
Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.

Einbeziehungssatzung

“Bischberg-Hochäcker“

Begründung zum Entwurf vom

25.07.2019

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

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

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



1. Lage des Planungsgebietes

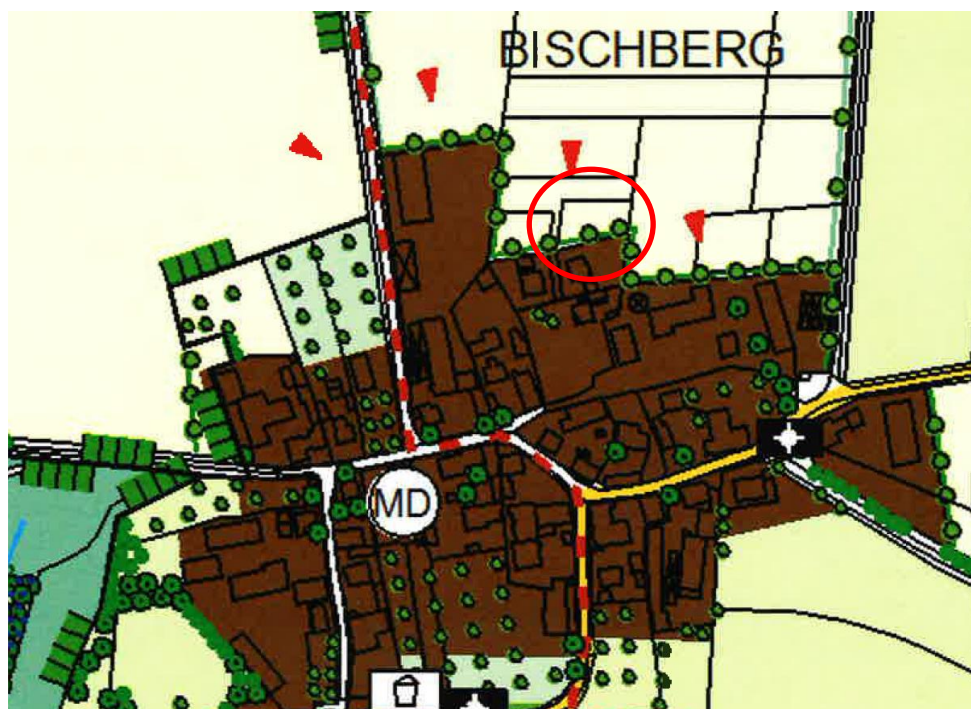
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Berg b. Neumarkt i. d.OPf. im Landkreis Neumarkt i. d. OPf. am nördlichen Ortsrand des Gemeindeteils Bischberg. Es umfasst das Flurstück 669/4 Gemarkung Sindlbach und hat eine Größe von ca. 0,1 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. Er ist intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungserfordernis

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an und rundet den Ort sinnvoll nach Norden ab.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,1 ha.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der bestehenden Ortsstraße „Hochäcker“ aus über dinglich gesicherte Geh- und Fahrtrechte über die Flurnummern 673, 669/5, 669/8 sowie 669/7 Gmkg. Sindlbach. Die Erschließung durch Abwasser, Wasser und Strom erfolgt von der öffentlichen Straße „Im Grund“ aus über ergänzende private Leitungsrechte über die Flurnummern 671, 669/11, 669/12 und 669/7 Gmkg. Sindlbach.

Diese Erschließung über private Geh- und Fahrtrechte ist aufgrund der geringen Größe der Einbeziehungsfläche ausreichend.

5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Zur Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie Natur und Landschaft ist innerhalb der Einbeziehungsfläche ein Pflanzgebot festgesetzt. Mit der Festsetzung des Pflanzgebotes soll der nördliche und östliche Ortsrand gestaltet werden. Es sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen und/oder Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen. Die Bepflanzung hat in der Pflanzperiode nach

der Errichtung der Gebäude zu erfolgen. Eine Artenliste standortheimischer Gehölze findet sich im Anhang.

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 Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums durch Bewertung des Bestandes sowie der zu erwartenden Intensität der Bebauung ermittelt.

Bewertung der Eingriffsfläche

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker (ältere Klee-Gras-Ansaat), Bebauung direkt angrenzend Kategorie I
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	Ortsrand durch Neubauten geprägt, fernwirksame Lage, Kategorie I-II
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

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

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung) im mittleren Bereich festgesetzt: 0,4.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
gering	923 qm	x 0,4	369 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1425, Gemarkung Sindlbach zugeordnet.

Als Entwicklungsziel ist die Schaffung eines artenreichen Waldsaums (Brachstreifen) festgesetzt. Entlang des Waldrandes ist jährlich wechselnd jeweils die Hälfte der Waldrandfläche auf einer Tiefe von 6,5 m von der jährlichen Mahd auszusparen. Damit werden einjährige Brachestadien als wichtige Lebensgrundlage für Insekten geschaffen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist hervorragend zur Entwicklung hochwertiger Biotopflächen geeignet. Sie liegt im Landschaftsschutzgebiet „Sindlbachtal“ sowie innerhalb des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes „Höllberg“. Sie bildet den Talschluss eines markanten Kerbtals, welches in das Sindlbachtal mündet. Direkt angrenzend befinden sich naturnahe Wälder. Der festgesetzte Waldsaum ergänzt die naturnahen Lebensräume im FFH-Gebiet in sinnvoller Weise.

Artenschutz

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

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

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 |