

---

# Gemeinde Offenhausen

## Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 3 in Egensbach

---

**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 Egensbach der Gemeinde Offenhausen im Landkreis Nürnberger Land. Es befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Egensbach.

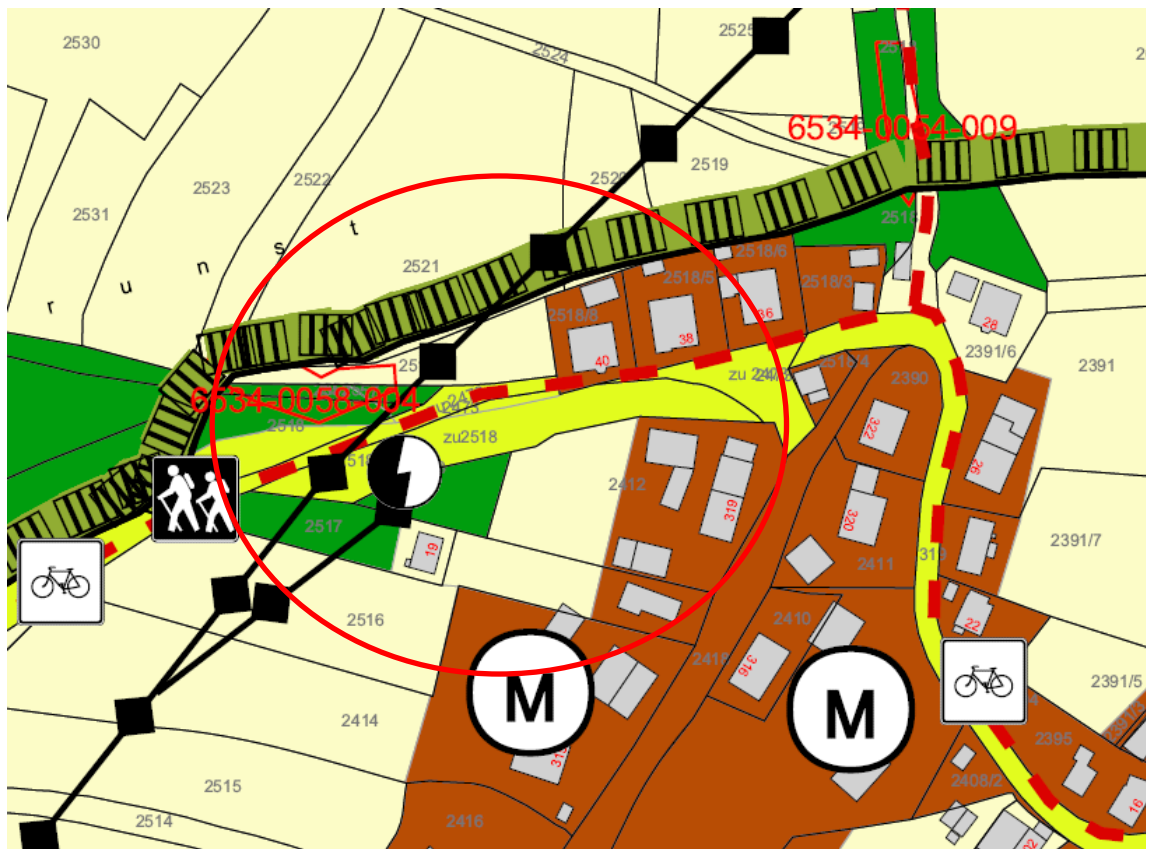
## 2. Planungserfordernis

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

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Offenhausen teils als Baufläche, teils 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 den Ort sinnvoll nach Westen ab.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (digitalisierte Planfassung)

#### **4. Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilfläche der Fl.Nrn. 2412, 2412/1, 2518, 2518/2 und 2518/7, Gmkg. Offenhausen mit einer Größe von ca. 0,5 ha.

Die Erschließung erfolgt durch die bestehende Ortsstraße.

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.

Durch die Festsetzung einer Eingrünung am künftigen Ortsrand nach Norden wird die grünordnerische Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Es sind eine freiwachsende Hecke und Obstbäume zu pflanzen.

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 die noch unbebauten Grundstücksteile der Fl.Nrn. 2412, 2412/1, 2518/2 und 2518/7. Nicht als Eingriff gewertet wird die Einbeziehung des Straßengrundstücks 2518.

Zur Eingriffsermittlung werden zwei Teilflächen gebildet:

- Teilfläche 1: südlich der Ortsstraße mit den Fl.Nrn. 2412, 2412/1 und 2518/2 (Obstwiese, Gehölzbestand)
- Teilfläche 2: Fl.Nr. 2518/7 Grünland, teils gärtnerisch genutzt mit einzelnen Gehölzen

**Bewertung der Eingriffsfläche**

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Obstwiese, Fichtenbestand, Kategorie II
Boden	Tonboden, kein seltener Boden, mäßig naturnah, Kategorie II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne direkte Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	prägender Gehölzbestand am Ortsrand, Ortsrand z.T. durch Neubauten geprägt, Kategorie II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie II</b> Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Teilfläche 2	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Grünland, teils Rohboden, einzelne jüngere Gehölze, Kategorie I
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	Einzelgehölze, Ortsrand durch Neubauten geprägt, Kategorie I
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I</b> Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

**Festlegung des Ausgleichsfaktors**

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)

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

→ Spanne Faktor bei Kategorie II         0,5 – 0,8

Als Ausgleichsfaktor wird der Wert 0,4 bzw. 0,8 festgelegt.

### Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
gering	1.230 qm	x 0,4	492 qm
mittel	1.649 qm	x 0,8	1.319 qm
Summe			1.811 qm

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **ca. 1.811 qm**.

### Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche wird dem Eingriff eine Teilfläche von 1.811 qm der Fl.Nr. 2927, Gmkg. Offenhausen zugeordnet.

Bestand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit extensivem Grünland, Ufersaum

Maßnahmen: Pflanzung von 7 Obstbaum-Hochstämmen

Pflege: Mahd ab 01.07. mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung/Pflanzenschutz, Uferstreifen Mahd ab 15.08. alle zwei Jahre

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

### Artenschutz

Aufgrund der ortsnahen Lage ist nicht mit dem Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten zu rechnen. Zur Vermeidung des Tötungsverbotes evtl. Vorkommen höhlenbrütender Arten ist die Rodung des Gehölzbestands ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

## 6. Weitere Hinweise

Auf Immissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen.

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

Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL