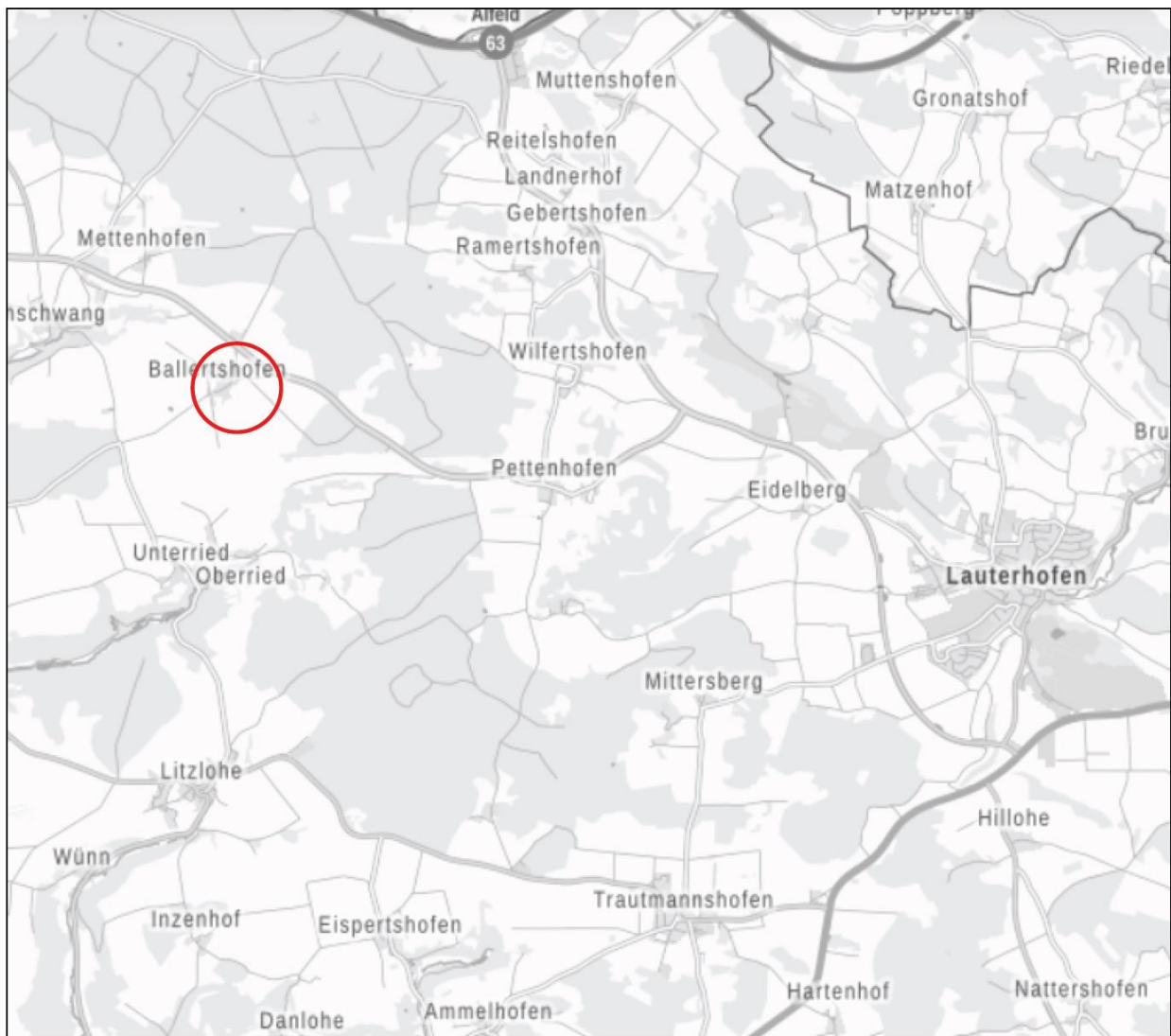

Markt Lauterhofen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ballertshofen-Ost“



Begründung zum Entwurf vom

17.02.2022



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Michaela Mösing, M. Sc. European Urban Studies

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

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



Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	3
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Natur und Landschaft	3
5. PLANUNGSZIELE	3
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. ERSCHLIEßUNG	4
7.1 Verkehrsflächen	4
7.2 Ver- und Entsorgung	4
8. IMMISSIONSSCHUTZ	4
9. BRANDSCHUTZ	5
10. DENKMALSCHUTZ	5
11. GRÜNORDNUNG	5
11.1 Gestaltungsmaßnahmen	5
11.2 Ausgleichsflächen	5
11.3 Artenschutz	5
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Der Markt Lauterhofen ist eine Flächengemeinde mit zahlreichen Ortsteilen im Norden des Landkreises Neumarkt und über die A 3 und die B 299 sehr gut an Neumarkt und den Großraum Nürnberg angebunden.

Neben dem Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Hauptort Lauterhofen soll auch in dem kleineren Ortsteil ein organisches Wachstum ermöglicht werden und nachgeborenen Ortsansässigen Baumöglichkeiten geschaffen werden. In Ballertshofen gibt es derzeit keine freien verfügbaren Bauflächen, demgegenüber bestehen mehrere Bauwünsche von nachgeborenen Ortsansässigen. Da keine Möglichkeiten der Innenentwicklung verfügbar sind möchte der Markt Lauterhofen im bescheidenen Umfang und bedarfsgerecht Baurecht auf bisher unbebauten Flächen schaffen.

Zu diesem Zweck hat der Markt beschlossen, für die vorliegende Fläche einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufzustellen.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ballertshofen des Marktes Lauterhofen am östlichen Ortsrand. Es besteht aus 3 Teilflächen mit jeweils 1 bis 2 Bauplätzen und umfasst die Fl.Nrn. 457 (TF), 462/2, 463 (TF), 464 (TF), 466 (TF), 469 (TF), 471 (TF), Gemarkung Traunfeld. Es hat eine Fläche von ca. 0,65 ha.

Alle Bauflächen grenzen an bebaute Flächen mit vorhandenen jüngeren Neubauten an.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an den Innenbereich an, die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

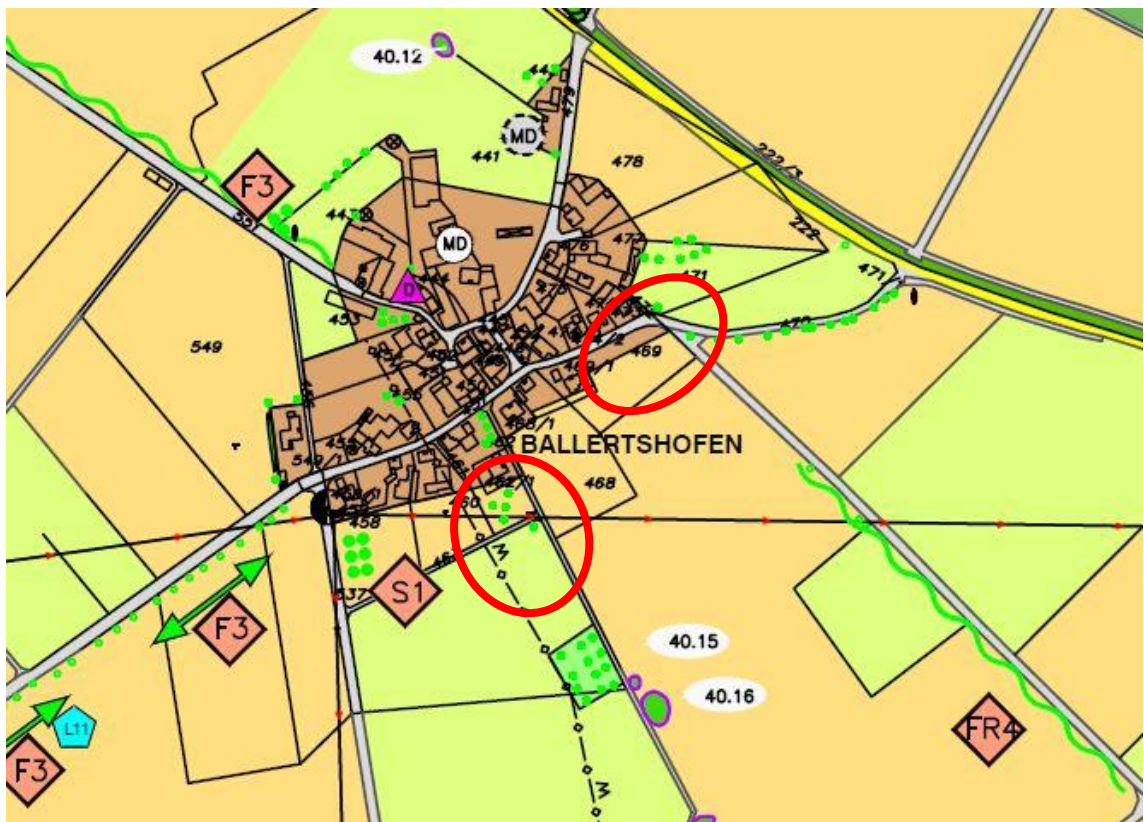
Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Der Markt Lauterhofen ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Teil des allgemeinen ländlichen Raums. Im Ortsteil Ballertshofen ist nur eine organische Entwicklung anzustreben. Durch den geringen Umfang der geplanten Wohnbebauung mit einer Fläche von ca. 0,5 ha steht die Planung im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan teils als Baufläche, teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die bereits vom Marktgemeinderat eingeleitet ist, soll die gegenständliche Baufläche als Wohnbaufläche dargestellt werden. Es ist also davon auszugehen, dass die Baufläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Unabhängig davon erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes durch die Einbeziehung eines derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereichs gemäß § 13 b BauGB i.V.m. 13 a BauGB durch redaktionelle Anpassung.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

Bestehendes Baurecht

Das geplante Baugebiet befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Der Ortsteil Lauterhofen ist ländlich geprägt mit typisch oberpfälzer Dorf- und Gebäudestruktur. Nördlich der Geltungsbereiche grenzt Wohnbebauung an. Diese besteht aus Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss meist im Dachgeschoss befindet. Die Wohnhäuser haben überwiegend Satteldächer.



4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche befindet sich auf dem Hochland der Frankenalb. Der Untergrund besteht aus Karst mit hoher Versickerungsfähigkeit.

Die Fläche ist teils als Acker, teils als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Naturnahe Flächen oder kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

5. Planungsziele

Für die Bauflächen wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern angestrebt. Dabei soll sich aufgrund der exponierten Lage der Baustil an der oberpfälzer Bauweise orientieren (symmetrisches Satteldach), ergänzend sind auch Zeltdach oder Walmdach zugelassen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Der Ausschluss der gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB erforderlich.

Die Planung ermöglicht die Bebauung von ca. 6 Baugrundstücken mit unterschiedlichen Größen, so dass unterschiedlichen Wünschen künftiger Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden kann. Die Festsetzung größerer zusammenhängender Baufenster ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke und auch eine stärkere Verdichtung durch kleinere Grundstücke oder Doppelhäuser.

Die Grundflächenzahl von 0,3 minimiert die mögliche Überbauung und Versiegelung der Grundstücke. Mit der Zulassung von Doppelhäusern soll eine gewisse Verdichtung ermöglicht werden. Im gesamten Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der Lage im stark ländlich geprägten Umfeld sind symmetrische Satteldächer anzustreben. Der Gemeinderat möchte jedoch auch modernere Bauweisen wie mit Zelt- oder Walmdach zulassen, ausgeschlossen sind hingegen Pultdächer oder Flachdächer.

Ergänzend sind Festsetzungen zur Höhenentwicklung und zur Höhenlage der Gebäude. Diese sollen die Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Ortsbild gewährleisten und dienen zudem dem Nachbarschutz.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von den jeweiligen Ortsstraßen bzw. durch Ausbau von Flurwegen aus. Damit werden keine neueren Verkehrsflächen erforderlich, was dem Flächensparen und der Minimierung der Flächenversiegelung dient.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Ortsstraße vorhanden bzw. müssen für die beiden südlichen Baugrundstücke verlängert werden.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern, auf die besonderen Anforderungen im Karst wird hingewiesen. Die Versickerung ist als naturnahe Grünfläche auszubilden, da die Versickerung im Karst nur über eine belebte Bodenzone zulässig ist.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Gemeinde keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwarten lassen. Auch relevante viehhaltende Betriebe, an die die Bebauungen näher heranrücken würde als bestehende Wohngebäude, sind dem Markt Lauterhofen nicht bekannt.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden. Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler.

11. Grünordnung

11.1 Gestaltungsmaßnahmen

Bei allen Teilflächen sind Flächen mit Begrünungsbindung und Pflanzgebot innerhalb der Baufläche am künftigen Ortsrand festgesetzt. Hier ist eine naturnahe Gestaltung festgesetzt. Vorwiegend sollen naturnahe freiwachsende Hecken und Gebüsche den Ortsrand bilden. Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze sind bis maximal 12 qm zulässig.

Nadelgehölzhecken über 5 m Länge oder Schotter-/Kiesgärten sind im gesamten Baugebiet generell ausgeschlossen.

11.2 Ausgleichsflächen

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB sind für die vorliegende Planung keine Ausgleichsflächen erforderlich.

11.3 Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist festzustellen, dass nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen ist. Auch relativ häufige bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche halten von Gebäuden 80 m bis 100 m Abstand ein, so dass deren Vorkommen im Geltungsbereich auszuschließen ist.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	5.373 m ²
Verkehrsfläche (Bestand)	1.124 m ²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Lauterhofen für die nächsten Jahre gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf Natur und Landschaft sowie auf das Ortsbild vermieden.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Liste 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>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<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