

---

# Gemeinde Simmelsdorf

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

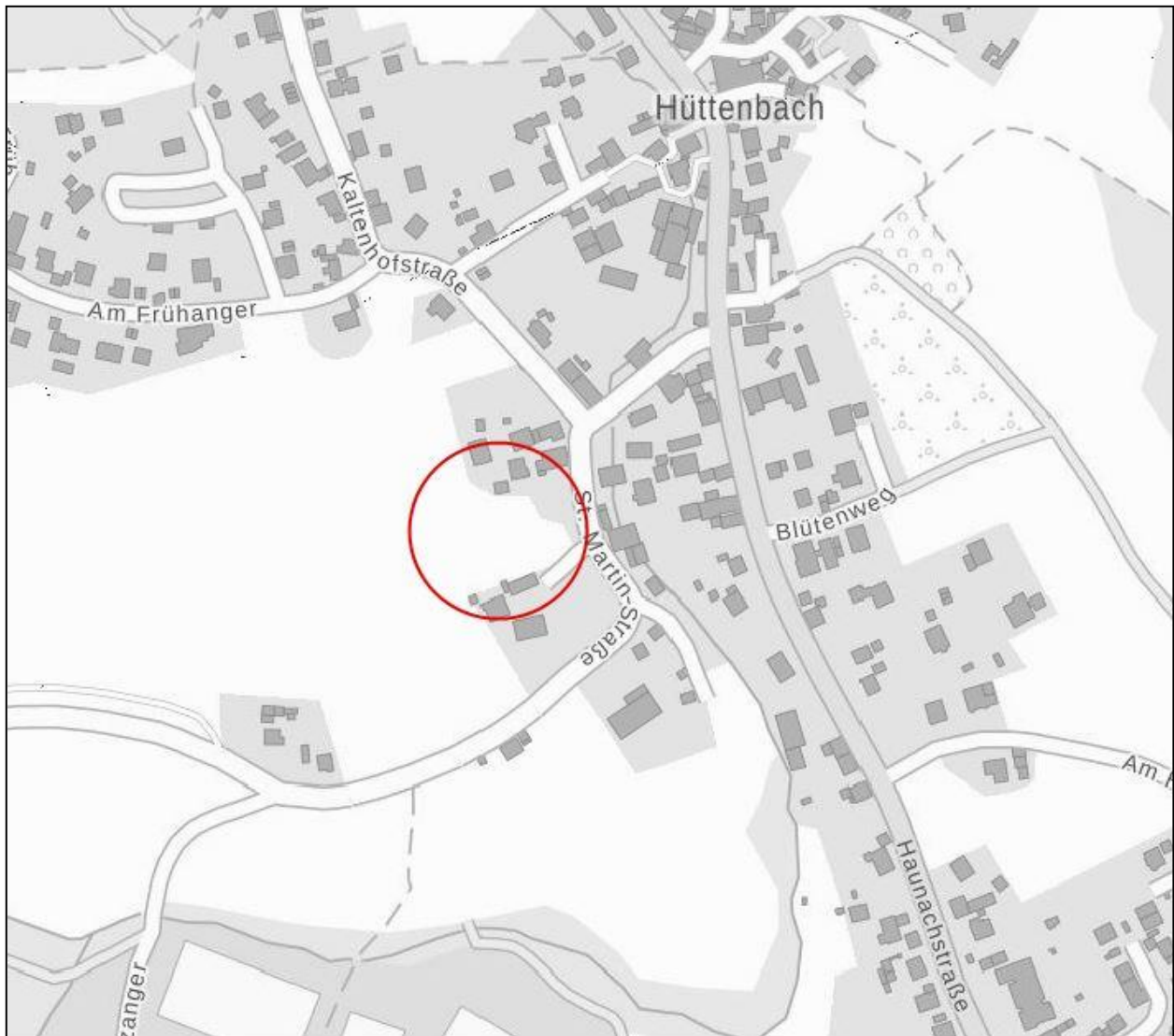
Nr. 16 „Ehemaliges Caritasgelände“



---

Begründung zum Entwurf vom

30.04.2019



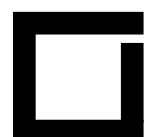
**Bearbeitung:**

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

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • 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>3</b>
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Natur und Landschaft	3
<b>5. PLANUNGSZIELE</b>	<b>5</b>
<b>6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>5</b>
<b>7. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>5</b>
7.1 Verkehrsflächen	5
7.2 Ver- und Entsorgung	5
<b>8. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>6</b>
<b>9. WASSERWIRTSCHAFT</b>	<b>6</b>
<b>10. BRANDSCHUTZ</b>	<b>6</b>
<b>11. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>6</b>
<b>12. GRÜNORDNUNG</b>	<b>6</b>
<b>13. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>7</b>

## 1. Planungserfordernis

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

In der Gemeinde Simmelsdorf gibt es zwar noch zahlreiche freie Bauflächen, die aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung stehen. Dem steht weiterhin eine hohe Nachfrage von Bürgern aus der Gemeinde und der Region gegenüber. Die Gemeinde Simmelsdorf hat kürzlich das Baugebiet an der Kreuzkirche entwickelt und erschlossen. Hier sind bereits alle Grundstücke verkauft und es konnten nicht alle Anfragen befriedigt werden.

Deshalb ist die Ausweisung des Baugebietes erforderlich.

## 2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hüttenbach der Gemeinde Simmelsdorf am westlichen Ortsrand. Es umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 130 und 130/5, Gemarkung Hüttenbach. Es hat eine Fläche von 0,3 ha.

Östlich des Geltungsbereiches sind auf der Fl.Nr. 130 bereits 3 Bauanträge genehmigt und eine private Erschließungsstraße vorgesehen. Nach Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Gelände steigt von Ost nach West zunehmend an und wird im Osten durch eine naturnahe Hecke an einer Geländeböschung begrenzt. Der Untergrund besteht aus Opalinuston und ist vermutlich schlecht versickerungsfähig. Kartierte Biotope sind nicht vorhanden. Die Hecke am östlichen Rand des Geltungsbereiches hat jedoch aufgrund ihrer Naturnähe hohe Bedeutung für den Naturhaushalt. Die restliche Fläche wird mäßig intensiv als Grünland genutzt.

## 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 Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Die Gemeinde Simmelsdorf stellt den Bebauungsplan deshalb gemäß 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. Der Geltungsbereich schließt an den organisch gewachsenen Ortsteil Hüttenbach an und rundet diesen nach Westen ab.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. 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.

§ 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.

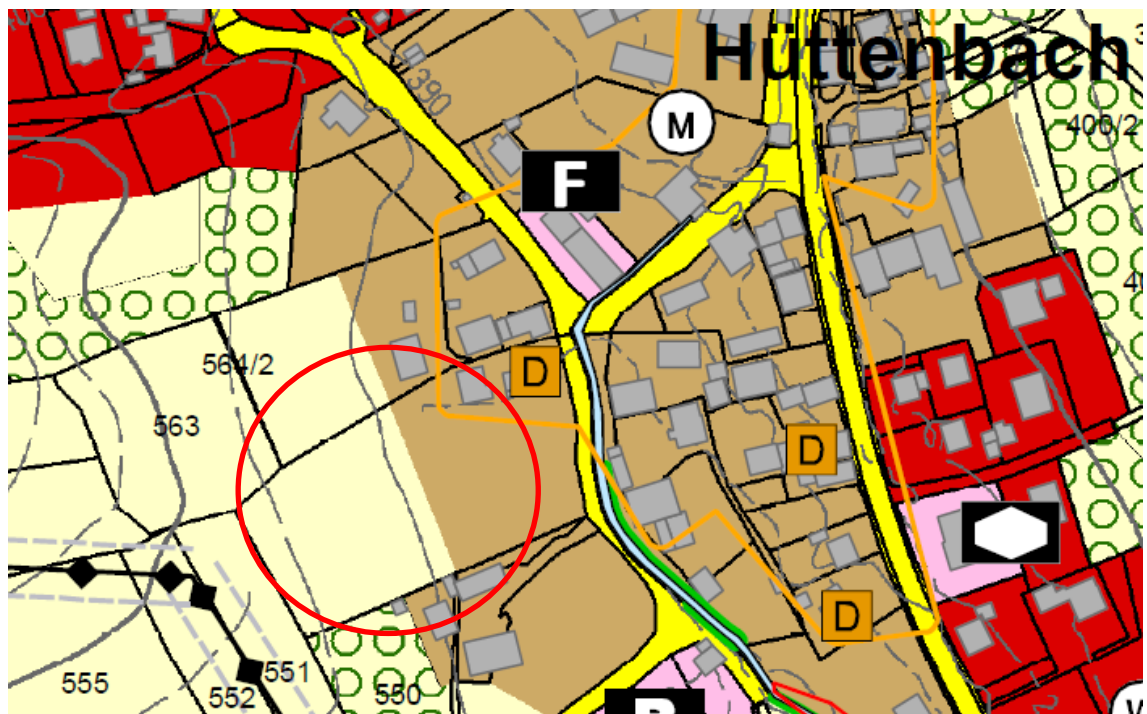
### Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Gemeinde Simmelsdorf ist gemäß Regionalplan der Region Nürnberg Teil des ländlichen Raums im Umlandbereich des großen Verdichtungsraums. Der Ortsteil Hüttenbach besitzt eine gute Anbindung an den Bahnhofpunkt Simmelsdorf (Entfernung ca. 1,5 km, durchgehender Fuß- und Radweg vorhanden).

Die Gemeinde Simmelsdorf ist deshalb grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet in der vorliegenden Größenordnung. Auch für den Ortsteil Hüttenbach, ist der Umfang des Baugebietes angemessen.

### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB durch redaktionelle Anpassung.



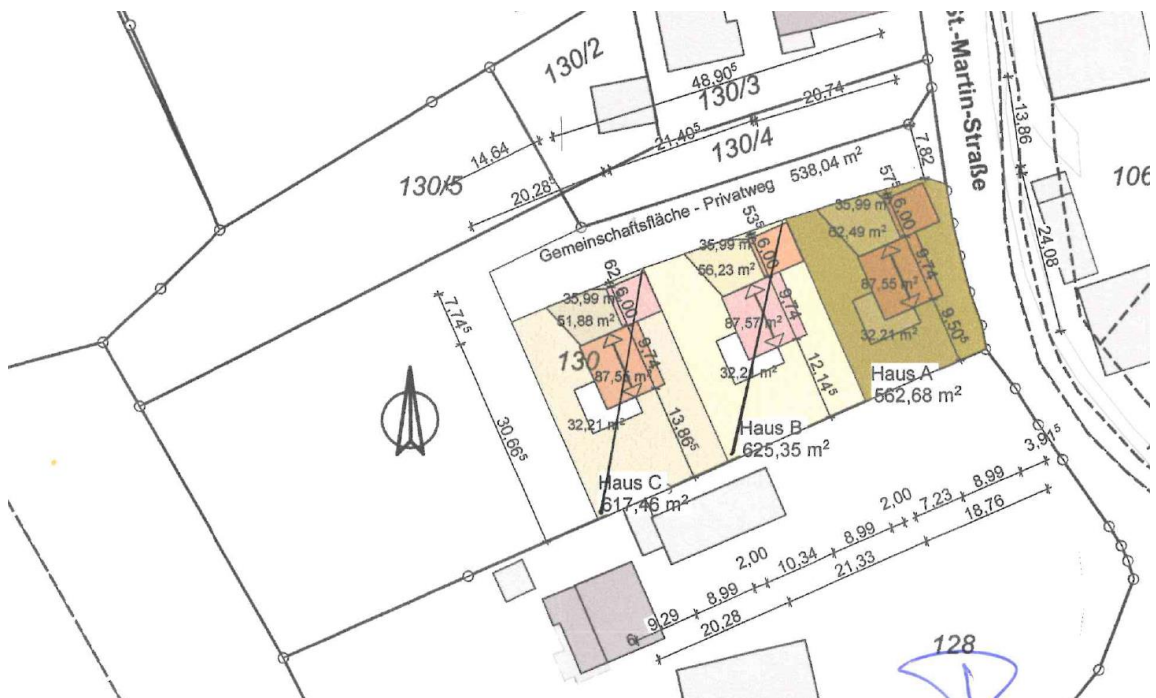
Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft intensiv genutzt. Der Ortsteil Hüttenbach insgesamt ist ländlich geprägt mit typisch fränkischer Dorf- und Gebäudestruktur. Der östlich angrenzende Altort ist von landwirtschaftlichen Hofstellen mit Wohnhäusern und Nebengebäuden geprägt.

Zwischen dem Geltungsbereich und der St. Martin-Straße wurden bereits 3 Wohnhäuser genehmigt (Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und symmetrischem Satteldach, siehe folgende Abbildung). An die hier vorgesehene Erschließung bindet der Bebauungsplan an.



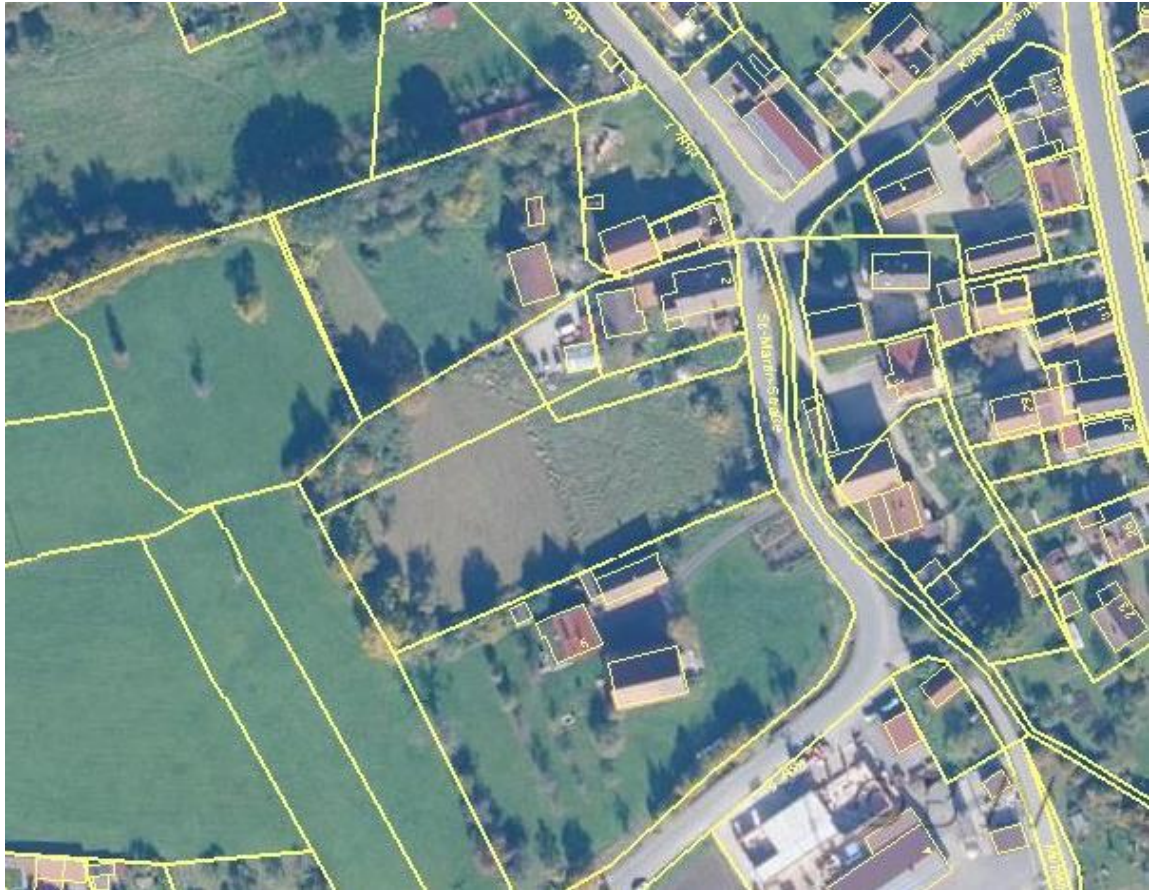
### 4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist mäßig bis stark nach Osten geneigt. Der Untergrund besteht aus Tonböden mit geringer Versickerungsfähigkeit.

Es handelt sich überwiegend um mäßig intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland. Die westliche Grenze bildet eine naturnahe freiwachsende Feldhecke.

Östlich des Geltungsbereiches grenzt das faktische Überschwemmungsgebiet der Hau-nach an, der Geltungsbereich selbst wird nicht vom Überschwemmungsgebiet berührt.





Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)



Luftbild mit faktischen Überschwemmungsgebiet (Quelle Ib Köhler Bad Steben).

## 5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern angestrebt. Dabei soll sich aufgrund der dörflichen Lage am Ortsrand der Baustil an der fränkischen Bauweise orientieren (symmetrisches Satteldach, zwei Vollgeschosse mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss).

Die Erschließung kann nur von der Privatstraße von Osten her erfolgen.

Die vorhandenen naturnahen Gehölze im Westen sind nach Möglichkeit zu erhalten.

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

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der anzustrebenden Nutzung. Aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze bildet ein zusammenhängendes Baufeld und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung. Die Grundflächenzahl von 0,35 liegt unter der Kappungsgrenze der BauNVO, dies dient der Minimierung der Versiegelung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Das 2. 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.

Auch durch diese Festsetzungen, die eine Bebauung im klassischen fränkischen Stil mit symmetrischem Satteldach zulassen, soll die Einfügung der Bebauung in das Ortsbild am sensiblen Ortsrand gewährleistet werden.

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

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der St.-Martin-Straße aus durch eine Privatstraße. Eine alternative Erschließungsmöglichkeit ist nicht gegeben.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der St.-Martin-Straße vorhanden.

Die Entwässerung soll voraussichtlich im Trennsystem erfolgen.

## **8. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Gemeinde keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwarten lassen. In den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben erfolgt keine nennenswerte Tierhaltung mehr. Die Sportanlagen des Sportvereins Hüttenbach liegen ca. 150 m südlich des Geltungsbereiches, der Bauhof ca. 60 m südlich des Geltungsbereiches. Die Gemeinde Simmelsdorf geht deshalb davon aus, dass keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zu befürchten ist.

## **9. Wasserwirtschaft**

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich mit der Haunach ein Gewässer III. Ordnung. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Südlich der St.-Martin-Straße“ wurde eine Berechnung des faktischen Überschwemmungsgebietes vorgenommen. Das hier errechnete hundertjährige Hochwasser überschneidet sich nicht mit dem Geltungsbereich. Im Falle eines extremen Hochwassers wären aber potenziell die östlichsten Grundstücke des Geltungsbereiches betroffen. Deshalb sind diese Bereiche mit dem Planzeichen Nr. 15.11 gekennzeichnet.

## **10. 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.

## **11. Denkmalschutz**

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden keine Bau- oder Bodendenkmale.

Erhebliche Auswirkungen auf weiter entfernt liegende landschaftsbildprägende Baudenkmäler (Kirche am Bühl) sind aufgrund der untergeordneten Sichtbeziehungen nicht zu erwarten.

## **12. Grünordnung**

Wesentliches Ziel der Grünordnung ist die Erhaltung des naturnahen Gehölzbestandes. Dies wird durch Festsetzung eines Erhaltungsgebotes erreicht.

Im Bereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes sind Pflegemaßnahmen durch Entnahme einzelner Gehölze zulässig, insgesamt soll aber immer ein überwiegend geschlossener Gehölzbestand erhalten bleiben.

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



Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft. Dabei war festzustellen, dass aufgrund der Lage der Fläche und der bestehenden und angrenzenden Nutzung lediglich im Bereich der Heckenbestände mit Vorkommen relativ störungsunempfindlicher hecken- und gebüschbrütender Vogelarten zu rechnen ist. Da die Hecke zum Erhalt festgesetzt ist, sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu besorgen.

### 13. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche (incl. Erhaltungsgebot Hecke)	3.190 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	230 m <sup>2</sup>

#### Auswirkungen der Planung

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

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und Eingriffe in Natur und Landschaft 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                              Hundsröse
  - Salix caprea                              Salweide
  - Sambucus nigra                          Holunder