

**Markt Lauterhofen**  
**Landkreis Neumarkt i.d.OPf.**



**Einbeziehungssatzung**  
**„Engelsberg Süd-West“**  
auf der FINr. 31/2 der Gemarkung Engelsberg

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**BEGRÜNDUNG**

# Inhaltsverzeichnis

## Begründung

|  |    |
|--|----|
| 1. Ziel und Zweck der Planung .....  | 1  |
| 2. Übersichtsplan .....  | 4  |
| 3. Erschließung.....   | 6  |
| 4. Geplante bauliche Nutzung.....  | 6  |
| 5. Umweltbericht .....   | 6  |
| 6. Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der<br>naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ..... | 7  |
| 7. Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.....   | 16 |
| § 1 Räumlicher Geltungsbereich .....   | 16 |
| § 2 Bestandteile des Bebauungsplans .....  | 16 |
| § 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit.....   | 16 |
| 8. Verfahrensvermerke.....   | 17 |



# **BEGRÜNDUNG**

## **1. Ziel und Zweck der Planung**

Der Markt Lauterhofen beabsichtigt für die FlNr. 31/2 der Gemarkung Engelsberg den Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Zweck der Satzung ist, der nachfragenden Bevölkerung eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Dem Markt Lauterhofen liegt sein öffentliches Interesse an der Ansiedlung von jungen Bürgern, die ohne die Ausweisung wohl das Gemeindegebiet verlassen würden.

Die Fläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Engelsberg. Im Norden und Westen grenzt die landwirtschaftlich genutzte FlNr. 31 an, im Osten das bestehende Dorfgebiet und im Süden die Engelsberger Ortsstraße mit der FlNr. 213.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die FlNr. 31/2 der Gemarkung Engelsberg mit einer Fläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup>.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt was zu einer ländlich geprägten Abrundung des Ortes beitragen soll.

Nach dem gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in seiner Fortschreibung ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Durch die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird die bezeichnete Fläche dem Innenbereich zugeordnet. Daher muss die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben sein. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Fläche im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche dargestellt ist.

Hier ist dies nicht gegeben, da im Flächennutzungsplan die Fläche als geplantes Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist. Durch diese Fläche werden jedoch andere, abweichende Nutzungsmöglichkeiten nicht gezielt ausgeschlossen. Daher steht die Darstellung als geplantes Allgemeines Wohngebiet (WA) im Flächennutzungsplan der Einbeziehung in den Innenbereich vom Grundsatz her nicht entgegen.

Bezieht man sich auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB für die verbindliche Bauleitplanung, ist festzuhalten, dass der Begriff des „Entwickelns“ nicht bedeutet, dass die verbindliche Bauleitplanung ausschließlich die Vorgaben des Flächennutzungsplanes vollzieht oder ergänzt. Das „Entwickeln“ gewährleistet auch in einem gewissen Rahmen gestalterische Freiheit bei der Planung.

Das Entwicklungsgebot gestattet der Ortschaft Engelsberg z. B. in gewissen Grenzen von den gegenständlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen. Dies gilt unter anderem für die im Flächennutzungsplan dargestellten räumlichen Grenzen, wenn gewährleistet ist, dass sich die nachgelagerte Planung an die wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes hält, also z. B. die grundsätzliche Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander.

Wird also durch nur ein geringfügiges Abweichen das Gewicht, das nach dem Flächennutzungsplan einer Baufläche im Verhältnis zu anderen Bauflächen und zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen nach Qualität sowie Quantität zukommt, nicht verschoben so wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes durch die Abweichung nicht in Frage gestellt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Fall ein geringfügiges Abweichen von der Darstellung im Flächennutzungsplan immer noch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Zusätzlich kann aufgeführt werden, dass der Flächennutzungsplan technisch bedingt eine „überschießende Genauigkeit“ hat, d. h. er stellt Flächen zeichnerisch exakt und grundstücksscharf dar, obwohl

seine Funktion darin liegt eine Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung darzustellen, nicht aber exakte Grenzen zu ziehen. Es besteht daher hier die Möglichkeit, geringfügig bei der „Entwicklung“ von den Grenzen der Darstellung im Flächennutzungsplan abzuweichen, sofern dadurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt wird.

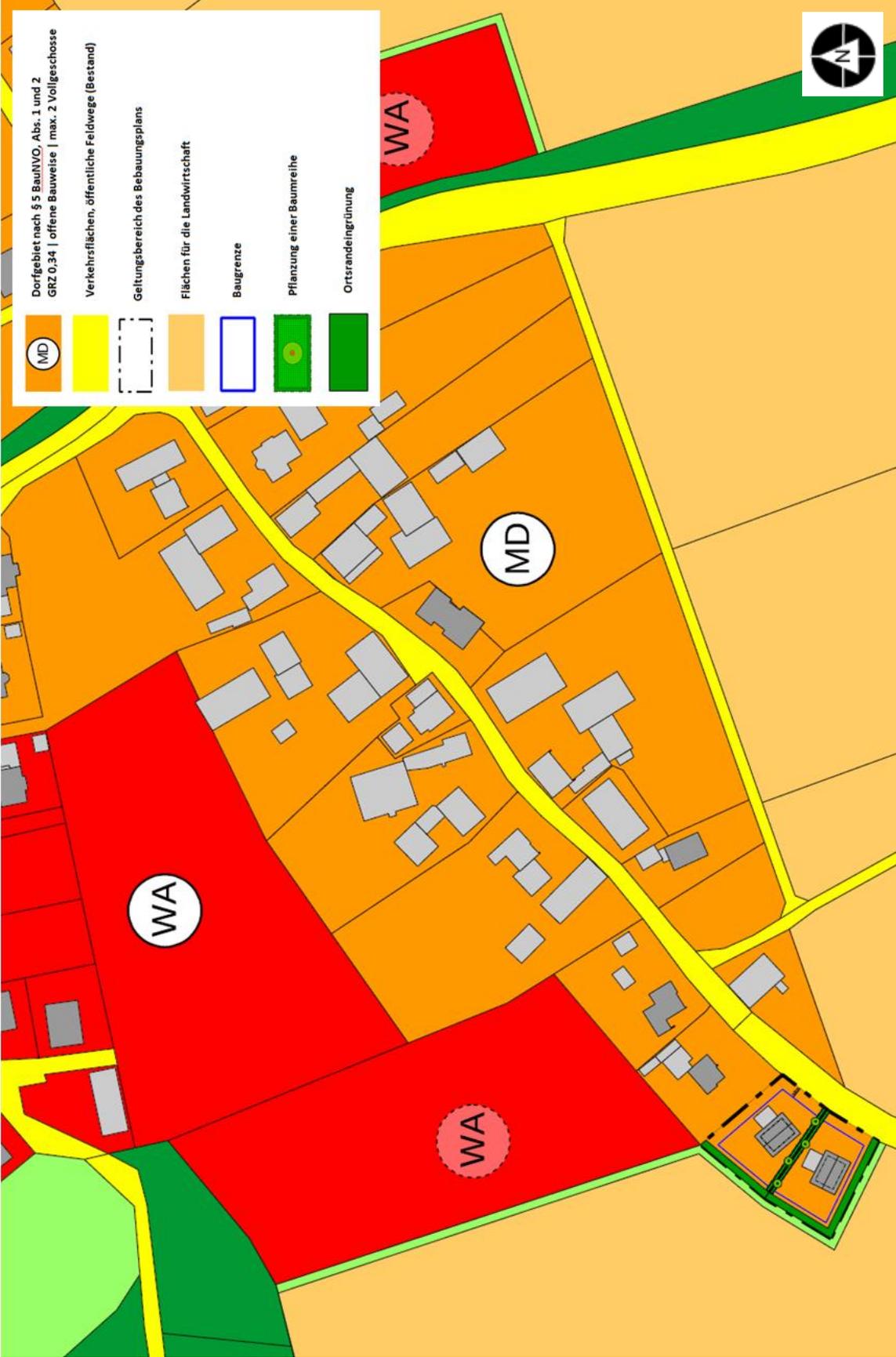
Der Bereich der Einbeziehungssatzung grenzt direkt an vorhandene Wohnbebauung an. Die Fläche der angrenzenden Bebauung ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche dargestellt. Das geplante Satzungsvorhaben wird mit seinem relativen geringen Umfang mit der vorrangigen Planung von Garagen, Carports und nicht an die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes berührt.

Es kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und eine solche durch die Realisierung der Bebauung nicht behindert wird.

## 2. Übersichtsplan



# Lageplan



### **3. Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist durch Sondervereinbarung zu regeln und soll an die bestehenden kommunalen Anschlusspunkte erfolgen.

### **4. Geplante bauliche Nutzung**

Es ist beabsichtigt, das überplante Grundstück einer Bebauung durch zwei Einfamilienhäuser freizugeben. Die geplanten Parzellengrößen betragen jeweils ca. 950 m<sup>2</sup>.

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

1. Dorfgebiet (MD), § 5 BauNVO
2. Grundflächenzahl (GRZ) 0,34
3. Max. 2 Vollgeschosse, § 16 BauNVO
4. Offene Bauweise, § 22 BauNVO
5. Örtliche Verkehrsflächen, § 9 Nr. 11 BauGB
6. Baugrenze, § 23 BauNVO

### **5. Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Umfang und Detaillierungsgrad, in dem im Umweltbericht die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich sind, werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB von der Gemeinde für jeden Bauleitplan eigenverantwortlich festgelegt. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.07.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Gemäß Absatz 3 wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

## **6. Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**

Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt und Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes:

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieses Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Lauterhofen ist das Areal bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Der Landschaftsplan wurde in einem intensiven Beteiligungsverfahren mit allen Fachstellen aufgestellt und sieht bereits umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vor.

Das zeigt folgender Auszug gemäß der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Integration des Landschaftsplanes vom März 2006:

### **LANDSCHAFTSPLANUMSETZUNG IN LAUTERHOFEN**

*Nach Art. 2 BayNatSchG ist die Marktgemeinde verpflichtet, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege generell zu beachten und umzusetzen. Dazu hat der Marktrat Lauterhofen die Umsetzung des Landschaftsplans beschlossen.*

*Maßnahmen auf Privatgrundstücken beruhen hingegen auf Freiwilligkeit. Da nur ein geringer Anteil der notwendigen Flächen im Besitz der Marktgemeinde sind, ist eine gute Zusammenarbeit mit den privaten Grundstücksbesitzern wichtig.*

Mit der breiten Bürgerbeteiligung an der Landschaftsplanaufstellung und -umsetzung im Rahmen des Agenda 21-Prozesses haben der Markt Lauterhofen und der Arbeitskreis Landschaftsplan hier vorbildliche Voraussetzungen geschaffen.

Die ersten Maßnahmen wurden parallel zur Erstellung des Landschaftsplanes unter Federführung des Landschaftspflegeverbands Neumarkt i.d.OPf. e.V. bereits 1998 durchgeführt. Die Umsetzung weiterer Maßnahmen folgte parallel zur Landschaftsplanaufstellung.

Sie umfassten z.B. die großflächige Entbuschung von Magerrasen an den Talhängen der Lauterach östlich von Lauterhofen und des Wurstbachs bei Deinschwang. Gleichzeitig konnte ein Schäfer gefunden werden, der die Beweidung der entbuschten Flächen bereits aufgenommen hat und dadurch den Erfolg der Maßnahmen langfristig sichert.

Neben Maßnahmen auf gemeindeeigenen Grund werden auch Maßnahmen auf privaten Grundstücken umgesetzt (siehe nachfolgende Tabelle der umgesetzten Maßnahmen, Stand Dez. 2001).

#### **Extensivierung**

|                                  | Flächenbilanz 2000 | Flächenbilanz 2001 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Wiesenextensivierung             | 5,40 ha            | 1,3 ha             |
| Umwandlung von Acker in Grünland | 0,96 ha            | 0,3 ha             |

#### **Landschaftspflegemaßnahmen (Abwicklung durch Landschaftspflegeverband Neumarkt i.d.OPf. e.V.)**

##### **MAßNAHMEN 1996/1997**

| Gmkg                     | Fl.-Nr | Maßnahme                    | Zeitraum |
|--------------------------|--------|-----------------------------|----------|
| Trautmannhofen, Engelloh | 64     | Entbuschung Magerrasen      | 1997     |
| Ballertshofen            | 555    | Sanierung Hüll, Benjeshecke | 1997     |
| Engelsberg               | 1      | Streuobstwiese              | 1997     |

**MAßNAHMEN 1996/1997**

| <b>Gmkg</b>                 | <b>Fl.-Nr</b>                             | <b>Maßnahme</b>                      | <b>Zeitraum</b> |
|-----------------------------|---|--------------------------------------|-----------------|
| Brunn                       | 1104, 1118,<br>118/1, 1141,<br>1117, 1100 | Entbuschung                          | 1998            |
| Trautmannshofen,<br>Engeloh | 64  | Pflege Kalkmagerrasen,<br>Nachpflege | 1998            |
| Landschaftsplan             | Marktgebiet                               | Erstellung Weidekonzept              | 1998            |
| Engelsberg,<br>Mantlach     | 1650                                      | Anlage Streuobstwiese                | 1998            |
| Deinschwang                 | 60, 63, 90,<br>185                        | Freistellung von Kalkmagerrasen      | 1998            |

**MAßNAHMEN 1999**

| <b>Gmkg</b>     | <b>Fl.-Nr.</b>                    | <b>Maßnahme</b>                                 | <b>Zeitraum</b> |
|-----------------|-----------------------------------|---|-----------------|
| Deinschwang     | 262                               | Anlage einer 7-reihigen Hecke                   | 1999            |
| Traunfeld       | 1412                              | 7 Obstbäumepflanzen                             | 1999            |
| Traunfeld       | 305                               | Mahd einer Feuchtwiese und<br>Gehölzpflanzung   |                 |
| Brunn           | 1104, 1118,<br>118/1, 1141        | Nachpflege Kalkmagerrasen                       | 1999            |
| Deinschwang     | 60, 63, 90,<br>185                | Nachpflege Kalkmagerrasen                       | 1999            |
| Deinschwang     | 185                               | Entbuschung von Kalkmagerrasen                  | 1999            |
| Brunn           | 3058, 3041,<br>3042,<br>3044,3045 | Fortführung der Entbuschung eines<br>Triebweges | 1999            |
| Lauterhofen     | 3226                              | Obstbäume und Heckepflanzen                     | 1999            |
| Deinschwang     | 279                               | Streuobstwiese anlegen                          | 1999            |
| Deinschwang     | 545                               | 10 Wildobstbäumepflanzen                        | 1999            |
| Trautmannshofen | 64                                | Weitere Pflege Kalkmagerrasen                   | 1999            |

**MAßNAHMEN 2000**

| <b>Gmkg</b>               | <b>Fl.-Nr.</b>                           | <b>Maßnahme</b>                                  | <b>Zeitraum</b>       |
|---------------------------|--|--|-----------------------|
| Brunn                     | 1104, 1118,<br>118/1, 1141,<br>1117,1100 | Nachpflege der Entbuschung                       | 2000                  |
| Brunn                     | 1104                                     | Freistellung von Kalkmagerrasen                  | 2000                  |
| Deinschwang               | 60, 63, 90, 185                          | Nachpflege entbuschter<br>Kalkmagerrasen         | 2000                  |
| Deinschwang               | 241                                      | Freistellung von Kalkmagerrasen                  | 2000                  |
| Deinschwang               | 29                                       | Anlage einer Streuobstwiese                      | Herbst/Winter<br>2000 |
| Deinschwang               | 13, 15, 16                               | Feuchtflächenmahd, Entfernung von<br>Jungfichten | Herbst/Winter<br>2000 |
| Traunfeld,<br>Aglasterhof | 1337                                     | Anlage einer Streuobstwiese                      | Herbst/Winter<br>2000 |

|                                       |                   |   |                               |
|---------------------------------------|-------------------|---|-------------------------------|
| <i>Gebertshofen,<br/>Muttenshofen</i> | <i>1800, 1998</i> | <i>Anlage einer Streuobstwiese und<br/>Obstbaumreihe</i>                  | <i>Herbst/Winter<br/>2000</i> |
| <i>Deinschwang,<br/>Ballertshofen</i> | <i>460</i>        | <i>Anlage einer Streuobstwiese</i>  | <i>Herbst/Winter<br/>2000</i> |
| <i>Lauterhofen,<br/>Kalvarienberg</i> | <i>3129, 3194</i> | <i>Freistellen von Magerrasen,<br/>Felsköpfen und Lindenallee</i>         | <i>Herbst/Winter<br/>2000</i> |
| <i>Engelsberg,<br/>Hartenhof</i>      | <i>1120</i>       | <i>Anlage eines gestuften Waldrandes</i>                                  | <i>Herbst/Winter<br/>2000</i> |
| <i>Trautmannshofen,<br/>Engelloh</i>  | <i>64</i>         | <i>Fortsetzung begonnener<br/>Pflegetmaßnahmen auf<br/>Kalkmagerrasen</i> | <i>2000</i>                   |
| <i>Traunfeld,<br/>Eratsmühle</i>      | <i>305, 309</i>   | <i>Mahd von Feuchtflächen</i>   | <i>Herbst/Winter<br/>2000</i> |

#### **MAßNAHMEN 2001**

| <b>Gmkg</b>                               | <b>Fl.-Nr.</b>                                     | <b>Maßnahme</b>  | <b>Zeitraum</b> |
|---|--|--|-----------------|
| <i>Brunn</i>                              | <i>1104, 1118,<br/>118/1, 1141,<br/>1117, 1100</i> | <i>Pflege von Nachpflege Magerrasen:</i>                         | <i>2001</i>     |
| <i>Deinschwang</i>                        | <i>60, 63, 90,<br/>185</i>                         | <i>Pflege von Nachpflege Magerrasen:</i>                         | <i>2001</i>     |
| <i>Deinschwang,<br/>„Häuselstein“</i>     | <i>241</i>   | <i>Pflege von Nachpflege Magerrasen:</i>                         | <i>2001</i>     |
| <i>Deinschwang,<br/>„HinteresLohfeld“</i> | <i>109</i>   | <i>Pflege von Nachpflege Magerrasen:</i>                         | <i>2001</i>     |
| <i>Lauterhofen,<br/>Kalvarienberg</i>     | <i>3193, 3194,<br/>3207</i>                        | <i>Pflege von Magerrasen: Nachpflege<br/>und Erstentbuschung</i> | <i>2001</i>     |
| <i>Trautmannshofen,<br/>Engelloh</i>      | <i>64</i>  | <i>Pflege von Magerrasen: Nachpflege</i>                         | <i>2001</i>     |
| <i>Traunfeld,<br/>Eratsmühle</i>          | <i>305, 308,<br/>309</i>                           | <i>Pflegemahd von Feuchtflächen mit<br/>Schilfanteil</i>         | <i>2001</i>     |
| <i>Brunn,<br/>"Wachtberg"</i>             | <i>1141</i>  | <i>Pflege von Magerrasen: Erstpflege</i>                         | <i>2001</i>     |
| <i>Traunfeld</i>                          | <i>271</i>   | <i>Neupflanz. Obstbäume in alten<br/>Streuobstbestand</i>        | <i>2001</i>     |

**Folgende Möglichkeiten zur weiteren Umsetzung stehen zur Verfügung:**

- *Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerinformationen als Entscheidungshilfe für private Grundstückseigentümer*
- *Zusammenarbeit mit Vereinen und Verbänden (z.B. Obst- und Gartenbauvereine, Ortsbäuerinnen)*
- *Einrichtung eines Haushaltstitels für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um gemeindliche Maßnahmen zu finanzieren und den Eigenanteil bei staatlicher Förderung bereitstellen zu können*
- *Vorausschauender Grunderwerb und Ausübung des Vorkaufsrechts in besonderen Fällen, z.B. um als Markt Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung des § 8a BNatSchG zur Verfügung stellen zu können und um landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen*
- *Maßnahmenumsetzung als Ökokontofläche*
- *Weiterhin hat die Marktgemeinde die Möglichkeit, die Inhalte der Landschaftsplanung durch weiterführende Planungen, Satzungen und Verordnungen rechtsverbindlich festzusetzen, wie z.B. in Grünordnungsplänen.*

*Ausgleichsmaßnahmen aus anderen Planungen werden nicht aufgeführt, sondern müssen in den jeweiligen Fachplanungen eingesehen werden.*

**PRIORITÄTEN BEI DER UMSETZUNG**

*Das Gesamtkonzept der Maßnahmenplanung stellt den Idealzustand der Landschaft bezüglich ihrer natürlichen Ausstattung und ihrer Arten- und Biotopschutzfunktion dar.*

*Bei der Umsetzung der Maßnahmen sollten folgende Prioritäten gesetzt werden:*

### **Schutz und Erhöhung der Artenvielfalt in den Bereichen der Kalkmagerrasen durch**

- Entbuschung
- Beweidung der Magerrasenflächen
  - Extensivierung von Flächen die direkt an die Magerrasen*
- abschließen, Pufferstreifen zwischen landwirtschaftlichen Flächen und den Biotopen

*Dies ist besonders auf den größeren Magerrasen bei Brunn, Deinschwang und Trautmannshofen notwendig.*

### **Erhalt und Schutz der Strukturvielfalt der heckenreichen Gebiete durch**

- Abschnittsweises auf den Stock setzen
- Anlegen von Säumen
- Nachpflanzen von absterbenden Heckenabschnitten

*Dies ist besonders in den heckenreichen Gebieten bei Lauterhofen und Traunfeld notwendig.*

### **Verbesserung der Strukturvielfalt und der Biotopvernetzung durch**

- Pflanzung von Hecken und Streuobstbeständen entlang der Ortsränder mit Defiziten in der Grünstruktur
- Pflanzung von Baumreihen (u.a. Obst), Hecken, Feldgehölzen und Streuobstbeständen entlang von Wegen, Straßen, Gräben, aber auch auf Restflächen (Zwickel), an Flurstücksgrenzen zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und auf anderen geeigneten größeren Flurstücken.

*Dies ist besonders im südlichen Gemeindegebiet von Bedeutung*

### **Naherholung**

*Verbesserung der Infrastruktur für die Naherholung und Hervorheben der kulturhistorischen Besonderheiten in Lauterhofen*

### **Ökologische Verbesserungen der Gewässer durch**

- Schutz der bestehenden naturnahen Strukturen und Verbesserung weniger wertvoller Bereiche durch Initialpflanzungen
- Renaturierung der Gewässer und ihrer Säume
- Neuanlage und Wiederherstellung von Hüllweihern als Sonderstruktur in gewässerarmen Bereichen

Da Vermeidungsmaßnahmen bereits sehr umfangreich im Landschaftsplan und dem daraus resultierenden Ökokonto der Gemeinde vorgesehen sind und das Maß der baulichen Nutzung GRZ nicht größer als 0,34 ist, werden die Schutzgüter gemäß der vereinfachten Vorgehensweise wie folgt geprüft und beurteilt (Diese Beurteilung deckt sich mit den Einschätzungen des Landschaftsplanes, der auch von allen Fachstellen zugestimmt wurde):

### Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Baugebiet liegen nur rein als Ackerflächen genutzte Bereiche, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung werden nach den Listen 1 b und 1 c des Leitfadens zum „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen nicht betroffen, ebenso nicht geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen. Im Bebauungsplan sind auch geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen.

### Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad ist gering, da nur eine Bebauung  $GRZ < 0,34$  erfolgt und die Gebäude nahe an der bereits vorhandenen Ortsstraße liegen und nur über kurze Hofeinfahrten erschlossen werden.

### Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen. Quellen, Quellfluren und wasserführende Schichten sind nicht vorhanden. Ebenso gibt es in diesem Bereich keine Oberflächengewässer.

## Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Die Gebäude werden ausschließlich mit dem nachwachsenden Rohstoff Holz energetisch versorgt, da an das vorhandene Nahwärmenetz des Dorfes angeschlossen werden muss. Damit erfolgt auch ein erheblicher Beitrag zum Klimaschutz durch CO<sub>2</sub>-Vermeidung.

## Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Es beeinträchtigt weder weithin sichtbare Höhenrücken noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Das ganze Gebiet wird ausreichend mit einem grünen Ortsrand ausgebildet, sodass insgesamt eine bessere Ortsrandabgrenzung für das vorhandene Dorf erfolgt. Dabei werden nur autochthone Gehölze als Bepflanzung verwendet. Diese Umsetzungsmaßnahme als Vermeidungsmaßnahme wurde bereits im Landschaftsplan für Engelsberg vorgeschlagen.

## Gesamtbeurteilung

Die Flächen sind damit insgesamt als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen. Durch die umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen, die bereits im Landschaftsplan vorgesehen sind und nun auch im vorgesehenen Baugebiet nochmals verstärkt und konzentriert werden, indem ein CO<sub>2</sub>-neutraler Betrieb der Gebäude erfolgt und auch eine durchgängige Ortsrandbegrünung vorgeschrieben und umgesetzt wird, ergibt sich kein darüberhinausgehender Kompensationsbedarf.

Das gilt insbesondere auch deshalb, weil bereits zur Umsetzung des Landschaftsplanes eine Streuobstwiese in Engelsberg angelegt wurde.

Sollte sich nach der Fachstellenbeteiligung trotzdem noch ein geringer Ausgleich als notwendig darstellen, wird dieser über das angrenzende Grundstück Flurnummer 217 erfolgen. Dabei handelt es sich um einen reinen Fichtenwald, der sehr stark in das Landschaftsbild Richtung Habsberg wirkt. Dieser wird zu mindestens 30 % mit Laubwald umgebaut und zur Landschaft hin durchgehend mit einer Heckenstruktur versehen, die einen harmonischen und naturnahen Übergang in die Landschaft gewährleistet. Der Eigentümer schließt dazu, vor Satzungsbeschluss, mit der Marktgemeinde eine mit Vertragsstrafen sanktionierte Vereinbarung ab. Hilfsweise stehen auch noch Flächen aus dem Ökokonto zur Verfügung.

## **7. Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1**

### **Nr. 3 BauGB**

Einbeziehungssatzung des Marktes Lauterhofen über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Dorfgebiet des Ortes Engelsberg.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Lageplan (Seite 7) dargestellt und umfasst ca. 1.900 m<sup>2</sup> der FlNr. 31/2 der Gemarkung Engelsberg am südwestlichen Ortsrand.

#### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan umfasst die im Inhaltsverzeichnis gelisteten Bestandteile auf 18 Seiten.

#### **§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den Festsetzungen dieser Einbeziehungssatzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.

## 8. Verfahrensvermerke

### 1. **Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB:**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Lauterhofen, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ludwig Lang

Erster Bürgermeister

### 2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**

Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Engelsberg Süd-West“ in der Fassung vom 10.09.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

Lauterhofen, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ludwig Lang

Erster Bürgermeister

### 3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Engelsberg Süd-West“ in der Fassung vom 10.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Lauterhofen, den \_\_\_\_\_  
(Siegel) Ludwig Lang  
Erster Bürgermeister

### 4. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan „Engelsberg Ost“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lauterhofen, den \_\_\_\_\_  
(Siegel) Ludwig Lang  
Erster Bürgermeister

### 5. Inkrafttreten des Bebauungsplans:

Der Beschluss des Marktgemeinderates über den Bebauungsplan „Engelsberg Süd-West“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit inkraftgetreten.

Lauterhofen, den \_\_\_\_\_  
(Siegel) Ludwig Lang  
Erster Bürgermeister