
Gemeinde Simmelsdorf

Klarstellungs- und Einbeziehungs- satzung Simmelsdorf

“Au - Süd“

Begründung zum Entwurf vom

30.07.2019

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

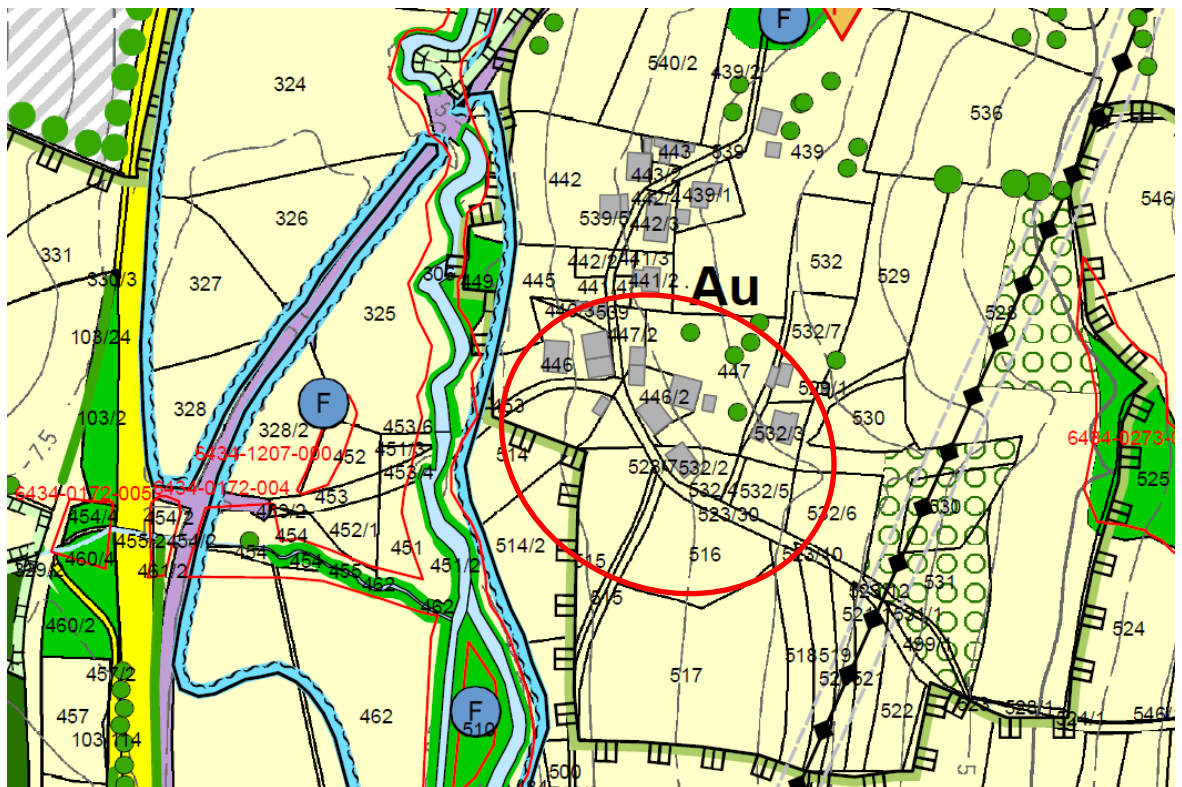
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Simmelsdorf im Landkreis Nürnberger Land am südlichen Ortsrand des Ortsteils Au. Es umfasst die Fl.Nrn. 446/2, 446/3, 532/2, 447, 447/2, 532/3, 532/4, 532/5, 532/7, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 446, 453, 532, 523/30, 514, 514/2, 515, 516, 516/2, 517, 518 und 539 Teilfläche, jeweils Gemar-
kung Simmelsdorf, und hat eine Größe von ca. 1,7 ha. Der Geltungsbereich ist schwach geneigt und liegt am Unterhang des Hienbergs östlich der Talau der Schnaittach.

2. Planungserfordernis

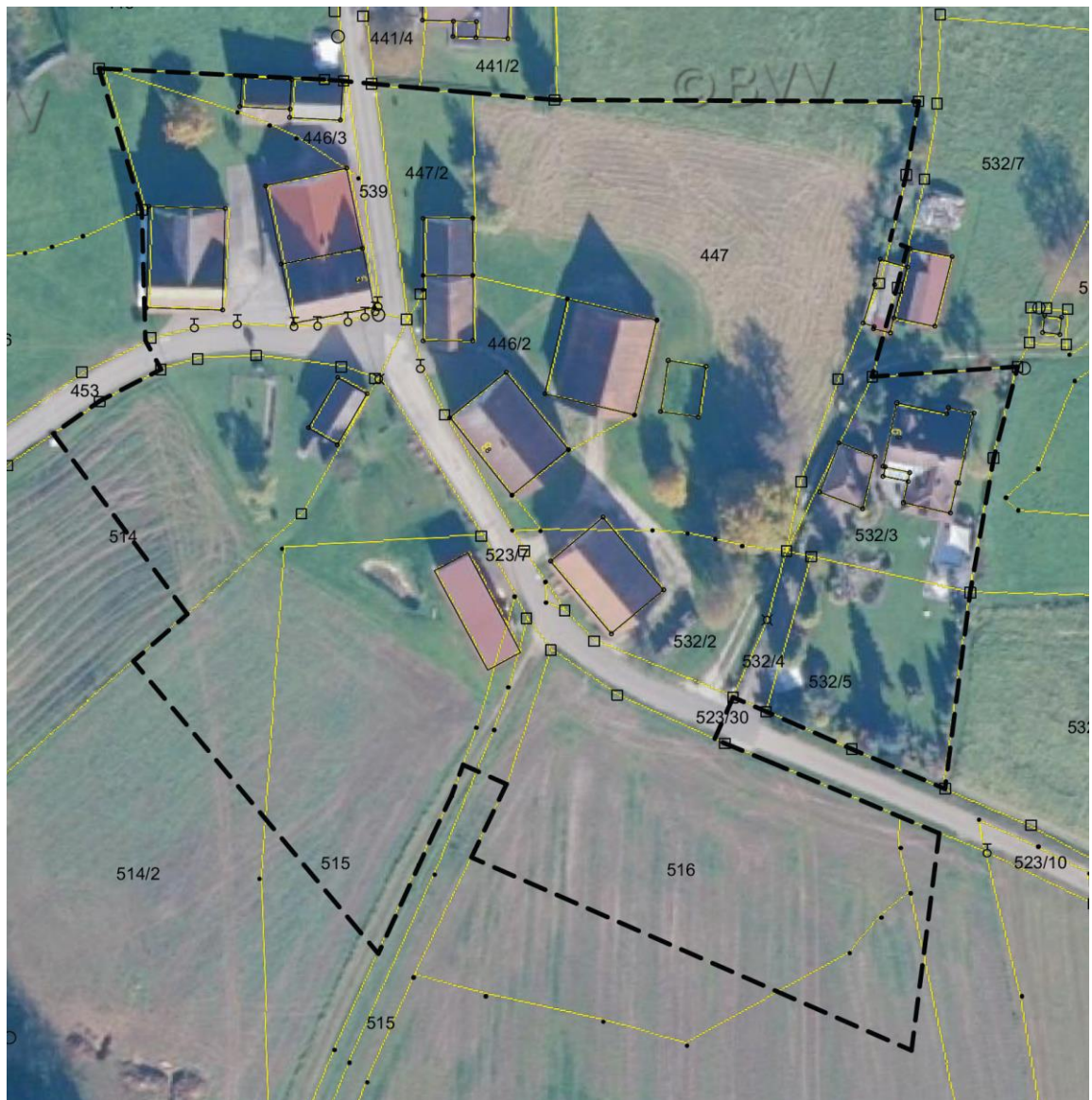
Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige erforderlich. Es sind mehrere potenzielle Baugrundstücke zur Einbeziehung vorgesehen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Klarstellungs- und 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 nach Süden ab. Eine bauliche Prägung ist nach Auffassung der Gemeinde gegeben.

4. Bauflächen, Erschließung

Der Klarstellungsbereich ist bereits fast vollständig bebaut. Er hat eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Der Einbeziehungsbereich hat ebenfalls eine Fläche von ca. 0,7 ha. Er ist landwirtschaftlich bzw. als Garten genutzt.

Die Erschließung erfolgt von der bestehenden Ortsstraße aus. 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 Au 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 | Acker, Privatgarten, mäßig artenreiches Grünland, einzelne Obstbäume, 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 teils durch Neubauten teils durch landwirtschaftliche Anwesen geprägt, fernwirksame Lage, Kategorie 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 im mittleren bis oberen Bereich festgesetzt: 0,4.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

| <u>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</u> | <u>Bau- fläche</u> | <u>Ausgleichs- faktor</u> | <u>Ausgleichs- bedarf</u> |
|--|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| gering | 6.860 qm | x 0,4 | 2.744 qm |

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet.

Als Entwicklungsziel ist die Schaffung von Streuobstwiesen festgesetzt. Es sind hochstämmige Obstbäume in einem Abstand von 10 m bis 12 m zu pflanzen. Die Sortenwahl ist frei. Weiterhin ist das Grünland extensiv zu nutzen (extensive Beweidung oder Mahd ohne Düngung mit Mähgutabfuhr ab 15.6).

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. Um das Tötungsverbot des strengen Artenschutzes zu beachten, ist die Rodung vorhandener Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB