
GEMEINDE SIMMELSDORF

KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

“Oberwindsberg Südwest“

Begründung

19.01.2010

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

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

TEAM 4 landschafts + ortsplanung

kaus • bauernschmitt • enders •

90419 nürnberg oedenberger strasse 65 tel 0911/393570



A) BEGRÜNDUNG EINBEZIEHUNGSSATZUNG

1. Lage des Planungsgebietes

Der Gemeinde Simmelsdorf liegt im Landkreis Nürnberger Land. Sie ist lt. Regionalplan Teil des ländlichen Raums

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Großengsee am östlichen Ortsrand.

2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige erforderlich.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bereich der Klarstellungssatzung ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bereich der Einbeziehungssatzung ist im Flächennutzungsplan teils als gemischte Baufläche, teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist bereits beschlossen und in Bearbeitung. Im Entwurf ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

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

4. Bauflächen, Erschließung

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen im Bereich der Einbeziehungssatzung erfolgt durch eine Baugrenze. Die Baugrenze ermöglicht den direkten Anschluß an die vorhandene Bebauung im Klarstellungsbereich. Die Erschließung erfolgt über die Vorderlieger bzw. für die Parzelle 657 über den Flurweg mit Fl.Nr. 766.

Die Festsetzungen zur Baugestaltung und Eingrünung sind erforderlich, um die Einbindung der Bebauung in das gewachsene Orts- und Landschaftsbild zu sichern.

5. Umweltschützende Belange

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB bzw. Art. 6 Bayerisches Naturschutzgesetz 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.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Beschränkung der Bauflächen durch Baugrenzen zum Ortsrand
- Festsetzung sockelloser Zäune
- Ausschluß von Nadelgehölzen.

Ermittlung des Eingriffs

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 4.093 qm.

Bewertung der Eingriffsfläche (Streuobstwiese mit lockerem Baumbestand)

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Streuobstwiese, ca. 20-30 Jahre alt, Kategorie II,
Boden	Braunerde, extensiv genutzt , Kategorie II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurstand, versickerungsfähig, Kategorie I-II,
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I,
Landschaftsbild	Obstwiese am Ortsrand, gut eingegrünt, aber teils landwirtschaftliche Zweckbauten, Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie II Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Eingriff erfolgt auf ca. 4.093 qm Grünland, teils locker mit Obstbäumen bestanden.

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung) -> Spanne Faktor 0,5-0,8.
Der Ausgleichsfaktor wird im unteren Bereich festgesetzt: 0,5 aufgrund des nur lockeren Bewuchses mit Obstbäumen.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

(Anwendung Eingriffsregelung lt. Leitfaden)

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
mittel	4.093 qm	x 0,5	2046,5 qm
Summe			2.046,5 qm

Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 657, 659, 661 und 779 südwestlich der Baufläche festgesetzt. Die Fläche wird derzeit teils lückige Obstwiese genutzt.

Durch Nachpflanzung und Extensivierung ist eine Aufwertung der Fläche möglich.

Aufgrund der bestehenden Wertigkeit der Ausgleichsfläche (lückige Obstwiese) ist eine Anrechnung nur zu 50% möglich. Es ist deshalb eine doppelt so große Fläche wie ermittelt erforderlich.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche beträgt 4.114 qm und ist so abgegrenzt, dass die Ausgleichsfläche jeweils auf dem gleichen Grundstück der Eingriffsgrundstück zugeordnet ist (Ausnahme Fl.Nr. 657, hier ist zusätzlich eine Teilfläche der Fl.Nr. 779 zugeordnet).

Maßnahmen:

Neupflanzung bzw. Ergänzungspflanzung von Obstbaum-Hochstämmen robuster Sorten (ca. 20 Stück), Mahd der Wiese ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr ab 15.6., alternativ extensive Beweidung.

Bearbeiter:

Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

TEAM 4
LANDSCHAFTS + ORTSPLANUNG

Anlagen: Pflanzliste

Artenauswahl heimische Wildgehölze für Ortsrandbepflanzung (i.w.S.)

a) Großbäume

Quercus robur

Stieleiche

Tilia cordata

Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre

Feldahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Salix caprea

Salweide

Sorbus aucuparia

Vogelbeere

c) Sträucher

Cornus sanguinea

Hartriegel

Corylus avellana

Hasel

Crataegus monogyna

Weißdorn

Ligustrum vulgare

Liguster

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Prunus spinosa

Schlehe

Rhamnus cathartica

Kreuzdorn

Rosa canina

Hundsrose

Salix caprea

Salweide

Sambucus nigra

Holunder

Viburnum lantana

Schneeball