

---

# **Gemeinde Engelthal**

## **Einbeziehungssatzung**

### **„Prosberg-Süd“**

---

**Begründung vom**

**18.10.2023**

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

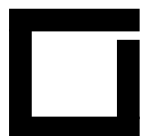
---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

---



## 1. Lage des Planungsgebietes

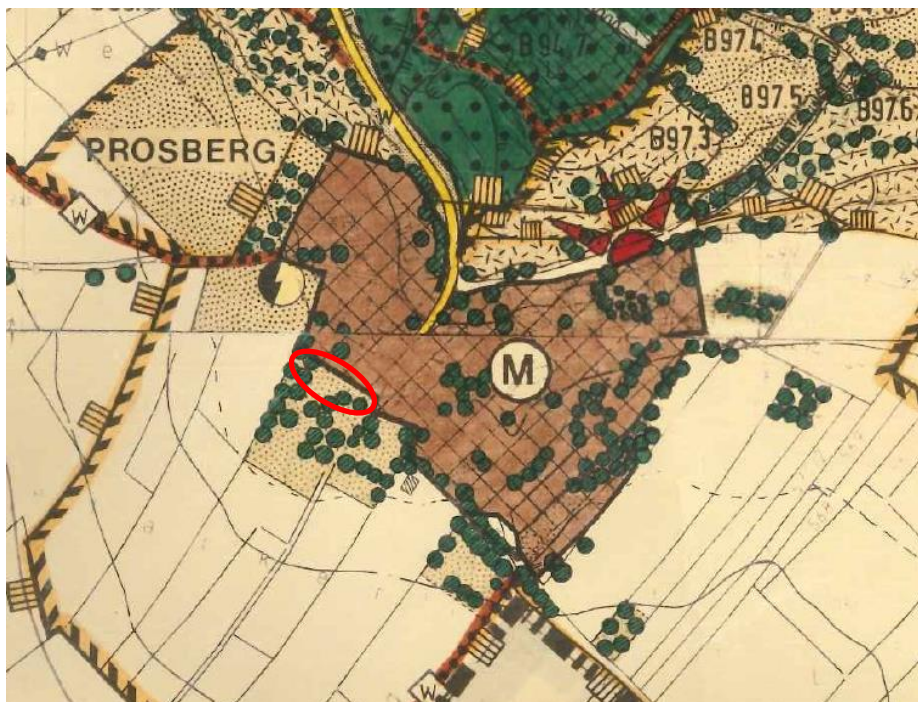
Das Plangebiet liegt im Gemeindegebiet Engelthal im Landkreis Nürnberger Land am südlichen Ortsrand des Ortsteils Prosberg. Es umfasst das Grundstück Fl.Nr. 475/4, Gemarkung Kruppach, mit ca. 0,1 ha. Das Gelände des Plangebietes fällt nach Südwesten. Das Plangebiet wird als Grünland und Lagerfläche genutzt.

## 2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für ortsansässige Nachgeborene aus Prosberg erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Engelthal als Grünlandfläche mit Bäumen dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung, die im FNP dargestellte landwirtschaftliche Nutzung hat im konkreten Fall aber keine besondere Zweckbestimmung. Dies wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung ermittelt. 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 in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Er grenzt im Norden an eine zusammenhängende Bebauung an. Der Einziehungsbereich rundet aus Sicht der Gemeinde den Ort sinnvoll nach Süden ab.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

#### 4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,07 ha. Er hat entsprechend des angrenzenden bereits bebauten Bereichs im Norden den Charakter eines Dorfgebiets. Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse/Dachform/ Dachfarbe ist zur Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Die Festsetzung zur max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ist erforderlich, um einen hohen Versiegelungsgrad zu vermeiden.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch Verlängerung der bestehenden Ortsstraße im Norden aus.

Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt wird, müssen die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserflurabstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden. Über ein Baugrundgutachten ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu prüfen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Die erlaubnisfreie Versickerung von Dachflächenwasser setzt voraus, dass die Niederschlagswässer nicht von metallgedeckten Bedachungen zum Abfluss kommen. Die Maßgaben an die Vorbehandlung des Niederschlagswassers und die besonderen Anforderungen im Karst sind zu beachten.

Aufgrund der geringen Größe der Einbeziehungsfläche geht die Gemeinde davon aus, dass die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt werden kann. Das Grundstück ist zudem groß genug, um eine örtliche Versickerung zu ermöglichen.

## 5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Durch die Festsetzung zur Pflanzung von Obstbäumen als Ausgleichsfläche im Westen sowie durch die Festsetzung des Pflanzgebots für Bäume/ Obstbäume bzw. Hecken im Süden wird die grünordnerische Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet (s. Artenliste im Anhang).

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. Ein Bestandsplan des Einbeziehungsbereichs mit Eingriffsbewertung befindet sich im Anhang.

### Bewertung der Eingriffsfläche

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland, Holzlager, Kategorie I
Boden	Braunerde aus Alblehm, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrandlage, durch Neubauten geprägt, keine Eingrünung vorhanden, Kategorie I-II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I (-II)</b> Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### **Festlegung des Ausgleichsfaktors**

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)  
→ Spanne Faktor 0,2-0,5.

Der Ortsrand von Prosberg ist durch Streuobstwiesen geprägt. Auch im Einbeziehungsbereich standen früher einzelne Obstbäume. Der Ausgleichsfaktor wird deshalb im oberen Bereich festgesetzt: 0,4.

### **Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf**

<u>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</u>	<u>Bau- fläche</u>	<u>Ausgleichs- faktor</u>	<u>Ausgleichs- bedarf</u>
gering	700 qm	x 0,4	280 qm
Summe			280 qm

### **Ausgleichsflächen**

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs mit 280 qm zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung einer Streuobstwiese festgesetzt.

Die Fläche unter der Streuobstwiese darf ab dem 01.07. gemäht werden, Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

### **Artenschutz**

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

## **6. Immissionsschutz**

Im Nahbereich des Einbeziehungsbereichs befinden sich keine emittierenden Gewerbebetriebe oder landwirtschaftliche Betriebe.

Der Einbeziehungsbereich hat den Charakter eines Dorfgebietes; die Bebauung rückt nicht näher an bestehende landwirtschaftliche Betriebe heran als bestehende Bebauung. Die mit der landwirtschaftlichen Praxis verbundenen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, auch am Wochenende sind zu tolerieren und zu akzeptieren.

Aus Sicht der Gemeinde bestehen somit keine Konflikte mit dem Immissionsschutz.

## **7. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen Nähe befinden sich keine Bodendenkmale oder Baudenkmale.

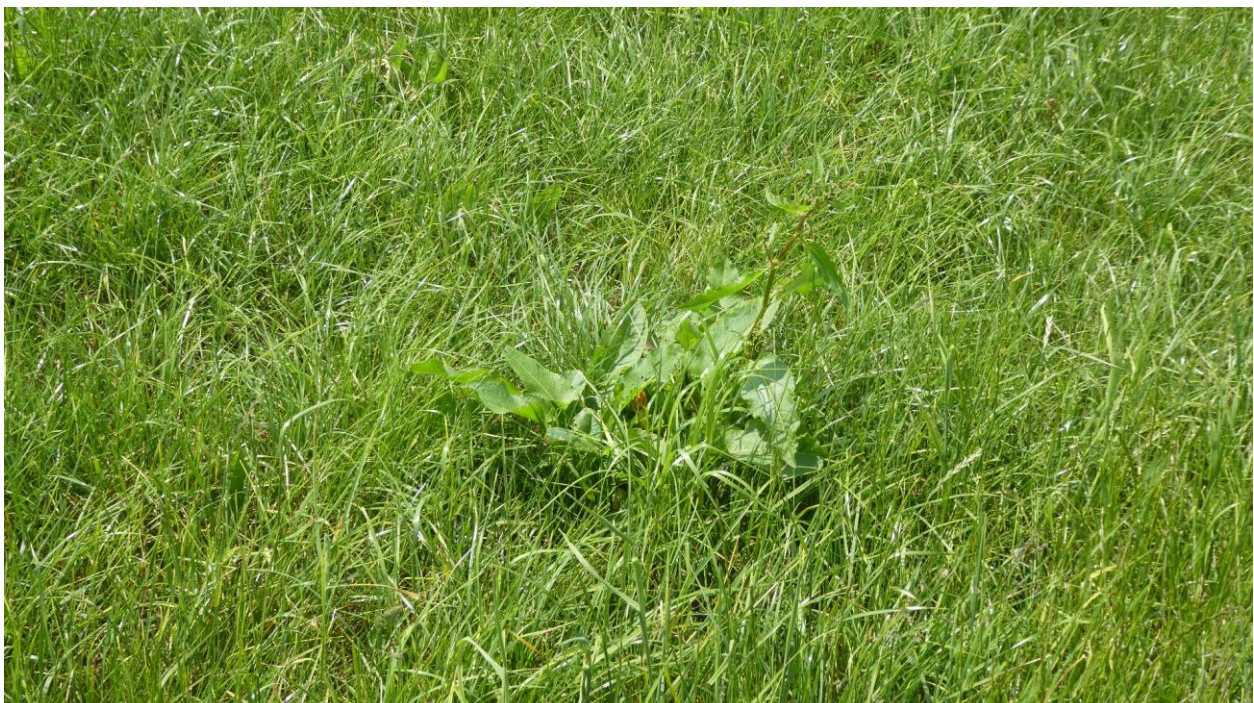
Bearbeiterin:

Alina Odörfer  
M. Sc. Stadtplanung

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH



Blick auf den einbezogenen Bereich von Osten



Intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland

**Anhang 1:**  
**Artenliste standortheimischer Gehölze**

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- |                  |              |
|------------------|--------------|
| Acer campestre   | Feldahorn    |
| Betula pendula   | Birke        |
| Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Salix caprea     | Salweide     |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere   |
- 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            |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball |
- c) Obstbäume  
Regionaltypische, heimische Sorten, s. Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken




**Anhang 2:  
Bestandsplan mit Eingriffsermittlung**



**Legende**

 Geltungsbereich

**Bestand**

 Holzlager  
 Intensiv genutztes  
Wirtschaftsgrünland

**Eingriffsbewertung**

 Eingriffsfläche Kategorie I (Typ B)  
(700 qm)



**Gemeinde Engelthal**

**Einbeziehungssatzung  
"Prosberg Süd"**

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / ao

datum: 31.05.2023

ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 Nürnberg-Siedlbergstr. 85 tel 0911 089557-0 fax 36957-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

