

---

# Gemeinde Offenhausen

## Einbeziehungssatzung Nr. 2 in Püscheldorf

---

**Begründung**

**20.06.2018**

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Erschließung
5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung
6. Weitere Hinweise

**Bearbeitung:**

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Judith Wilhelm, B.Eng., Landschaftsplanerin

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders**

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



## **1. Lage des Planungsgebietes**

Das Plangebiet liegt im Gemeindeteil Püscheldorf der Gemeinde Offenhausen im Landkreis Nürnberger Land. Es befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Püscheldorf.

## **2. Planungserfordernis**

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Erlass der Satzung ist zur Schaffung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige erforderlich.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Offenhausen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an, ist durch die angrenzende Bebauung geprägt und rundet die vorhandene Siedlung sinnvoll nach Norden ab.



#### 4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich umfasst das Grundstück 329/2 Gmkg. Püscheldorf mit einer Größe von ca. 0,5 ha.

Die Erschließung erfolgt durch die bestehende Ortsstraße von Osten bzw. über Privatgrund von Süden aus.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudegestaltung, insbesondere der Dachform, sind erforderlich, um am Ortsrand des stark dörflich geprägten Ortsteils eine regionstypische Bauweise zu sichern. Nur ein symmetrisches Satteldach fügt sich angemessen in das gewachsene Ortsbild ein. Auch die Festsetzung zu der Zulässigkeit von Vollgeschossen ist zur Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem und ist durch Anschluss an die Kläranlage Schrotsdorf gesichert.

#### 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.

##### Ermittlung des Eingriffs

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Einbeziehungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsfläche umfasst den gesamten Einbeziehungsbereich. Es handelt sich um mäßig intensiv genutztes Grünland.

##### Bewertung der Eingriffsfläche

Teilfläche 2	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Wirtschaftsgrünland an Bebauung angrenzend, Kategorie I-II
Boden	Tonboden, kein seltener Boden, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne direkte Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I

Landschaftsbild	Ortsrand durch Neubauten geprägt, Landschaftsschutzgebiet angrenzend, Kategorie II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I (-II)</b> Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

**Festlegung des Ausgleichsfaktors**

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)

→ Spanne Faktor bei Kategorie I                    0,2 – 0,5

Als Ausgleichsfaktor wird der Wert 0,5 festgelegt (keine Vermeidungsmaßnahmen).

**Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf**

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
gering	1.521 qm	x 0,5	761 qm
Summe			761 qm

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **ca. 761 qm**.

**Ausgleichsflächen**

Als Ausgleichsfläche wird dem Eingriff eine Teilfläche von 1.521 qm der Fl.Nr. 231, Gmkg. Püscheldorf zugeordnet. Es handelt sich um eine Grünlandbrache am Waldrand. Die erzielbare Aufwertung ist nur mit dem Faktor 0,5 anzurechnen, deshalb ist eine doppelt so große Ausgleichsfläche erforderlich.

Bestand:                    Intensivgrünland, Brache

Entwicklungsziel:      Streuobstwiese mit extensivem Grünland

Maßnahmen:            Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen

Pflege:                    Mahd ab 01.07. mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung/Pflanzenschutz.

Die Ausgleichsfläche ist in privatem Besitz, eine dingliche Sicherung ist erforderlich.

**Artenschutz**

Aufgrund der ortsnahen Lage und fehlender Habitats ist nicht mit dem Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten zu rechnen.

**6. Weitere Hinweise**

Auf Immissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen.

Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL