
Gemeinde Simmelsdorf

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Nr. 18 „Am Marterl“



Begründung

29.09.2020



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

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



Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	2
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
4.2 Natur und Landschaft	3
5. PLANUNGSZIELE	3
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. ERSCHLIEßUNG	4
7.1 Verkehrsflächen	4
7.2 Ver- und Entsorgung	5
8. IMMISSIONSSCHUTZ	5
9. BRANDSCHUTZ	5
10. DENKMALSCHUTZ	5
11. GRÜNORDNUNG	6
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Simmelsdorf möchte aufgrund aktueller Nachfrage weiterhin bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln.

Im kürzlich ausgewiesenen Baugebiet im Ortsteil Hüttenbach an der Kreuzkirche sind bereits sämtliche Bauplätze verkauft. Im Ortsteil Simmelsdorf noch vorhandene freie Bauflächen stehen dem Grundstücksmarkt aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft nicht zur Verfügung. Hingegen besteht Bauwunsch und Verkaufsbereitschaft von Grundeigentümern im vorliegenden Geltungsbereich.

Um die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Simmelsdorf zu befriedigen ist die Ausweisung des Baugebiets erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Simmelsdorf-Brand der Gemeinde Simmelsdorf am westlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 16/3, 16/4, 16/7, 16/8, 362 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 79/7, 79/8 und 388, Gemarkung Simmelsdorf. Es hat eine Fläche von 1,3 ha.

Südlich und östlich der Baufläche grenzt das Dorfgebiet an, im Norden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Wald.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Die Gemeinde Simmelsdorf stellt den Bebauungsplan deshalb gemäß 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. Der Geltungsbereich rundet den organisch gewachsenen Ortsteil Simmelsdorf nach Westen ab.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

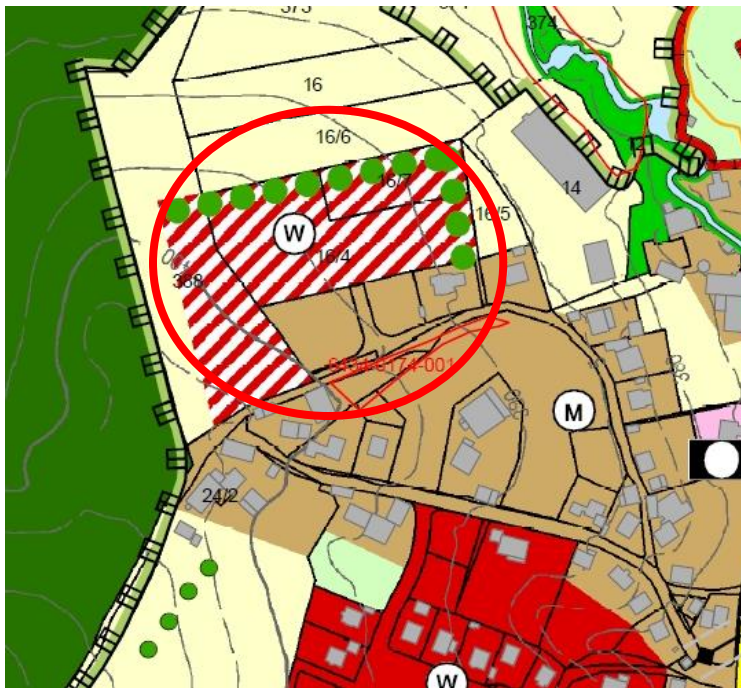
Die Gemeinde Simmelsdorf ist im Regionalplan der Region Nürnberg (7) als ländlicher Raum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt.

Im ländlichen Raum ist die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten Ziel des Regionalplans. Günstige Voraussetzungen für die Siedlungstätigkeit sollen insbesondere unter Benutzung der Erschließung durch den ÖPNV genutzt werden. Der Ort Simmelsdorf ist mit dem Bahnhofpunkt Simmelsdorf hervorragend an den ÖPNV angeschlossen.

Die Gemeinde Simmelsdorf ist deshalb grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet in der vorliegenden Größenordnung.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist deshalb gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Der Ortsteil Simmelsdorf insgesamt ist ländlich geprägt mit typisch fränkischer Dorf- und Gebäudestruktur. Der südlich angrenzende Altort ist von landwirtschaftlichen Hofstellen mit Wohnhäusern und Nebengebäuden geprägt, östlich befinden sich Wohnhäuser jüngeren Datums bzw. eine nicht mehr genutzte ehemalige Reithalle. Die

Umgebungsbebauung weist Hauptgebäude mit in der Regel zwei Vollgeschossen und symmetrischen Satteldächern auf. Die Erschließung ist durch die Ortsstraßen Am Marterl sowie die Brandstraße möglich. Beide Straßen sind relativ eng ausgebaut.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist mäßig nach Nordosten geneigt. Der Untergrund besteht aus den Gesteinen des Karst mit guter Versickerungsfähigkeit.

Es handelt sich um mäßig intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland mit einzelnen Obstbäumen. Westlich des Geltungsbereiches grenzt Wald an, südlich des Geltungsbereiches ein ehemaliger Hohlweg mit als Biotop kartierter alter Baumhecke.

Westlich des Baugebietes befindet sich eine Waldfläche, der Abstand zur Baufläche beträgt ca. 30 m.

Das Baugebiet liegt an exponierter Stelle mit ausgeprägter Blickbeziehung zur Kirche „Am Bühl“.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern angestrebt. Dabei soll sich aufgrund der dörflichen Lage am Ortsrand der

Baustil an der fränkischen Bauweise orientieren (symmetrisches Satteldach, zwei Vollgeschosse mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss).

Die Erschließung kann nur von den Ortsstraßen von Süden her erfolgen.

Zur Gestaltung des Ortsrandes nach Norden sind auf Grund der Fernwirkung und der Blickbeziehung vom Bühl Begrünungsvorgaben wünschenswert.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der anzustrebenden Nutzung. Aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze bildet zusammenhängende Baufelder und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung. Die Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,35 liegt unter der Kappungsgrenze der BauNVO, dies dient der Minimierung der Versiegelung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Das 2. Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig. Dies sichert eine Einfügung der neuen Bebauung in die Nachbarschaft. Ergänzend werden die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe einschließlich der zulässigen Dachform und Dachneigung festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen, die eine Bebauung im klassischen fränkischen Stil mit symmetrischem Satteldach zulassen, soll die Einfügung der Bebauung in das Ortsbild am sensiblen Ortsrand gewährleistet werden.

Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist erforderlich, um eine dem Charakter des Quartiers und der Verkehrsanbindung entsprechende städtebauliche Dichte sicherzustellen.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von den Ortsstraßen Am Marterl und der Brandstraße aus. Durch die Verbindung der beiden Straßenzüge wird eine Ringerschließung mit zwei alternativen Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen. Beide Ortsstraßen sind relativ eng ausgebaut, vor allem die Straße Am Marterl weist etwa 100 m östlich des Geltungsbereiches eine markante Engstelle auf. Das betreffende Grundstück und Gebäude konnte jedoch von der Gemeinde erworben werden, so dass diese Engstelle beseitigt werden kann.

Von der südlichen Erschließungsstraße aus soll eine Stichstraße mit Wendeanlage (Radius 11 m) das Baugebiet erschließen. Die Straßenbreite ist innerhalb des Gebietes mit 8 m Breite vorgesehen (entsprechend der vorhandenen Grundstücksabmessung). Das Verbindungsstück zwischen der Straße Am Marterl und der Brandstraße ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse nur knapp 5 m breit. Südlich grenzt hier ein Heckenbiotop an. Der Wendehammer am Ende der Stichstraße entspricht den Anforderungen für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Ortsstraßen vorhanden.

Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das Oberflächenwasser soll nach Norden bzw. Osten in einen vorhandenen Bach abgeleitet werden. Ob eine Versickerung möglich ist wird geprüft. Die abwassertechnische Planung ist bereits eingeleitet. Zur Einleitung ist ein Wasserrechtsverfahren nötig.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Gemeinde keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwarten lassen. Die östlich vorhandene ehemalige Reithalle wird nicht mehr genutzt. In den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben erfolgt keine nennenswerte Tierhaltung mehr. Die planinduzierte Erhöhung des Verkehrs auf den Zufahrtsstraßen Am Marterl bzw. Brandstraße ist zumutbar. Bei ca. 12-13 neu hinzukommenden Wohngebäuden ist eine erhebliche zusätzliche Lärmbelastung für die Anwohner auszuschließen. Die höchstrichterlich eingeschätzte Bagatellgrenze von 20-30 Einzel- oder Doppelwohnhäusern wird deutlich unterschritten. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan die gem § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausschließt.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Mehrere hundert Meter nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich die Kirche „Am Bühl“, die als Baudenkmal geschützt ist und das Landschaftsbild weithin prägt. Zu dieser Kirche bestehen ausgeprägte Blickbeziehungen vom Geltungsbereich aus. Aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich ist aber keine bedrängende oder verunstaltende Wirkung durch die geplante Bebauung zu erwarten. Andererseits liegt das Baugebiet auch im Blickfeld von der Kirche aus, so dass Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude (rote Satteldächer im fränkischen Stil) bzw. eine Begrünung des Ortsrandes vorgesehen sind.

11. Grünordnung

Beim Geltungsbereich handelt es sich um mäßig intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland mit einzelnen Obstbäumen. Am südlichen und südöstlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich naturnahe Hecken (Biotop Nr. 6434-0172-001, 6434-0174-001).

Wesentliches Ziel der Grünordnung ist die Einbindung der geplanten Bauflächen nach Norden, von wo aus eine hohe Einsehbarkeit von der Kirche am Bühl besteht. Deshalb sind hier 8 m breite Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche festgesetzt. In diesen Flächen sind freiwachsende Hecken und Gebüsche aus standortheimischen Gehölzen oder einzelne Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Die Größe von Nebengebäuden ist hier auf 20 qm beschränkt.

Weiterhin ist pro 500 qm angefangene Grundstücksgrenze ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft. Dabei war festzustellen, dass die bestehenden Obstbäume nur kleinere, meist nach oben offene Baumhöhlen aufweisen, so dass nicht mit dem Vorkommen wildbrütender Vogelarten oder von Fledermausarten zu rechnen ist. Das Vorkommen wiesenbrütender Vogelarten ist im nördlichen Teil des Geltungsbereiches denkbar, auch wenn die Nordostexposition für die Feldlerche eher ungünstig ist. Allerdings bestehen im Umfeld genügend Ausweichlebensräume. Um das Tötungsverbot des strengen Artenschutzes zu vermeiden ist die Rodung der Gehölzbestände und die Beräumung der Baufläche nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	10.878 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.385 m ²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Simmelsdorf gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|---|------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| sowie Obstbäume als Halb- und Hochstamm | |
- b) Sträucher
- | | |
|---------------------|----------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes alpinum | Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |