
Stadt Gräfenberg

Einbeziehungssatzung

“Neusles“

Begründung

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

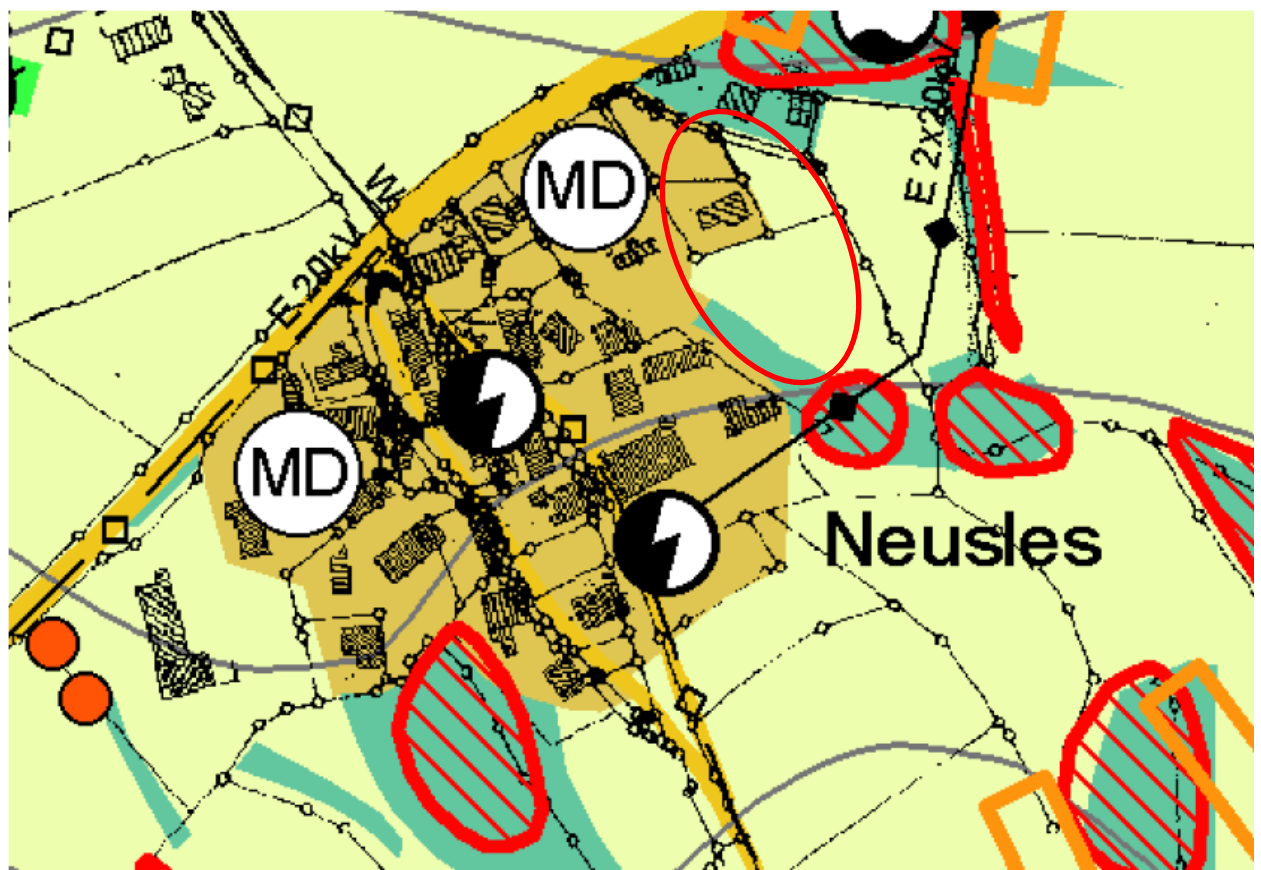
Das Plangebiet liegt in der Stadt Gräfenberg im Landkreis Forchheim am westlichen Ortsrand des Gemeindeteils Neusles. Es umfasst das Flurstück 1635 Gemarkung Thuisbrunn und hat eine Größe von ca. 0,4 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. Er ist landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungserfordernis

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Klarstellungsbereich ist teils bereits bebaut und stellt eine fast allseitig von Bebauung umgebene innerörtliche Baulücke dar. Er ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Er ist im Innenbereich zuzuordnen, was durch die Satzung klargestellt wird.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gräfenberg 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.

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 ca. 0,4 ha. Er hat den Charakter eines Dorfgebietes.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße Hohenschwärz-Kasberg von Norden aus sowie von der Ortsstraße nach Gräfenbergerhüll im Westen aus. Die Zufahrt von Westen erfolgt über den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.Nr. 1559 und wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert (gleicher Eigentümer wie Fl.Nr. 1635).

Diese Erschließung über private Geh- und Fahrrechte ist aufgrund der geringen Größe der Einbeziehungsfläche ausreichend.

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.

Bewertung der Eingriffsfläche

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Mäßig artenreiches Grünland, einzelne Obstbäume, Bebauung direkt angrenzend, Kategorie II
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 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	2.055 qm	x 0,5	1.027 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1635, Gemarkung Thuisbrunn zugeordnet.

Als Entwicklungsziel ist die Schaffung einer Baumreihe aus Obstbäumen festgesetzt. Die Ausgleichsfläche hat eine Breite von 8 m, so dass ein Pflanzabstand von 4 m zur Nachbargrenze eingehalten werden kann. Es sind hochstämmige Obstbäume mit einem Abstand von mindestens 10 m, maximal 15 m zu pflanzen. Die Sortenwahl ist frei.

Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen, ab 15.06. ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr oder extensiv zu beweiden.

Artenschutz

Aufgrund der ortsnahen Lage und der Nutzung der Eingriffsfläche ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Die Obstbäume sind relativ jung ohne größere Baumhöhlen. Zur Vermeidung des Tötungsverbots ist aus Gründen der Vorsorge die Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

6. Immissionsschutz

Westlich des Einbeziehungsbereichs befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Der Eigentümer der Einbeziehungs- bzw. Klarstellungsbereichs ist Familienangehöriger des landwirtschaftlichen Betriebs. Dem Inhaber des landwirtschaftlichen Betriebs sind die möglichen Einschränkungen durch eine heranrückende Wohnbebauung bewusst. Konflikte mit dem Immissionsschutz können im Zulassungsverfahren durch entsprechende Abstände möglicher Wohnhäuser bzw. Zulassung von Wohnhäusern für Betriebsangehörige bzw. Betriebsinhaber minimiert werden.

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

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 |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |