
Markt Breitenbrunn

Einbeziehungssatzung

„Dürn-Nord“

Begründung

17.06.2024

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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

Alina Odörfer, M.Sc. Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



1. Lage des Planungsgebietes

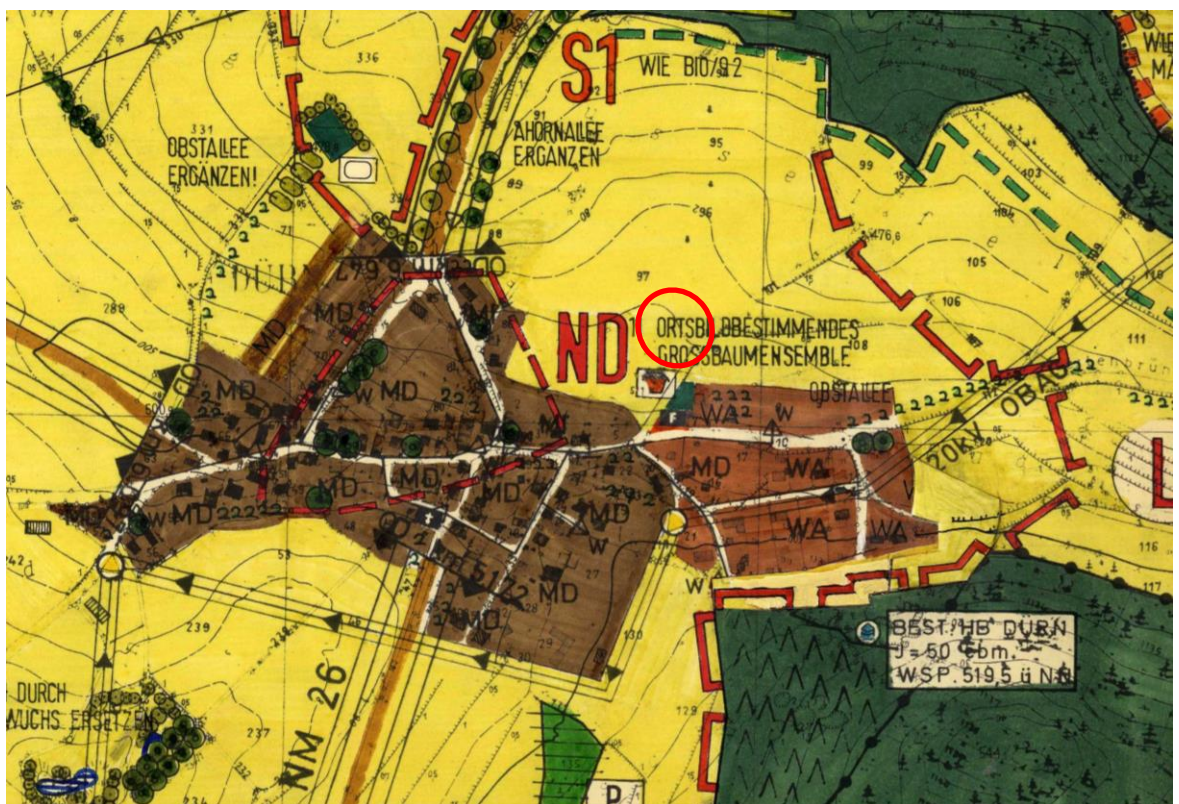
Das Plangebiet liegt in der Marktgemeinde Breitenbrunn im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Dürn. Es umfasst insgesamt 0,2 ha der Teilflächen der Fl.Nr. 97 und 97/2 Gmkg. Dürn. Das Plangebiet ist überwiegend als Grünland bzw. Kleingarten genutzt mit einem kleinen landwirtschaftlichen Lagergebäude. Im Süden und Osten grenzen Gewerbegebiete an.

2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für einen örtlichen Handwerkerbetrieb erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Breitenbrunn 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. Dies wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung ermittelt. Die geringe Fläche, die umgewidmet wird, bewegt sich im Rahmen der dörflichen Struktur und des Ortsbildes.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich überaltet.

Gegenüber dem Flächennutzungsplan haben sich im Umfeld des Einbeziehungsber-
eiche eine weitere bauliche Entwicklung ergeben (siehe Luftbild). In der Gesamtfortschrei-
bung des Flächennutzungsplanes, die sich bereits in der öffentlichen Auslegung befind-
et, wird die gegenständliche Fläche als Mischgebiet dargestellt. Der Geltungsbereich
der Einbeziehungssatzung ist aus Sicht des Marktes durch die bauliche Nutzung angren-
zender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die
Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Er grenzt im an eine zusammenhängende Be-
bauung an.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,1 ha. Entsprechend der baulichen
Prägung der Umgebung und den städtebaulichen Zielen des Marktes Breitenbrunn wird
der Einbeziehungsbereich als Mischgebiet festgesetzt. Dieser entspricht auch der ge-
planten Nutzung (Handwerksbetrieb und Betriebsleiterwohnhaus). Entsprechend der
vorgesehenen Nutzung wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt vom Russelweg aus, damit kann die bisherige einsei-
tige Erschließung in diesem Bereich ohne zusätzliche Verkehrsflächen genutzt werden.

Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Nieder-
schlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Ver-
mischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder
wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt wird, müssen die was-
serwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden. Es muss insbesondere sicher-
gestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mitt-
leren Grundwasserflurabstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter
beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden. Über ein Baugrundgutach-
ten ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu prüfen. Daneben muss auch die

Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Die erlaubnisfreie Versickerung von Dachflächenwasser setzt voraus, dass die Niederschlagswässer nicht von metallgedeckten Bedachungen zum Abfluss kommen. Die Maßgaben an die Vorbehandlung des Niederschlagswassers und die besonderen Anforderungen im Karst sind zu beachten.

Aufgrund der geringen Größe der Einbeziehungsfläche geht der Markt davon aus, dass die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt werden kann. Das Grundstück ist zudem groß genug, um eine örtliche Versickerung zu ermöglichen.

5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich ist intensiv als Grünland bzw. gärtnerisch und kleinflächig als Acker, zudem befindet sich ein kleiner Schuppen auf dem Gelände. Besonders naturnahe Flächen oder kartierte Biotop sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im südlichen Teil befindet sich ein mittelalter Apfelbaum ohne Baumhöhlen o.ä.

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich.

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurden die Biotop- und Nutzungstypen erhoben (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet. Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Ein Bestandsplan des Einbeziehungsbereichs mit Eingriffsbewertung befindet sich im Anhang.

Bewertung der Eingriffsfläche

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Im Norden intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland; im Süden als Garten genutzte Fläche mit Holzlager, Schuppen, Gemüsebeet und Tierhaltung für den Eigenbedarf Kategorie I
Boden	Braunerde aus Ablehm, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrandlage, durch Neubauten geprägt, keine Eingrünung vorhanden, Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ A, Versiegelung mittel (GRZ 0,6)
→ Spanne Faktor 0,3-0,6.

Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung im mittleren bis oberen Bereich (GRZ 0,6) wird der Ausgleichsfaktor für die Teilfläche 1 (Gartenfläche, teils versiegelt) auf 0,4 und für die Teilfläche 2 (Intensivgrünland) auf 0,5 festgelegt.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
TF 1 (Gartenfläche)	644 qm	x 0,4	258 qm
TF 2 (Intensivgrünland)	691 qm	x 0,5	346 qm
Summe			604 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches von 652 qm zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme hat die Pflanzung einer mindestens zweireihigen, freiwachsende Hecke aus standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen und/oder die Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen zu erfolgen.

Streuobstflächen dürfen ab dem 15.06 gemäht werden (mit Abtransport Mahdgut). Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig. Ausfälle sind mit Nachpflanzungen zu ersetzen.

Artenschutz

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

6. Immissionsschutz

Der Einbeziehungsbereich ist als Mischgebiet festgesetzt. Südlich und westlich des Einbeziehungsbereichs befinden sich gewerbliche Betriebe. Die Geräuscheinwirkungen in den Geltungsbereich können derzeit nicht abschließend bewertet werden. Vom künftigen Bauherrn wurde eine Dienstbarkeit im Grundbuch zur Duldung von Immissionen und Verzicht auf Abwehr- Ausgleichs und Wertminderungs- und Schadensersatzansprüchen gegenüber den benachbarten Grundstücken angeboten.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen Nähe befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.



Bearbeiter:
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Zeiler,
Landschaftsarchitekt

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

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 |
- 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 |
- c) Obstbäume als Hochstamm

Anhang 2:
Bestandsplan mit Eingriffsermittlung (verkleinert)



Legende



Geltungsbereich

Bestand



Gartenfläche (u.a. mit Holzlager, Schuppen, Gemüsebeet und Tierhaltung für den Eigenbedarf)



Intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland

Eingriffsbewertung



Eingriffsfläche Kategorie I (Typ A)
(644 qm): Ausgleichsfaktor 0,4



Eingriffsfläche Kategorie I (Typ A)
(691 qm): Ausgleichsfaktor 0,5



Markt Breitenbrunn

**Einbeziehungssatzung
"Dürn - Nord"**

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / ao

datum: 17.06.2024

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenbergerstr. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

