
Gemeinde Simmelsdorf

Einbeziehungssatzung Simmelsdorf

“Diepoltsdorf - Wesselbergstraße“

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

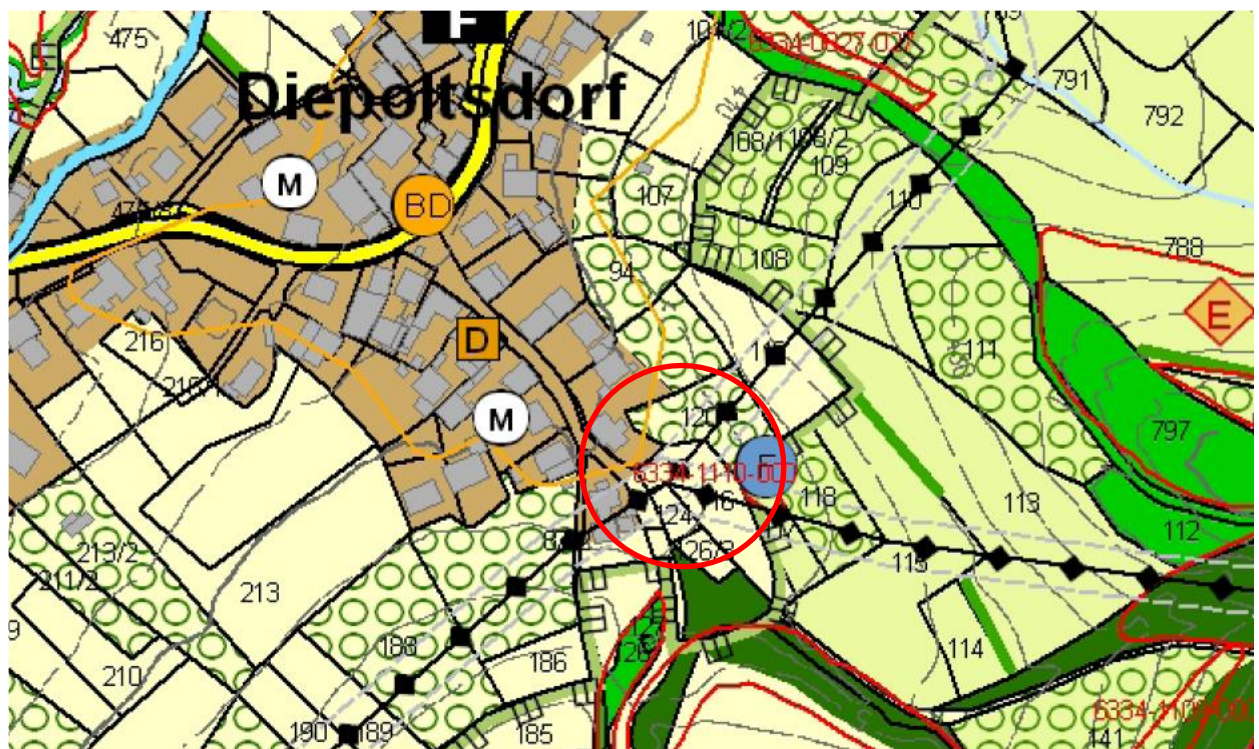
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Simmelsdorf im Landkreis Nürnberger Land am südlichen Ortsrand von Diepoltsdorf. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 116, Gemarkung Diepoltsdorf und hat eine Größe von ca. 0,1 ha. Der Geltungsbereich ist deutlich reliefiert mit Böschungen und Mulden. Er ist landwirtschaftlich als Grünland 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 dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan



Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung, die im FNP dargestellte landwirtschaftliche 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.

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 an und rundet den Ort ab.

4. Bauflächen, Erschließung

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

Die Erschließung erfolgt von der Wesselbergstraße aus.

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

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	teils geschottete Stellplatzfläche, überwiegend extensiv beweidete Grünlandfläche mit Obstbäumen und Hecken, Grünland mäßig artenreich (Koppelweide), Kategorie II
Boden	Tonboden, extensiv genutzt, Kategorie I-II
Wasser	keine Oberflächengewässer, Flächen ohne Grundwasser zeigende Vegetation, mäßig versickerungsfähig, oberhalb Quellbereich, Mulden mit zumindest periodischem Oberflächenwasserabfluss, Kategorie II
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	ortsbildprägende Gehölze und Schafweide, Ortsrand durch Neubauten geprägt, östlich Eingrünung bereits vorhanden, Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie II Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)
→ Spanne Faktor 0,5-0,8.

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der teilweise bestehenden Befestigung im mittleren bis oberen Bereich festgesetzt: 0,7.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
mittel	692 qm	x 0,7	484 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche mit 484 qm auf Fl.Nr. 119, Gemarkung Diepoltsdorf zugeordnet.

Als Entwicklungsziel ist die Schaffung einer Streuobstwiese bzw. -weide durch Pflanzung von mindestens 6 Obstbäumen als Hochstamm festgesetzt. Weiterhin ist das Grünland extensiv zu nutzen (extensive Beweidung oder Mahd ohne Düngung mit Mähgutabfuhr ab 1.7.).

Die Ausgleichsfläche ist im privaten Besitz (Grunddienstbarkeit erforderlich).

Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Vegetation ist lediglich mit dem Vorkommen gehölzbrütender Vogelarten zu rechnen. Aus den genannten Gründen ist die Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

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