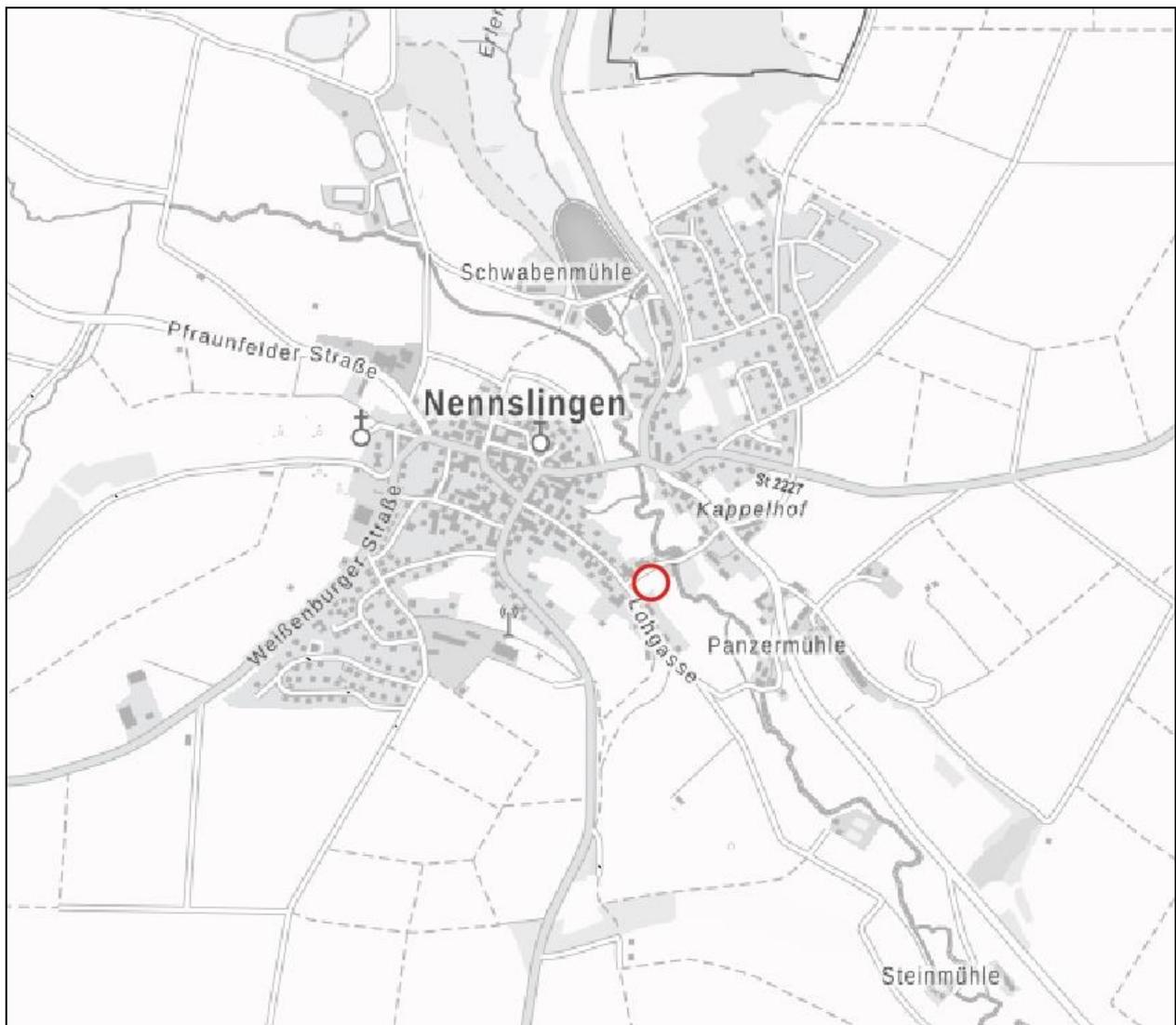

Markt Nennslingen

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 „Nennslingen Lohgasse“



Begründung vom

21.03.2024



Bearbeitung:

Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt
Alina Odörfer, M.Sc. Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

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



Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	2
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE BESCHREIBUNG	2
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	2
4. BAUFLÄCHEN, ERSCHLIEßUNG	3
5. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE, EINGRIFFSREGELUNG, ARTENSCHUTZ	3

1. Planungserfordernis

Der Markt Nennslingen möchte aufgrund aktueller Nachfrage bedarfsgerecht Wohnbauflächen am Hauptort entwickeln.

Der Markt hat eine stabile Bevölkerungsentwicklung und der Hauptort soll zentraler Ort mit Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sein.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Beschreibung

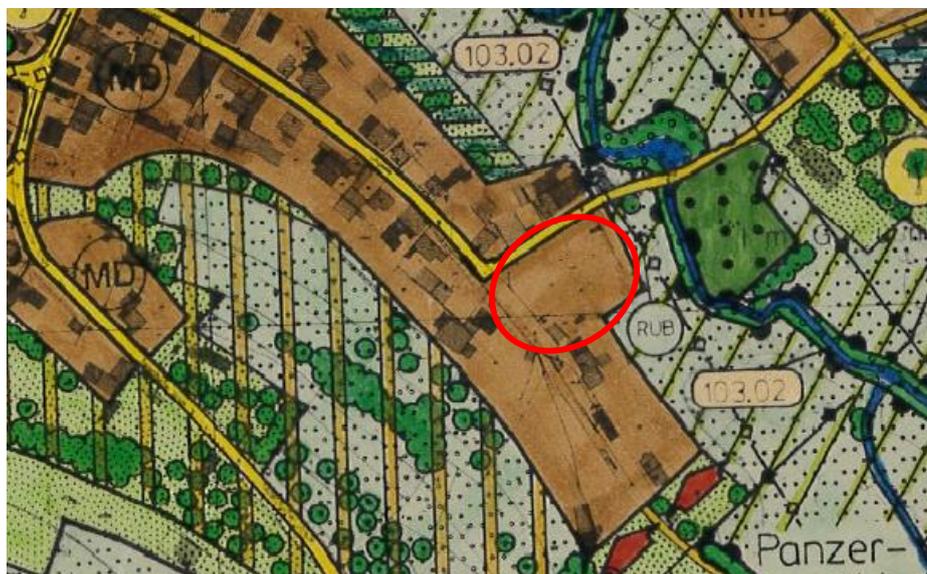
Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Nennslingen. Der Bereich der Klarstellungssatzung weist eine Flächengröße von 0,25 ha auf und beinhaltet die Fl.Nr. 222 sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 223, jeweils Gmkg. Nennslingen. Der Bereich der Einbeziehungssatzung ist 0,05 ha groß und beinhaltet eine Teilfläche der Fl.Nr. 223, jeweils Gmkg. Nennslingen.

Der Klarstellungs- bzw. Einbeziehungsbereich ist insgesamt dörflich geprägt. Im Norden und Westen grenzt Dorfbebauung mit Wohngrundstücken und teils aktiver Landwirtschaft an. Unmittelbar im Osten befindet sich eine Mischwasserbehandlung, die nicht mehr in Betrieb ist. Weiter östlich verläuft der Flusslauf der Anlauter mit Uferbegleitgehölz. Unmittelbar im Süden bzw. Südwesten grenzt eine gewerblich genutzte Halle an, weiter südlich folgen Wohngrundstücke.

Die überwiegenden Teile des Klarstellungs- bzw. Einbeziehungsbereiches werden derzeit als Weiden genutzt; der östliche Bereich von Fl. Nr. 223 ist bereits mit einer Scheune, die teilweise als Tierunterstand genutzt wird, und einem Lager-/Geräteschuppen bebaut und dient als Garten bzw. Nutzgarten. Entlang der Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 222 und 223 stehen vier kleine bis mittelgroße Bäume.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Klarstellungs- bzw. Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Nennslingen als Dorfgebiet dargestellt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan mit Verortung des einbezogenen Bereiches (roter Kringel)

Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar: Nach Ansicht des Marktes handelt es sich im Klarstellungsbereich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Der Einbeziehungsbereich schließt südöstlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und ist nach Ansicht des Marktes durch die bauliche Nutzung dieser Siedlungsflächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt.

4. **Bauflächen, Erschließung**

Die Fl. Nr. 222 ist derzeit unbebaut und wird als Weide genutzt. Auch Fl. Nr. 223 wird im östlichen Teil als Weide genutzt (teils mit Nutzgarten); der westliche Teil ist durch eine Scheune und einen Schuppen baulich geprägt und dient als Garten.

Das Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, richtet sich nachfolgend nach § 34 BauGB. Der Einbeziehungsbereich hat, wie der angrenzende bereits bebaute Bereich, den Charakter eines Dorfgebiets. Die Erschließung ist über die Straßen „Lohgasse“ bzw. „Am Gänsweiher“ gesichert.

Das Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich. Überflutungen bei Starkregen können nicht ausgeschlossen werden. Es obliegt dem Bauherrn, sich durch bauliche oder technische Maßnahmen zu schützen (z.B. erhöhter Erdgeschossfußboden).

5. **Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung, Artenschutz**

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird derzeit überwiegend mäßig intensiv als Wiese bzw. Weide genutzt. Im Klarstellungsbereich der Teilfläche Fl. Nr. 223 stehen im Westen zusätzlich zwei kleine Gebäude, die als Scheune mit Tierunterstand bzw. Lager-/Geräteschuppen genutzt werden. Dazwischen stehen mehrere Holunderbüsche. Entlang der Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 222 und 223 stehen junge bis mittelalte Gehölze. Im Einbeziehungsbereich (Teilfläche der Fl. Nr. 223) naturschutzfachlich und für das Orts- und Landschaftsbild zu einem gewissen Grad bedeutend ist eine Eiche mittlerer Ausprägung. Im Einbeziehungsbereich (Teilfläche der Fl. Nr. 223) befinden sich zudem zwei kleine Bereiche, die als Nutzgarten dienen.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

Aufgrund der Ortsbildprägenden und artenschutzfachlichen Bedeutung wird die Eiche innerhalb des Einbeziehungsgebietes als zu erhaltend festgesetzt.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches der Satzung fließt die Anlauer, die mit einem linearen Ufergehölzsaum in einer schmalen grünlandgeprägten Aue das Siedlungsgebiet von Nennslingen durchfließt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Anlauer wurde bei der Abgrenzung des einbezogenen Innenbereiches berücksichtigt. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist lediglich eine Ausgleichsfläche mit zwei Baumpflanzungen und ohne bauliche Anlagen vorgesehen (vgl. Planzeichnung). In der Festsetzung zur Ausgleichsfläche ist geregelt, dass Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss beeinträchtigen, unzulässig sind (bauliche Anlagen oder Zäune, Auffüllungen, Nutzung als Lagerfläche) und die Fläche von abschwemmbareren Gegenständen freizuhalten ist. Die Maßgaben nach §78 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sind somit berücksichtigt.

Beim Klarstellungsbereich handelt es sich bereits um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Daher wird der Klarstellungsbereich als eingriffsfrei gewertet.

Der Einbeziehungsgebiet schafft Baurecht auf Grundlage des § 34 BauGB. Der hierdurch zu erwartende Eingriff durch die geplante Wohnnutzung ist folglich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren. 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 (Bestandsplan mit Eingriffsbewertung s. Anhang). Die Birke sowie die Stieleiche werden als zu erhaltend festgesetzt und bleiben in der Eingriffsbilanzierung folglich unberücksichtigt.

Bewertung der Eingriffsfläche Fl. Nr. 223 (Teilfläche)

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	mäßig intensiv genutzte Weide und strukturarmer Nutzgarten, Kategorie I
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, Kategorie I
Wasser	Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand und in Randlage zu einem wassersensiblen Bereich, Kategorie II
Klima und Luft	Flächen mit Kalt- und Frischluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	durch landwirtschaftliche Bebauung geprägt; Weidefläche im Übergang zum naturbelassenen Flussgewässer des Anlauer mit Uferbegleitgehölz, Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, Kategorie I
→ Spanne Faktor 0,2-0,5.

In Verbindung mit dem zu erwartenden Wohngrundstück mit Hausgarten wird der Ausgleichsfaktor wie folgt festgesetzt: **0,4**.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Eingriffsbereich Fl.Nr. 223 (Teilfläche)	506 qm	x 0,4	202 qm

Ausgleichsflächen

Dem Eingriff durch die Einbeziehungsfläche auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 223 wird im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB eine 202 qm große Teilfläche der Fl.Nr. 223, Gmkg Nennslingen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB). Die Ausgleichsfläche befindet sich unmittelbar östlich des einbezogenen Bereiches.

Entwicklungsziel ist eine extensiv genutzte Obstwiese. Folgende Maßnahmen sind hierfür umzusetzen:

- Pflanzung von zwei Obstbäumen (siehe Planeintrag; Hochstämme; es sollen regionale Zwetschgen-Sorten verwendet werden, da diese feuchte Böden wie am vorliegenden Standort gegeben, vertragen)
- Extensive Pflege des Grünlands durch 1-2-maligen Schnitt pro Jahr (ab Anfang Juli) 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

Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss beeinträchtigen, sind unzulässig (bauliche Anlagen oder Zäune, Auffüllungen, Nutzung als Lagerfläche); die Fläche ist von abschwemmbareren Gegenständen freizuhalten.

Mit der Ausgleichsfläche/-maßnahmen kann das durch die Planung ermöglichte Bauvorhaben verträglich und regionaltypisch in die Landschaft eingebunden werden.

Artenschutz

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen um Gefährdungen saP-relevanter Arten (europäische Vogelarten, Fledermäuse) zu vermeiden oder zu mindern und um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatschG zu vermeiden:

- Die bestehende Eiche entlang der Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 222 und 223 ist zu erhalten und vor baulichen Eingriffen (z.B. durch das Aufstellen eines Bauzaunes) zu schützen.
- Gehölzrodungen müssen gemäß § 39 BNatschG außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.



Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

Anhang: Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)

