
Gemeinde Leinburg

Einbeziehungssatzung

“Oberhaidelbach-Heuweg II“

Begründung

27.02.2023

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Ver- und Entsorgung
5. Grünordnung, Eingriffsregelung
6. Immissionsschutz

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Alina Odörfer, B.Sc. (FH) Stadt-/Raumplanung

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 Leinburg im Landkreis Nürnberger Land am Heuweg am nördlichen Ortsrand des Gemeindeteils Oberhaidelbach. Es umfasst Teile des Flurstücks 140 Gemarkung Oberhaidelbach und hat eine Größe von ca. 0,13 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. Er ist teils bebaut und befestigt, teils als Grünland intensiv genutzt.

2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Schaffung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leinburg 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. Für den südlich angrenzenden Bereich mit den beiden Wohnhäusern besteht bereits eine Einbeziehungssatzung.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

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. Er grenzt direkt an eine zusammenhängende Bebauung an. Im angrenzenden Bereich befinden sich Einzelwohnhäuser. Die Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach dem Maß der Umgebung wird aufgenommen.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs



Blick von Nordwesten auf den Einbeziehungsbereich

4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,13 ha. Der Einbeziehungsbereich hat wie der angrenzende bereits bebaute Bereich des Ortsteils Oberhaidelbach den Charakter eines Mischgebiets.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Grundzügen festgesetzt. Die Bebauung ist nur mit zwei Vollgeschossen und symmetrischem Satteldach zulässig. Damit ist eine Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Die Verkehrserschließung erfolgt vom Heuweg aus. Die Erschließung für Abwasser, Wasser und Strom erfolgt ebenfalls vom Heuweg aus. Es handelt sich um einen Mischwasserkanal, die Anschlüsse erfolgen privat an die vorhandenen Leitungen. Sämtliche Erschließungsarbeiten werden durch die Grundeigentümer der Einbeziehungsfläche durchgeführt.

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. Das Grundstück ist genügend groß, um ggf. eine örtliche Versickerung zu ermöglichen, sofern die tonigen Böden eine Versickerung in nennenswertem Umfang zulassen.

5. Grünordnung, Eingriffsregelung

Aufgrund der Lage am Ortsrand wird am nördlichen und östlichen Geltungsbereich eine Ortseingrünung festgesetzt. Hier sind ausschließlich standortheimische Gehölze als freiwachsende Hecken und Gebüsch und/oder Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

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 (Einbeziehungsbereich)

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Artenarmes, nährstoffzeigendes Intensivgrünland, teils bereits befestigt und bebaut, Kategorie I
Boden	Tonboden, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, mäßig versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand durch Neubauten geprägt, Kategorie I-II
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering
→ Spanne Faktor. 0,2-0,5

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen im unteren Bereich festgesetzt: 0,3.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Flst.	Bestand	Flächengröße	Kategorie / Typ	Faktor	Ausgleichsbedarf
140	Grünland	1291	I / B	0,3	387
Summe					387

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche von 387 qm auf Fl.Nr. 140, Gemarkung Oberhaidelbach zugeordnet. Hierbei handelt es sich um Wirtschaftsgrünland. Die Fläche soll als Streuobstwiese entwickelt werden.

Maßnahmen:

Pflanzung von mind. fünf Obstbäumen als Hochstamm, Extensivierung der Nutzung durch Maat ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr ab 15.06.

Die Ausgleichsflächen liegen auf Privatgrund. Hier wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit / Reallast (dingliche Sicherung) erforderlich.

Artenschutz

Aufgrund des Zustands der Fläche und der ortsnahen Lage mit der angrenzenden Bebauung ist nicht mit Vorkommen von streng geschützten Arten zu rechnen.

6. Immissionsschutz

Im Nahbereich des Einbeziehungsbereichs befinden sich keine emittierenden Gewerbebetriebe oder landwirtschaftlichen Betriebe mit stark emittierender Tierhaltung.

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

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

Artenliste standortheimischer Gehölze

- | | | |
|----|------------------------------|--------------------|
| 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 |