

---

**Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf.**  
**Einbeziehungssatzung**  
**“Daßwang - Willmannsdorfer Weg“**

---

**Begründung**

**17.06.2021**

**Entwurf**

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

Bearbeitung:  
Jörg Koffler, M.Sc. Stadtplaner



## 1. Lage des Planungsgebietes

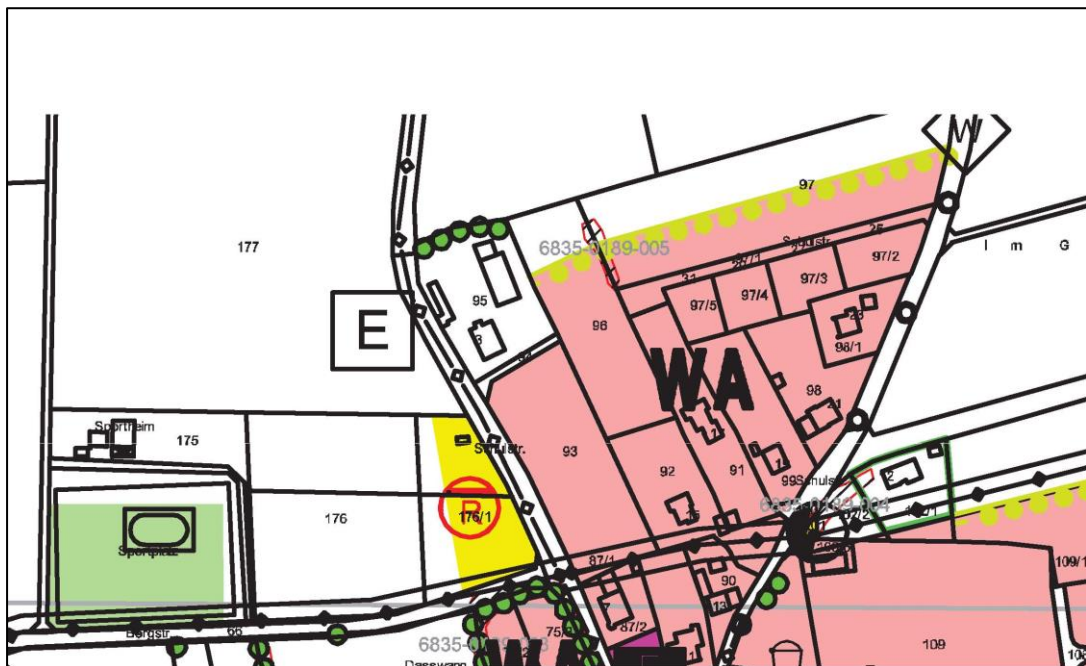
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf. im Landkreis Neumarkt i. d. OPf. am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Daßwang. Es umfasst das Flurstück 96, Gemarkung Daßwang und hat eine Größe von ca. 0,45 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs fällt die Fläche um etwa 2 Meter ab. Weiter schließt eine nicht wasserführende Geländesenke (Mühltal) an die Baufläche an.

## 2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für ortsansässige Nachgeborene aus der Gemeinde erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf. als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Digitalisierte Planfassung)

Der Geltungsbereich der Einziehungssatzung (siehe nächste Seite) ist durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt.

Das angrenzende Wohngebiet weist Wohnhäuser sowie untergeordnete Gebäude auf. Im angrenzenden Bereich auf der Fl. Nr. 95 befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, in einem Wirtschaftsgebäude befindet sich derzeit ein kleinerer Zimmereibetrieb.

Mit der Einziehung der gegenständlichen Flächen wird sich zusammen mit der Nutzung auf der Fl. Nr. 95 der Charakter einer gemischten Baufläche entwickeln. Hiermit

handelt es sich aus Sicht der Gemeinde um eine zulässige Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans, der aufgrund der kleinen betroffenen Fläche in den Grundzügen unangetastet bleibt.

Die Bauflächengrenze und Ortsrandeingrünung wurden in Vergleich zum Flächennutzungsplan geringfügig nach Norden hin verschoben.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle Bayernatlas, Mai 2021).

#### **4. Bauflächen, Erschließung**

Der Geltungsbereich (Flur. Nr. 96) hat eine Fläche von insgesamt ca. 0,45 ha. Der Einbeziehungsbereich umfasst davon ca. 0,3 ha.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der St. 2660 zwischen Daßwang und Seubersdorf i.d.OPf. aus über den Sportplatzweg bzw. über die Ortsmitte über den Willmannsdorfer Weg über das gemeindliche Flurstück Nr. 94.

Die Erschließung durch Abwasser, Wasser und Strom erfolgt ebenfalls vom Willmannsdorfer Weg aus über das gemeindliche Flurstück Nr. 94 (Wieserweg), der entsprechend ausgebaut wird.

#### **5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung**

Die Einbeziehungsfläche betrifft überwiegend intensives Grünland. Randlich im Nordosten befindet sich eine biotopkartierte naturnahe Hecke. Die Hecke ist zum Erhalt festgesetzt und nicht vom Eingriff betroffen. Pflegeschnitt ist zulässig (gelegentlicher Stockhieb). Im Westen befindet sich eine Baumreihe z.T. jüngerer Obstgehölze. Dieser Bereich ist ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. In den Gehölzbestand erfolgt kein Eingriff. Der Eingriff ist somit gut ausgleichbar.

Eingriffsmindernd wirkt zudem die Anlage zu begrünender Flächen z.T. mit weiteren Heckenpflanzung innerhalb der Baufläche an den Grundstücksgrenzen.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde in Anlehnung an den Leitfaden der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums durch Bewertung des Bestandes sowie der zu erwartenden Intensität der Bebauung ermittelt.

### **Bewertung der Eingriffsfläche**

<u>Einbeziehungsfläche</u>	<u>Einstufung lt. Leitfaden StMLU</u>
Arten und Lebensräume	mäßig intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland, Bebauung direkt angrenzend, Kategorie I
Boden	Ablehm, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	kein Oberflächengewässer, Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand im Osten durch Neubauten geprägt, nach Westen und Norden hin teils Fernwirksamkeit gegeben, Kategorie I-II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I-II</b> Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### **Festlegung des Ausgleichsfaktors**

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)  
→ Spanne Faktor 0,2-0,5.

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen (Erhaltungsgebote, Pflanzungen, Begrünungsbindung) im mittleren Bereich festgesetzt: 0,3.

### **Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf**

<u>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</u>	<u>Bau- fläche</u>	<u>Ausgleichs- faktor</u>	<u>Ausgleichs- bedarf</u>
gering	3.167 qm	x 0,3	950 qm

### **Ausgleichsflächen**

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff werden die Ausgleichsflächen direkt am Eingriffsort zugeordnet. Sie dienen der Eingrünung der geplanten Bauflächen

durch Heckenpflanzungen und der Verbesserung des Biotopverbundsystems. Die Ausgleichsflächen dienen gleichzeitig der Gestaltung des Ortsrandes.

Festgesetzt wird die Pflanzung von Sträuchern gem. Artenliste im Anhang, zur Entwicklung von naturnahen Strauchgruppen sowie von 6 Laubbäumen gem. Artenliste im Anhang oder Obstbäumen (Hochstämme, regionale Sorten) gem. Planzeichnung. Düngung und Pflanzenschutz sind unzulässig (mit Ausnahme für die Obstbäume in den ersten fünf Jahren und im Anschluss an die 5 Jahre in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung oder/und Schädlings- bzw. Krankheitsbefall). Die Flächen sind extensiv zu pflegen.

Als Entwicklungsziel ist die Schaffung einer naturnahen Hecke sowie von Obstwiesen festgesetzt, zur Erweiterung der bestehenden Gehölze. Die Ausgleichsflächen befinden sich auf Privatgrund.

### **Artenschutz**

Aufgrund der ortsnahen Lage und intensiven Nutzung der Eingriffsfläche ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen.

## **6. Immissionsschutz**

Das westlich angrenzende ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen befindet sich im derzeitigen planerischen Außenbereich. Es weist eine Gebäudegruppe auf, bestehend aus einem Wohngebäude und zwei Wirtschaftsgebäuden.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der Tierhaltung wirken nach Kenntnis der Gemeinde auf den Einbeziehungsbereich keine Immissionen ein, die eine Beeinträchtigung durch Geruchsbelästigungen sowie eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Richtwerte befürchten lassen.

In der nordöstlichen gelegenen Halle befindet sich aktuell ein Zimmereibetrieb. Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Zimmereibetrieb Lärmemissionen verbunden sind. Es handelt es sich nach Einschätzung der Gemeinde um einen 1-Mann-Betrieb, der aufgrund seines atypischen Charakters mischgebietsverträglich ist.

Aus Sicht der Gemeinde wirken auf den Einbeziehungsbereich keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Richtwerte befürchten lassen. Aus Sicht der Gemeinde entsteht mit der geplanten Bebauung in diesem Bereich ein Mischgebiet.

## **7. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bodendenkmale. Auch Baudenkmale, die im Blickzusammenhang mit der geplanten Einbeziehungsfläche stehen, sind nicht vorhanden.

  
Jörg Koffler  
Stadtplaner M.Sc.

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

### 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      | Holunder            |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball |