
Gemeinde Simmelsdorf

Einbeziehungssatzung Simmelsdorf

“Ittling - Süd“

Begründung

03.07.2023

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Ver- und Entsorgung
5. Grünordnung, 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 südöstlichen Ortsrand von Ittling. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 559/2, Gemarkung Wildenfels und hat eine Größe von ca. 0,25 ha. Der Geltungsbereich ist teils als Garten, teils landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Abrundung des Ortsteils Ittling und zur Sicherung von Baumöglichkeiten aufgrund eines konkreten örtlichen Bedarfs erforderlich. Es ist ein Baugrundstück zur Einbeziehung vorgesehen. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

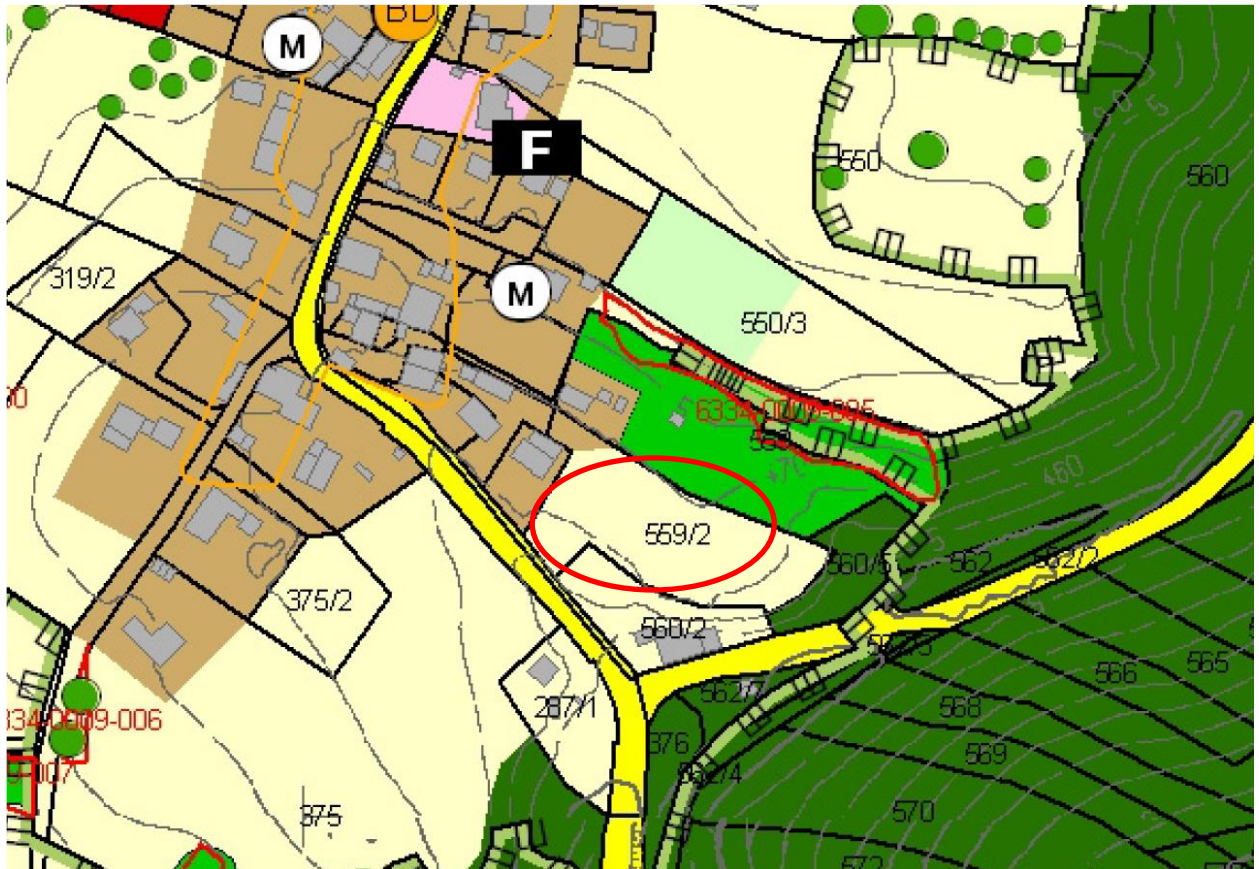
Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist aus Sicht der Gemeinde durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt.

Westlich und südlich des Einbeziehungsgebietes befinden sich bereits Wohnhäuser. Der Einbeziehungsgebiet schließt hier eine Lücke zwischen den bestehenden Bebauungen.



Luftbildkarte (Quelle Bayernatlas)

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.

4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,16 ha.

Die Erschließung erfolgt von der südlich angrenzenden Kreisstraße über eine bestehende Zufahrt aus.

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

Aufgrund der Hanglage sind gegen zufließendes Hangwasser Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Zur Entwässerung die Stellungnahme des IB Miller, Nürnberg:

Entwässerungssystem

Der Ortsteil Ittling wird im Trennsystem entwässert.

In der Kreisstraße Kr-LAU-2 südlich des Grundstückes sind ein Schmutzwasserkanal und ein Regenwasserkanal vorhanden. Die Grundstücke sind somit abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen.

Schmutzwasserentsorgung

Bei zwei Einfamilienwohnhäusern ist mit maximal 10 Personen zu rechnen.

Anfallende Schmutzwasserabflüsse können in der Tagesspitze in einer Größenordnung von $Q_S = 0,05$ l/s angenommen werden. Bei der Auslegung der

Schmutzwasserkanäle im Ortsteil Ittling, der weiterführenden Mischwasserkanäle und Mischwasserentlastungen in der Abwasseranlage Simmelsdorf und den folgenden Bauteilen des Zweckverbandes Schnaittachtal, Abwasserschiene und Kläranlage, wurden ausreichend Reserven für langfristige, bauliche Entwicklungen im Gesamteinzugsgebiet berücksichtigt. Die Schmutzwasserentsorgung für den als sehr klein anzusehenden Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist somit gesichert.

Niederschlagswasserentsorgung

Entsprechend der primären Vorgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im §55 „Grundsätze der Abwasserbeseitigung“, Abschnitt 2, sollte das Niederschlagswasser ortsnah, d.h. noch in den Grundstücken versickert werden.

Der Einbeziehungsbereich umfasst eine Grundstücksfläche von 1.233 m^2 .

Bei einer Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern ist von einem Versiegelungsgrad in einer Größenordnung von 30 % auszugehen.

Hieraus ergibt sich eine abflusswirksame Fläche von rund 370 m^2 .

Bei einem Starkregenereignis ist von diesen Flächen mit einem

Niederschlagswasserabfluss in einer Größenordnung von $Q_R = 15$ l/s auszugehen.

Die Regenwasserkanäle im Ortsteil Ittling verfügen, aufgrund der guten Gefälleverhältnisse, über eine große hydraulische Leistungsfähigkeit. Auch bei Starkregenereignissen ist es derzeit nicht bekannt, dass es zu Überstau, d.h. zu Wasseraustritt aus Schächten und Straßensinkkästen kommt. Bei der Dimensionierung der Regenwasserkanäle im Jahr 2000 wurden bei den abflusswirksamen Flächen Reserven in Form von Erweiterungsflächen und der zukünftigen Versiegelung von Baulücken für eine bauliche Entwicklung angesetzt. Diese Reserven sind noch nicht aufgezehrt. In Ittling sind noch Baulücken gegeben.

Es kann daher angenommen werden, dass die bestehenden Regenwasserkanäle in Ittling eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit aufweisen, um die zusätzlichen Niederschlagswasserabflüsse aus dem Einbeziehungsbereich schadlos ableiten zu können.

Der Einbeziehungsbereich liegt im Einzugsgebiet des geplanten Regenrückhaltebeckens E02 RRB „Ittling Süd“, das mit einem Volumen von $V = 363 \text{ m}^3$ errichtet werden soll. Die Auslegung des Regenrückhaltevolumens erfolgt in den Unterlagen im wasserrechtlichen Verfahren für Einleitungen von Niederschlagswasser aus dem Ortsteil Ittling vom 07. August 2020, aufgestellt vom Ingenieurbüro Miller. Das Regenrückhaltevolumen für das E02 RRB „Ittling Süd“ wurde hier unter Berücksichtigung von Erweiterungsflächen und der zukünftigen Versiegelung von Baulücken bestimmt.

Nach Entwurf soll das RRB „Ittling Süd“ aus 910 Füllkörperrigolen mit einem Volumen von $V = 364 \text{ m}^3$ errichtet werden. Zusätzlich ist in den Zulaufkanälen ein Volumen von $V = 2 \text{ m}^3$ vorhanden.

Für die Regenwasserbehandlung im geplanten E02 RRB „Ittling Süd“ kann daher angenommen werden, dass ein ausreichendes Volumen bereitgestellt wird, um für die zusätzlichen Niederschlagswasserabflüsse aus dem Einbeziehungsbereich eine ausreichende Regenwasserbehandlung zu erreichen.

Die Niederschlagswasserentsorgung kann für den als sehr klein anzusehenden Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung somit auch bei Entwässerung über die Regenwasserkanalisation Ittling als gesichert angesehen werden.

Primär ist jedoch eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort anzustreben.

Zur Minderung des Verbrauches von Reserven in der Regenwasserkanalisation Ittling könnte ein Anschluss auch gedrosselt über Regenrückhalteräume in den Grundstücken erfolgen, z.B. über Zisternen, die auch zur Gartenbewässerung genutzt werden können.

5. Grünordnung, Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich ist fast allseitig von Gehölzbeständen umgeben, die Baufläche ist deshalb gut in das Landschaftsbild eingebunden.

Der Geltungsbereich wird überwiegend als Garten teils intensiv, teils weniger intensiv genutzt. Teils sind die Flächen geschottert und als Stellplatz für KFZ, der größte Teil als Rasenfläche genutzt. Im östlichen Teil befindet sich ein Gemüsebeet sowie einzelne abgestellte Fahrzeuge und Gegenstände und ein älterer verwachsener Steinhau- fen. Die Rasenfläche ist relativ artenreich und wird kaum gedüngt, aber regelmäßig ge- mäht oder gemulcht. Lediglich der östliche, als Ausgleichfläche vorgesehene Teil wird nur seltener gemäht.

Kartierte Biotope oder andere besonders schutzwertige Bereiche sind nicht vorhanden. Der Steinhau- fen ist wie dargelegt mit Brennesselbeständen verwachsen, liegt auf ver- festigten, geschottertem Untergrund und daher kaum als Zauneidechsenhabitat geeig- net. Auch Vorkommen anderer streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten. Im Falle einer Bebauung dieses Bereichs wird angeregt die Steine im Bereich der Aus- gleichsfläche randlich in besonnter Lage neu aufzuschichten.

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erfor- derlich.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde in Anlehnung an den Leitfaden der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums durch Bewertung des Bestandes so- wie der zulässigen Grundfläche der Bebauung ermittelt.



Blick auf den Einbeziehungsbereich von Osten



Bestehende und geplante Zufahrt

Bewertung der Eingriffsfläche

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Garten, teils naturnah, teils intensiver genutzt, Kategorie I-II
Boden	Malm mit Alblehm, überdeckt versickerungsfähig, Kategorie I - II
Wasser	keine Oberflächengewässer, Grundwasser tief anstehend, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	locker bebauter Ortsrand durch Neubauten geprägt, geringe Fernwirkung, Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei GRZ 0,35)
 → Spanne Faktor 0,2-0,5.

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund fehlender Vermeidungsmaßnahmen im oberen Bereich festgesetzt: 0,4.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
gering)	1.649 qm	x 0,5	825 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche mit 825 qm innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungsfläche zugeordnet.

Als Entwicklungsziel ist die Schaffung einer Streuobstwiese bzw. -weide durch Pflanzung von 4 Obstbäumen als Hochstamm festgesetzt. Weiterhin ist das Grünland extensiv zu nutzen (extensive Beweidung oder Mahd ohne Düngung mit Mähgutabfuhr ab 15.6.).

Die Ausgleichsfläche ist im privaten Besitz (Grunddienstbarkeit erforderlich).

Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Vegetation und der angrenzenden Bebauung bzw. den Gehölzen ist nicht mit dem Vorkommen wiesenbrütender Vogelarten zu rechnen. Auch mit Habitaten anderer streng geschützter Arten ist aufgrund der Habitatverhältnisse nicht zu rechnen.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

Artenliste standortheimischer Gehölze zur Freiflächengestaltung

a) Mittelgroße und kleine Bäume

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

b) 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