
Gemeinde Alfeld

Einbeziehungssatzung Kursberg Ost

Begründung

11.12.2018

#

#

#

#

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
Alina Odörfer, B.Eng. Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

#



#

1. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kursberg der Gemeinde Alfeld im Landkreis Nürnberger Land. Es befindet sich am östlichen Ortsrand von Kursberg und grenzt direkt an landwirtschaftlich genutzte Gebäude an. Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Wohngebäude mit Pferdeweide. Das Gelände des Plangebiets fällt leicht nach Osten ab, wobei das Gefälle auf Höhe des landwirtschaftlichen Erschließungswegs im Osten, also außerhalb des Plangebiets, deutlich zunimmt.

2. Planungserfordernis

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfeld als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist im Umfeld des Geltungsbereiches eine Änderung vorgesehen, geplant ist u.a. eine Ausweitung der gemischten Bauflächen im Osten von Kursberg. Der Geltungsbereich liegt innerhalb dieser geplanten Flächenausweisung.

Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an, ist durch die angrenzende Bebauung geprägt und rundet die vorhandene Siedlung unter Berücksichtigung des Gefälles sinnvoll nach Osten ab.



4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke 1.166 sowie 1.311 Gmkg. Alfeld mit einer Größe von ca. 0,12 ha.

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungsweg im Süden und Osten des Plangebiets.

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 2 Vollgeschossen ist zur Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Durch die Ausgleichsfläche am künftigen Ortsrand nach Osten wird die grünordnerische Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Es sind vier Obstbäume zu pflanzen. Des Weiteren sind zwei Laubbäume im Süden des Plangebiets als Ortseingrünung zu pflanzen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Kleinkläranlagen.

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 den gesamten Einbeziehungsbereich. Es handelt sich um mäßig intensiv genutztes Grünland mit zwei Apfelbäumen. Der westliche Teil der Fläche wird derzeit als Lagerfläche der angrenzenden Scheune genutzt.

Bewertung der Eingriffsfläche

Einstufung lt. Leitfaden StMLU

Arten und Lebensräume	Lagerfläche, intensiv genutztes Grünland, zwei Apfelbäume Kategorie I
Boden	Ablehm, kein seltener Boden, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, Karst versickerungsfähig, Kategorie I

Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne direkte Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand durch Neubauten und landwirtschaftliche Gebäude geprägt, Landschaftsschutzgebiet angrenzend, Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie I (-II) Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)

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

Als Ausgleichsfaktor wird der Wert 0,3 festgelegt (einzelne Vermeidungsmaßnahmen).

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
gering	1.188 qm	x 0,3	356 qm
Summe			356 qm

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **ca. 356 qm**.

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche wird dem Eingriff eine Teilfläche von 356 qm der Fl.Nr. 1.311, Gmkg. Alfeld zugeordnet. Die Ausgleichsfläche grenzt im Osten an den Geltungsbe-
reich an.

Bestand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit extensivem Grünland

Maßnahmen: Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen

Pflege: Mahd ab 15.06. mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung/Pflanzenschutz.

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

Artenschutz

Aufgrund der ortsnahe Lage und fehlender Habitats ist nicht mit dem Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten zu rechnen.

6. Weitere Hinweise

Auf Immissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen.

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



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL