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

Begründung

17.02.2022

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

Bearbeitung:
Jörg Koffler, M.Sc. Stadtplaner

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



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) nördlich an die Baufläche an.

2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für ortsansässige Nachgeborene aus der Gemeinde erforderlich. Die Gemeinde Seubersdorf weist in der Vergangenheit eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung auf, ebenfalls wird eine positive Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 prognostiziert, so dass die Ausweisung neuer Bauflächen insgesamt gerechtfertigt erscheint (Statistik Kommunal 2018, Demographie-Spiegel für Bayern). 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.

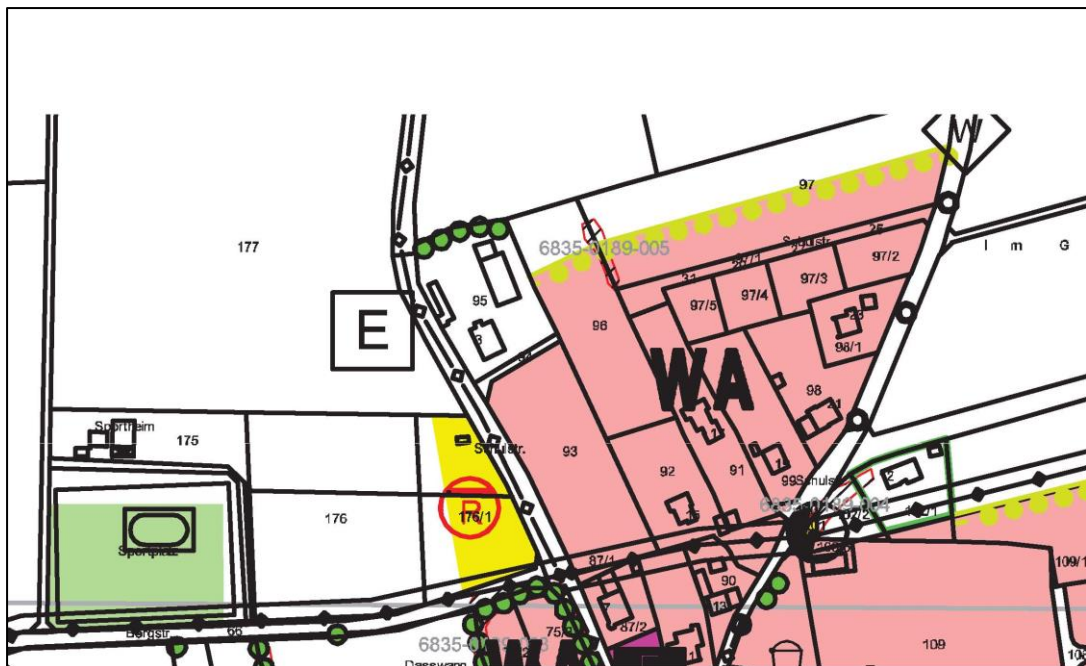


Abb.: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Digitalisierte Planfassung)

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 südöstlich angrenzende Wohngebiet weist Wohnhäuser sowie untergeordnete Nebengebäude auf. Im westlich angrenzenden Bereich auf der Fl. Nr. 95 befindet sich ein

ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, der derzeit durch einen noch nicht genehmigten Zimmereibetrieb genutzt wird.

Mit der Einbeziehung der gegenständlichen Flächen erfolgt eine Abrundung der Wohnbaufläche hin zum Willmannsdorfer Weg. Die Bauflächengrenze und Ortsrandeingrünung wurden in Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan geringfügig nach Norden verschoben, um die geplante Grundstücksausnutzung an die Geländesituation anzupassen. Hiermit handelt es sich aus Sicht der Gemeinde um eine zulässige Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans.



Abb.: Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle Bayernatlas, Mai 2021).

4. Baufläche, Erschließung, Ver- und Entsorgung

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 und 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 (Wiesenweg), der entsprechend ausgebaut wird.

Im geplanten Einbeziehungsbereich wird keine Art der baulichen Nutzung i.S. der BauNVO festgelegt. Die maßgeblich prägende Art der umgebenden baulichen Nutzung stellt aus Sicht der Gemeinde derzeit das angrenzende Wohngebiet dar. Auch der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar.

Für das angrenzende ehemalige landwirtschaftliche Anwesen im Außenbereich wird derzeit ein Antrag auf Nutzungsänderung vorbereitet, um hier eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Das Ergebnis dieses Genehmigungsverfahrens ist offen. Die Gemeinde kann sich hier die Zulassung eines das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebs vorstellen. Damit könnte sich in diesem Bereich ein Mischgebiet ergeben.

Die Gemeinde schreibt zudem derzeit ihren Flächennutzungsplan fort, auch hier bestehen Überlegungen, die landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich mit umgebenden Flächen als Mischgebiet darzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

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

Einbeziehungsfläche	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
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
Gesamtbewertung	Kategorie I-II 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	3.168 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. Geländesituation, Oberflächenwasser

Der Einbeziehungsbereich befindet sich auf einer weitgehend ebenen, jedoch leicht in nordöstliche Richtung geneigten Fläche. Im Norden schließt eine nicht wasserführende Geländesenke (Mühltal) an die Baufläche an. Der Hangbereich des um ca. 2 Meter abfallenden Geländes befindet sich in einem „wassersensiblen“, bzw. vom Wasser beeinflussten Bereich.

Aufgrund der Geländesituation wird auf die grundsätzliche Möglichkeit von Überspülungen bei Starkregenereignissen hingewiesen, was entsprechende Vorkehrungen bei der Freiflächengestaltung (frei abfließendes Oberflächenwasser) sowie der Erdgeschossfußbodenhöhe erfordert.



Abb.: Ausschnitt wassersensibler Bereich (grün)

(Quelle Umweltatlas Bayern)

7. Immissionsschutz

Westlich angrenzend zum Planvorhaben befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen im derzeitigen planerischen Außenbereich. Es weist eine Gebäudegruppe auf, bestehend aus einem Wohngebäude und zwei Wirtschaftsgebäuden. Die Gebäude werden derzeit in ungeregeltem Umfang von einem Zimmereibetrieb genutzt.

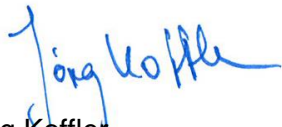
Mit dem Zimmereibetrieb sind Lärmemissionen verbunden. Ein entsprechendes Lärmschutzgutachten wurde durch die privaten Bauwerber des Einbeziehungsbereichs in Auftrag gegeben. Im Ergebnis zeigt sich, dass auf den Einbeziehungsbereich insbesondere Schallimmissionen einwirken. Nach der zugrunde liegenden Betriebsbeschreibung des Zimmereibetriebs liegt demnach eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete und im nordwestlichen Grundstücksteil auch für Mischgebiete vor.

Unabhängig von der nicht vorliegenden und offenen Genehmigung des Zimmereibetriebs stellt die Gemeinde die Interessen des angrenzenden Betriebs ausdrücklich in die Abwägung ein. Eine nachbarschaftsverträgliche, das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung, also eine mischgebietstypische gewerbliche Nutzung, ist aus Sicht der Gemeinde in dem genannten Anwesen denkbar. Die betriebliche Nutzung im ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen müsste demnach sicherstellen, dass von ihr auf den künftigen Einbeziehungsbereich keine erheblich störende Wirkung ausgeht. Eine erheblich störende Nutzung ist aus Sicht der Gemeinde am bestehenden Standort am westlichen Ortsrand von Daßwang nicht anzustreben, da auch das weiter östlich bestehende Wohngebiet einen hohen Schutzanspruch hat.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Einbeziehungsbereichs am Rand einer ländlich geprägten Siedlungseinheit landwirtschaftliche Geruchs-, Staub- und Geräuschbelastungen auftreten können. Weiter kann dorftypischer Lärm auftreten, z.B. durch Heimwerken, Gartenpflege, Kleintierhaltung etc. durch Heimwerken. Darüber hinaus können Maschinenlärm durch zulässigerweise errichtete Handwerksbetriebe auf dörflich geprägte Wohn- bzw. Mischgebiete einwirken.

8. 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
- | | |
|-------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Birke |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
- b) Sträucher
- | | |
|----------------------------|---------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Weißdorn |
| <i>Euonymus europaea</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Ribes alpinum</i> | Berg-Johannisbeere |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |