumsfunktion. Das Gemeindegebiet liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die das Mittelzentrum Dinkelsbühl mit dem Unterzentrum Bechhofen verbindet.

Es gelten die allgemeinen fachlichen Ziele und Grundsätze für das Wohnungs- und Siedlungswesen. Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RPV8) sind für die vorliegende Planung relevant:

#### LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### RPV8 3.1 Siedlungswesen

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Es handelt sich um eine organische Entwicklung, um den örtlichen Bedarf zu decken. Die Planung ist mit den wesentlichen Zielen vereinbar.

## **5. Festsetzungen**

Die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten von Vorhaben im Erweiterungsbereich orientieren sich an den bestehenden Vorgaben und richten sich nach § 34 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung wird die Art der baulichen Nutzung als Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe sowie durch die Baugrenzen definiert. Zulässig ist eine II – geschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe OK FFB-Erdgeschoss von 9,0 m und einer maximal zulässigen Wandhöhe OK FFB-Erdgeschoss von 6,50 m.

Durch das Zurücksetzen der südlichen Baugrenze kann ein schadloses Ableiten des Wassers bei Starkregenereignissen sichergestellt werden.

## **6. Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Anbindung an bestehende Ortsstraßen.

Die erforderliche Erschließungsstraße ist im Planteil dargestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen neuen Anschluss an das Kanalsystem der Gemeinde Langfurth.

Das Oberflächenwasser wird über eine Sammelleitung in den östlich angrenzenden Weiher geleitet, in dem auch das erforderliche Rückhaltevolumen nachgewiesen werden. Der Ablauf erfolgt über die bestehenden Gräben.

Die Trinkwasserversorgung ist über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Zur Versorgung mit Strom und Telekommunikation kann das Plangebiet an das in der Umgebung bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden.

## 7. Artenschutzrechtliche Bewertung

Der gesamte Geltungsbereich wird als Wiese extensiv genutzt.

Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-RL kann im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Eine projektspezifische Relevanzprüfung des prüfungsrelevanten Artenspektrums wurde durchgeführt.

Die Suche nach den im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten wurde per ASK (Artenschutzkartierung Bayern, TK 6828 Feuchtwangen Ost) durchgeführt.

Es sind keine relevanten Arten betroffen.



*Blick von Norden über den Geltungsbereich*

## Vögel

Für die Feldlerche und andere Bodenbrüter kann die Wiese als Lebensraum ausgeschlossen werden, der Abstand zu den Gebäuden, Gehölzen und der Straße beträgt maximal 40 m.

Gehölze sind nicht betroffen.

## Fledermäuse

Die Fläche ist wie die umliegenden Flächen potentiell Jagdhabitat ohne Quartiersstrukturen von Fledermäusen.

## Reptilien

Für die Arten der Prüfliste liegen im Geltungsbereich keine geeigneten Habitate vor

Aufgrund des dichten Bewuchses ist die Wiesenfläche als Habitat für Zauneidechsen ungeeignet.

## Amphibien, Libellen und Krebse

Es sind keine Gewässer betroffen. Das nächste potentielle Laichgewässer (Teich) ist ca. 30 m entfernt. Östlich an die Ersatzfläche 1 angrenzend, verläuft der „Grundgraben“

In den ASK Daten sind in dem östlich gelegenen Teich Grünfrösche nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich zur Laichzeit von Amphibien durchwandert wird. Die geplante Wohnbebauung stellt grundsätzlich keine Barriere für Amphibienwanderungen dar. Um unnötige Fallen und Barrieren für Amphibien und andere Kleintiere zu vermeiden sind die Vermeidungsmaßnahmen zu beachten

## Tagfalter

Geeignete Pflanzenbestände für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopteryx innotata*) als für den Nachtkerzen-Schwärmer (*Proserpinus proserpina*) sind nicht vorhanden.

Hier nicht genannte Arten und Gruppen von Pflanzen und Tieren werden mangels geeigneter Habitate bzw. Wuchsorte im Geltungsbereich als nicht projektrelevant bewertet.

Insbesondere eine zusätzliche negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population und die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch die Einbeziehungssatzung „Stöckau“ kann ausgeschlossen werden.

Das Projekt ist demnach aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts (§ 44 Abs. 1. BnatSchG) zulässig.

## 8. Grünordnung

### Innere Durchgrünung

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm II. Ordnung oder ein heimischer Obstbaum zu pflanzen, bzw. die bestehenden Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auswahlliste: Obstbaumhochstämme  
(Mindestgröße: StU 10 – 12 cm, Hochstamm)

Apfel:

Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Lohrer  
Rambour, Schöner von Nordhausen, Wettringer, Schöner von Wiltshire

Birne:

Schweizer Wasserbirne, Gute Luise, Madame Verté, Feuchtwanger Butterbirne

Zwetschge:

Fränkische Hauszwetschge, Wangenheimer

Nussbaum

Auswahlliste: Hochstämme

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV, mB, StU 16 – 18 cm)

Acer campestre (Feldahorn)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Corylus colurna (Baumhasel)

Fraxinus ornus (Blumenesche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Tilia cordata (Winterlinde)

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

**Bewertung des Eingriffs**

Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Eingriff muss aufgrund des:

- zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad,
  - Eingriff ins Landschaftsbild,
- im Regelverfahren des Leitfadens Bauen im Einklang mit der Natur ermittelt werden.  
Aufgrund der GRZ von 0,4 wird dafür ein Eingriffsfaktor von 0,4 festgesetzt.

BNT	WP	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Eingriffsfaktor/GRZ	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Mäßig extensiv genutztes Grünland. G 211	6	4.049	0,4	9.718

**Gesamter Ausgleichsflächenbedarf: 8.098 Wertpunkte**

#### AUSGLEICHSFLÄCHENBERECHNUNG

Standort/ Ausgangszustand	Bewertung Ausgangszustand in WP	Prognosezustand	Bewertung Prognosezustand in WP	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Ausgleichsumfang in Wertpunkten
Mäßig extensiv genutztes Grünland. G 211	6	Artenreiches Extensivgrünland G214	12-1=11	2.970	5	14.850

#### Flächenbilanz:

Ausgleichsmaßnahmen                      14.850 WP  
Ausgleichsbedarf                                9.718 WP

Um die erforderlichen Wertpunkte zu erreichen, wird eine Teilfläche 1 von 1.944 m<sup>2</sup> für die Einbeziehungssatzung in Anspruch genommen.

Die überschüssigen 5.132 WP werden als Ersatzmaßnahme für den zeitgleich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Oberkemmathen“ verwendet.

## Ausgleichsmaßnahmen

### Ersatzmaßnahme

#### Artenreiches Extensivgrünland

Die Ersatzfläche wird außerhalb des Geltungsberiechs, auf der direkt östlich angrenzenden Teilfläche des Flurstücks 1164/0, Gemarkung Langfurth angelegt. Gegenwärtig ist dieser Teil des Flurstücks (2.970m<sup>2</sup>) mäßig extensiv genutztes Grünland (G 211).

Geplant ist die Umwandlung des Grünlandes (G 211) in artenreiches Extensivgrünland (G 214). Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 2.970m<sup>2</sup>. Die erforderliche Teilfläche für die vorliegende Einbeziehungssatzung beträgt 1.944 m<sup>2</sup>

#### Pflegemaßnahmen für die Ersatzfläche:

1. Die Fläche wird in den ersten drei Jahren dreimal (Schröpfschnitte) gemäht.

zur Aushagerung

2. Nach erfolgter Aushagerung Einsatz von artenreichem Saatgut. Hierzu ist entweder in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine Saatgutübertragung einer Artenreichen Extensivwiese aus der

näheren Umgebung möglich oder das Aussäen von gebietsheimischem, artenreichen, standortgerechten Saatgut einer zertifizierten Saatgutfirma (Referenzmischung „Blumenwiese“ Rieger-Hofmann); ggfs. auch Heudrusch einer Artenreichen Extensivwiese möglich, in Absprache mit der UNB

3. Auf Dauer zweischürige Mahd nicht vor dem 15.6.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

4. Kontrolle mit der UNB nach ca. 10 Jahren, bei Bedarf Nachsaat von 100 % Kräutern aus gebietsheimischer, standortgerechter Herkunft

5. Bei erfolgter Aushagerung belassen von 10-20 % Altgrasstreifen mitten auf der Fläche, jährlich wechselnd

#### Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme:

Die Ausgleichsmaßnahme ist in der ersten Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umzusetzen.

## 9. Immissionen, Emissionen

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Ebenso ist die umgebende Bebauung durch die charakteristischen Merkmale eines Dorfgebietes geprägt.

Zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung des geplanten Dorfgebietes sind daher keine Maßnahmen erforderlich.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich zu evtl. störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen durch Lärm, Staub und Geruch kommen. Diese sind zu dulden.

## 10. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

## 11. Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist bei einer Satzung gemäß § 34 BauGB nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Herrieden, den 17.03.2026

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
(Unterschrift)

## Anlagen:

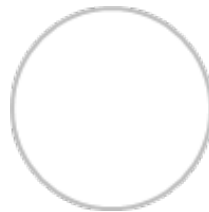
Anlage 1: Plan Einbeziehungssatzung M 1:1000

---

### Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Langfurth hat in seiner Sitzung am 17.03.2026 die Aufstellung der Satzung „Stöckau“ über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit Begründung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen.
2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat während der Zeit vom \_\_\_\_\_.2026 bis \_\_\_\_\_.2026 stattgefunden.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Langfurth hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_.2026 die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die Satzung mit Begründung wurde am \_\_\_\_\_.2026 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Langfurth, den \_\_\_\_\_.2026



.....  
**Simon Schäffler**  
Erster Bürgermeister