
Gemeinde Offenhausen

Einbeziehungssatzung Nr. 6

“Oberndorf-Nord“

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 nordwestlichen Ortsrand des Gemeindeteils Oberndorf. Es umfasst die Flurstücke bzw. Teilflächen der Fl.Nrn. von 113/4, 115 und 119/1 Gemarkung Kucha. Der Einbeziehungsbereich hat eine Größe von unter 0,05 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. Er ist als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

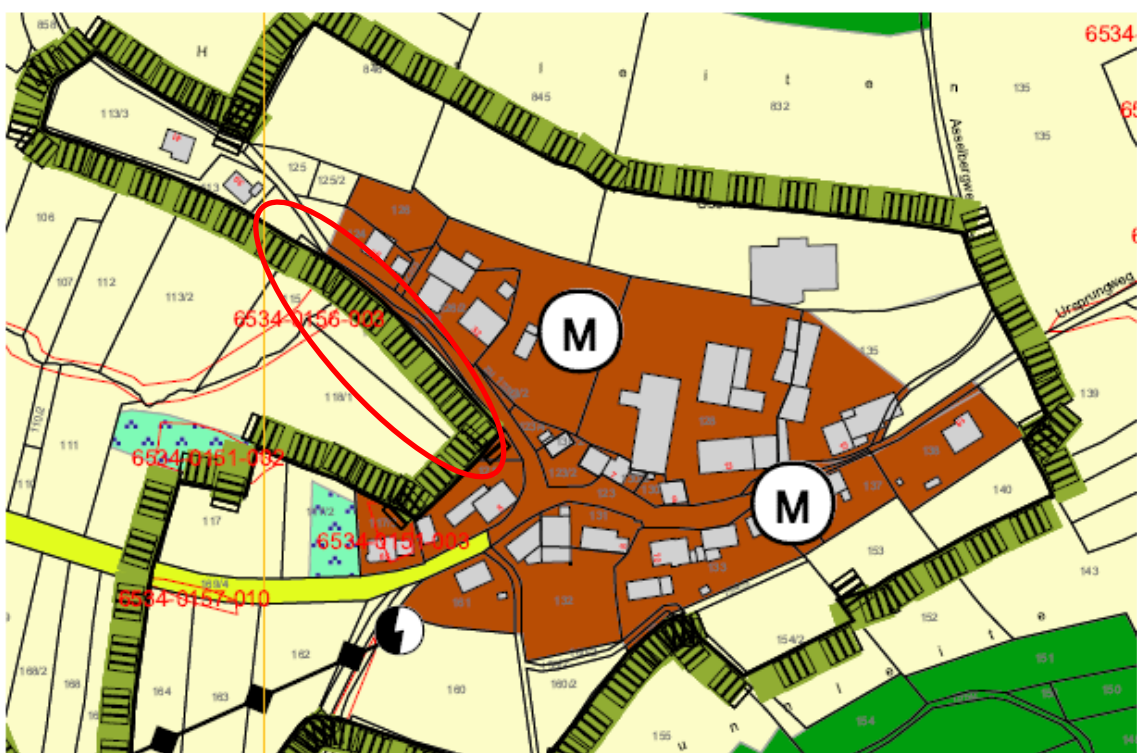
2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für ortsansässige Nachgeborene aus Oberndorf 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.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Aus Sicht der Gemeinde ist die vorhandene bauliche Struktur im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden geschlossenen Ortslage zu sehen, auch wenn eine Bebauung in den Bereichen südlich der Ortsstraße aufgrund der Tallage und des hier vorhandenen Gewässers nicht anzustreben ist. Deshalb wird hier in der Satzung eine innerörtliche private Grünfläche festgesetzt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (digitalisierte Fassung)

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist nach Auffassung der Gemeinde durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. 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 knapp unter 0,05 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 Oberndorf 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 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. Für die Oberflächenentwässerung stehen südlich des Einziehungsbereiches große landwirtschaftliche Flächen, die den Begünstigten der Satzung gehören, für eine Versickerung zur Verfügung.

5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Der Einziehungsbereich überschneidet sich gering mit dem Landschaftsschutzgebiet, was vermutlich durch eine Zeichengenauigkeit (Grundlage der ursprünglichen Abgrenzung: ältere Topografische Karte 1:25.000) bedingt ist.

Der weitere Teil des Geltungsbereichs wird als Grünfläche festgesetzt (s.u.), der wertgebende Bach mit Gehölzbestand ist zu erhalten. Aus diesem Grund bittet die Gemeinde Offenhausen um die Inaussichtstellung einer Befreiungslage.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie Natur und Landschaft ist ein Großteil des Geltungsbereiches südlich der Ortsstraße als Grünfläche festgesetzt, um die hier vorhandene Tallage frei zu halten

Weiterhin ist der innerhalb des Gebiets liegende Bachlauf mit seinen begleitenden Gehölzbeständen zum Erhalt festgesetzt.

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 am Ortsrand Kategorie I
Boden	Auenlehm, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit vermutlich 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 II
Gesamtbewertung	Kategorie I (-II) Flächen mit geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)
→ Spanne Faktor 0,2-0,5.

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund Tendenz zu Kategorie II im oberen Bereich festgesetzt: 0,5.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
gering	439 qm	x 0,5	220 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche von 220 qm auf Fl.Nr. 113/4, Gemarkung Kucha zugeordnet.

Bestand:	Artenarmes Wirtschaftsgrünland
Entwicklungsziel:	Streuobstbestand
Maßnahmen:	Pflanzung von 3 Obstbäumen als Hochstamm, Extensivierung der Grünlandnutzung
Pflege:	Erziehungs- und Pflegeschnitt der Obstbäume, Mahd des Grünlands ab 15.06. 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 landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe mit Rinderhaltung.

Insofern bestehen nach Kenntnis der Gemeinde keine erheblichen Konflikte mit dem Immissionsschutz.

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Artenliste standortheimischer Gehölze für 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 |