
Markt Lauterhofen

Einbeziehungssatzung

“Engelsberg - Weidellohe“

Begründung vom

03.09.2026

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

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Lisa Esch, M.Sc. European Urban Studies

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Engelsberg im Markt Lauterhofen im Landkreis Neumarkt i.d. OPf.. Es umfasst Teilflächen des Flurstücks 143, Gemarkung Engelsberg und hat eine Größe von unter 0,25 ha. Der Geltungsbereich ist überwiegend eben und leicht nach Südosten geneigt. Er wird überwiegend als Acker genutzt. Eine Teilfläche ist als private Grünfläche (Garten) genutzt.

Im Norden und in Richtung Westen schließt der Einbeziehungsbereich an die gemischte Bebauung des Ortsteils Engelsberg an.

2. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Erlass der Satzung ist zur Abrundung der Bebauung in Engelsberg erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an bereits bebaute Flächen an. Er ist durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt.

Im Norden und Westen befindet sich auch Einzelwohnhäuser. Die Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach Maß und Bauweise wird aufgenommen.



Abb.: Luftbildkarte (Quelle Bayernatlas)

Im Regionalplan der Region Regensburg (Region 11) liegt der Ortsteil Engelsberg teilweise im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Nr. 12: Kuppenlandschaft der Mittleren Frankenalb). Die Festsetzungen der Satzung stehen den Belangen des Vorbehaltsgebiets nicht entgegen, da es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, die weder das Landschaftsbild wesentlich prägt noch aus

naturschutzfachlicher Sicht eine besondere Bedeutung aufweist. Grundsätzlich gilt nach B I 2.1 des Regionalplans Regensburg: in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Der Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Lauterhofen als gemischte Baufläche mit einer Ortsrandeingrünung nach Osten und Süden dargestellt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht somit der geplanten Nutzung.

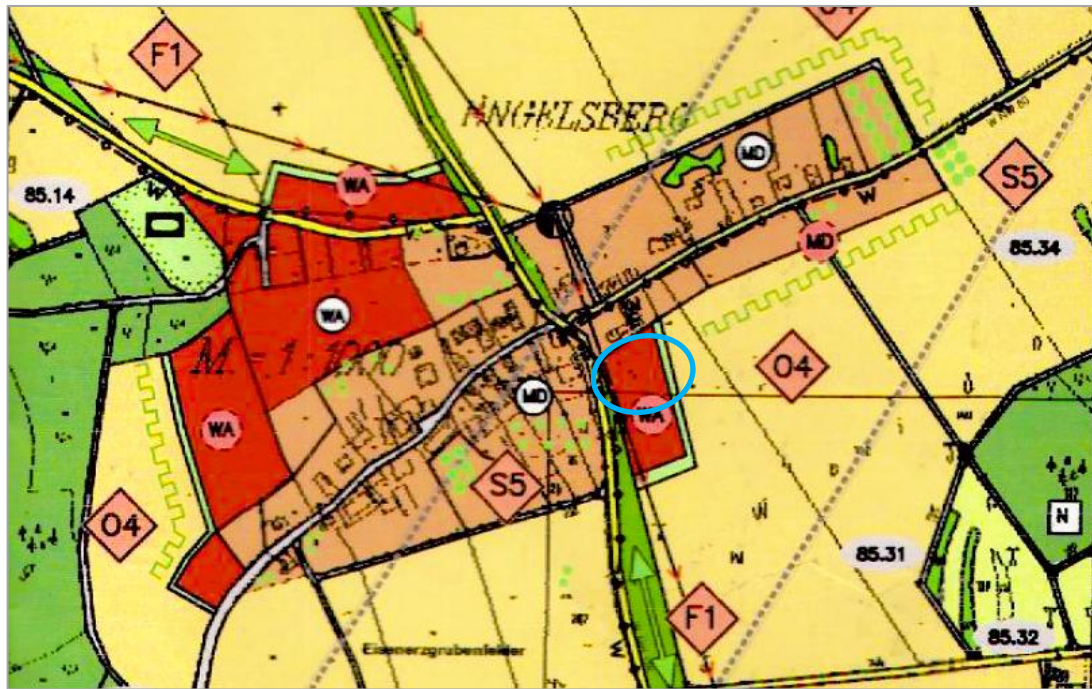


Abb.: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 2006 (blauer Kringel Einbeziehungsbereich)

In der aktuell festgestellten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Einbeziehungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

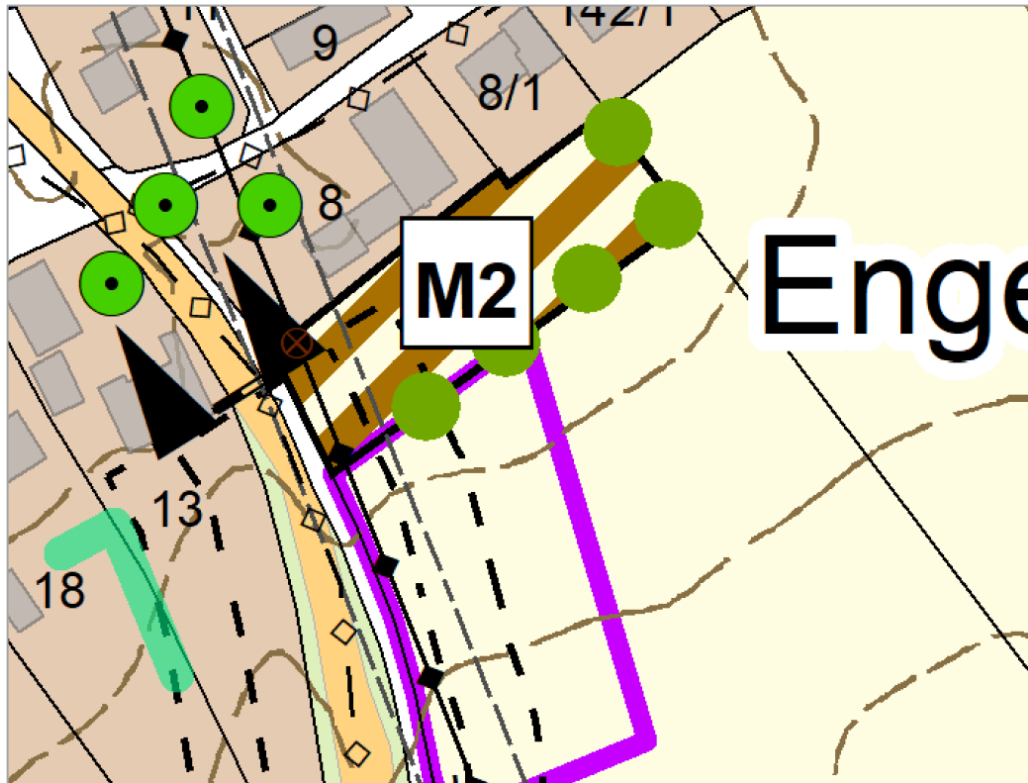


Abb.: Ausschnitt Fortschreibung Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Feststellungsbeschluss ist erfolgt)

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden die Darstellungen am südlichen Ortsrand von Engelsberg an die in den letzten Jahren erfolgte Bebauung und damit an den tatsächlichen Bestand angepasst. Dagegen wurde die großflächige Ausweisung des im noch wirksamen Flächennutzungsplan zurückgenommen (lila Rahmen).

4. BAUFLÄCHEN, ERSCHLIEßUNG

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,25 ha und grenzt im Norden an bestehende Wohnbebauung an.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der baulichen Anlagen wird in den Grundzügen festgesetzt. Die max. Grundflächenzahl liegt bei 0,4. Die Bebauung am südlichen Ortsrand von Engelsberg besticht durch ein harmonisches Siedlungsbild und besondere landschaftliche Lage, was eine Anpassung der geplanten Bebauung an die überkommene Siedlungsstruktur erforderlich macht. Deshalb sind Regelungen zur Gebäudekubatur und Gebäudegestaltung notwendig, die eine Anpassung an das Ortsbild sicherstellen.

Die Bebauung ist nur mit zwei Vollgeschossen zulässig. Als Dachform ist ausschließlich ein symmetrisches Satteldach mit rot bis rotbrauner Dacheindeckung zulässig. Damit sichern die getroffenen Festsetzungen einen guten Ausgleich zwischen den Anforderungen der Gestaltung des Ortsbildes und den Bedürfnissen nach einer guten Ausnutzbarkeit des entstehenden Wohnraumes ab.

Die Verkehrserschließung soll über eine Zufahrt im Norden auf Höhe der Ortsdurchfahrt (vgl. Planzeichnung) erfolgen.

Im westlichen Teil Engelsbergs handelt es sich bei dem bestehenden Entwässerungsnetz um ein Trennsystem, im östlichen Teil gibt es jedoch keinen Anschluss an den Regenwasserkanal. Der Wasseranschluss soll entweder über den Fahrradweg oder zusammen mit dem Kanalanschluss erfolgen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers, müssen die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserflurabstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden. Über ein Baugrundgutachten ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu prüfen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Falls das Resultat eines Sickertest ist, das kein unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann, sind Zisternen in ausreichend großer Größe für die gebaute Dachfläche herzustellen.

Der Sickertest ist zum Bauantrag vorzulegen.

Die erlaubnisfreie Versickerung von Dachflächenwasser setzt voraus, dass die Niederschlagswässer nicht von metallgedeckten Bedachungen zum Abfluss kommen. Die Maßgaben an die Vorbehandlung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Auf das Straßengrundstück der Kreisstraße dürfen keine Ab- oder Niederschlagswässer des Einbeziehungsbereichs geleitet werden.

Der Untergrund besteht vorherrschend aus bindigen Lockergesteinen wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen aus Braunerden aus Lösslehm mit Anteilen an Carbonatgesteinsschutt des Malm und ist vermutlich mäßig versickerungsfähig. Trotzdem sollten möglichst alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls (z. B. durch Zisternen, Gründächer) genutzt werden.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten/Potenzielle Fließwege bei Starkregen (Bayerisches Landesamt für Umwelt) zeigt keine besonderen Gefährdungen.

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt von der nordwestlichen Ecke von der Kreisstraße. Der Bordstein ist an der Stelle bereits abgesengt. Für die Genehmigung der Zufahrt von der Kreisstraße in den Einbeziehungsbereich sollte die Detailplanung dem Landratsamt, Sachgebiet Tiefbauamt, zur Genehmigung vorgelegt werden.

Sollen im Zuge der Erschließung des Gebietes Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich von Kreisstraßen bzw. kreiseigenen Grundstücken errichtet bzw. verlegt werden, so ist hierfür beim Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Tiefbauverwaltung, frühzeitig ein Antrag unter Vorlage von Lageplänen im Maßstab M 1:1.000 und gegebenenfalls eines Übersichtslageplanes jeweils 3-fach einzureichen. Bis zur Erwirkung einer Gestattung ist eine Benutzung von Straßengrund unstatthaft.

Für die Einhaltung der Sichtflächen, wurde das Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 70 m als Hinweis eingezeichnet. Grundsätzlich müssen bezüglich Einfriedungen und Pflanzungen in der Bauverbotszone die Abstände gemäß den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS)" zum Fahrbandrand der Kreisstraße hin eingehalten werden.

Niederschlagswasser, Drainagen und sonstige Abwässer dürfen nicht auf den Straßengrund oder in den Straßengraben geleitet werden.

Humoser Oberboden muss nach dem Bodenschutzgesetz wieder landwirtschaftlich eingesetzt werden.

5. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE, EINGRIFFSREGELUNG

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt. Der Einbeziehungsbereich ist überwiegend eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. An der nördliche Grenze befinden sich gärtnerisch genutzte Grünflächen. Diese werden als private Grünfläche mit festgesetzt und bleiben dadurch unberührt. Die Gartennutzung gehört zu dem angrenzenden Wohngebäude nördlich des Geltungsbereichs.

Um die Eingrünung am Ortsrand aus dem Flächennutzungsplan aufzugreifen, wird die Ausgleichsfläche südlich angeordnet, um die geplante Bebauung am Ortsrand einzugrünen und in das Landschaftsbild harmonisch einzubinden.

Einbeziehungsbereich				
Bestandserfassung/-bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (qm)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11: Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2.216	2	0,4	1.773
Summe	2.216			1.773

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff soll der Ausgleich auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 143, Gemarkung Engelsberg erbracht werden. Dafür wird ein Flächen von 297 qm in Anspruch genommen.

Entwicklungsziel: min. zweireihige freiwachsende Hecke (siehe Artenliste im Anhang)

Die Ausgleichsfläche muss außerhalb der Einfriedung der Baufläche liegen und soll nicht mit eingezäunt werden. Ein Verbissschutzzaun kann sich als sinnvoll erweisen. Pflanzabstände betragen üblicherweise 1,2 bis 1,5 m.

Ermittlung des Umfangs der zugeordneten Ausgleichsfläche/-maßnahme						
Ausgangszustand nach der BNT-Liste		Prognosezustand	Ausgleichsmaßnahme			
A11: Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	Bewertung (WP)	B112 Mesophile Hecke	Bewertung (WP)	Fläche (qm)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
	2		10	297	8	2.376
Summe			297			2.376

Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen, dem Ökoflächenkataster zu melden und dinglich per Grundbucheintrag zu sichern. Die fach- und sachgerechte Umsetzung ist vom Markt Lauterhofen sicherzustellen.

Artenschutz

Die Fläche grenzt direkt an bestehende Bebauung an und wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Aufgrund der Lage und dem Zustand der Eingriffsfläche ist im Einbeziehungsbereich nicht mit Habitaten streng geschützter Arten zu rechnen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Nahbereich des Einbeziehungsbereichs befinden sich keine landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe mit Tierhaltung. Auch emittierende gewerbliche Betriebe sind im Umfeld nicht vorhanden.

Auf die lärm- bzw. elektromagnetischen Immissionen der 20kV Leitung wird hingewiesen. Um ausreichend Abstand zur Leitung zu gewährleisten ist die Baugrenze bis auf min. 11m von der Leitung abgerückt.

Um die Emissionen der Kreisstraße NM1 in schutzbedürftigen Räumen zu reduzieren, ist die Baugrenze 20m von der Kreisstraße abgerückt.

Weiterhin bestehen keine Konflikte mit dem Immissionsschutz.

Südlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen. Immissionen, die aus einer üblichen landwirtschaftlichen Praxis heraus entstehen, sind zu dulden.

7. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.



Bearbeiterin:

Lisa Esch
M.Sc. European Urban Studies

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

Artenliste standortheimischer Gehölze

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- b) Sträucher
- | | |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes alpinum | Berg-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunde |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |