MARKT LAUTERHOFEN

LANDKREIS NEUMARKT

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

MUTTENSHOFEN

BAUFLÄCHEN AM ORTSRAND

GEMARKUNG GEBERTSHOFEN

SATZUNG

BEGRÜNDUNG
EINGRIFFSREGELUNG

(STAND 20.02.2009)

MARTIN KÖLBL LANDSCHAFTSARCHITEKT
Keilhofring 22 - 92367 Pilsach, - Tel. 09181/44125, Fax 32404

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Marktgemeinde Lauterhofen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan.
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgelegt.

§ 4 Festsetzungen

Im Rahmen von Bauanträgen ist durch einen qualifizierter Freiflächengestaltungsplan eine ausreichende Ortsrandbildung durch Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste nachzuweisen.

Pflanzliste:

Obstbäume - Streuobstwiesen

Hochstämme nach der Kreissortenliste.

Bäume 1. und 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher, 2-3 reihig

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft

aufgestellt: 07.10.2008
geändert: 25.11.2008
geändert. 22.02.2009

Lauterhofen, ..19. März 2009

Markt Lauterhofen

gez.

Peter Braun
1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. AUSGANGSSITUATION

Vom Landratsamt Neumarkt i. d. Opf. wurden im Vorgriff auf einen vom Markt Lauterhofen zugesagten Erlass einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Muttenshofen bereits mehrere Baumaßnahmen genehmigt. Für ein weiteres Bauvorhaben (Einfamilienhaus) liegt ein Bauantrag vor.

Im Flächennutzungsplan sind diese Bauflächen nicht bzw. nicht vollständig im Dorfgebiet (MD) enthalten.

Die bereits erstellten Einfamilienhäuser am nördlichen und östlichen Dorfrand sind nur unzureichend eingegrünt.

Muttenshofen liegt im künftigen Wasserschutzgebiet des Hallerbrunnens.

2. VERANLASSUNG

Um die derzeit unbefriedigende Situation am nördlichen und östlichen Dorfrand zu verbessern bzw. bei neuen Bauvorhaben zu regeln soll mit einer Einbeziehungssatzung eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Mit der Einbeziehungssatzung sollen weitere Bauflächen geschaffen und der bebaute Ortsteil sinnvoll abgeschlossen werden.

EINGRIFFSREGELUNG

ABARBEITUNG NACH DEM LEITFADEN „BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT" EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

1.1 ERFASSEN UND BEWERTEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die geplante Bebauung liegt im südlichen, nordöstlichen und östlichen Ortsrand des Ortsteiles Muttenshofen auf den Fl.Nr. 1960/1, 1960/2, 2011 (Teilfläche) 2012, 2012/1, 2029 (Teilfläche) und 2030 (Teilfläche), Gemarkung Gebertshofen.
Die Flächen werden im Rahmen einer Einbeziehungssatzung in das Dorfgebiet nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ausgewiesen.
Die Flächen werden als Grünland bzw. Ackerland genutzt, bzw. sind bereits bebaut (früher Grünland).

Bedeutung der Schutzgüter und Einstufung nach Eingriffsschwere

Schutzgut	Kategorie
Arten und Lebensräume - intensiv genutztes Grünland bzw. Ackerflächen	I
Boden - landwirtschaftlich genutzte Fläche - anthropogen überprägter Boden (Grünland, Ackerflächen) - Bodenart Lehm mit Kalksteinen	II
Wasser - Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	II
Klima und Luft - Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I
Landschaftsbild - ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften keine Ortsrandeingrünung	I

In der schutzgutübergreifenden Gesamtbetrachtung ist der Geltungsbereich zum überwiegenden Teil der Kategorie I (geringe Bedeutung, oberer Wert) zuzuordnen.

1.2 ERFASSEN DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFS UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG

Erfassen des Eingriffs

Die geplante Ortsabrundung stellt nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz und Art. 6 Bayerisches Naturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.
Die Fläche mit einer GRZ ≤ 0,35 ist einem niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen.

Die wesentlichen Beeinträchtigungen resultieren aus:
- Versiegelung von Boden durch Gebäude und Verkehrsflächen

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Arten und Lebensräume
- Minimierung der Erschließungsflächen

Boden
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- schichtgerechte Lagerung des Bodens und Wiedereinbau (Oberboden).

Wasser
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch versickerungsfähige Beläge
- Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück.

Klima und Luft
- Reduzierung der versiegelten Flächen zur Verringerung der Aufheizung

Landschaftsbild
- Durchgrünung und Eingrünung der Baugrundstücke (Ortsrandeingrünung)
- Forderung von qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen bei Bauvorhaben
- Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf

1.3 ERMITTELN DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich gilt für die Teilfläche B (Wohngebiet) die Beeinträchtigungsintensität des Typs B I (Ausgleichsfaktor 0,2-0,5).

Der Kompensationsfaktor im Bereich B I wird mit 0,3 angesetzt, da durch die Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere durch die Forderung von qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen zur Ortsrandeingrünung die Beeinträchtigungen reduziert werden können.

Ermittlung der Ausgleichsflächen

Flächen (m²)		Kompensations-faktor	Ausgleichsfläche (m²)
Gesamtfläche	9.420		
Fl.Nr. 1960/1	792	0,3	237,6
Fl.Nr. 1960/2	680	0,3	204,0
Fl.Nr. 2011 (Teilfläche)	2.328	0,3	698,4
Fl.Nr. 2012	1.258	0,3	377,4
Fl.Nr. 2012/1	1.018	0,3	305,4
Fl.Nr. 2029 (Teilfläche)	2.356	0,3	706,8
Fl.Nr. 2030 (Teilfläche)	988	0,3	296,4
Ausgleichsfläche gesamt	**9.420**	**0,3**	**2.826**

Bilanz der Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen (m²)		Aufwertungs-faktor	Kompensationsfl. (m²)
Externe Ausgleichsflächen			
Fl. Nr. 2004, Gem. Gebertshofen Ökokonto Lauterhofen Nr. 11	800	1,0	800
Fl. Nr. 1957, Gem. Pettenhofen (Teilfl.) Ökokonto Lauterhofen Nr. 12	2.026	1,0	2.026
Ausgleichsfläche – bereitgestellt			**2.826**
Ausgleichsfläche – Bedarf			**2.826**

Die Bilanz der Ausgleichsflächen ist ausgeglichen.

1.4 AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto des Marktes Lauterhofen:

2 MASSNAHMEN

Externe Ausgleichsflächen

- Ökokonto Lauterhofen, Fläche Nr. 11,
Fl. Nr. 2004, Gem. Gebertshofen, Eigentümer Markt Lauterhofen
800 m² (Gesamtfläche 800 m²), Aufwertungsfaktor 1,0
Bestand: Grünland

Maßnahmen:
Extensivierung der Grünlandnutzung
Anlage eines Feldgehölzes und Heckenstrukturen
Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen 1. - 3. Ordnung und Sträuchern
Anlage eines Waldsaumes zu den angrenzenden Flächen

Pflege:
Saumflächen alle 2-3 Jahre, falls notwendig nach dem 15. Juli
mähen, Mähgut abfahren, keine Mulchmahd.
Keine Düngung
Wildschutzzaun (ca. 5 Jahre) um Aufforstung und Saumpflanzung

- Ökokonto Lauterhofen Fläche Nr. 12
Fl. Nr. 1957, Gem. Pettenhofen, Eigentümer: Markt Lauterhofen
2.026 m² (Gesamtfläche 3.970 m²), Aufwertungsfaktor 1,0
Bestand: Grünland

Maßnahmen:
Beseitigung der vorhandenen Fichten.
Extensivierung der Grünlandnutzung
Pflanzung heimischer Hochstammobstbäume (Kreissortenliste), Streuobstwiese
Anlage von Lesesteinhaufen

Pflege:
Zweimalige Mahd/Jahr (1. Mahd nach dem 1. Juni, 2. Mahd nach dem 15. September), oder Beweidung, Mähgut abfahren, keine Mulchmahd.
Keine Düngung
Erziehungs- und Pflegeschnitt an den Obstbäumen

3 KOMPENSATIONSBETRACHTUNG GEMÄSS BEWERTUNGSBOGEN EINGRIFFSREGELUNG:

3.1 BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Charakterisierung des beanspruchten Landschaftsraums
- Ortsrand des Ortsteiles Muttenshofen
- ausgeräumte landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)

Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	**Bestand**	**Bewertung**
Arten und Lebensräume	intensiv genutztes Grünland, Ackerflächen	Geringe Bedeutung (I)
Boden	landwirtschaftlich genutzte Fläche anthropogen überprägter Boden (Grünland, Ackerfl.) Bodenart: Lehm mit Kalksteinen	Mittlere Bedeutung (II)
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	Mittlere Bedeutung (II)
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Geringe Bedeutung (I)
Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft Keine Ortsrandeingrünung	Geringe Bedeutung (I)
Gesamt		**Geringe Bedeutung (I, oben)**

3.2 ERFASSUNG DES EINGRIFFS

- Wohngebiet
  Kategorie B I (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)

3.3 ERMITTLUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT UND DES ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSUMFANGES

Beeinträchtigungsintensität	B I		**Insgesamt**
Flächengröße	9.420 m²		
Kompensationsfaktor	0,3		
Ausgleichserfordernis	2.826 m²		**2.826 m²**

3.4 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

Maßnahmen	**Flächenumfang**
Ökokonto Lauterhofen, Fläche 11, Fl.Nr. 2004, Gemarkung Gebertshofen	800 m²
Ökokonto Lauterhofen, Fläche 12, Fl.Nr. 1957, Gemarkung Pettenhofen (Teilfläche)	2.026 m²
Insgesamt:	**2.826 m²**

4 STATISTISCHE KENNGRÖSSEN, FLÄCHENBILANZ:

Gesamtfläche	9.420 m²	100,0 %
Teilfläche B I (Baugrundstücke)	9.420 m²	100,0 %

4.1 BESTAND

Nutzungstyp	**Bewertung**	**Fläche (m²)**	**Flächenanteil (%)**
Grünland	gering (I)	8.432	89,5
Ackerland	gering (I)	988	10,5
Geltungsbereich		9.420	100,0

4.2 PLANUNG

Festsetzung	**Fläche (m²)**	**Flächenanteil (%)**
Bebaubare Flächen mit geringer Bedeutung (Kategorie I)	9.420	100,0
Geltungsbereich	9.420	100,0

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE ASPEKTE

Die Ausgangssituation an den betroffenen Ortsrändern nach Süden, Norden und Osten zeigt eine ausgeräumte landwirtschaftliche Nutzfläche. Auch der weitere Umgriff nach Süden, Norden und Osten weist keinerlei Grünstrukturen auf.

Ökologisch wertvolle Flächen sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten.
Geschützte Elemente nach BayNatSchG Art. 13 d (kartierte Biotope) und 13 e (Hecken) sind nicht vorhanden.

Auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland, Acker) und wegen der Nähe zur bestehenden Bebauung sind geschützte Habitate in Form von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten nur sehr begrenzt möglich bzw. vorzufinden. Der Verlust von Nahrungsgebieten kann durch ähnliche Flächen in der näheren Umgebung ausgeglichen werden.

Eine Schädigung oder Störung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL sowie streng geschützter Arten nach BNatSchG kann wegen fehlender Lebensräume ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände werden nicht erfüllt.

Eine umfassende Ausarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist nicht notwendig.

Aufgestellt: 20.02.2009

Martin Kölbl
Landschaftsarchitekt