

---

# Markt Erlbach

## Innenbereichssatzung „Haidt“ 2. Änderung (Einbeziehungssatzung)

---

Begründung zum Entwurf vom

27.05.2025



©Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Aline Schnee, B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektin

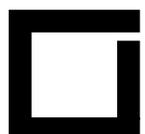
Lisa Esch, M.Sc. European Urban Studies

---

### TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



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

## 1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Markt Markt Erlbach im Landkreis Neustadt a.d. Aisch am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Haidt. Es umfasst Teilflächen des Flurstücks 523, Gemarkung Siedelbach, und hat eine Größe von ca. 0,3 ha. Der Geltungsbereich ist mäßig nach Süden geneigt. Er wird als Pferdeweide für einen angrenzenden Betrieb genutzt.

## 2. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Erlass der Satzung ist zur Abrundung des Ortsteils Haidt und zur Ermöglichung der Erweiterung der angrenzenden Reitanlage erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Geltungsbereich der Einziehungssatzung ist durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB aus Sicht der Gemeinde in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Für den Ortsteil Haidt ist eine „Klarstellungs- und Innenbereichssatzung“ erlassen. Der Änderungsbereich grenzt direkt an die bestehende Satzung an und erweitert diese geringfügig.

Der Geltungsbereich der Satzung ist wie der gesamte Ortsteil Haidt im wirksamen Flächennutzungsplan von Markt Erlbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung. Die im FNP dargestellte landwirtschaftliche Nutzung hat im konkreten Fall aber keine besondere Zweckbestimmung. Es handelt sich um eine Pferdeweide.



#### Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Ort Haidt hat inzwischen gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung des Flächennutzungsplans städtebaulich einiges Gewicht (über 10 Anwesen sowie mehrere Hallen) und aus heutiger Sicht den Charakter einer gemischten Baufläche. Diese hat eine gemischte Struktur mit Wohnhäusern und gewerblichen sowie landwirtschaftlichen Gebäuden.

Der Markt Erlbach möchte den Ortsteil Haidt in einer gemischten Struktur und durch Abrundung im durch landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten baulich geprägten Randbereich im Südosten abrunden und zur Stärkung bestehender Betriebe weiter entwickeln.



Luftbildkarte Haidt mit Geltungsbereich (Quelle: BayernAtlas, 2024)

#### 4. BAUFLÄCHEN, ERSCHLIEßUNG

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,3 ha. Er hat den Charakter eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO.

Es ist die Modernisierung des bestehenden Pferdestalls durch einen Ersatzneubau geplant (außerhalb des Geltungsbereichs) sowie die Erweiterung durch eine Bewegungshalle innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Dies entspricht der bisherigen Ortsstruktur entspricht und entwickelt diese fort.

Zur Einfügung in das bestehende Ortsbild ist die Bebauung nur mit symmetrischem Satteldach zulässig. Es ist eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 389,0 m ü. NHN zulässig. Dies erfordert ggf. eine Terrassierung des Geländes. Dies ist erforderlich, um über eine abgestufte Bebauung in Hanglage einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft sicherzustellen.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch bestehende Ortsstraßen bzw. Wirtschaftswege. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt über den bestehenden Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken südlich des Ortes Haidt einzuleiten. An den öffentlichen Regenwasserkanal ist ein Anschluß mit einer Nennweite von max. DN 100 möglich. Deshalb ist ggf. eine Teilversicherung oder Drosselung z.B. durch Einbau einer Retentionszisterne erforderlich. Ein im Grundstück verlaufender privater Regenwasserkanal muß umverlegt werden.

Kosten für öffentliche Erschließungsanlagen fallen nicht an.

## 5. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE, EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffsfläche ist überwiegend als Pferdekoppel (artenarmes extensiv genutztes Grünland) genutzt. Zusätzlich ist die Fläche durch eine Hecke im Süden und eine Obstbaumreihe im Osten begrenzt. Die Gehölze im Randbereich der Fläche sind zum Erhalt festgesetzt. Sofern es im Rahmen der Baumaßnahmen zu Beeinträchtigungen oder Eingriff in den Gehölzbestand kommt, sind Nachpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen gemäß Liste im Anhang vorzunehmen.

Die Weidefläche ist durch eine vor kürzlich gepflanzten Baumreihe unterteilt. Diese muss im Rahmen der geplanten Bebauung weichen.

Durch die bereits vorhandene und zu erhaltende Eingrünung in Richtung der freien Landschaft sowie die gestalterischen Festsetzungen wird Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich. Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde in Anlehnung an den Leitfaden der Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durch Bewertung des Bestandes.

<b>Bestands- und Eingriffberechnung</b>					
Code	Bezeichnung	Bewertung nach Bay-KompV (WP)	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
G211	Extensives Grünland, artenarm	6	1.976	0,6	7.114
P42	Land- und Forstwirtschaftliche Lagerflächen	2	55	0,6	66
B311	Baumreihe junger Ausprägung	5	50	0,6	150
B312	Baumreihe mittlerer Ausprägung	9	223	0,6	1.204
Summe					8.534
Planungsfaktor(Erhaltungsgebot Hecke, Baumreihe)					10%
Ausgleichsbedarf, Summe					7.681

### **Ausgleichsflächen**

Der zu erbringende Eingriff durch die Einbeziehungsfläche von 7.681 WP wird vom Öko-konto der Firma Wust - Wind & Sonne GmbH & Co. KG abgebucht.

Dem Eingriff wird eine Teilfläche von 955 qm der FINr. 76 Gmkg. Kotzenaurach zugeord-net.

Entwicklungsziel: Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte.

Die Ökontofläche wurde 2020 hergestellt und entsprechend verzinst:  
955 qm x 7 WP Aufwertung = 6.685 WP.

6.685 WP Verzinsung (5 Jahre bei 3% pro Jahr) x 15% = **7.687 WP**.

### **Artenschutz**

Aufgrund der ortsnahen Lage bereits bestehenden Nutzung der Eingriffsfläche ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Die jungen Obstbäume haben keine Baumhöhlen.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

Der Einziehungsbereich hat den Charakter eines Dorfgebiets, d.h. es diht zur „Un-terbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbrin-gung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Be-wohner des Gebietes dienenden Handwerkbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich Ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorran-gig Rücksicht zu nehmen“ (§ 5 BauNVO ).

Nach Kenntnis des Marktes wirken auf den Einziehungsbereich auch keine Immissi-onen, die eine Überschreitung der für ein Dorfgebiet anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte befürchten lassen. Auf Immissionen aus der Landwirtschaft und an-grenzenden Reitanlagen wird hingewiesen.

## **7. DENKMALSCHUTZ**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bodendenkmale. Auch Baudenk-male, die im Blickzusammenhang mit der geplanten Einziehungsfläche stehen, sind nicht vorhanden.

Bearbeiterin:

Lisa Esch  
M.Sc. European Urban Studies



**TEAM 4**

**Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH**

**Anhang 1:**  
**Artenliste standortheimischer Gehölze**

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- |                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Acer campestre                  | Feldahorn    |
| Betula pendula                  | Birke        |
| Prunus avium                    | Vogelkirsche |
| Salix caprea                    | Salweide     |
| Sorbus aucuparia                | Vogelbeere   |
| Heimische Obstbäume (Hochstamm) |              |
- 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      | Holunder           |