









## Legende

-  Einbeziehungsbereich (9.091 m<sup>2</sup>)
-  Baugrenze
-  Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Flurnummer 556/2
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Ortseingrünung
-  Bestehender Abwasserkanal



## Gemeinde Offenhausen Einbeziehungssatzung

### Breitenbrunn Süd

maßstab: 1 : 1.000      bearbeitet: gb / ms  
 datum: 15.06.2010      ergänzt:

**TEAM 4 landschafts + ortspannung**  
 kaus · bauernschmitt · enders  
 90419 nürnberg oedenberger str 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
 www.team4-landschaftsplanung.de info@team4-landschaftsplanung.de



**Satzung der Gemeinde Offenhausen über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Breitenbrunn (Einbeziehungssatzung Breitenbrunn-Süd)**

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Offenhausen folgende Satzung.

**§ 1**

(1) Die Grundstücke 16/5, 75, 77, 77/3, 79/1 554, 556/2 sowie Teilflächen der Grundstücke 76 554/2 Gmkg. Breitenbrunn werden als Dorfgebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, wobei der Ergänzungsbereich rot umrandet und schraffiert ist.

(2) Im MD 2 sind ausschließlich Gebäude mit Satteldach zulässig. Dacheindeckung rot, glänzende Dacheindeckungsmaterialien dürfen nicht verwendet werden. Die Dachneigung muss zwischen 45° und 52 ° liegen.

(3) Die Einfriedung ist nur als senkrechter Lattenzaun oder Maschendrahtzaun ohne Sockel zulässig. Die Anpflanzung von buntlaubigen Ziergehölzen oder Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

(4) Dem Eingriff durch die Bebauung wird eine Teilfläche von insgesamt 4.545 qm der Fl.Nr. 730 qm Gemarkung Offenhausen zugeordnet (siehe Begründung). Als Ausgleichsmaßnahme wurde die Entwicklung eines Obstangers durchgeführt.

(5) Der Lageplan und seine Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

(6) Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Darstellungen der Satzung nach § 34 BauGB.

(7) Auf Immissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen.

**§ 2**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Offenhausen  
Offenhausen, 24.06.2010

  
.....  
Rauh, 1. Bürgermeister



---

# GEMEINDE OFFENHAUSEN

## Einbeziehungssatzung “Breitenbrunn Süd“

---

**Begründung**

**15.06.2010**

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Ver- und Entsorgung
5. Umweltschützende Belange

Bearbeitung:

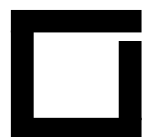
Dipl. Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

---

**TEAM 4 landschafts + ortsplanung**

kaus • bauernschmitt • enders •

90419 nürnberg oedenberger strasse 65 tel 0911/393570



## **A) BEGRÜNDUNG EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

### **1. Lage des Planungsgebietes**

Der Gemeinde Offenhausen liegt im Landkreis Nürnberger Land. Sie ist lt. Regionalplan ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen.

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Breitenbrunn am südlichen Ortsrand.

### **2. Planungserfordernis**

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige und zur Errichtung einer Hackschnitzelheizung für die örtliche Wärmeversorgung erforderlich.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bereich der Einbeziehungssatzung ist im Flächennutzungsplan teils als gemischte Baufläche, teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bei der vorgesehenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die Fläche künftig als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich ist durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Er schließt direkt an im Zusammenhang bebaute Flächen an. Insofern ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

### **4. Bauflächen, Erschließung**

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen im Bereich der Einbeziehungssatzung erfolgt durch eine Baugrenze. Die Erschließung erfolgt über die vorgesehene Verlängerung des Grundstücks 79/1 bzw. ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht. Ein Schmutzwasserkanal ist bereits vorhanden und soll verlängert werden, ein Regenwasserkanal ist geplant.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist durch unterschiedliche, meist neuere Baukörper und Dachformen (auch Pultdach) geprägt, während im östlichen Teil noch dorftypische Baukörper und Satteldächer vorhanden sind. Deshalb sind im östlichen Teil Festsetzungen zur Baugestaltung erforderlich (nur Satteldach in roter Dacheindeckung zulässig). Die Eingrünung ist erforderlich, um die Einbindung der Bebauung in das gewachsene Orts- und Landschaftsbild zu sichern.

Auf Fl.Nr. 556/2 ist die Errichtung einer Hackschnitzelfeuerungsanlage geplant, was der Nahwärmeversorgung des Ortes und der Nutzung regenerativer Energien dient.

## 5. Umweltschützende Belange

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB bzw. Art. 6 Bayerisches Naturschutzgesetz 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.

### Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Erhaltung einer naturnahen Hecke
- Festsetzung einer Ortseingrünung
- Festsetzung sockelloser Zäune
- Ausschluß von Nadelgehölzen.

### Ermittlung des Eingriffs

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 9.091 qm.

### Bewertung der Eingriffsfläche (Streuobstwiese mit lockerem Baumbestand)

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Intensivgrünland, einzelne Obstbäume, ca. 30-40 Jahre alt, Kategorie II,
Boden	Braunerde, extensiv genutzt , Kategorie II
Wasser	Flächen mit teils hohem Grundwasserflurstand, versickerungsfähig, Kategorie I-II,
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I,
Landschaftsbild	teils Obstwiese am Ortsrand, Kategorie II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie II</b> Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Eingriff erfolgt auf mäßig intensiv genutztem Grünland, das teils locker mit Obstbäumen bestanden ist. Eine Feldhecke ist zur Erhaltung festgesetzt.

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung) -> Spanne Faktor 0,5-0,8. Der Ausgleichsfaktor wird im unteren Bereich festgesetzt: 0,5 aufgrund des nur lockeren Bewuchses mit einzelnen Obstbäumen.

### Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

(Anwendung Eingriffsregelung lt. Leitfaden)

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
mittel	9.091 qm	x 0,5	4.545 qm
Summe			<b>4.545 qm</b>

### Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von 4.545 qm der Fl.Nr. 730 Gmkg. Offenhausen festgesetzt. Die Fläche wurde bereits im Rahmen des Ökokontos aufgewertet und als Obstanger optimiert.

### Maßnahmen:

Erstmahd bzw. Entbuschung, Entfernung von Ablagerungen, Neupflanzung bzw. Ergänzungspflanzung von Obstbaum-Hochstämmen robuster Sorten, Mahd der Wiese ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr ab 15.6., alternativ extensive Beweidung.

Bearbeiter:

Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

TEAM 4  
LANDSCHAFTS + ORTSPLANUNG

Anlagen: Pflanzliste

**Artenauswahl heimische Wildgehölze für Ortsrandbepflanzung (i.w.S.)**

## a) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbaum-Hochstämme	

## b) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball