
Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d. OPf.

Einbeziehungssatzung

“Häuselstein - Süd“

Begründung

29.04.2025

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

Bearbeitung:

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

Dipl.-Ing. (FH) Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

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 südlichen Ortsrand von Häuselstein. Es umfasst Teile des Flurstücks 10/1, Gemarkung Häuselstein, und hat eine Größe von ca. 0,18 ha. Der Geltungsbereich ist leicht nach Südwesten geneigt.

2. Planungserfordernis

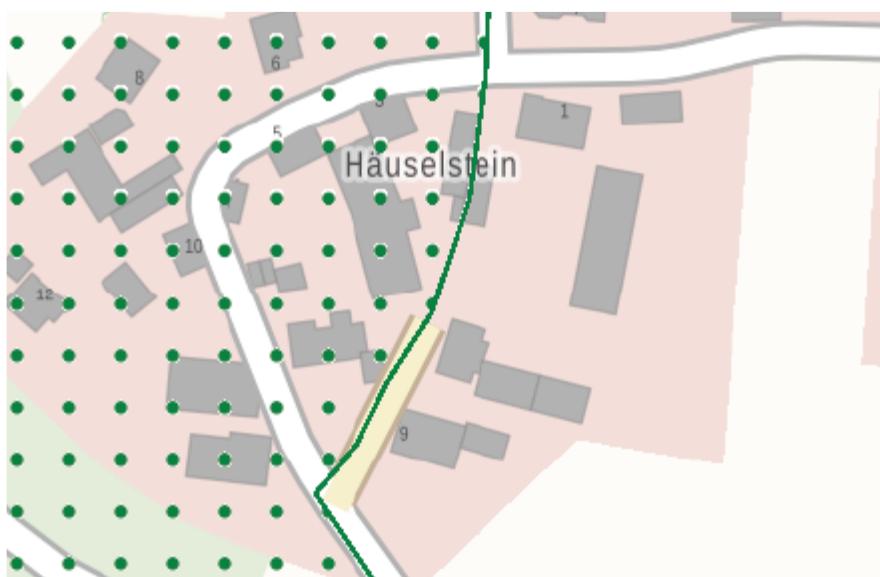
Der Erlass der Satzung ist zur Abrundung des Ortsteils und zur Schaffung von Baumöglichkeiten erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung. Aufgrund der geringfügigen Erweiterung der Siedlungsfläche ist aus Sicht der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. eine detaillierte Bedarfsbegründung nicht erforderlich. Es besteht konkreter Bauwunsch der Grundeigentümer.

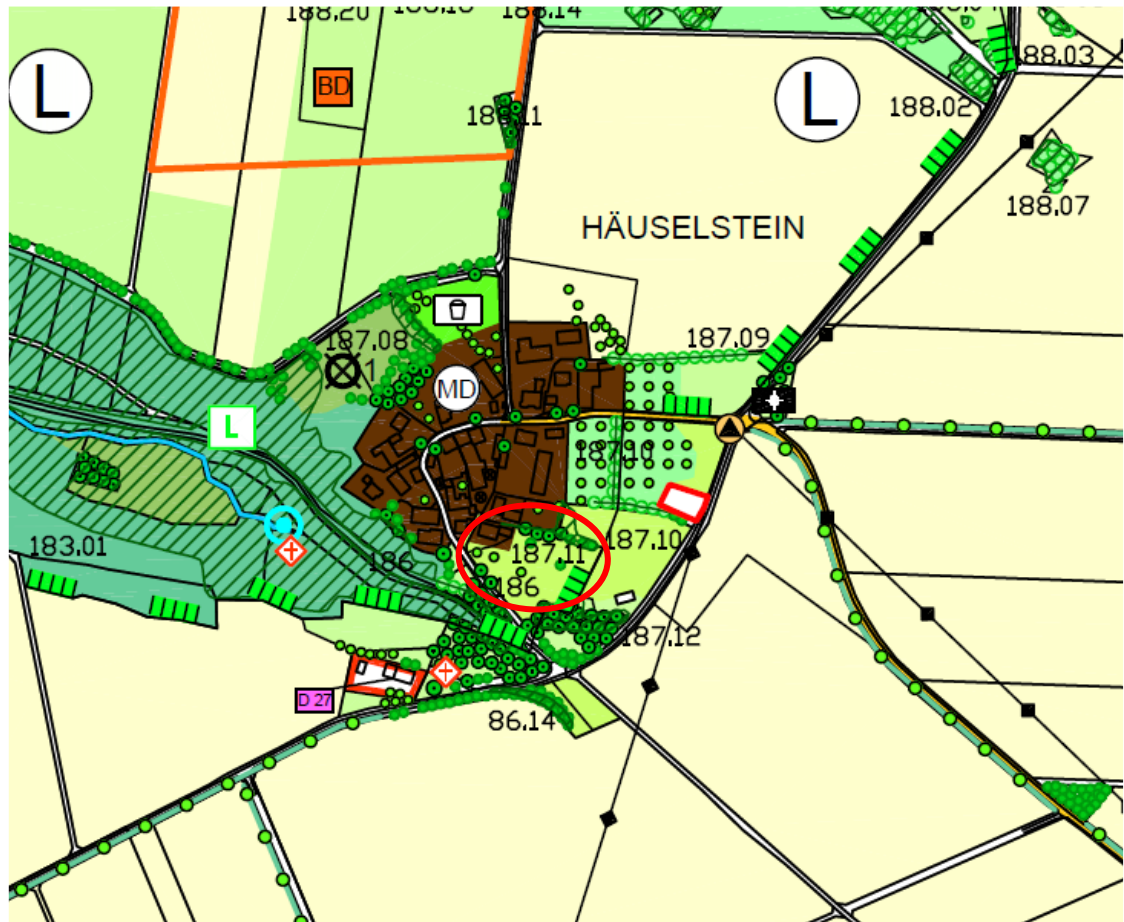
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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. Er grenzt direkt an eine zusammenhängende Bebauung an. Im angrenzenden Bereich befinden sich Einzelwohnhäuser und landwirtschaftliche Gebäude. Die Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach dem Maß der Umgebung wird aufgenommen.

Der Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung. 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 vorhandenen Siedlungsstruktur und des Ortsbildes.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Traunfelder Bachtal“ liegt weiter westlich und berührt den Geltungsbereich nicht (LSG = grün gepunktete Fläche).





Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
(Anmerkung: die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets ist nicht mehr zutreffend)



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,18 ha. Der Einbeziehungsbereich hat wie der angrenzende bereits bebaute Bereich den Charakter eines Dorfgebiets.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Grundzügen festgesetzt. Die Bebauung ist mit max. zwei Vollgeschossen und mit einer Grundflächenzahl von 0,35 zulässig. Zudem sind die Wohngebäude nur mit symmetrischem Satteldach und roter bis rotbrauner Dacheindeckung zulässig. Damit ist eine Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der bestehenden Ortsstraße im Westen aus durch Nutzung einer bestehenden Hoffläche als private Hinterliegerzufahrt. Dies ist aufgrund des geringen Umfangs der Einbeziehungsfläche ausreichend. Die Erschließung für Wasser und Strom erfolgt ebenfalls von dieser Straße aus.

Die Abwasserentsorgung soll wie im gesamten Ortsteil Häuselstein mittels Kleinkläranlagen erfolgen. Häuselstein ist in der Bekanntmachung des Lkr. Neumarkt i.d.OPf. im Amtsblatt Nr. 9 vom 28.04.2010 in Gruppe III vermerkt ist. Diese umfasst „Gebiete, in denen das Abwasser nicht in absehbarer Zeit einer ordnungsgemäßen zentralen Reinigung zugeführt werden wird“, eine Abwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlagen ist also zulässig.

In der o.g. Bekanntmachung für Häuselstein ist auch die Kennzeichnung „K“ für Karstgebiete eingetragen ist. Hieraus ergeben sich weitergehende Anforderungen an die Kleinkläranlagen bei anschließender Versickerung des gereinigten Abwassers. Ist eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer möglich, so ist das gereinigte Abwasser grundsätzlich in dieses oberirdische Gewässer einzuleiten. Eine Ausnahme bilden trockenfallende und stehende Gewässer.

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

Im Ortsteil Häuselstein existiert ein Regenwasserkanal, in den eine Einleitung möglich ist.

5. Grünordnung, Eingriffsregelung

Bei der Fläche handelt es sich um eine gartenartig genutzte landwirtschaftliche Fläche, die als Holzlagerplatz und Grünland genutzt wird. Dabei handelt es sich im nördlichen Teil um intensiv befahrenes, dem Holzlagerplatz zugeordnetes und artenarmes Grünland, in dem südlichen Bereich ist das Grünland mäßig artenreich und wird nur extensiv genutzt.

Innerhalb der Fläche befinden sich im westlichen Teil mehrere jüngere Zwetschgenbäume und im südöstlichen Teil direkt am Rand der Einbeziehungsfläche ein älterer Birnenbaum. Markante Bruthöhlen für Vögel oder Fledermäuse sind nicht vorhanden. Der Zwetschgenbestand muss baubedingt entfernt werden, der Birnenbaum kann am Rand der Baufläche erhalten werden bzw. bei Abgang durch festgesetzte Pflanzgebote (s.u.) ersetzt werden muß.

An naturnahen Flächen ist eine ältere Baumhecke im Norden des Geltungsbereiches vorhanden. Diese ist als Biotop kartiert (Biotopnr. 6534-0187-011), wobei die Abgrenzung der Biotopfläche die Baumkronen abbildet. Ein naturnaher Unterwuchs ist nicht vorhanden, vielmehr wird der Bereich unter den Bäumen als Holzlagerplatz und Fahrfläche genutzt. Insofern deckt das Biotop von der Grundfläche her nicht den tatsächlich naturnahen Bereich ab. Zudem setzt sich die Hecke im Osten über das Biotop hinaus fort.



Biotopkartierte Hecke im Norden (die Bäume stehen direkt vor der Grundstücksgrenze)

Wichtigstes Ziel der Grünordnung ist die Erhaltung des naturnahen Heckenbestandes und die Gestaltung des künftigen Ortsrandes. Zur Erhaltung des Heckenbestandes ist ein 3 Meter breites Erhaltungsgebot festgesetzt, das eine ausreichend breite naturnahe Grundfläche zum Erhalt der Fläche abgrenzt. Hier ist künftig auf Holzablagerungen und Befahren der Fläche zu verzichten, damit stellt das festgesetzte Erhaltungsgebot eine Verbesserung des derzeitigen Zustands dar. Das Erhaltungsgebot geht im Osten über das kartierte Biotop hinaus. Aufgrund eines hohen Eschenanteils in der Hecke ist aufgrund des Eschentriebsterbens ein Gehölzumbau zulässig. Hierfür dürfen ausschließlich standortheimische Gehölze gemäß Liste im Anhang verwendet werden.

Ergänzend zum Erhaltungsgebot sind im Süden der Einbeziehungsfläche zur Ortseingrünung Pflanzgebote für vier Obstbäume festgesetzt. Hierfür sind ausschließlich Hochstämme zulässig. Bestehende Bäume (Birnenbaum im östlichen Bereich) sind bei Erhaltung auf das Pflanzgebot anzurechnen.

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich. Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde aufgrund der einfachen Verhältnisse in Anlehnung an den älteren Leitfaden der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums durch Bewertung des Bestandes sowie der zu erwartenden Intensität der Bebauung ermittelt.

Bewertung der Eingriffsfläche (Einbeziehungsbereich ohne Erhaltungsgebot)

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Teils intensiv genutztes und stark befahrenes, teils weniger intensiv genutztes artenarmes bis mäßig artenreiches Grünland
Boden	Ablehm, mäßig intensiv genutzt, verdichtet, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, mäßig versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand durch Neubauten geprägt kaum einsehbar, Kategorie I-II
Gesamtbewertung	Kategorie I (-II) Flächen mit geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, niedrig (GRZ 0,35)
 → Spanne Faktor. 0,2-0,5

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen und der Tendenz zu Kategorie II im oberen Bereich festgesetzt: 0,4

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Flst.	Bestand	Flächen- größe	Kategorie / Typ	Faktor	Ausgleichs- bedarf
10/1	Garten/Grünland	1.764 qm	I / B	0,4	706 qm
Summe					706 qm

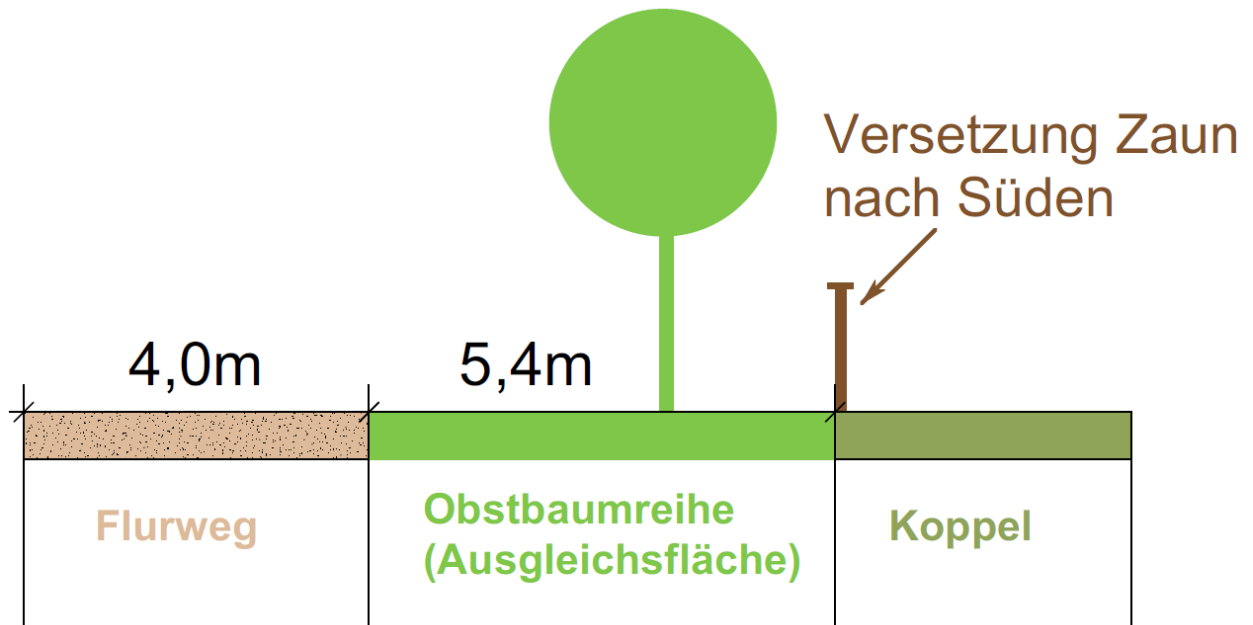
Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche von 706 qm auf Fl. Nr. 166 Gmkg. Häuselstein zugeordnet. Hierbei handelt es sich derzeit um eine Pferdekoppel, die im Jahr 2024 nur extensiv genutzt wurde und Verbrauchs-tendenzen aufzeigt. Der Bestand ist nutzungs- und brachebedingt relativ artenarm.

Entwicklungsziel: Baumreihe aus Streuobst-Hochstämmen mit artenreichem Grünland bzw. Graskrautsäumen.

Maßnahmen: Auszäunung des 5,4 Meter breiten Streifen entlang des Waldrandweges durch versetzen des Weidezauns, Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen im Abstand von ca. 10-15 m.

Pflege: regelmäßiger Obstbaumschnitt, Mahd des Grünlands ab 15.06. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung.



Artenschutz

Aufgrund des Zustands der Fläche und der ortsnahen Lage mit der angrenzenden Bebauung ist nicht mit Vorkommen von streng geschützten Arten zu rechnen.

6. Immissionsschutz

Im Nahbereich des Einbeziehungsbereichs befinden sich keine emittierenden Gewerbebetriebe oder landwirtschaftlichen Betriebe mit stark emittierender Tierhaltung.

Insofern bestehen nach Kenntnis der Gemeinde keine Konflikte mit dem Immissionsschutz.

Bearbeiter:

Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

Artenliste standortheimischer Gehölze

- a) Großbäume
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- b) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- c) 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 |
| Schneeball | Viburnum lantana |