
Gemeinde Simmelsdorf

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Großengsee

“Wildenfelser Weg“

Begründung

18.10.2016

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 • Enders

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



1. Lage des Planungsgebietes

Der Ortsteil Großengsee liegt in der Gemeinde Simmelsdorf im Landkreis Nürnberger Land zwischen Simmelsdorf und Hilpoltstein.

2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige erforderlich. Es sind etwa 3 Baugrundstücke zur Einbeziehung vorgesehen. Der Ortsteil Großengsee ist einer der Siedlungsschwerpunkte im nördlichen Gemeindegebiet von Simmelsdorf. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bereich der Klarstellungssatzung ist überwiegend bereits bebaut und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

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



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan



Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an und rundet den Ort sinnvoll nach Osten ab.

4. Bauflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich hat den Charakter eines Dorfgebietes. Im Klarstellungsbereich befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie zwei Stallungen mit Rindern. Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an, Straßen o.ä. mit trennendem Charakter sind nicht vorhanden, so dass die gesamte Ortslage einschließlich des Einbeziehungsbereiches weiterhin als gemischte Baufläche bzw. Dorfgebiet einzustufen ist.

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Durch die Festlegung der Baugrenze innerhalb des Einbeziehungsbereiches wird die Anordnung der Gebäude im östlichen Teil sichergestellt und ein ausreichender Abstand zu den Stallungen im westlichen Bereich eingehalten.

Die Erschließung erfolgt von der bestehenden Ortsstraße im Osten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudegestaltung, insbesondere der Dachform sind erforderlich, um am Ortsrand des stark dörflich geprägten Ortsteils Großengsee eine regionstypische Bauweise zu sichern. Nur ein symmetrisches Satteldach fügt sich angemessen in das gewachsene Ortsbild ein, die rote bis rotbraune Deckung ist zur Gestaltung des Ortsrands am besten geeignet.

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	Mäßig artenreiches Grünland, Bebauung angrenzend Kategorie I
Boden	Ablehm, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand durch Neubauten geprägt, wenig fernwirksame Lage, Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I 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 im unteren Bereich festgesetzt: 0,2.

Begründung: Der Einbeziehungsbereich ist groß abgegrenzt, die überbaubare Grundfläche gem. Baugrenze umfaßt aber nur einen deutlich kleineren Bereich, so dass eine sehr niedrige Grundflächenzahl und ein hoher Freiflächenanteil die Folge sein wird.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

<u>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</u>	<u>Bau- fläche</u>	<u>Ausgleichs- faktor</u>	<u>Ausgleichs- bedarf</u>
gering	4.661 qm	x 0,2	932 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff auf dem Grundstück Nr. 19 (3.330 qm, Ausgleichsbedarf 666 qm) werden Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 623 Gemarkung Großengsee (417 qm) und Fl.Nr. 409 Gmk. Großengsee (Rest 249 qm) zugeordnet. Die Ausgleichsfläche Fl.Nr. 623 liegt unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs. Im Bereich dieser Ausgleichsfläche sind mindestens 5 Obstbaumhochstämme zu pflanzen. Das Grünland ist extensiv zu nutzen (Mahd ohne Düngung mit Mähgutabfuhr ab 15.06.). Die Ausgleichsfläche Fl.Nr. 409 ist ebenfalls als Streuobstwiese zu entwickeln (Pflanzung mind 2 Obstbaum-Hochstämme, Mahd ohne Düngung mit Mähgutabfuhr ab 15.06. oder extensive Beweidung).

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff auf Fl.Nr. 20/1 wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 20/1 (266 qm, Entwicklungsziel Hecke/Streuobstwiese) als Ausgleichsfläche zugeordnet. Es sind hochstämmige Obstbäume und/oder mind. 3-reihige Hecken aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen (siehe Anhang).

Alle Ausgleichsflächen sind im privaten Besitz (Grunddienstbarkeit erforderlich).

Artenschutz

Aufgrund der ortsnahen Lage und intensiven Nutzung der Eingriffsfläche ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen.

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

Artenliste standortheimischer Gehölze

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

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