

---

# Gemeinde Simmelsdorf

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

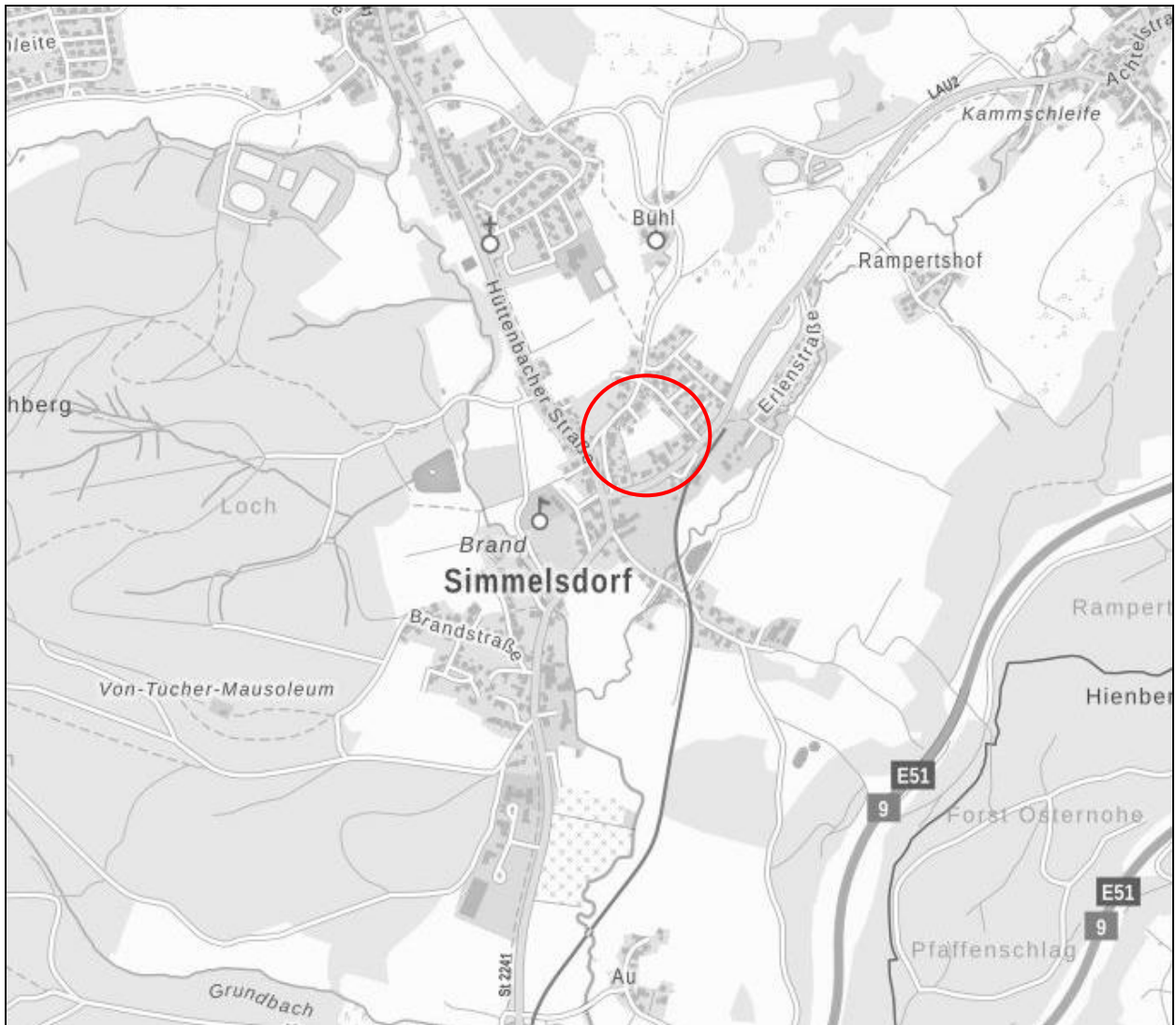
### Nr. 19 „Buchenweg“



---

Begründung zum Entwurf vom

18.02.2020



**Bearbeitung:**

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

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



---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>1</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>1</b>
<b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>2</b>
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
4.2 Natur und Landschaft	3
<b>5. PLANUNGSZIELE</b>	<b>4</b>
<b>6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>4</b>
<b>7. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>4</b>
7.1 Verkehrsflächen	4
7.2 Ver- und Entsorgung	5
<b>8. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>9. BRANDSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>10. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>11. GRÜNORDNUNG</b>	<b>6</b>
<b>12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>6</b>

## 1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Simmelsdorf möchte aufgrund aktueller Nachfrage weiterhin bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln.

Im kürzlich ausgewiesenen Baugebiet im Ortsteil Hüttenbach an der Kreuzkirche sind bereits sämtliche Bauplätze verkauft. Im Ortsteil Simmelsdorf noch vorhandene freie Bauflächen stehen dem Grundstücksmarkt aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft nicht zur Verfügung. Hingegen besteht Bauwunsch und Verkaufsbereitschaft von Grundeigentümern im vorliegenden Geltungsbereich.

Die Fläche des Geltungsbereiches stellt eine innerörtliche Bauflächenreserve dar, die aufgrund ihrer Nähe zum Bahnhofpunkt Simmelsdorf besonders gut zur Ausweisung von Wohnbauflächen geeignet ist. Im südlichen Teil befindet sich ein nicht mehr betriebener Gasthof, der ebenfalls einbezogen wird, um hier eine Wiedernutzbarmachung zu unterstützen.

Aus den genannten Gründen ist die Ausweisung des Baugebiets erforderlich.

## 2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Simmelsdorf der Gemeinde Simmelsdorf östlich der Ortsmitte. Es umfasst die Fl.Nrn. 63, 63/3 sowie 65/2, Gemarkung Simmelsdorf. Es hat eine Fläche von 0,7 ha.

Der Geltungsbereich ist allseits von Bebauung umgeben.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortes Simmelsdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allseits von Bebauung umgeben. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einem Geltungsbereich von ca. 0,7 ha deutlich unter 20.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

## Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

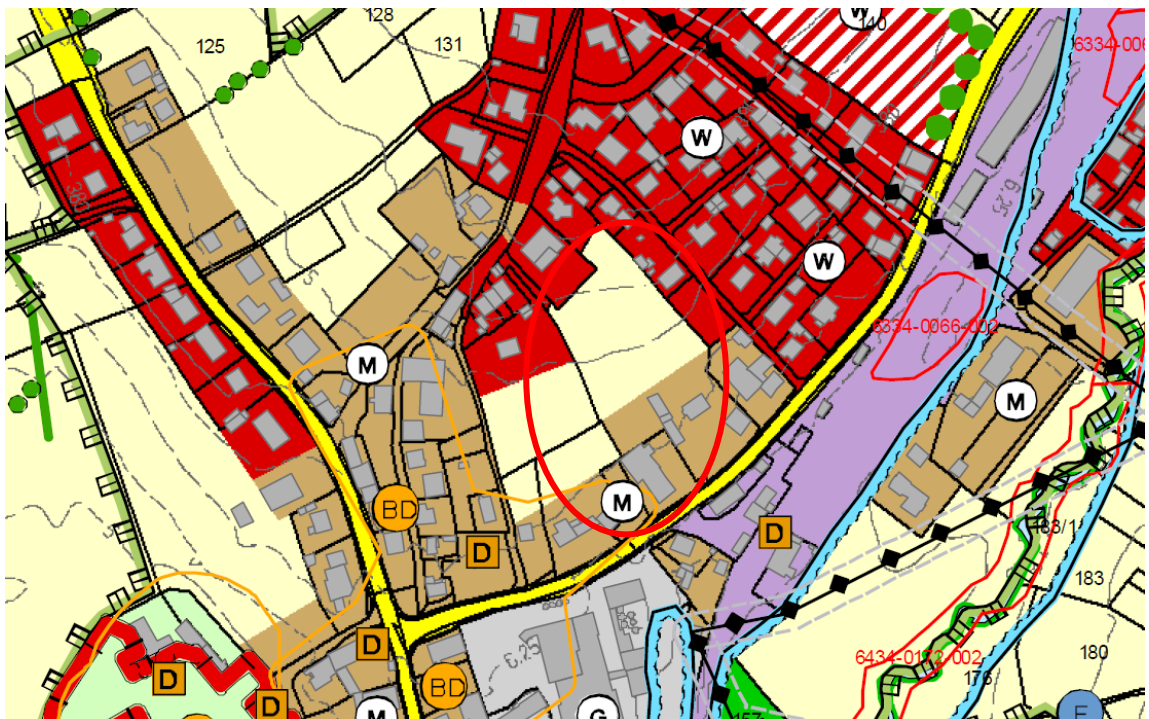
Die Gemeinde Simmelsdorf ist im Regionalplan der Region Nürnberg (7) als ländlicher Raum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt.

Im ländlichen Raum ist die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten Ziel des Regionalplans. Günstige Voraussetzungen für die Siedlungstätigkeit sollen insbesondere unter Benutzung der Erschließung durch den ÖPNV genutzt werden. Der Ort Simmelsdorf ist mit dem Bahnhofpunkt Simmelsdorf hervorragend an den ÖPNV angeschlossen.

Die Gemeinde Simmelsdorf ist deshalb grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet in der vorliegenden Größenordnung.

## Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist deshalb gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist im nördlichen Teil unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Der südliche Teil ist mit einem ehemaligen Gasthof bebaut, der seit Oktober 2016 leer steht.



Der Ortsteil Simmelsdorf insgesamt ist ländlich geprägt mit typisch fränkischer Dorf- und Gebäudestruktur. Rund um den Geltungsbereich befinden sich Wohnhäuser jüngeren Datums, für die westlich angrenzende noch freie Fläche existieren bereits genehmigte Bauanträge.

Die Umgebungsbebauung weist Hauptgebäude mit in der Regel zwei Vollgeschossen und symmetrischen Satteldächern auf. Die Erschließung ist durch die Ortsstraße Buchenweg sowie die Bahnhofstraße möglich.

## 4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist mäßig nach Südosten geneigt. Der Untergrund besteht aus Opalinuston mit geringer Versickerungsfähigkeit.

Es handelt sich um mäßig intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland mit einzelnen Obstbäumen. Um den Gasthof befinden sich vier ältere Kopflinden.

Kartierte Biotope oder besonders naturnahe Bereiche sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

## 5. Planungsziele

Für den nördlichen Teil wird eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern angestrebt. Dabei soll sich aufgrund der dörflichen Lage und der Umgebung der Baustil an der fränkischen Bauweise orientieren (symmetrisches Satteldach, zwei Vollgeschosse mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss). Die Erschließung soll vom Buchenweg her erfolgen.

Der südliche Teil mit dem ehemaligen Gasthof soll als gemischte Baufläche entwickelt werden. Hier soll die Möglichkeit zum Weiterbetrieb oder zur Neuerrichtung eines Gasthofes oder gewerblicher Nutzungen (alle im straßennahen Teil) wie auch für Wohnnutzungen (im hinteren Teil) gegeben werden. Vor allem die Linden entlang der Hauptstraße sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung wird im südlichen Teil als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, im nördlichen Teil als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird eine Gliederung des Baugebiets erreicht, die zum einen den Planungszielen der Gemeinde Rechnung trägt, zum anderen die entlang der Bahnhofstraße zu erwartenden Emissionen berücksichtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die Grundflächenzahl bestimmt. Hier wird im Bereich des Mischgebiets eine Grundflächenzahl von 0,6 und im Bereich des allgemeinen Wohngebiets eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Rahmen der Baunutzungsverordnung. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze bildet zusammenhängende Baufelder und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet auf max. 3, im Wohngebiet auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Das oberste Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig. Dies sichert eine Einfügung der neuen Bebauung in die Nachbarschaft. Ergänzend werden die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe einschließlich der zulässigen Dachform und Dachneigung festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen, die eine Bebauung im klassischen fränkischen Stil mit symmetrischem Satteldach zulassen, soll die Einfügung der Bebauung in das Ortsbild gewährleistet werden.

Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten im Wohngebiet ist erforderlich, um eine dem Charakter des Quartiers entsprechende städtebauliche Dichte sicherzustellen.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt vom Buchenweg aus. Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Verlängerung der bestehenden Stichstraße endet im Süden mit einem Wendehammer von 9,0 m Radius, so dass hier auch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug wenden kann. Sie wird ergänzt durch eine bereits bestehende und ausge-

markte Verkehrsfläche westlich davon, so dass insgesamt ein ausreichend breiter Straßenraum entsteht.

Die Erschließung der gemischten Baufläche im Süden soll von der Bahnhofstraße aus erfolgen.

## **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Ortsstraßen vorhanden.

Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Aufgrund der Untergrundverhältnisse (Ton) ist eine Versickerung ungünstig. Die Entwässerung soll deshalb im Trennsystem erfolgen. Ggf. ist ein Leitungsrecht vom Wendehammer nach Süden durch das Mischgebiet erforderlich.

## **8. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Emissionen aus der südlich angrenzenden Bahnhofstraße (hoher Schwerverkehrsanteil). Deshalb werden die straßennahen Bereiche bis zu einer Tiefe von ca. 50 m ab Fahrbahnrand als gemischte Baufläche ausgewiesen. Hier sollen insbesondere im straßennahen Bereich gewerbliche Nutzungen untergebracht werden.

## **9. Brandschutz**

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

## **10. Denkmalschutz**

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Kirche „Am Bühl“, die als Baudenkmal geschützt ist und das Landschaftsbild weithin prägt. Zu dieser Kirche bestehen aber keine ausgeprägten Blickbeziehungen vom Geltungsbereich aus. Es ist keine bedrängende oder verunstaltende Wirkung durch die geplante Bebauung zu erwarten.

## 11. Grünordnung

Beim Geltungsbereich handelt es sich um mäßig intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland mit einzelnen Obstbäumen. Naturnahe oder besonders wertvolle Bereiche sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Im Bereich der Gaststätte befinden sich 4 ältere Kopflinden, deren Erhaltung anzustreben ist. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht klar, ob das Gebäude erhalten und umgebaut werden kann, oder ob Neubauten auf dem Grundstück erfolgen. Im letzteren Fall dürfte sich die Erhaltung der Linden als sehr schwierig gestalten. Da auch die Wurzelräume der Bäume aufgrund der Wege und Platzbefestigungen eingeschränkt sind, sind die Bäume nicht zum Erhalt festgesetzt. Sie sind im Plan als Hinweis dargestellt.

Falls die Linden entfernt werden müssten, ist eine bedingende Festsetzung enthalten, nach der in diesem Fall für jeden zu entfernenden Baum auf dem Grundstück Neupflanzungen von hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm/18 cm erfolgen müssen. Für die neuen Baumpflanzungen sind ausreichende durchwurzelbare Substrate (mindestens 12 cbm) zu schaffen.

Weiterhin ist pro 500 qm angefangene Grundstücksgrenze ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft. Dabei war festzustellen, dass die bestehenden Obstbäume nur kleinere, meist nach oben offene Baumhöhlen aufweisen, so dass nicht mit dem Vorkommen höhlenbrütender Vogelarten oder von Fledermausarten zu rechnen ist. Das Vorkommen wiesenbrütender Vogelarten ist aufgrund der umgebenden Bebauung ausgeschlossen. Um das Tötungsverbot des strengen Artenschutzes sicher zu vermeiden ist die Rodung der Gehölzbestände und sind Rodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

## 12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	4.495 m <sup>2</sup>
Mischbaufläche	1.382 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	1.051 m <sup>2</sup>

### Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Simmelsdorf gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild gemindert.





Guido Bauernschmitt

Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

## ANHANG

### 1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- |                  |            |
|------------------|------------|
| Acer campestre   | Feldahorn  |
| Betula pendula   | Birke      |
| Salix caprea     | Salweide   |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- sowie Obstbäume als Halb- und Hochstamm
- b) Sträucher
- |                     |                |
|---------------------|----------------|
| Cornus sanguinea    | Hartriegel     |
| Corylus avellana    | Hasel          |
| Crataegus laevigata | Weißdorn       |
| Euonymus europaea   | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare   | Liguster       |
| Rhamnus frangula    | Faulbaum       |
| Ribes alpinum       | Johannisbeere  |
| Rosa canina         | Hundsrose      |
| Salix caprea        | Salweide       |
| Sambucus nigra      | Holunder       |