
Gemeinde Alfeld

Einbeziehungssatzung Seiboldstetten Südost

Begründung

11.12.2018

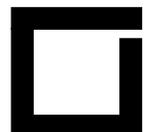
1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Erschließung
5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung
6. Weitere Hinweise

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 Seiboldstetten der Gemeinde Alfeld im Landkreis Nürnberger Land. Es befindet sich am südlichen Ortsrand von Seiboldstetten.

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 eine Ausweitung der gemischten Bauflächen im Süden von Seiboldstetten, westlich der Ortsstraße. Der Geltungsbereich liegt innerhalb dieser geplanten Flächenausweisung.

Der Einziehungsbereich ergänzt die einseitige Bebauung östlich der Ortsdurchfahrt und rundet die vorhandene Siedlung sinnvoll nach Süden ab. Eine Bebauung der Grundstücke führt zu einer maßvollen Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur.



4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke 1.197, 1.197/ 2 sowie 1.195 Gmkg. Pollanden mit einer Größe von ca. 0,26 ha.

Die Erschließung erfolgt durch die bestehende Ortsstraße, die an die Grundstücke angrenzt.

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 Festsetzung einer Eingrünung am künftigen Ortsrand nach Süden wird die grünordnerische Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Es sind eine freiwachsende Hecke und Obstbäume zu pflanzen. An der Westgrenze des Einbeziehungsbereichs ist keine Eingrünungsfestsetzung notwendig, da hier die zugeordnete Ausgleichsfläche angrenzt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem und ist durch Anschluss an die Kläranlage Alfeld gesichert.

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 intensiv genutztes Grünland.

Bewertung der Eingriffsfläche

Einstufung lt. Leitfaden StMLU

Arten und Lebensräume Intensiv genutztes Grünland
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	bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, Ortsrand durch einseitige Bebauung östlich der Ortsdurchfahrt geprägt, 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	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
gering	2.527 qm	x 0,3	758 qm
Summe			758 qm

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **ca. 758 qm**.

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche werden dem Eingriff Teilflächen von 758 qm der Fl.Nr 1.197, 1.197/ 2 sowie 1.195 Gmkg. Pollanden zugeordnet. Die Ausgleichsfläche grenzt im Westen an den Geltungsbereich 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 ortsnahen 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