

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

§ 1

- (1) Eine Teilfläche der Fl.Nr. 722, Gmkg. Pommelsbrunn, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, wobei der Einbeziehungsbereich rot schraffiert ist.
- (2) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
- (3) Im Einbeziehungsbereich sind Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen und symmetrischem Satteldach zulässig.
- (4) Dem Eingriff durch die Einbeziehungsfläche wird die Fl.Nr. 763, Gmkg. Pommelsbrunn mit einer Teilfläche von 347 qm als Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme hat die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese zu erfolgen (s. Begründung). Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
 - Pflanzung von 4 Obstbäumen als Hochstamm
 - Extensive Pflege des Grünlands durch 1 bis 2-schürige Mahd (ab dem 15.06) mit Abtransport Mahdgut (oder extensive Schafbeweidung)
 - Düngung und Pflanzenschutz sind für die zu pflanzenden Obstbäume in den ersten fünf Jahren zulässig, darüber und danach ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten
- (5) Im Bereich der Ortseingrünung sind freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen (siehe Begründung) und/oder Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.
- (6) Der Lageplan und seine Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.
- (7) Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Festlegungen der Satzung nach § 34 BauGB.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Pommelsbrunn, den

Armin Haushahn
Erster Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Pommelsbrunn hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pommelsbrunn für das Gebiet der Einbeziehungssatzung „Nürnberger Straße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombis einschließlichbeteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Pommelsbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pommelsbrunn für das Gebiet der Einbeziehungssatzung „Nürnberger Straße“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Pommelsbrunn, den

Armin Haushahn
Erster Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Gemeinde Pommelsbrunn, den

Armin Haushahn
Erster Bürgermeister

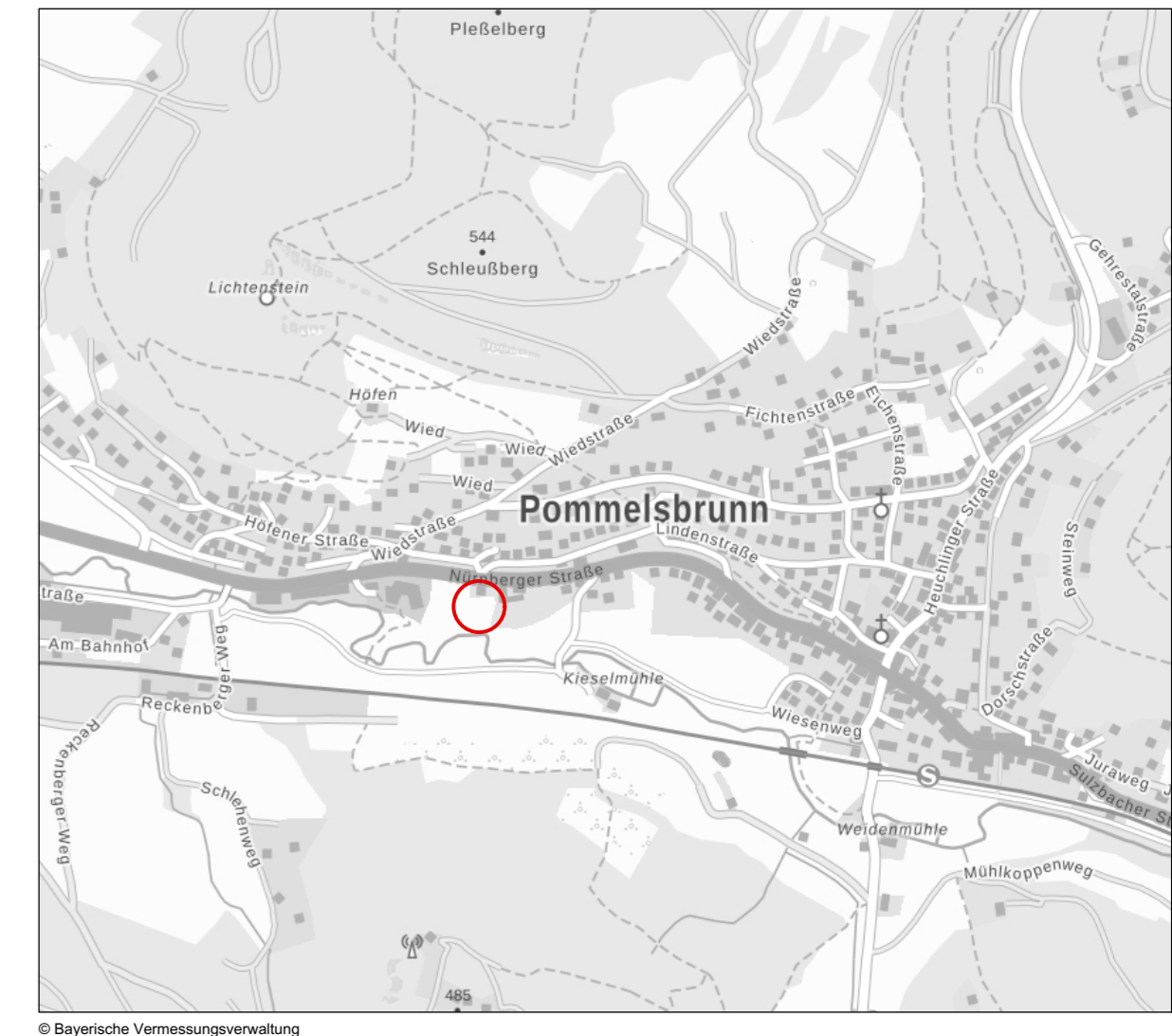
(Siegel)

6. Die Satzung wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 34 Abs. 6 Satz 2, § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB). Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit am in Kraft getreten (Tag der Bekanntmachung; § 34 Abs. 6 Satz 2, § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Pommelsbrunn, den

Armin Haushahn
Erster Bürgermeister

(Siegel)



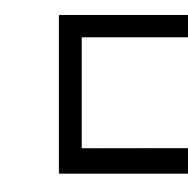
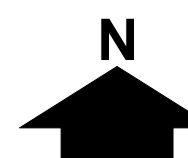
Entwurf

Gemeinde Pommelsbrunn

Einbeziehungssatzung "Nürnberger Straße"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao
datum: 09.11.2023 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de



Gemeinde Pommelsbrunn

Einbeziehungssatzung

“Nürnberger Straße“

Begründung zum Entwurf vom

09.11.2023

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

Bearbeitung:

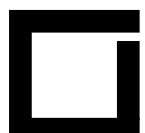
Dipl. Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

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 Pommelsbrunn im Landkreis Nürnberger Land am südlichen Ortsrand des Hauptorts Pommelsbrunn. Es umfasst Teilflächen der Flurstücke 722, Gemarkung Pommelsbrunn, und hat eine Größe von ca. 0,1 ha. Der Geltungsbereich ist mäßig nach Süden geneigt. Er ist landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungserfordernis

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pommelsbrunn als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung. Die im FNP dargestellte Grünfläche hat im konkreten Fall aber keine besondere Zweckbestimmung. Dies wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung ermittelt.

Obwohl der FNP Grünfläche 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.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Einziehungssatzung ist durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB aus Sicht der Gemeinde in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Das dortige Mischgebiet hat eine gemischte Struktur mit Wohnhäusern und gewerblichen landwirtschaftlichen Gebäuden. Die Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach Art, Maß und Bauweise und überbaubaren Flächen wird aufgenommen. Der Einziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: BayernAtlas, 2023)

4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,1 ha. Er hat den Charakter eines Mischgebietes. Zur Einfügung in das bestehende Ortsbild ist die Bebauung nur mit symmetrischem Satteldach zulässig. Es sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch eine bestehende Zufahrt von der Nürnberger Straße aus.

Der Altort Pommelsbrunn entwässert im Mischsystem. Eine Entwässerung des Einzelanwesens im Trennsystem ist jedoch anzustreben. Die bestehende Kläranlage ist derzeit nicht ausgelastet, weitere Kapazitäten sind vorhanden. Das Grundstück kann daher an die bestehende Schmutzwasser-Entwässerung angeschlossen werden.

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Maßgaben an die Vorbehandlung des Niederschlagswassers sind zu beachten. Die erlaubnisfreie Versickerung von Dachflächenwasser setzt voraus, dass die Niederschlagswässer nicht von metallgedeckten Bedachungen zum Abfluss kommen.

5. **Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung**

Die Eingriffsfläche ist überwiegend als Acker genutzt.

Die geplante Baufläche bildet den künftigen Ortsrand nach Süden. Deshalb sind insbesondere Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung erforderlich. Neben der Festsetzung der Ausgleichsfläche sind in der Satzung deshalb Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung

nach Osten festgesetzt. Hier sind freiwachsende Hecken und Gebüsche aus standortheimischen Gehölzen (vgl. Liste im Anhang) und/oder Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Die Kombination von kleineren Hecken und Obstbäumen ist zulässig.

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

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker, Bebauung direkt angrenzend, Kategorie I
Boden	Braunerde/Rendzina, ackerbaulich 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	innerörtliche Baulücke, nach Süden Talraum Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ A, mittlerer Versiegelungsgrad

→ Spanne Faktor 0,3 - 0,6.

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der Vermeidungsmaßnahme (Ortsrandeingrünung) im mittleren Bereich festgesetzt: 0,4.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
gering	868 qm	x 0,4	347 qm
Summe			347 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche von 347 qm auf Fl. Nr. 763, Gmkg. Pommelsbrunn, nahe dem Eingriff zugeordnet.

Als Entwicklungsziel ist die Schaffung einer extensiven Streuobstwiese aus Obstbaum-Hochstämmen festgesetzt. Es sind hochstämmige Obstbäume mit einem Abstand von mindestens 10 m, maximal 15 m zu pflanzen. Die Sortenwahl ist frei.

Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen, ab 15.06. ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr oder extensiv zu beweiden.

Artenschutz

Aufgrund der ortsnahen Lage und der ackerbaulichen Nutzung der Eingriffsfläche ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen.

6. Immissionsschutz

Aus Sicht der Gemeinde wirken auf den Einbeziehungsbereich keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Richtwerte befürchten lassen.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bodendenkmale. Auch Baudenkmale, die im Blickzusammenhang mit der geplanten Einbeziehungsfläche stehen, sind nicht vorhanden.

Bearbeiterin:



Alina Odörfer
M. Sc. Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

Artenliste standortheimischer Gehölze

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|-------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Birke |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
- b) Sträucher
- | | |
|----------------------------|---------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Weißdorn |
| <i>Euonymus europaea</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Ribes alpinum</i> | Berg-Johannisbeere |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |




Anhang: Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)




Legende

 Geltungsbereich


Bestand

-  Acker
-  Intensiv genutztes Grünland
-  Erschließungsweg (versiegelt)

Eingriffsbewertung

 Eingriffsfläche Kategorie I, Typ A
(868 qm)

Hinweise

 Einzelbaum
(außerhalb des Geltungsbereichs)



**Gemeinde
Pommelsbrunn**

**Einbeziehungssatzung
"Nürnberger Straße"**

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao
datum: 09.11.2023 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg Oederberger Str. 65 Tel 0911/39357-0 Fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

