
Gemeinde Simmelsdorf

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

“Winterstein Nord-Ost“

Begründung

15.03.2016

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

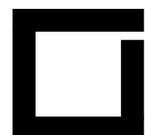
Bearbeitung:

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 Winterstein liegt in der Gemeinde Simmelsdorf im Landkreis Nürnberger Land zwischen Simmelsdorf und Hilpoltstein.

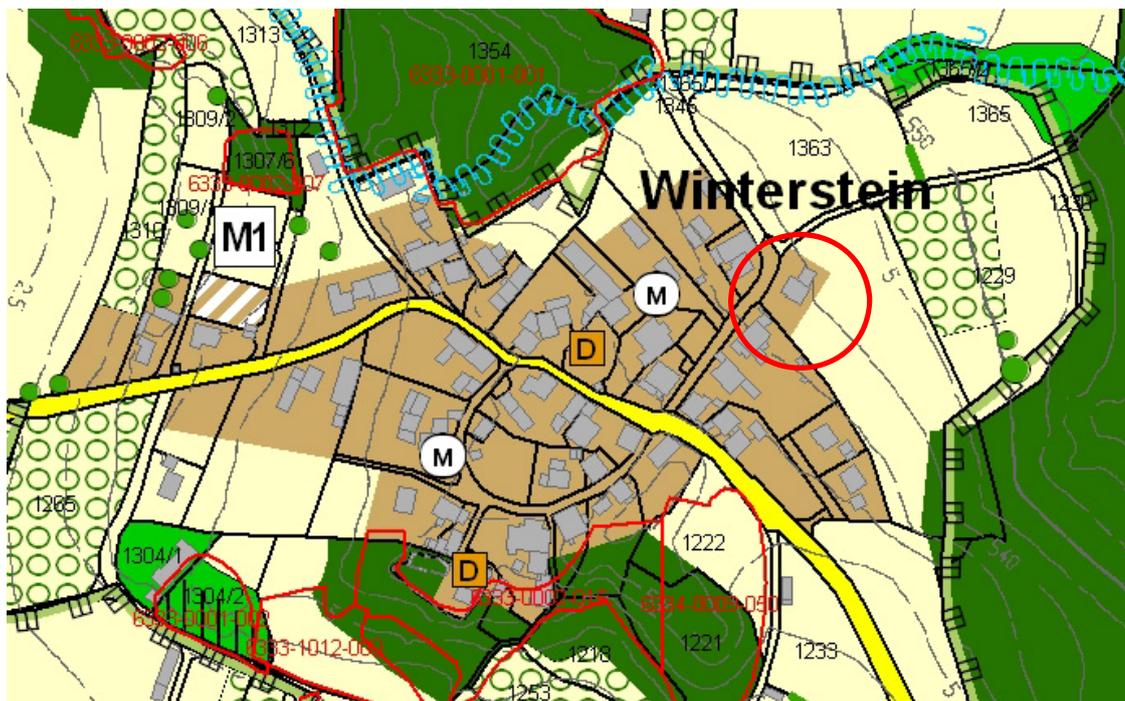
2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige erforderlich. Es ist ein Baugrundstück zur Einbeziehung vorgesehen, hier möchte eine ortsansässige Familie ein Wohngebäude errichten.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

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



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 mittleren Bereich festgesetzt: 0,5.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

| Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | Bau- fläche | Ausgleichs- faktor | Ausgleichs- bedarf |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|
| gering - mittel | 511 qm | x 0,3 | 153 qm |

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von 153 qm auf Fl.Nr. 1229 dem Eingriff zugeordnet.

Im Bereich der Ausgleichsfläche sind 3 Obstbaumhochstämme zu pflanzen. Das Grünland ist extensiv zu nutzen (Mahd ohne Düngung mit Mähgutabfuhr ab 15.06.).

Die Ausgleichsfläche ist in privatem 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