
Gemeinde Offenhausen
Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
Nr.5
“Schrotsdorf“

Begründung

24.04.2020

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Ver- und Entsorgung
5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung
6. Immissionsschutz

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

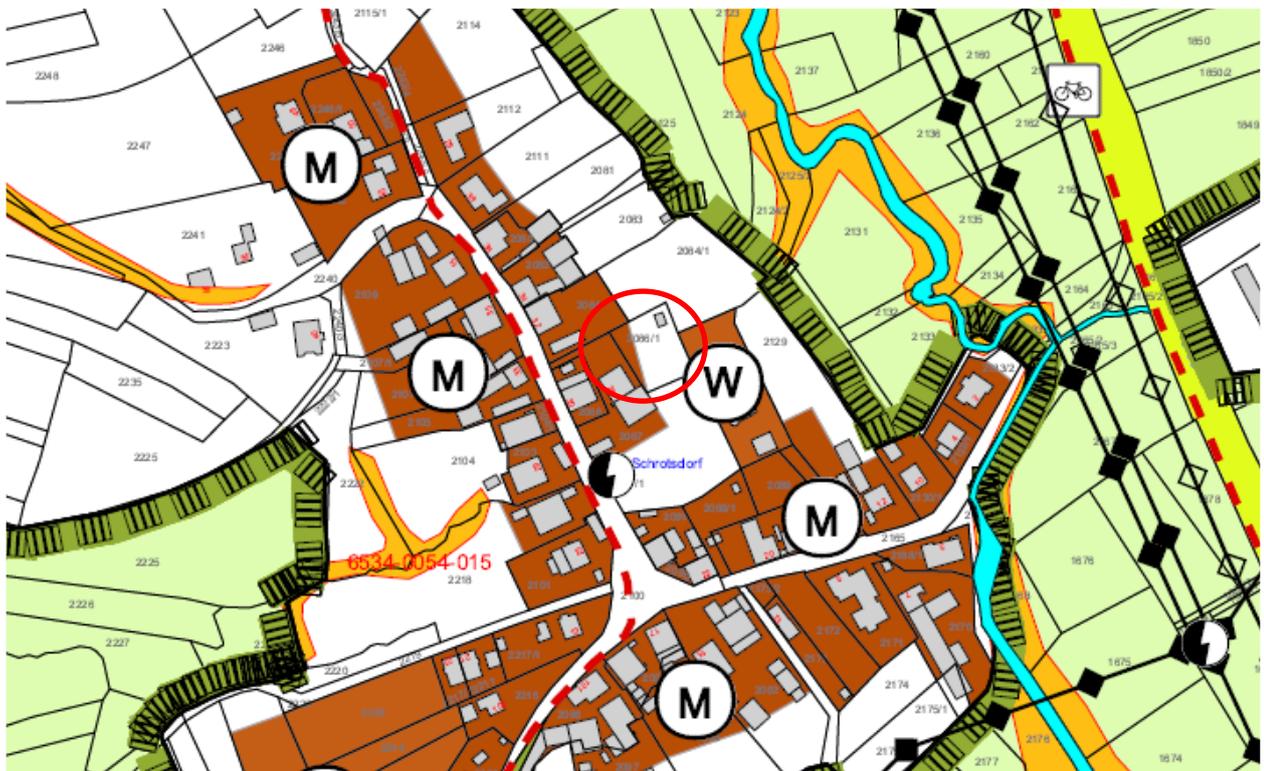
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Offenhausen im Landkreis Nürnberger Land am östlichen Ortsrand des Gemeindeteils Schrotsdorf. Es umfasst die Flurstücke 2086/1 und 2087/3 Gemarkung Offenhausen und hat eine Größe von unter 0,1 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. Er ist als Grundstückszufahrt und Garten genutzt.

2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für ortsansässige Nachgeborene aus Schrotsdorf erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Offenhausen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung, die im FNP dargestellt 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.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (digitalisierte Fassung)

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Das dortige Dorfgebiet hat tatsächlich eine gemischte Struktur mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Gebäuden. Im angrenzenden Bereich befinden sich auch Einzelwohnhäuser. Die Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach, Art, Maß und Bauweise und überbaubaren Flächen wird aufgenommen. Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von knapp unter 0,1 ha. Er hat den Charakter eines Dorfgebietes.

Die überbaubare Grundfläche für Hauptgebäude ist durch Baugrenze festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der baulichen Anlagen wird in den Grundzügen festgesetzt. Der Ortsteil Schrotsdorf besticht durch ein harmonisches und außergewöhnliches Siedlungsbild, das eine Anpassung der geplanten Bebauung an die überkommene Siedlungsstruktur erforderlich macht. Deshalb sind Regelungen zur Gebäudekubatur und Gebäudegestaltung notwendig, die eine Anpassung an das Ortsbild sicherstellen.

Die Bebauung ist nur mit zwei Vollgeschossen zulässig, wobei das zweite Vollgeschöß nur im Dachgeschöß zulässig ist. Als Dachform ist ausschließlich ein symmetrisches Satteldach mit roter bis rotbrauner Dachdeckung zulässig. Der zulässige Kniestock bis zu einer Höhe von 1,0 m sichert dennoch eine gute Ausnutzung des entstehenden Wohnraumes. Zulässig sind auch Anbauten wie Zwerghäuser oder Zwerggiebel. Damit sichern die getroffenen Festsetzungen einen guten Ausgleich zwischen den Anforderungen der Gestaltung des Ortsbildes und den Bedürfnissen nach einer guten Ausnutzbarkeit des entstehenden Wohnraumes ab.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der bestehenden Ortsstraße aus. Die Erschließung durch Abwasser, Wasser und Strom erfolgt ebenfalls von der Ortsstraße aus.

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.

Wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt wird, müssen die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserflurabstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden. Über ein Baugrundgutachten ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu prüfen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Die erlaubnisfreie Versickerung von Dachflächenwasser setzt voraus, dass die Niederschlagswässer nicht von metallgedeckten Bedachungen zum Abfluss kommen. Die Maßgaben an die Vorbehandlung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Aufgrund der geringen Größe der Einbeziehungsfläche geht die Gemeinde davon aus, dass die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt werden kann.

5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Zur Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie Natur und Landschaft ist innerhalb der Einbeziehungsfläche ein Pflanzgebot festgesetzt. Mit der Festsetzung des Pflanzgebotes soll der östliche Ortsrand gestaltet werden. Es sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen und/oder Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen. Die Bepflanzung hat in der Pflanzperiode nach der Errichtung der Gebäude zu erfolgen. Eine Artenliste standortheimischer Gehölze findet sich im Anhang.

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 (Einbeziehungsbereich)

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Intensiv genutzte Gartenfläche, einzelne jüngere Obstbäume, einzelne Gebäude vorhanden Kategorie I
Boden	Auenlehm, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, 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 festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung) im mittleren Bereich festgesetzt: 0,4.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
gering	577 qm	x 0,4	231 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche von 462 qm auf Fl.Nr. 1809/5, Gemarkung Offenhausen zugeordnet. Hierbei handelt es sich um einen Waldbestand mit überwiegend Fichtenbestockung mit einzelnen Laubbäumen und einsetzender Naturverjüngung, v.a. aus Buche und Bergahorn.

Aufgrund der bestehenden Wertigkeit der Ausgleichsfläche ist sie nur zu einem Faktor 0,5 anrechenbar und es muss deshalb die doppelte Flächengröße zugeordnet werden.

Als Entwicklungsziel ist der Umbau des Nadelwalds in einen standortheimischen Laubwald festgesetzt.

Maßnahmen:

Stufenweise Entnahme aller Nadelgehölze im Laufe von fünf Jahren. Falls erforderlich Zäunung und ggf. Nachpflanzung standortheimischer Laubbaumarten, insbesondere Buche, Bergahorn, Esche. Eine forstliche Beratung wird empfohlen.

Artenschutz

Aufgrund der ortsnahen Lage und intensiven Nutzung der Eingriffsfläche ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Der innerhalb des Gartens befindliche Kirschbaum hat keine Baumhöhlen.

6. Immissionsschutz

Im Nahbereich des Einbeziehungsbereichs befinden sich keine landwirtschaftliche Voll-erwerbsbetriebe mit Rinderhaltung. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an die Betriebe als bereits bestehende Wohnbebauung.

Insofern bestehen keine erheblichen Konflikte mit dem Immissionsschutz.

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

Artenliste standortheimischer Gehölze

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|-------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Birke |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
- b) Sträucher
- | | |
|----------------------------|--------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Weißdorn |
| <i>Euonymus europaea</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Ribes alpinum</i> | Berg-Johannisbeere |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Holunder |