
Markt Lauterhofen

Einbeziehungssatzung

“Ballertshofen I“

Begründungzum Entwurf vom

09.09.2020

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Ver- und Entsorgung
5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



1. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Markt Lauterhofen im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. am westlichen Ortsrand von Ballertshofen. Es umfasst das Flurstück der Fl.Nr. 458/2, Gmkg. Deinschwang und hat eine Größe von ca. 2.630 qm.

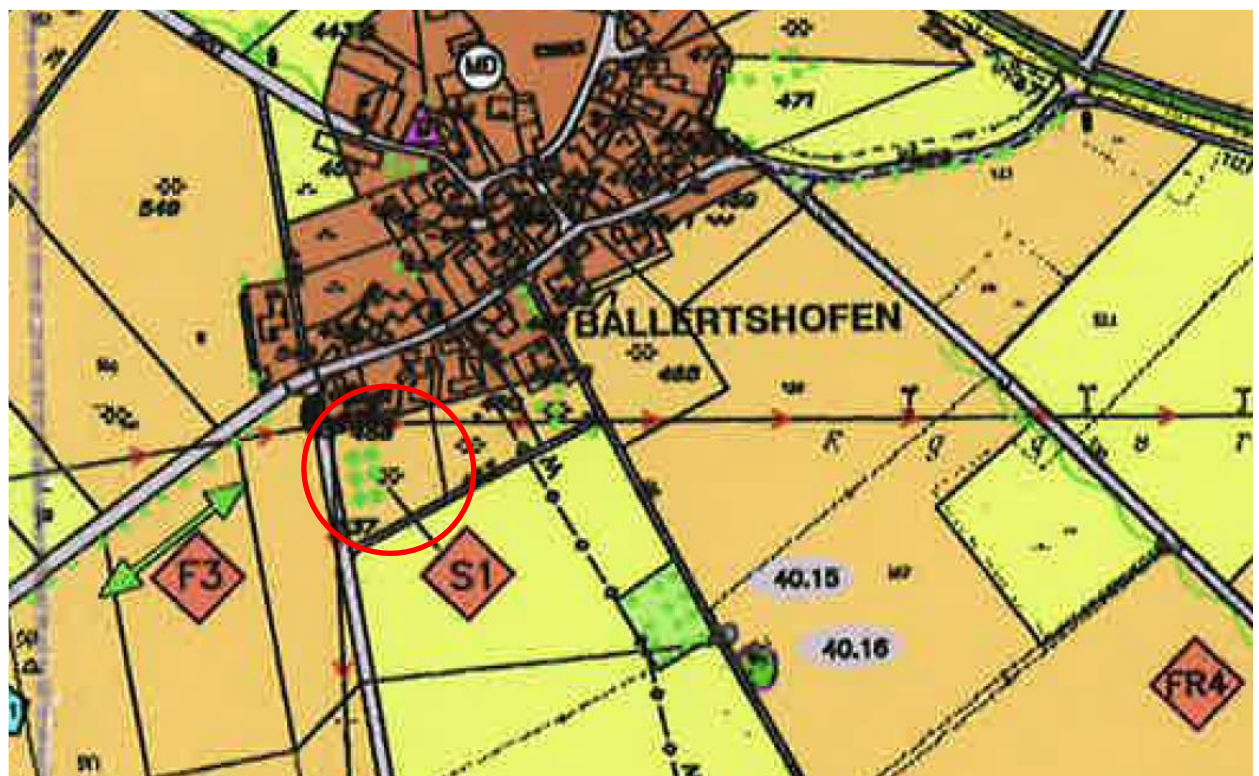
2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Schaffung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige erforderlich. Ballertshofen ist ein kleinerer Ortsteil des Marktes. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einbeziehungsbereich ist aus Sicht des Marktes Lauterhofen durch angrenzende Bebauung geprägt. Er ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Lauterhofen als Fläche für die Landwirtschaft mit Signatur Streuobstwiese dargestellt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung. Die Fläche ist bereits baulich genutzt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan



Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an und ergänzt den Ort nach Süden.

4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 2.631 qm. Er hat den Charakter eines Dorfgebietes.

Die Fläche ist bereits von einem kleineren Gewerbebetrieb baulich genutzt. Es ist die Errichtung einer weiteren Halle im südlichen Teil des Geltungsbereichs vorgesehen. Nach Westen ist bereits eine Eingrünung durch eine Schrithecke vorhanden, diese soll auch nach Süden ergänzt werden.

Der Markt Lauterhofen möchte keine Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen treffen, diese müssen sich nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügen.

Die Erschließung erfolgt von der Ortsstraße im Norden. Die Zufahrt zum Einbeziehungsbereich erfolgt durch eine bestehende Zufahrt zum bestehenden Betriebsgelände.

5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht teils 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.

Die bestehende Halle ist zwar bereits baurechtlich genehmigt und hierfür wurden auch Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück durchgeführt. Allerdings wird die Fläche der Ersatzpflanzungen für die Erweiterung des Vorhabens benötigt. Deshalb wird mit der vorliegenden Planung der Eingriff für das komplette Grundstück entsprechend der früher auf dem Grundstück vorhandenen Nutzung (Streuobstwiese) durchgeführt.

Die ehemalige Streuobstwiese wird gemäß Leitfaden in die Kategorie II eingeordnet, die zu erwartende Versiegelung ist aufgrund der zu erwartenden gewerblichen Nutzung hoch. Die Spanne gemäß Leitfaden liegt in diesem Fall bei 0,8 bis 1,0. Da keine umweltbezogenen Vermeidungsmaßnahmen auf der Fläche festgesetzt sind, muss der höhere Faktor 1,0 angewandt werden.

Baufläche 2.631 qm x 1,0 = 2.631 qm Ausgleichsflächenbedarf.

Ausgleichsflächen

Dem Eingriff durch die Einbeziehungsfläche wird auf Fl.Nrn. 406 Gmkg. Deinschwang eine Fläche von 2.631 qm als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Fläche ist eine Waldwiese, als Ausgleichsfläche zugeordnet wird ein 25 m breiter Streifen am südexponierten Waldrand. Es handelt sich derzeit um relativ artenarme, teils aufgedüngte Bestände auf einem sehr trockenen Standort (s. Foto).



Als Ausgleichsmaßnahme hat die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland und mageren Säumen zu erfolgen:

Maßnahmen:

Extensivierung der Nutzung und Verzicht auf weitere Düngungsmaßnahmen.

Pflege:

Mahd ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr ab 15.7. auf jeweils 50% der Fläche. Mähfläche jährlich wechselnd (2-jährige Rotationsmahd).

Alle Ausgleichsflächen sind im privaten Besitz (Grunddienstbarkeit erforderlich).

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Artenliste standortheimischer Gehölze

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder