

---

# Markt Nennslingen

## Ergänzungssatzung Nr. 1 „Raitenbacher Straße“



---

**Begründung**

**28.04.2020**



**Bearbeitung:**

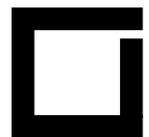
Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



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

## 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

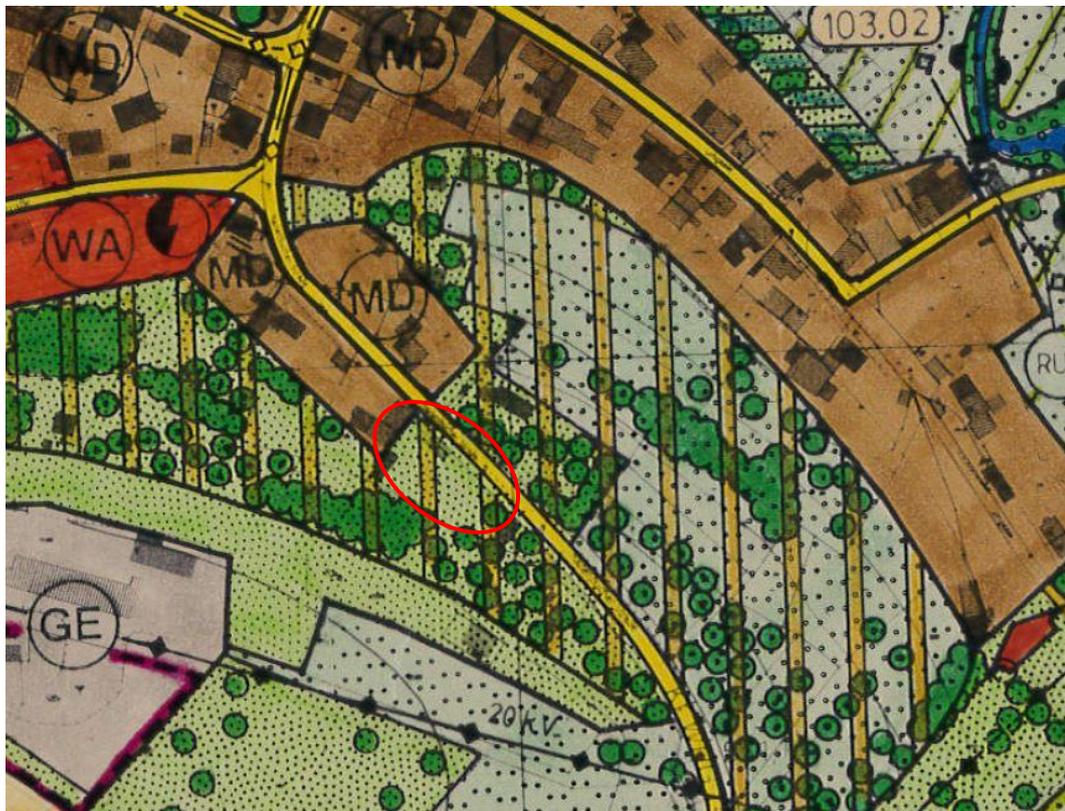
Das Plangebiet liegt im Hauptort am südöstlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nr. 188, Gmkg. Nennslingen und weist eine Fläche von ca. 0,18 ha auf.

Der nordwestliche Bereich ist von zwei Scheunen und einem Schuppen, geschotterten Hof- und Lagerflächen sowie einem kleinen Nutzgarten geprägt. Im Norden erfolgt die Zufahrt von der im Nordosten verlaufenden „Raitenbacher Straße“ auf das Grundstück. Beim südöstlichen Bereich handelt es sich um ein Gartengrundstück mit einer älteren Esche an der östlichen Grenze sowie mehreren noch jungen Obstbäumen.

Unmittelbar im Nordwesten sowie im Norden und Nordosten hinter der „Raitenbacher Straße“ schließen Wohngrundstücke an.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Nennslingen als private Grünfläche dargestellt mit dem Ziel der Entwicklung und Sicherung von Streuobst- und Heckengebieten. Im Osten ist ein Einzelbaum dargestellt (Esche).



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

Obwohl der Flächennutzungsplan Grünflächen mit Maßnahmen/Zielen der Landschaftspflege darstellt, ist die Planung nach Ansicht des Marktes 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. Sie eignet sich folglich für die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Nennslingen.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Nennslingen wird außerdem aktuell fortgeschrieben. Hierin ist bereits vorgesehen, den durch die vorliegende Satzung einbezogenen Bereich als gemischte Baufläche darzustellen. Die Esche im Osten ist hierin als wichtiger Einzelbaum dargestellt.

#### **4. Bauflächen, Erschließung**

Der nordwestliche Bereich ist von landwirtschaftlichen Bauten (zwei Scheunen, Schuppen) sowie einem kleinen Nutzgarten geprägt. Von dort erfolgt auch die Erschließung des Grundstückes über die „Raitenbacher Straße“ innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Das Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, richtet sich nachfolgend nach § 34 BauGB. Die Erschließung ist gesichert

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

Der einbezogene Bereich befindet sich in leicht nordnordostexponierter Hanglage. Der Untergrund ist von Mergelstein mit Kalksteinlagen, nach oben Übergang in Kalkstein mit dünnen Mergelsteinlagen geprägt.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

Im nordwestlichen Bereich stehen zwei aus der landwirtschaftlichen Nutzung hervorgegangene Scheunen und ein Schuppen, umliegend befinden sich geschotterte Hof- und Lagerflächen sowie ein kleiner Nutzgarten. Beim südöstlichen Bereich handelt es sich um einen Obstgarten, mit teils schattigen, artenarmen Rasen-/Wiesenflächen, mehreren noch jungen (Wild)Obstbäumen (Apfel, Walnuss) sowie einer älteren Esche im Osten am Grundstücksrand. Entlang der Straße sind mehrere noch junge Eschensämlinge durch Sukzession aufgekommen.

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Der nordwestliche Bereich ist jedoch bereits durch (ehemalige) landwirtschaftliche Nutzung bebaut (zwei Scheunen, ein Schuppen, geschotterten Hof- und Lagerflächen). Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in diesem Bereich und der dadurch ermöglichten Bebauung auf Grundlage des § 34 BauGB entsteht kein zusätzlicher bzw. erhöhter Eingriff, der eine Ausgleichspflicht auslöst.

Im südöstlichen Bereich sind hingegen durch die Schaffung von Baurecht im Sinne des § 34 BauGB Eingriffe möglich, die im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren sind. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich (siehe Bestandsplan mit Eingriffsbewertung im Anhang).

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Einstufung lt. Leitfaden StMLU</b>
Arten und Lebensräume	intensiv genutzte Rasenflächen, Kategorie I; Obst- und Laubbäume; Kategorie II
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs Kategorie II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kalt- und Frischluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	begrünte Ortsrandlage, nicht fernwirksam, Kategorie I-II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I (- II)</b> Flächen mit geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Natur- haushalt und Landschaftsbild

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere im Bereich der Laub- und Obstbäume: Typ B, Kategorie II  
→ Spanne Faktor 0,5-0,8.

Der Ausgleichsfaktor wird im mittleren bis hohen Bereich festgesetzt: **0,7**.

Eingriffsschwere im Bereich des sonstigen strukturarmen Gartens: Typ B, Kategorie I  
→ Spanne Faktor 0,2-0,5.

Der Ausgleichsfaktor wird im geringen bis mittleren Bereich festgesetzt: **0,3**.

### Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Laub- und Obstbäume	196 qm	x 0,7	137 qm
Sonst. strukturarmer Garten	687 qm	x 0,3	206 qm
Gesamt	883 qm		343 qm

### Ausgleichsflächen

Dem Eingriff durch die Einbeziehungsfläche wird im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB eine 343 qm große Teilfläche der Fl.Nr. 960, Gmkg. Nennslingen, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB). Entwicklungsziel ist ein magerer Gras-Kraut-Saum.

Die Fläche befindet sich ca. 800 m südöstlich des einbezogenen Bereiches in leicht südwestexponierter Talhanglage der Anlauer. Sie wird derzeit wie die benachbarten Flächen überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt (Acker, Grünland). Im Nordosten schließt sie an einem südwestexponierten Hang an. Es handelt sich hierbei um biotopkartierte Hutungsflächen mit trockenen und wärmeliebenden Biotoptypen (Magerrasen, magere Altgrasbestände, Säume, Hecken). Die Ausgleichsfläche selbst weist ein ähnliches Standortpotential auf (Rendzina) und ist daher für die Anlage/Entwicklung eines mageren Saumes geeignet, umso die Wertigkeit des Biotopkomplexes weiter zu erhöhen.

Folgende Maßnahmen sind hierfür umzusetzen:

- Bodenauf- und -vorbereitung für Einsaat
- Einbringung einer autochthonen Saatgutmischung für magere Saumstandorte
- Pflege durch einmaligen Schnitt pro Jahr im Herbst mit Abtransport Mahdgut
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel

### 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:

- Der Abriss der Gebäude (Scheunen, Schuppen) muss sicherheitshalber außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Sollten beim Abriss der Gebäude Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde).

- Die 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)



### Legende



Geltungsbereich

### Bestand



Bebaute Fläche



Befestigte Fläche



Zier-/Nutzgarten



Strukturarmer Garten  
(überwiegend Rasenflächen)



Sukzessionssträucher



Einzelbaum

### Eingriffsbewertung



Eingriffsfrei (947 m<sup>2</sup>)



Eingriffsfläche Kategorie I  
(687 m<sup>2</sup>)



Eingriffsfläche Kategorie II  
(196 m<sup>2</sup>)

©Bayerische Vermessungsverwaltung 2019



## Gemeinde Nennslingen

### Ergänzungssatzung Nr. 1 "Raitenbacher Straße"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: cz / lb

datum: 18.11.2019

ergänzt:

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

