
Gemeinde Offenhausen

Einbeziehungssatzung Nr. 7

“Klingenhof“

Begründung

23.03.2022

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 Klingenhof. Es umfasst die Flurstücke bzw. Teilflächen der Fl.Nrn. 523/1, 524, 640/4, 641/5, 641/6, 641/7 sowie 645/4, Gemarkung Püscheldorf und hat eine Größe von 0,14 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. Er ist derzeit teils Brachfläche und teils als Wiese genutzt. Ein früher hier bestehendes Nebengebäude wurde abgebrochen.

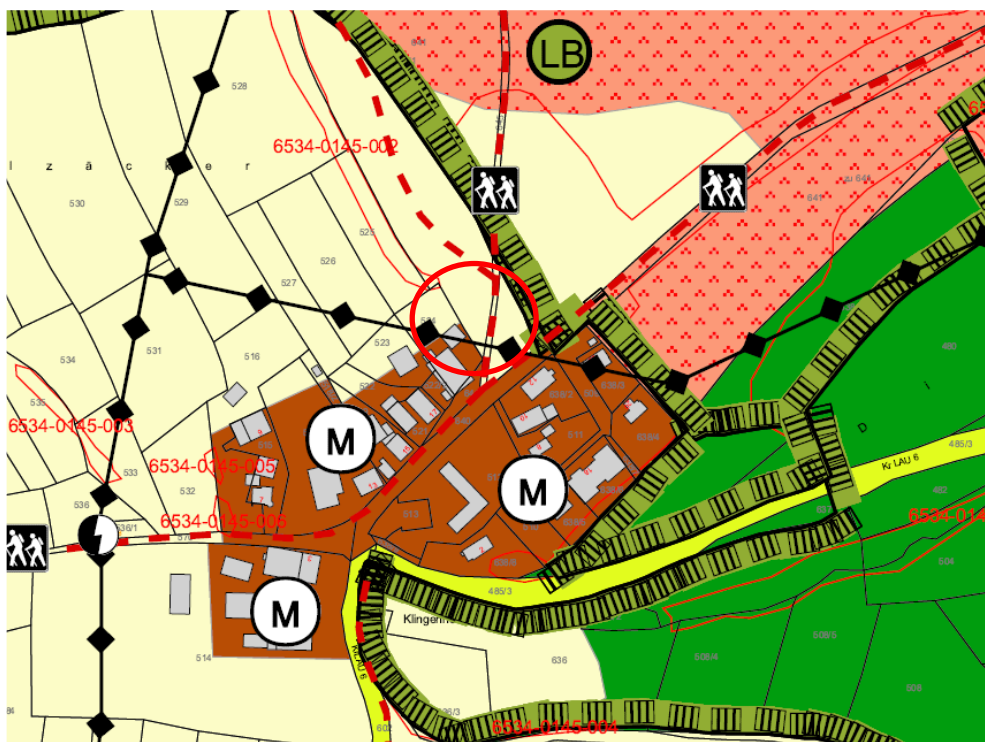
2. Planungserfordernis

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

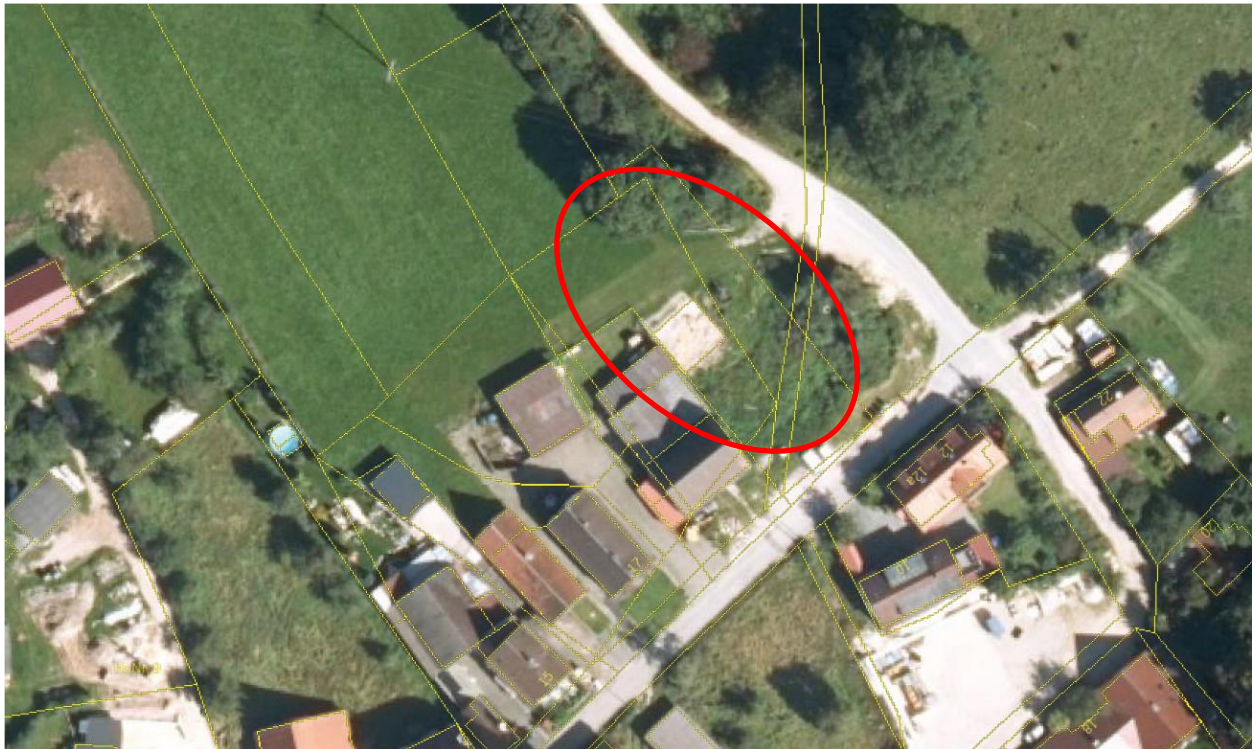
Der Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Offenhausen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung. Die im FNP dargestellte landwirtschaftliche Nutzung hat im konkreten Fall aber keine besondere 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 Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an. 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 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.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,14 ha. Er hat den Charakter eines Dorfgebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der baulichen Anlagen wird in den Grundzügen festgesetzt. Der Ortsteil Klingenhof besticht durch ein harmonisches und regionstypisches 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 Vollgeschoß nur im Dachgeschoß 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 Wasser und Strom erfolgt ebenfalls von der Ortsstraße aus. Für das Schmutzwasser sind Kleinkläranlagen erforderlich.

Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt 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. Bei der Planung der Versickerung sind die besonderen Anforderungen im Karst zu beachten.

5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Zur Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie Natur und Landschaft ist innerhalb der Einbeziehungsfläche ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Mit der Festsetzung des Erhaltungsgebotes soll ein naturnaher Gehölzbestand im Nordosten des Einziehungsbereiches mit einem älteren Nussbaum erhalten werden. Diese Fläche ist während der Bauzeit zu schützen. Im Falle des Abgangs des Nussbaumes ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Eine Artenliste standortheimischer Gehölze findet sich im Anhang.

Die Einziehungssatzung 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 Grünlandfläche, Kategorie I
Boden	Ablehm, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand durch Neubauten geprägt, Kategorie I
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	1.363 qm	x 0,4	545 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche von 545 qm auf Fl.Nr. 525, Gemarkung Püscheldorf zugeordnet.

Bestand:	Artenarmes Wirtschaftsgrünland
Entwicklungsziel:	Streuobstbestand
Maßnahmen:	Pflanzung von 4 Obstbäumen als Hochstamm, Extensivierung der Grünlandnutzung
Pflege:	Erziehungs- und Pflegeschnitt der Obstbäume, Mahd des Grünlands ab 01.07. ohne Düngung und ohne Pflanzenschutz mit Mähgutabfuhr

Artenschutz

Aufgrund der ortsnahe Lage und intensiven Nutzung der Eingriffsfläche ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen.

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 nach Kenntnis der Gemeinde keine erheblichen Konflikte mit dem Immissionsschutz.

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Artenliste standortheimischer Gehölze zur Freiflächengestaltung

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