
Stadt Velburg

Einbeziehungssatzung

“Oberwiesenacker-Kirchenweg“

Begründung

20.02.2025

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

Bearbeitung:

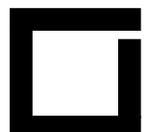
Dipl. Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

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

TEAM 4

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner GmbH

90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



1. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt in der Stadt Velburg im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Oberwiesenacker.

Es umfasst ca. 0,3 ha des Flurstücks 3, Gemarkung Oberwiesenacker. Der Geltungsbereich ist mäßig bis stark nach Westen geneigt. Er ist landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zum innerörtlichen Lückenschluss erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

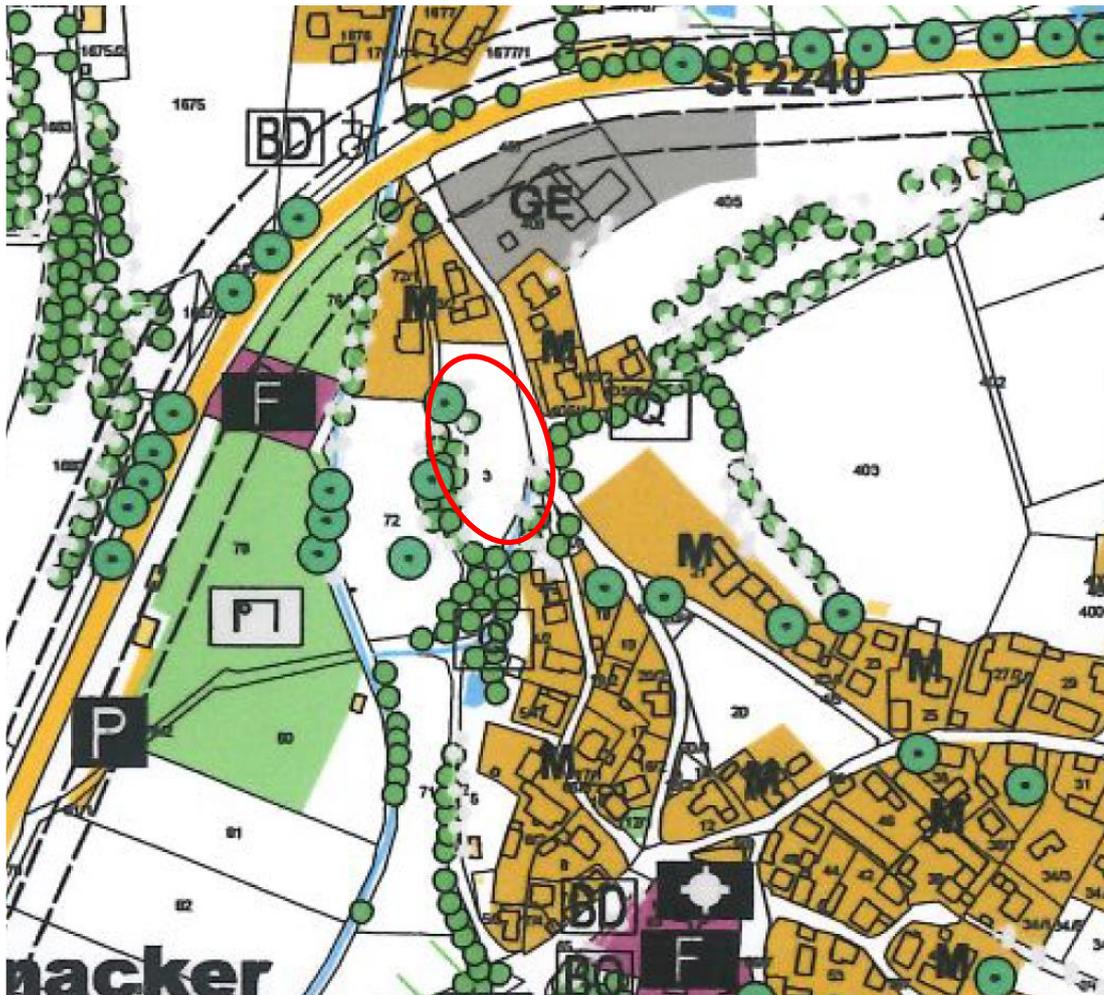
Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist aus Sicht der Stadt durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Das südlich, nördlich und östlich angrenzende Mischgebiet wird durch freistehende Wohnhäuser, Nebengebäude und eine Sportgaststätte geprägt.



Luftbild (Quelle Bayernatlas Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Velburg 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.

Obwohl der FNP Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt unberührt. Die geringe Fläche die umgewidmet wird, bewegt sich im Rahmen der dörflichen Struktur und des Ortsbildes. Sie stellt einen innerörtlichen Lückenschluss dar.

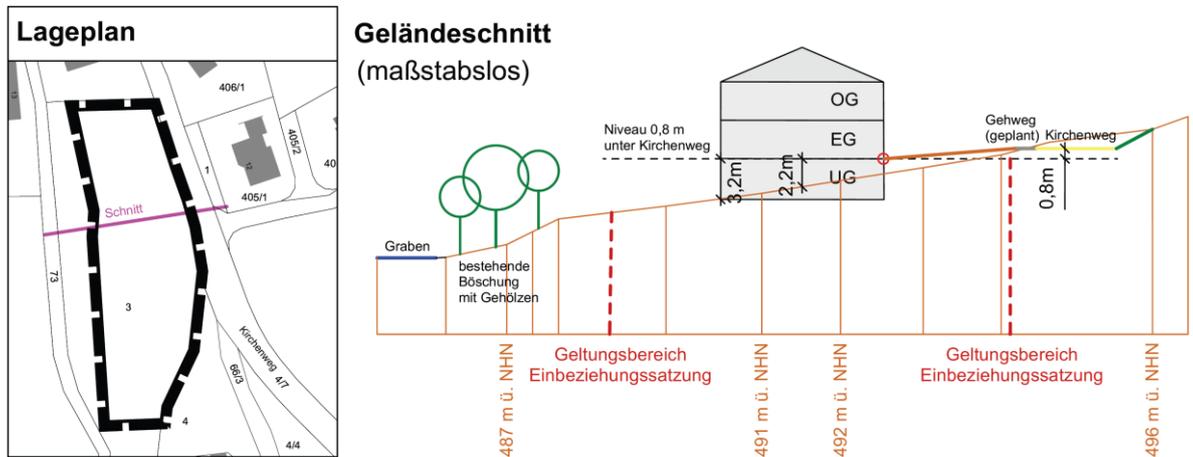


Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Vorentwurf)

4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,3 ha. Er hat den Charakter eines Mischgebietes. Die Grundflächenzahl wird auf 0,35 begrenzt. Dies dient der Minderung der Versiegelung und aufgrund der Hanglage der Erhaltung ausreichender Freiflächen. Eine Einfügung in das bestehende Ortsbild ergibt sich durch eine Bebauung mit symmetrischem Satteldach am besten. Ein drittes Vollgeschoss wäre lediglich im Untergeschoss denkbar, falls dieses aufgrund der Hanglage ein Vollgeschoss ergibt. Festgesetzt ist die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante. Diese darf maximal

0,8 m unterhalb der Fahrhahnoberkante des an das jeweilige Grundstück angrenzenden Kirchenwegs liegen. Damit soll vor allem die talseitige Höhenentwicklung der künftigen Bebauung eingeschränkt werden. Dies ist aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes so wie der westlich angrenzenden naturnahen Bereiche erforderlich.



Die Verkehrserschließung erfolgt direkt vom Kirchenweg aus. Dabei sind die vorhandenen straßenbegleitenden Bäume zu erhalten.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser der hier beplanten Bauparzellen wird in einen privaten Freispiegelleitung gesammelt und über einen Vakuumschacht in den Schmutzwasserhauptsammler abgegeben. Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser ist gemäß Bericht in der Anlage der Begründung über die Untergrunddurchlässigkeit des SfG Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH über eine belebte Bodenzone zu versickern.

Um Schäden durch zufließendes Hangwasser zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Es empfiehlt sich, das umliegende Gelände um das Haus so zu modellieren, dass kein direkter ebenerdiger Wasserzufluss möglich ist (Sockelhöhe mind. 20 cm). Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungungen z.B. vor Lichtschächten ausgeführt werden.

5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Aufgrund der Lage, an einem Talhang und dem westlich angrenzenden Bach ist die Abgrenzung so erfolgt, dass die als Biotop kartierten Gehölzstrukturen nicht Teil des Geltungsbereiches sind und in diese wertgebenden Kulturlandschaftselemente keine Eingriffe erfolgen.

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich. Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde aufgrund der kleinflächigen Planung in Anlehnung an den einfacheren älteren Leitfaden der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums (2003) durch Bewertung des Bestandes sowie der zulässigen Versiegelung ermittelt.



Bestand im Geltungsbereich: mäßig artenreiches Grünland

Bewertung der Eingriffsfläche

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	mäßig artenreiches Grünland, Kategorie I-II
Boden	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	landschaftsbildprägendes Tälchen am durch Neubauten geprägten Ortsrand, Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie I-(II) Flächen mit geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering bis mittlerer Bedeutung (bei GRZ 0,35)
 → Spanne Faktor 0,2-0,5 bei Kategorie I und 0,5 bis 0,8 bei Kategorie II.
 Der Ausgleichsfaktor wird im mittleren Bereich festgesetzt: 0,6.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Mittel	3.090 qm	x 0,6	1.854 qm
Summe			1.854 qm

Ausgleichsflächen

FINr. 427 Gmkg. Oberwiesenacker mit 1.238 qm

Entwicklungsziel ist die Schaffung eines Laubwaldes mit Waldrand.

Maßnahmen: Entwicklung Laubwald mit Waldrand
 Pflanzung Forstgehölze, (Pflanzabstand 1,5 m, Qualität 50-80) mit Waldrandgestaltung gemäß nachfolgender Artenliste bzw. Skizze im Anhang

Pflege: Entfernung evtl. aufkommender standortfremder Gehölze (Fichte)

Die Fläche ist im Privatbesitz, eine dingliche Sicherung ist erforderlich.

Vorschlagsliste Aufforstung der Ausgleichsfläche

- a) Großbäume (Laubwald)
- | | |
|------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- b) Mittelgroße und kleine Bäume (Waldmantel)
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- c) Sträucher (Waldmantel)
- | | |
|---------------------|---------------------|
| 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 |

Eine forstliche Beratung wird empfohlen.

FINr. 1660 Gmkq. Oberwiesenacker mit 616 qm

Entwicklungsziel ist die Schaffung von artenreichem Grünland.

Maßnahmen: Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlands

Pflege: Mahd ab 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Pflanzenschutz und Düngung

Artenschutz

Aufgrund der ortsnahen Lage, angrenzenden Hecken und Gehölzen sowie der Nutzung der Eingriffsfläche ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Eingriffe in angrenzende Gehölzbestände sind nicht vorgesehen. Vorkommen bodenbrütender Vogelarten sind aufgrund der angrenzenden Gehölze und der Straße auszuschließen.

6. Immissionsschutz

Westlich des Einbeziehungsbereiches befindet sich eine Sportanlage mit Sportgaststätte. Im Zuge künftiger Bauantragsverfahren im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist darauf zu achten, dass an den Landgasthof zugewandten Fassaden keine schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109 (z.B. Wohn-, Schlaf- oder Büroräume) angeordnet werden.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bodendenkmale.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner GmbH

Artenliste standortheimischer Gehölze für Baufläche

- 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 |

Maßnahmenplan Ausgleichsfläche



Legende



Ausgleichsfläche (1.238 m²)

Entwicklungsziele



Laubwald



Waldmantel



Krautsaum



Stadt Velburg

Einbeziehungssatzung "Oberwiesenacker - Kirchenweg"

Maßnahmenplan

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 427, Gmkg. Oberwiesenacker

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / ao

datum: August 2024

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

