Markt Lauterhofen

Landkreis Neumarkt i.d.OPf.

Einbeziehungssatzung „Engelsberg Weidellohe“

auf der FlNr. 143 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. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 7

7. Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 8

8. Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB 10

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich 10

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans 10

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit 10

9. Verfahrensvermerke 11

BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Lauterhofen beabsichtigt für die FlNr. 143 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 südlichen Ortsrand von Engelsberg. Im Süden und Osten grenzt die landwirtschaftlich genutzte FlNr. 143 an, im Norden das bestehende Dorfgebiet und im Westen die NM 1 mit Radweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die FlNr. 143 der Gemarkung Engelsberg mit einer Fläche von ca. 1.900 m².

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

Außerdem müssen die Abstände zur Kreisstraße 15m und der zur bestehenden 20-kV-Leitung jeweils 3m zu einer Wohnbebauung eingehalten werden.

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.

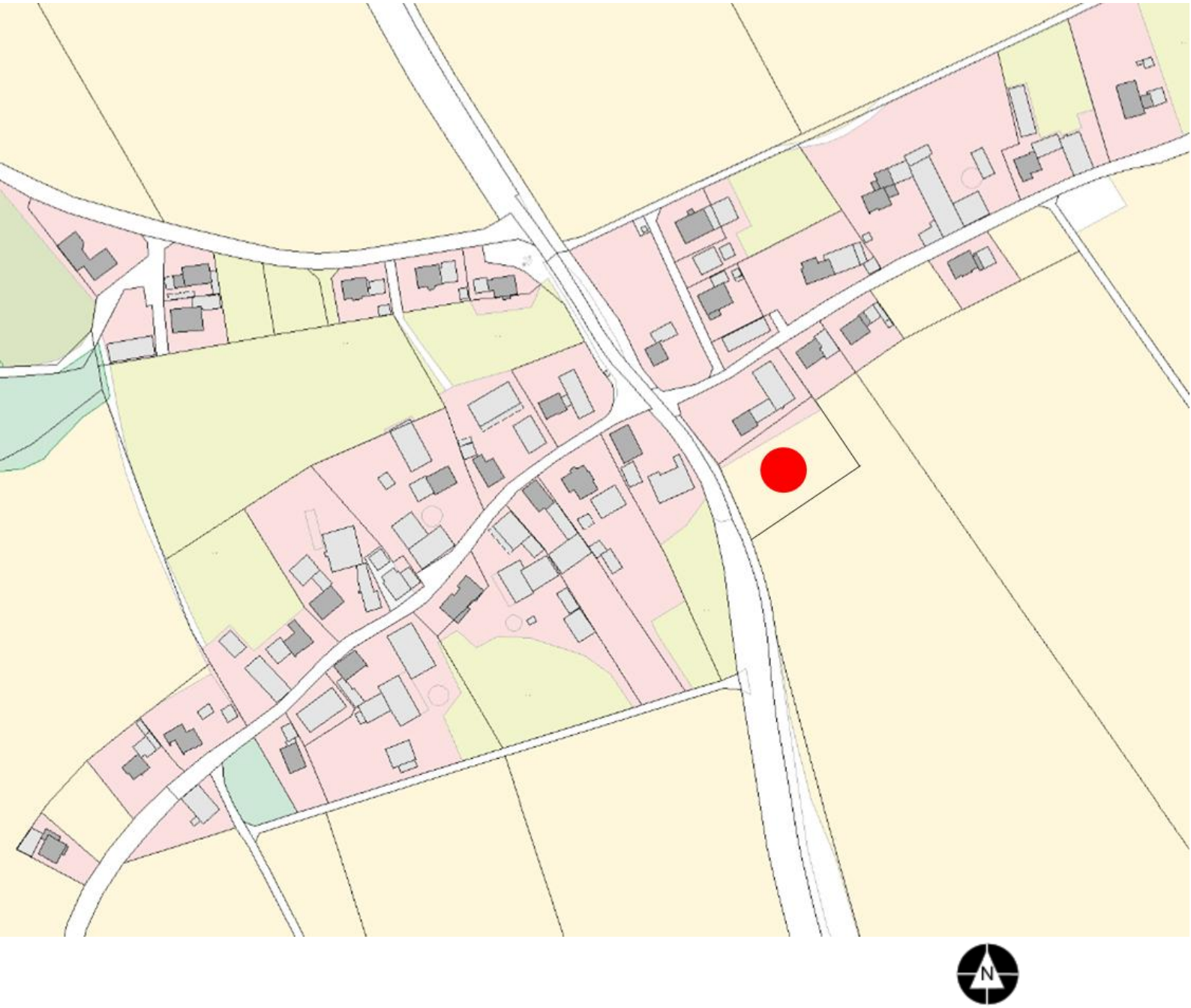
Wird also durch nur ein geringfügiges Abweichen das Gewicht, das nach dem Flächennutzungsplan einer Baufläche im Verhältnis zu anderen Bauflächen und zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen nach Qualität sowie Quantität zukommt, nicht verschoben so wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes durch die Abweichung nicht in Frage gestellt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Fall ein geringfügiges Abweichen von der Dar-stellung 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 Entwicklungs-charakterisierung 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 Flächen-nutzungsplanes nicht berührt wird.

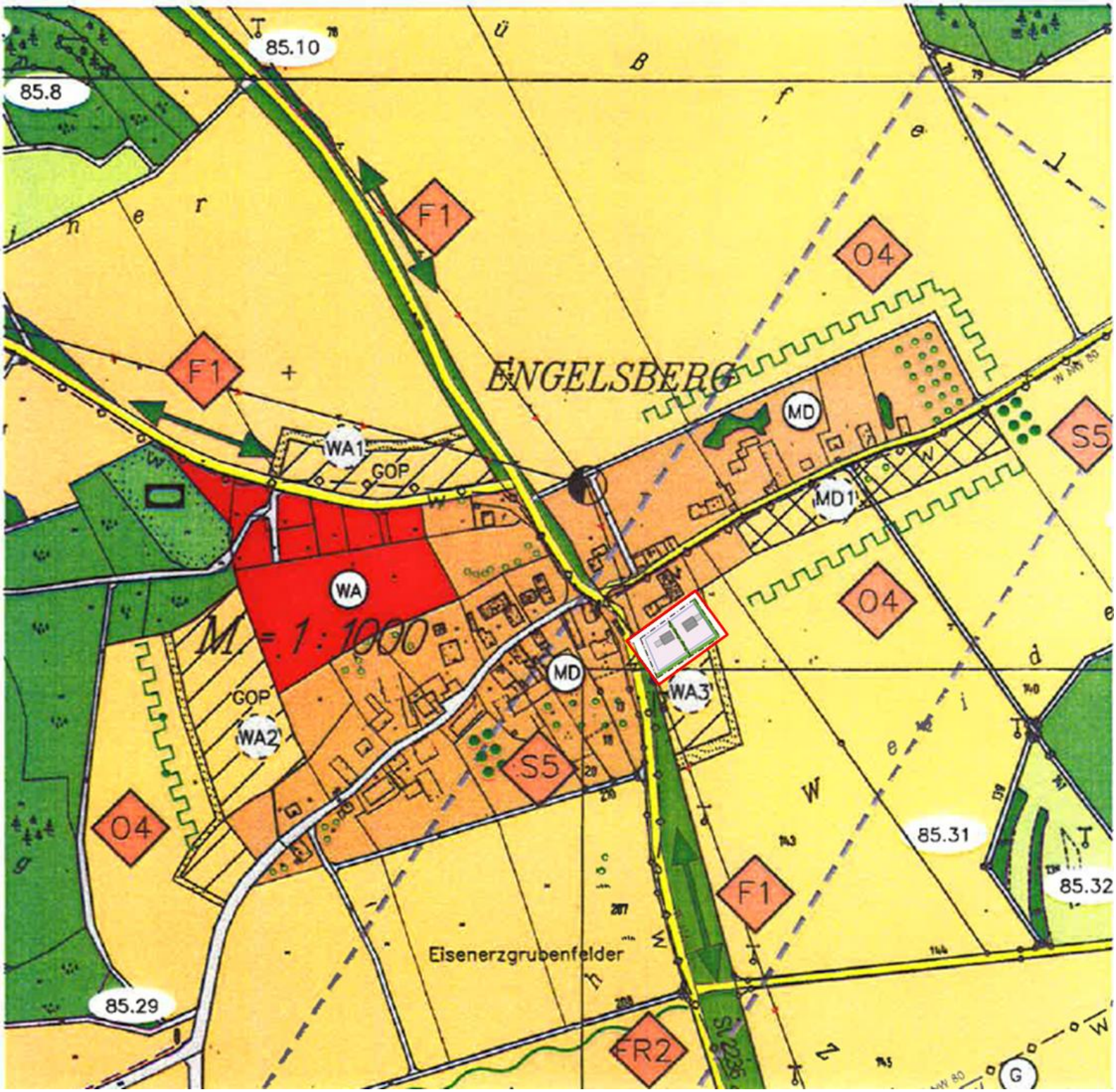
Der Bereich der Einbeziehungssatzung grenzt direkt an vorhandene Wohnbebauung an. Die Fläche der angrenzenden Bebauung ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche dargestellt. Das geplante Satzungsvorhaben wird mit seinem relativen geringen Umfang mit der vorrangigen Planung von Garagen, Carports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


85.10
85.8
F1
F1
O4
ENGELSBERG
MD
S5
WA1
GOP
MD1
WA
M = 1 : 1000
O4
MD
WA3
GOP
WA2
S5
O4
85.31
F1
85.32
Eisenerzgrubenfelder
85.29
FR2

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 m².

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. 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. mit Abs. 5 BNatSchG 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 bisher landwirtschaftlich 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 zu dem 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 Störungsverbotes 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.

7. Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

a) 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 zwar bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen, die tatsächliche Nutzung bezieht sich jedoch auf „Flächen für die Landwirtschaft“.

b) Ableitung der Beeinträchtigungsintensität:

Gemäß Abbildung 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das Gebiet in **Kategorie I** (=Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzustufen. Die Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie für das Landschaftsbild ist als gering anzunehmen. Für das geplante Gebiet (MD) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,34** vorgesehen. Die als MD festgesetzte Fläche entspricht damit **Typ B** (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

c) Ermittlung des Kompensationsfaktors:

Der Faktor ist entsprechend der Matrix **Abbildung 7, Feld B I** des Leitfadens zwischen **0,2 und 0,5** zu wählen. Die Inanspruchnahme von Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Aus-

gangsbedeutung, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, rechtfertigt zusammen mit den grünordnerischen Festsetzungen die Anwendung des Kompensationsfaktors von **0,2**.

d) Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes:

Bezogen auf die Flächengröße des Eingriffsbereichs mit Parzellengrößen von je 950 m² (gesamt: **1.900 m²**), beträgt bei Anwendung des Kompensationsfaktors von 0,2 der Ausgleichsflächenbedarf insgesamt **ca. 380 m²**.
Der erforderliche Ausgleich wird als künftige Ortsrandeingrünung auf FlNr. 143 der Gemarkung Engelsberg entsprechend nachfolgender Beschreibung umgesetzt.

e) Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen:

Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage von artenreichem, extensiv genutztem Grünland auf der derzeit als Acker genutzten Teilfläche des Flurstücks. Die Entwicklung erfolgt durch Ansaat mit autochthonem Saatgut oder durch Mähgutübertragung geeigneter Spenderflächen. Die Artenzusammensetzung bzw. die Spenderflächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht erlaubt. Die Pflege erfolgt durch zweimalige Mahd frühestens ab. 15. Juni, das Mähgut ist abzufahren und sachgerecht zu entsorgen oder zu verfüttern. Zur Bildung einer Ortsrandeingrünung sind zusätzlich mindestens zwei Obstbäume pro Parzelle als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

8. 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 m² der FlNr. 143 der Gemarkung Engelsberg am südlichen Ortsrand.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan umfasst die im Inhaltsverzeichnis gelisteten Bestandteile auf 12 Seiten.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

9. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB:

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ 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 Weidellohe“ in der Fassung vom _____ 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 Weidellohe“ in der Fassung vom _____ 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 Weidellohe“ 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 Weidellohe“ 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