
Gemeinde Großhabersdorf

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

“Hafnerleite II“

Begründung vom

29.08.2024

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, M.Sc. Stadtplanung

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 Großhabersdorf im Landkreis Fürth an der Hafnerleite am Ortsrand des Hauptortes Großhabersdorf. Es umfasst die Flurstücke 203/2 und 203/3, Gemarkung Großhabersdorf, und hat eine Größe von ca. 0,45 ha. Der Geltungsbereich ist mäßig steil nach Süden geneigt, der Untergrund liegt im Übergang zwischen dem Blasensandstein und den Lehrbergschichten. Er ist teils bebaut (Fl.Nr. 203/2) und teils unbebaut (Fl.Nr. 203/3, Bodenabtrag überwiegend bereits erfolgt).

2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Klarstellung und Abrundung des Ortsteils Großhabersdorf erforderlich. Durch den Erlass der Satzung sollen die vorhandene Bebauung und die in Bau befindlichen Nebenanlagen innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert werden sowie eine Umzäunung des restlichen Flurstücks 203/3 ermöglicht werden. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich der Satzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhabersdorf teils als Wohnbaufläche dargestellt. Die dargestellte Wohnbaufläche wird durch einen Grünzug gegliedert, der auch den Einziehungsbereich betrifft.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht damit grundsätzlich der geplanten Nutzung. Obwohl der FNP teils Flächen für einen Grünzug darstellt, ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt unberührt. Die geringe Fläche die umgewidmet wird, ist als Konkretisierung der flächenunscharfen Prognose des Flächennutzungsplans zu sehen. Für das geplante Wohngebiet gibt es noch keine konkrete Planung, so dass auch die Lage des angedachten Grünzugs bzw. der Erschließung variabel ist. Dennoch wird in der gegenständlichen Planung durch Anordnung der Ausgleichsflächen und der Flächen mit Begrünungsbindung die Konzeption des Grünzugs aufgegriffen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Klarstellungsbereich auf Fl.Nr. 203/2 ist bereits mit einem Wohnhaus mit Garten bebaut. Hierfür liegt eine Baugenehmigung vor. Aus diesem Grund wird dieser Bereich bis zur nördlichen Gebäudekante des bestehenden Wohnhauses als im Zusammenhang bebauter Ortsteil klargestellt.

Der Einbeziehungsbereich nördlich und westlich des Klarstellungsbereichs umfasst unbebaute Bereiche sowie im Bau befindliche Nebenanlagen. Der Einbeziehungsbereich 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.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Klarstellungsbereich hat eine Fläche von 0,12 ha und ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Das Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, richtet sich nach § 34 BauGB. Der Klarstellungsbereich hat, wie umliegende Bebauung, den Charakter eines Wohngebietes.

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,34 ha und hat wie der angrenzende bereits bebaute Bereich des Ortsteils Großhabersdorf den Charakter eines Wohngebietes. Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Grundzügen durch die Festsetzung einer GRZ von 0,35 festgesetzt. Außerdem wird die maximale Höhe der Einfriedungen geregelt. Damit ist eine Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Der westliche Einbeziehungsbereich des Flurstücks 203/3 wird in der Satzung als private Grünfläche festgesetzt, um eine gärtnerische Nutzung zu ermöglichen. Eine Einzäunung der privaten Grünfläche und Ausgleichsfläche ist zulässig.

Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg von der Hafnerleite aus. Die Erschließung für Abwasser, Wasser und Strom erfolgt ebenfalls von der Hafnerleite aus. Es handelt sich um einen Mischwasserkanal. Nachdem nur eine geringe Erweiterung des bereits

teils bebauten Grundstücks erfolgt (v.a. Nebenanlagen geplant), soll die Entwässerung weiterhin wie im Bestand über das vorhandene Mischsystem erfolgen.

5. Grünordnung, Eingriffsregelung

Aufgrund der Lage am derzeitigen Ortsrand und des evtl. später vorgesehenen Grünzug wird im nördlichen Einbeziehungsbereich eine Fläche mit Begrünungsbindung als Ortseingrünung festgesetzt. Der verbleibende westliche Teil des Flurstücks 203/3 wird als private Grünfläche festgesetzt. Diese Bereiche dürfen nicht überbaut werden. Sie greifen den im FNP dargestellten Grünzug auf.

Der Einbeziehungsbereich schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich. Beim Klarstellungsbereich handelt es sich bereits um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Daher wird der Klarstellungsbereich als eingriffsfrei gewertet.

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität und des Ausgleichsbedarfs wurden die Biotop- und Nutzungstypen erhoben (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Im Einbeziehungsbereich wurde bereits Boden abgetragen und der Bau von Nebenanlagen vorbereitet. Für die Eingriffsbewertung wird entsprechend der westlich angrenzenden Fläche eine artenarme Staudenflur angesetzt (4 Wertpunkte gem. Kompensationsverordnung). Vermutlich war die Fläche vorher wie die ebenfalls angrenzenden Flächen intensiv als Grünland genutzt. Dies wären 3 Wertpunkte, so dass man mit der Einstufung als Staudenflur die Bewertung „auf der sicheren Seite“ ist.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung für den Einbeziehungsbereich

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (qm)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Einbeziehungsbereich (ohne private Grünfläche): Artenarme Säume und Staudenfluren [K11]	1182	4WP	0,35	1.655
Private Grünfläche: Artenarme Säume und Staudenfluren [K11]	1788	4WP	0,1	715
Ausgleichsbedarf Summe	2970			2.370

Für den Einbeziehungsbereich bzw. für die private Grünfläche besteht ein Ausgleichsbedarf von 2.370 Wertpunkten.

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff durch den Einbeziehungsbereich wird eine Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs im Norden von Fl. Nr. 203/3, Gemarkung Großhabersdorf, zugeordnet. Die Ausgleichsfläche dient der Orts- und Flurdurchgrünung und greift ebenfalls den im FNP dargestellten Grünzug auf. Die Ausgleichsfläche darf eingezäunt werden.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Ausgangszustand nach der BNT-Liste	Prognosezustand nach der BNT-Liste	Fläche	WP / qm	Summe WP
K11 - Artenarme Säume und Staudenfluren (WP 4)	B112 Mesophile Gebüsch / mesophile Hecken (WP 10)	395	6	2.370

Maßnahmen:

Pflanzung einer freiwachsenden dreireihigen Baum- Strauchhecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen gemäß Artenliste im Anhang, Pflanzung von Sträuchern und Heistern, Pflanzquantität mindestens 100 cm x 150 cm.

Pflege:

gelegentlicher Rückschnitt der Hecke, abschnittsweise, so dass immer eine Teilfläche erhalten bleibt (nur max. 1/3 auf Stock setzen; Abschnittslänge max. 10 m).

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

Bearbeiterin:



Alina Odörfer
M. Sc. Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

Artenliste standortgerechter, gebietsheimischer Gehölze

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|-------------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Obstbäume als Hochstamm | |
-
- 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 |