

LANDKREIS NEUMARKT

# MARKT LAUTERHOFEN



## BEBAUUNGSPLAN DEINSCHWANG OST

**§13b BauGB, Fassung vom 01.Nov.2018**  
**Tfl. Fl. St. 57,63 Gemarkung Deinschwang**

## **Inhaltsverzeichnis**

### Begründung

- 1 Ziel und Zweck der Planung
- 2 Übersichts- und Lageplan
- 3 Erschließung
- 4 Geplante bauliche Nutzung
- 5 Umweltbericht
- 6 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

### Bebauungsplan Satzung nach § 13 b BauGB

- §1 Räumlicher Geltungsbereich
- §2 Bestandteile der Satzung
- §3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Verfahrensvermerk

Impressum

# **BEGRÜNDUNG**

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

Der Markt Lauterhofen beabsichtigt für eine Teilfläche der Fl. Nrn. 57 u. 63 der Gemarkung Deinschwang die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB.

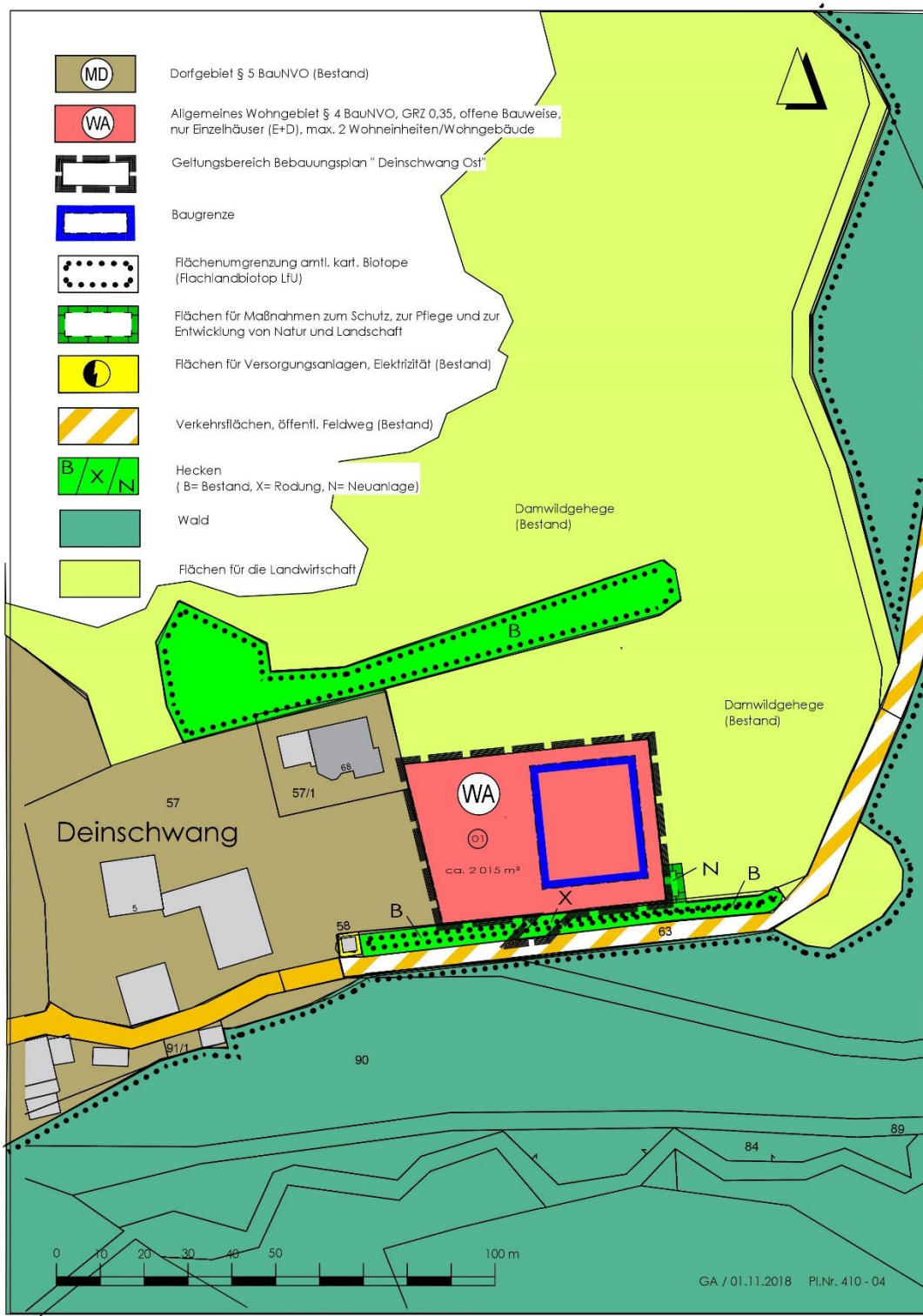
Zweck der Satzung ist, dem Vorhabensträger den Bau eines Einfamilienhauses auf dem elterlichen Grundstück in Nachbarschaft zum Elternhaus zu ermöglichen.

Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Deinschwang. Im Süden grenzt ein amtl. kartiertes Biotop an. Im Westen die bestehende Bebauung (Dorfgebiet), im Norden und Osten das von der Familie des Vorhabenträgers betriebene Damwildgehege.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Tlf. Fl. Nr. 57, u. 63, Gemarkung Deinschwang mit ca. 2 015 m<sup>2</sup>.



## Lageplan



### **3 Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereiches soll an die bestehenden kommunalen Anschlusspunkte erfolgen und wird durch den am 17.07.2018 mit dem Markt Lauterhofen geschlossenen Städtebaulichen Vertrag geregelt. Das im Süden angrenzende bestehende Biotop wird zur Aufnahme der Ver- und Entsorgungstrassen und der Zufahrt in einer Breite von ca. 4 m schräg durchschnitten. Die Ertüchtigung des bestehenden öffentl. Feldweges bis zur Grundstückszufahrt ist in Abstimmung mit dem Markt Lauterhofen, bei Anwendung der anerkannten Regeln der Technik, zu Lasten des Vorhabenträgers zu erstellen.

### **4 Geplante bauliche Nutzung**

Der Vorhabensträger Herr Roland Schnell, Deinschwang 68, 92283 Lauterhofen, plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Nebenräumen auf einer Teilfläche des bestehenden Damwildgeheges (Fl.Nr. 57,63). Die geplante Parzellengröße beträgt ca. 2 015 m<sup>2</sup>.

Festsetzungen gemäß §9 BauGB:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
2. Grundflächenzahl (GRZ) 0,35
3. Max. 2 Vollgeschosse, § 16 BauNVO
4. Max. Gebäudehöhe, 8,50 m über FFOK EG, § 18 BauNVO
5. Offene Bauweise, § 22 BauNVO
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 Marktrat hat in seiner Sitzung vom 01.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Deinschwang Ost nach §13b BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen.

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

## **6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Im gegenständlichen Bauleitplanverfahren ist wie bei allen Eingriffsvorhaben zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie, europäische Vogelarten) sowie den nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BayNatSchG ausgelöst werden. Wie bei jeder Baumaßnahme werden auch im vorliegenden Fall baubedingte Beeinträchtigungen hervorgerufen. Diese bleiben jedoch bezüglich der Zeitdauer und Intensität im überschaubaren Rahmen. Aufgrund der als Damwildgehege genutzten Flächen und des geringen Ausmaßes der zu erwartenden Beeinträchtigungen ist auszuschließen, dass bei den Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und den nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die Arten der sonstigen Tiergruppen kommen im Gebiet ohnehin nicht vor. Die Prüfung kommt zum Schluss, dass keine Arten betroffen sind bzw. im Baugebietsbereich vorkommen. Vorkommende Arten konnten nicht nachgewiesen werden, sind jedoch nicht auszuschließen. Die Schädigungsverbote betreffend ist sichergestellt, dass die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen

Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Eine signifikante Beeinträchtigung des lokalen Bestandes der geschützten Arten ist nicht angezeigt.  
Hinsichtlich des Störungsverbot verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht.  
Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.  
Eine Ausnahme von den Verboten ist deshalb nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan - Satzung nach § 13 b BauGB**

Satzung des Marktes Lauterhofen für den Bebauungsplan Deinschwang Ost im Bereich einer Teilfläche den Fl. St. Nrn. 57, 63 Gemarkung Deinschwang.

#### §1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Lageplan (Seite 5) dargestellt und umfasst ca. 2 015 m<sup>2</sup> der Fl. St. Nrn. 57, 63 Gemarkung Deinschwang am östlichen Bebauungsrand.

#### §2 Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplansatzung umfasst die im Inhaltsverzeichnis gelisteten Bestandteile auf 11 Seiten.

#### §3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 13b BauGB.



## Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB:

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 01.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Deinschwang Ost“ gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Lauterhofen, den .....  
(Siegel) L. Lang, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Deinschwang Ost“ in der Fassung vom 01.11.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Lauterhofen, den .....  
(Siegel) L. Lang, 1. Bürgermeister

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Deinschwang Ost“ in der Fassung vom 01.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Lauterhofen, den .....  
(Siegel) L. Lang, 1. Bürgermeister

4. Beschluss über den Bebauungsplan „Deinschwang Ost“ nach § 10 Abs. 1 BauGB:

Der Marktrat hat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan „Deinschwang Ost“ in der Fassung vom 01.11.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Lauterhofen, den .....

(Siegel)

.....  
L. Lang, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

Der Beschluss des Marktrates über den Bebauungsplan „Deinschwang Ost“ in der Fassung vom 01.11.2018 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit Inkraftgetreten.

Lauterhofen, den .....

(Siegel)

.....  
L. Lang, 1. Bürgermeister

## **Impressum**

### Auftraggeber:

Markt Lauterhofen  
vertreten durch  
Herrn Ersten Bürgermeister Ludwig Lang  
Marktplatz 11  
92283 Lauterhofen

T. 09186 / 9310-0

F. 09186 / 9310-30

[info@lauterhofen.de](mailto:info@lauterhofen.de)

[www.lauterhofen.de](http://www.lauterhofen.de)

### Auftragnehmer:

Reinhold Galli  
Freier LandschaftsArchitekt & Stadtplaner  
Max-Reger-Str. 17  
92286 Rieden

T. 0 96 24 / 10 16

[LArch.Galli@t-online.de](mailto:LArch.Galli@t-online.de)