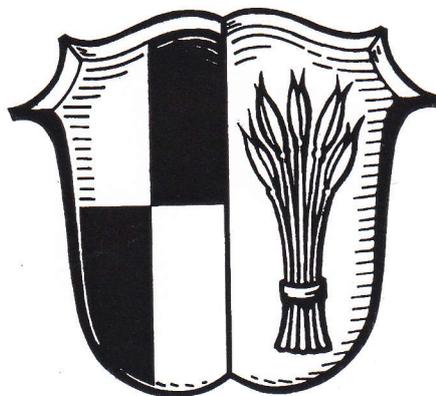


**Begründung**

**Ortsabrundungssatzung**  
**„Fernabrünster Leiten“**

**der**

**Gemeinde Großhabersdorf**



**Inhalt:**

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Begründung der Festsetzungen**
- 3. Spezielle artenschutzrechtliche Abschätzung**
- 4. naturschutzrechtlicher Ausgleich**
- 5. Erschließung**
- 6. Hinweise**
- 7. Kosten**

## **1. Anlass der Planung:**

Durch den Erlass der Ortsabrundungssatzung soll gewährleistet werden, dass für bauwillige Bürgerinnen und Bürger des Ortsteiles Fernabrünst Bauflächen zur Verfügung stehen. Damit soll erreicht werden, dass der Überalterung der Bevölkerung von Fernabrünst wirksam entgegen getreten werden kann und eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Fernabrünst gewährleistet wird. Die Einbeziehung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs dient dazu, dass der Bestand und die Erweiterungsmöglichkeit erhalten bleiben, trotz der möglichen Wohnbebauung die nach Süden angrenzt.

## **2. Begründung der Festsetzungen:**

Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die zukünftigen Bauvorhaben städtebaulich integrieren und die Bebauung den regionalen, dörflichen Charakter einhält.

Die Festsetzungen bezüglich der Grünordnung gewährleisten, dass sich die zukünftige Bebauung ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.

## **3. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:**

Nach Überprüfung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Fürth wird die zukünftige Bebauung der Grundstücke keine geschützte Population belasten.

## **4. naturschutzrechtlicher Ausgleich:**

### **a) Ausgangslage:**

Die Grundstücke die einer Bebauung zugeführt werden sollen, weisen eine geringe Steigung in südlicher Richtung auf. Die Grundstücke Fl.Nr. 32/Teilfl. und 44 werden von Westen durch den Feldweg auf dem Grundstück Fl.Nr. 43/1 verkehrsmäßig erschlossen.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 32/Teilfl., 44, 44/1, 44/2 und 44/3 wurden bisher landwirtschaftlich (Wiesenfläche) genutzt. An Grundstücken Fl.Nrn. 44, 44/1, 44/2 und 44/3 sind keine Bäume oder Hecken vorhanden. Das Grundstück Fl.Nr. 32/Teilfl. weist Baumgruppen auf, die trotz einer möglichen Bebauung erhalten bleiben und teilweise in eine Ortsrandbegrünung integriert werden sollen.



Luftbild erstellt 2015



Fl.Nr. 44, 44/1, 44/2 und 44/3 Baufläche



Fl.Nr. 32 Baufläche



Fl.Nr. 32 nördlicher Baumbereich



Fl.Nr. 32 südöstlicher Baumbereich

**b) Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise:**

1. Vorhabenstyp

Art der baulichen Nutzung:

Es handelt sich um ein Dorfgebiet:  ja  nein

Maß der baulichen Nutzung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,3  ja  nein

2. Schutzgut „Arten und Lebensräume“

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben  ja  nein

In der Ortsabrundungssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen  ja  nein

**Maßnahmen:** Erhaltung der vorhandenen Bäume auf dem Grundstück Fl.Nr. 32/Tifl.

3. Schutzgut „Boden“:

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt  ja  nein

4. Schutzgut „Wasser“

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor  ja  nein

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangwasserschichten) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja  nein

Im Plan sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen:

ja  nein

**Maßnahmen:** Im Bereich ist die Stellplatzbedarfsatzung anwendbar. Demnach sind Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen wasserdurchlässig auszuführen.

Durch den geringen Verdichtungsgrad wird die Grundwasserneubildung kaum beeinträchtigt.

5. Schutzgut „Luft/Klima“

Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet  ja  nein

6. Schutzgebiet „Landschaftsbild“

Das Gebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an  ja  nein

Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche  ja  nein

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen

ja  nein

**Maßnahmen:** Festlegung einer Ortsrandbegrünung im südlichen und westlichen Rand des Satzungsgebiets

→ **zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.**

## **5. Erschließung:**

a) Straßenerschließung:

Das Grundstück Fl.Nr. 43/1 ist derzeit als Feldweg gewidmet und weist eine Fahrbahnbreite von 3,5 m auf. Im Zuge der Erschließung der Baugrundstücke haben die Grundstückseigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 32/Teilfl. und 44, 44/1, 44/2 und 44/3, jeweils Gemarkung Fernabrünst, die Straße auf ihre Kosten entsprechend auszubauen, damit der Standard einer Erschließungsstraße geschaffen wird. Insbesondere sind auch entsprechende Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu schaffen.

b) Wasserversorgung:

Die Bauflächen sind über eine neue private Hausanschlussleitung auf dem Grundstück Fl.Nr. 43/1, Gemarkung Fernabrünst, an die vorhandene Hauptwasserleitung in der Wendsdorfer Straße anzuschließen. Die entsprechenden Kosten haben die Grundstückseigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 32/Teilfl., 44, 44/1, 44/2 und 44/3, jeweils Gemarkung Fernabrünst, zu tragen.

c) Abwasserbeseitigung:

Das Abwasserkanalnetz im Ortsteil Fernabrünst wird im Mischsystem betrieben. Da ein geeigneter Vorfluter nicht in der Nähe der neuen Bauflächen vorhanden ist, ist vorgesehen, dass die Bauflächen sind über eine neue private Hausanschlussleitung auf dem Grundstück Fl.Nr. 43/1, Gemarkung Fernabrünst, an den vorhandenen Abwasserkanal in der Wendsdorfer Straße anzuschließen sind. Die entsprechenden Kosten haben die Grundstückseigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 32/Teilfl., 44, 44/1, 44/2 und 44/3, jeweils Gemarkung Fernabrünst zu tragen. Die Flächen sind derzeit nicht im Generalentwässerungsplan enthalten. Da dieser sich in Überarbeitung befindet, werden die Flächen im derzeit aufzustellenden Generalentwässerungsplan aufgenommen.

d) Stromversorgung

Das Stromversorgungsnetz der Fa. N-ERGIE AG, Nürnberg, ist entsprechend zu ergänzen. Eventuell anfallende Baukostenzuschüsse haben die die Grundstückseigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 32/Teilfl., 44, 44/1, 44/2 und 44/3, jeweils Gemarkung Fernabrünst zu tragen.

## **6. Hinweise:**

H1: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg) oder an die untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf) gemäß, Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

H2: Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände

angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

- H3: Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Oberboden ist sachgerecht zwischen zu lagern und wieder einzubauen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlich vorhanden waren. Die Bauarbeiten sind bodenschonend auszuführen. Insbesondere sind die gültigen Regelwerke und Normen, z.B. DIN 19371 einzuhalten.
- H4: Durch die neuen Baugebiete können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.
- H5: Die Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 43/1 endet ohne Wendemöglichkeit. Die zukünftigen Bewohner der Wohnhäuser im Bereich der Ortsabrundungssatzung müssen ihre Müllfraktionen am jeweiligen Abfuhrtag an der Wendsdorfer Straße zur Abholung bereitstellen.  
Die Abfallwirtschaft behält sich erforderlichenfalls vor, die Standorte für die Bereitstellung der Müllfraktionen festzulegen.
- H6: Vor Ort können sich im Eigentum Dritter stehende Anlagen – insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen – befinden, für die die Main-Donau-Netzgesellschaft, Nürnberg, nicht zuständig ist. Über diese kann keine Auskunft gegeben werden und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk der Fa. Main-Donau-Netzgesellschaft dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.
- H7: Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Soweit durch private Baumpflanzungen Schutzmaßnahmen an den technischen Einrichtungen der Deutschen Telekom erforderlich sind, sind Kosten von den Verursachern zu tragen.
- H8: Vor Baubeginn der privaten Baumaßnahmen sind die Main-Donau-Netzgesellschaft, Hainstraße 34, Nürnberg, und die Deutsche Telekom Technik GmbH, Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg, rechtzeitig in die Planung einzubinden.

H9: Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

H10: Erdwärmesonden sind im Plangebiet grundsätzlich möglich; die maximal zulässige Bohrtiefe liegt bei rund 60 bis 65 Meter je Sonde. Bohrrisiken sind nicht bekannt.

## **6. Kosten:**

Durch die Verwirklichung der Planung entstehen der Gemeinde Großhabersdorf keine Kosten.

Großhabersdorf, 29.07.2016  
Gemeinde Großhabersdorf



Biegel  
1. Bürgermeister

