
Gemeinde Simmelsdorf

Einbeziehungssatzung Simmelsdorf

“Hüttenbach - Blütenweg“

Begründung

23.11.2021

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Ver- und Entsorgung
5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

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

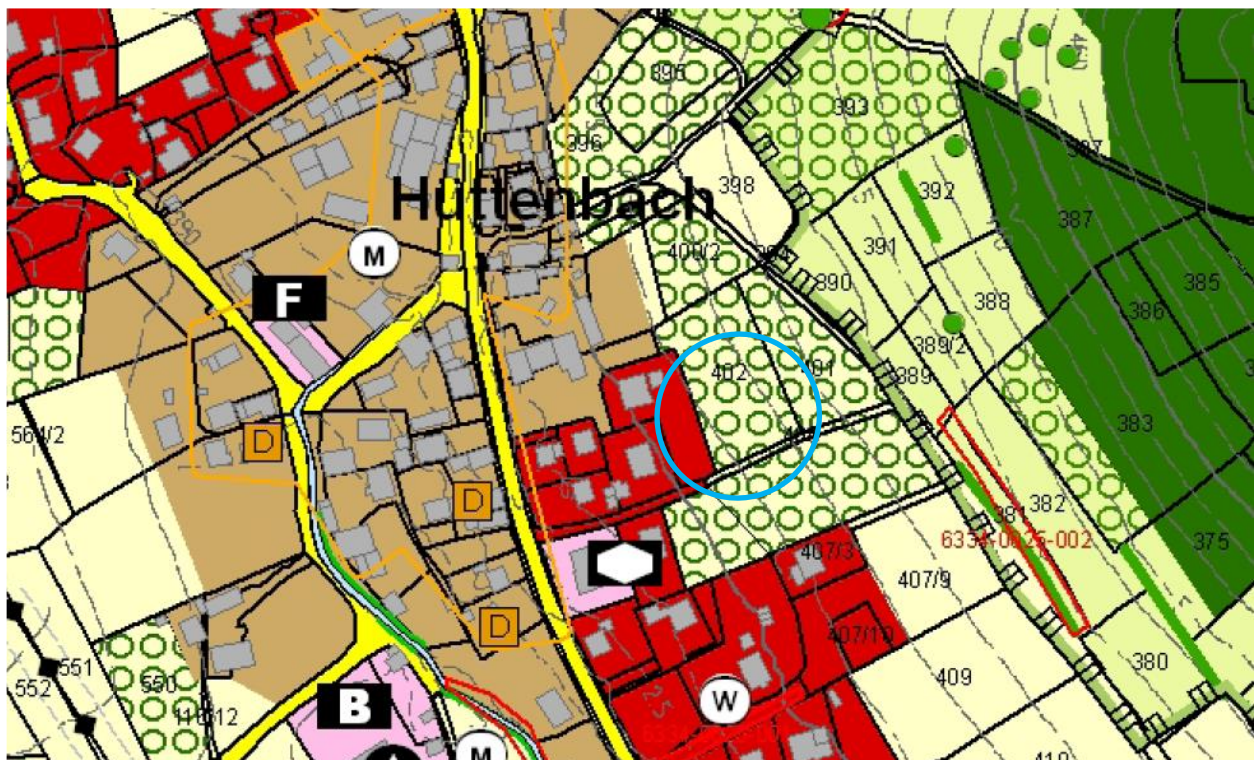
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Simmelsdorf im Landkreis Nürnberger Land am östlichen Ortsrand von Hüttenbach. Es umfasst das Flurstück 402/1, Gemarkung Hüttenbach und hat eine Größe von ca. 0,1 ha. Der Geltungsbereich ist mäßig nach Westen geneigt. Er ist landwirtschaftlich als Streuobstwiese teils als Parkplatz für Mitarbeiter des Kindergartens genutzt.

2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige erforderlich. Es ist ein Baugrundstück zur Einbeziehung vorgesehen. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmelsdorf als Fläche für die Landwirtschaft mit Nutzung als Streuobstwiese dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung, die im FNP dargestellt landwirtschaftliche Nutzung hat im konkreten Fall aber keine besondere Zweckbestimmung. Dies wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung ermittelt. Die Nutzung als Obstwiese stellt die Gemeinde ausdrücklich in die Abwägung ein.

Auf dem Grundstück hat die Gemeinde Simmelsdorf Flächen als Parkplatz für Bedienstete des Kindergartens gepachtet (Schotterfläche, siehe Luftbild).

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.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen.



4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,1 ha.

Der Einbeziehungsbereich wurde so abgegrenzt, dass nach Norden und Osten ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche verbleibt. Diese ist naturnah zu gestalten und mit heimischen Obstbäumen als Halb- oder Hochstamm oder standortheimischen Hecken und Gebüsch zu bepflanzen. Bäume, die erhalten werden, können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Diese Maßnahme ist erforderlich, um die Baufläche in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Die Erschließung erfolgt vom Blütenweg aus. Der Mitarbeiterstellplatz für die Beschäftigten des Kindergartens Hüttenbach soll an die Westgrenze des Grundstücks verlegt werden und ist hier als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Abgrenzung ermöglicht lediglich ein Schrägparken.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudegestaltung, insbesondere der Dachform sind erforderlich, um am Ortsrand des ländlich geprägten Ortsteils Hüttenbach eine regionstypische Bauweise zu sichern. Nur ein symmetrisches Satteldach fügt sich angemessen in das gewachsene Ortsbild ein.

5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

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

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Streuobstwiese mit älteren und jüngeren Bäumen, v.a. Kirsche, Kategorie II-III
Boden	Tonboden, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	keine Oberflächengewässer, Flächen ohne Grundwasser zeigende Vegetation, mäßig versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Den Ortsrand prägende Streuobstwiese, Kategorie II-III
Gesamtbewertung	Kategorie II-III Flächen mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)
→ Spanne Faktor 0,5-0,8 bei Kategorie II und 1,0 bei Kategorie III.

Der Ausgleichsfaktor wird im oberen Bereich der Kategorie II festgesetzt: 0,7. Ein höherer Faktor ist nicht gerechtfertigt, da Teile der Fläche als Stellplatz und Holzlagerplatz genutzt werden und somit von geringerer Wertigkeit sind.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
gering	1.220 qm	0,7	854 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche mit 854 qm auf Fl.Nr. 941, Gemarkung Oberndorf zugeordnet. Als Entwicklungsziel ist die Schaffung von Auwald festgesetzt.

Bei der Fläche handelt es sich um einen steileren Unterhang, der an den Grundelbach angrenzt. Es handelt sich derzeit um frisches und nährstoffzeigendes artenarmes Grünland mit Ausbreitung von indischem Springkraut. Der Unterhang grenzt an einen Waldbestand an, so dass die Entwicklung von Auwald bzw. Laubwald sinnvoll ist.

Maßnahmen:

Initialpflanzung von Auwald in Bachnähe bzw. feuchtem Eichen-Hainbuchenwald im nördlichen Teil der Ausgleichsfläche. Baumartenauswahl ausschließlich mit standort-heimischen Gehölzen:

In Bachnähe

- | | |
|------------------|---------------------------|
| - Schwarzerle | <i>Alnus glutinosa</i> |
| - Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| - Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |
| - Flatterulme | <i>Ulmus laevis</i> |

In bachfernen Bereichen

- | | |
|---------------|----------------------------|
| - Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| - Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| - Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |

Eine Beratung durch das Forstamt wird angeraten. Falls erforderlich ist eine Zäunung der Ausgleichsfläche durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche ist im Besitz der Gemeinde.

Luftbildkarte mit Lage der Ausgleichsfläche

Artenschutz

Aufgrund des teils jungen Alters der Obstbäume und fehlender markanter Baumhöhlen ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Die Rodung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Artenliste standortheimischer Gehölze

a) Mittelgroße und kleine Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

b) Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes alpinum</i>	Berg-Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder