
Gemeinde Simmelsdorf

Einbeziehungssatzung Simmelsdorf

“Osternoher Weg“

Begründung zum Entwurf vom

08.05.2019

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 • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



1. Lage des Planungsgebietes

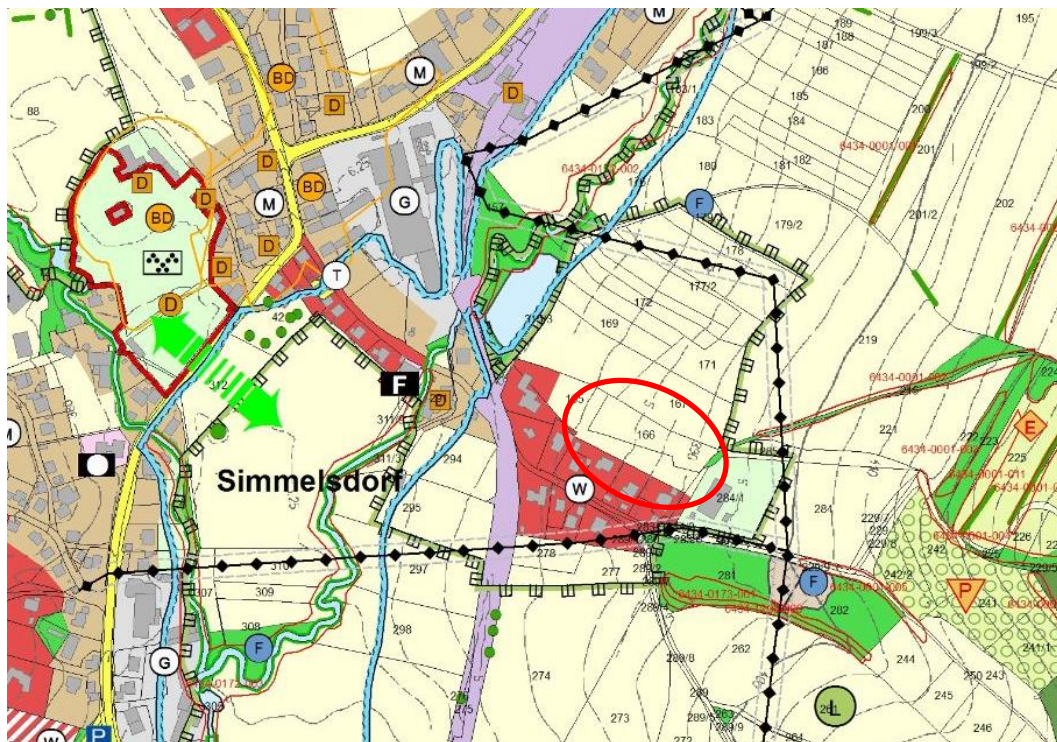
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Simmelsdorf im Landkreis Nürnberger Land am östlichen Ortsrand von Simmelsdorf. Es umfasst die Flurstücke 165/4, 165/5 und 165/6 und hat eine Größe von ca. 0,4 ha. Der Geltungsbereich ist schwach geneigt und liegt am Unterhang des Hienbergs östlich der Talau der Schnaittach. Er ist intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige erforderlich. Es sind 3 Baugrundstücke zur Einbeziehung vorgesehen. Simmelsdorf ist Hauptort der Gemeinde. Das Plangebiet liegt nur wenige Meter vom Bahnhofpunkt Simmelsdorf entfernt, so dass eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht. Der Umfang der Einbeziehungfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an und rundet den Ort sinnvoll nach Norden ab.



4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Die Erschließung erfolgt von der bestehenden Ortsstraße im Osten. Teils sind private Hinterlieger-Erschließungen erforderlich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudegestaltung, insbesondere der Dachform sind erforderlich, um am Ortsrand des ländlich geprägten Ortsteils Simmelsdorf eine regionstypische Bauweise zu sichern. Nur ein symmetrisches Satteldach fügt sich angemessen in das gewachsene Ortsbild ein, die rote bis rotbraune Deckung ist zur Gestaltung des Ortsrands am besten geeignet.

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	Tonboden, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, mäßig versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand durch Neubauten geprägt, fernwirksame Lage, Kategorie I-II
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 aufgrund fehlender Vermeidungsmaßnahmen im oberen Bereich festgesetzt: 0,5.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
gering	3.761 qm	x 0,5	1.880 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 958, Gemarkung Oberndorf zugeordnet.

Als Entwicklungsziel ist die Aufwertung der Streuobstwiese durch Nachpflanzung von mindestens 6 Obstbäumen festgesetzt. Weiterhin ist das Grünland extensiv zu nutzen (extensive Beweidung oder Mahd ohne Düngung mit Mähgutabfuhr ab 1.7). Entlang des südexponierten Waldrandes sind jährlich wechselnd jeweils die Hälfte der Waldrandfläche auf einer Tiefe von 5 m von der jährlichen Mahd auszusparen. Damit werden einjährige Brachestadien als wichtige Lebensgrundlage für Insekten geschaffen.

Weiterhin sind die bestehenden Obstbäume zu erhalten und auch abgängige Totholzpartien und Baumhöhlen nicht zu entfernen. Durch die differenzierte Pflege kann die gegenüber dem errechneten Bedarf geringfügig kleinere Ausgleichsfläche kompensiert werden.

Alle Ausgleichsflächen sind im privaten 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 • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

Artenliste standortheimischer Gehölze

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

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

c) 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