

---

# **Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.**

## **Einbeziehungssatzung**

### **“Richtheim - Ost“**

---

**Begründung zum Entwurf vom**  
Redaktionell ergänzt 3.9.2024 (Baugrundgutachten)

**16.05.2024**

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

**Bearbeitung:**

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

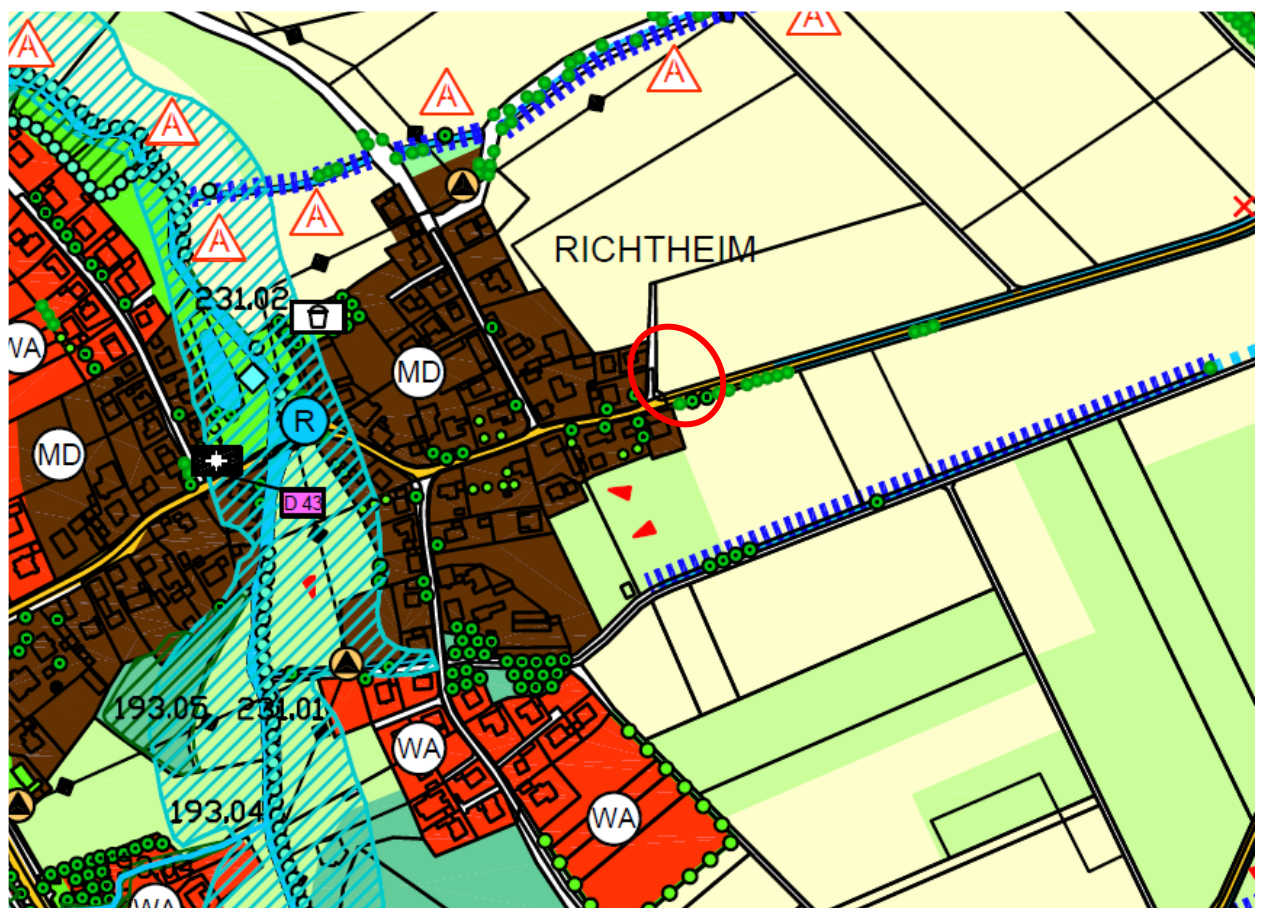
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d. OPf. im Landkreis Neumarkt i.d. OPf. am östlichen Ortsrand von Richtheim. Es umfasst Teile des Flurstücks 1075, Gemarkung Loderbach, und hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Der Geltungsbereich ist überwiegend relativ eben.

## 2. Planungserfordernis

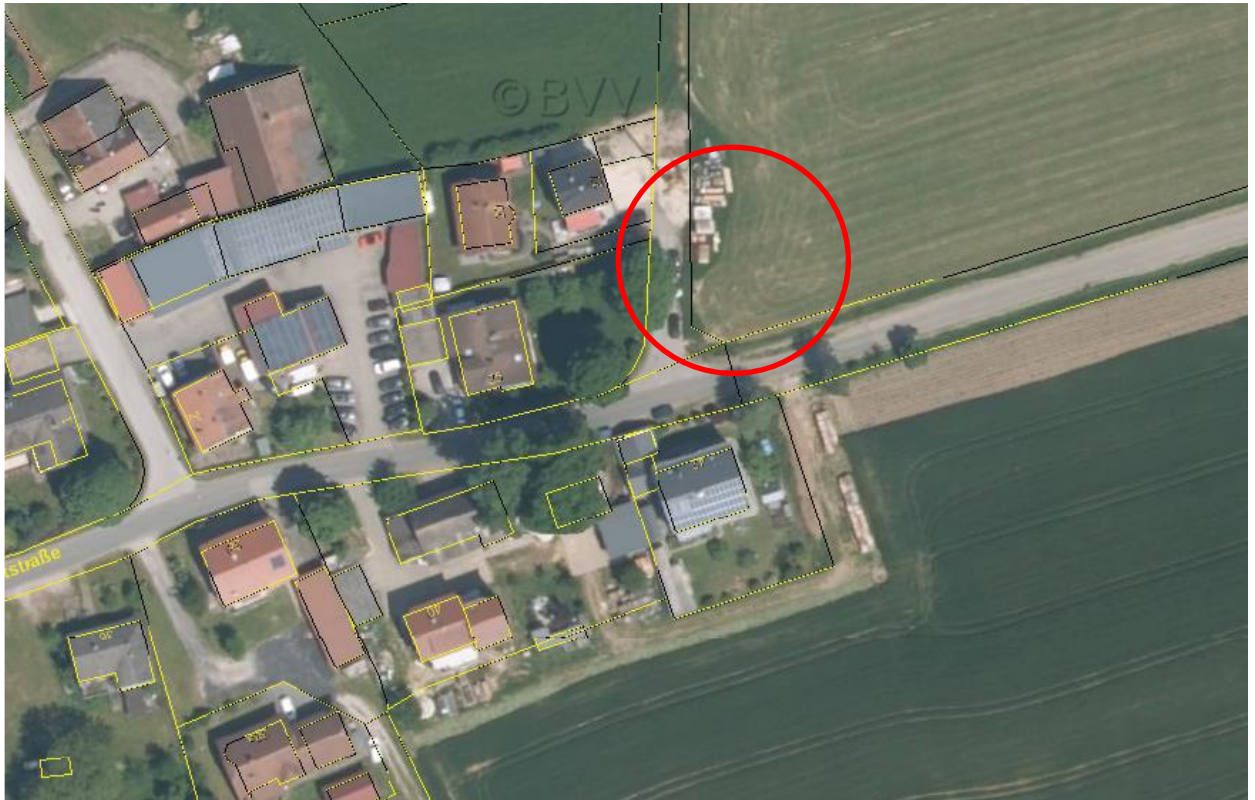
Der Erlass der Satzung ist zur Schaffung von Baumöglichkeiten erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung. Aufgrund der geringfügigen Erweiterung der Siedlungsfläche ist aus Sicht der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d. OPf. eine detaillierte Bedarfsbegründung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

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der 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.



### Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

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. Die Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach dem Maß der Umgebung wird aufgenommen.

#### **4. Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,14 ha. Der Einbeziehungsbereich hat wie der angrenzende bereits bebaute Bereich den Charakter eines Wohngebiets.

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. Damit ist eine Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der bestehenden Stichstraße im Westen aus. Die Erschließung für Abwasser, Wasser und Strom erfolgt ebenfalls von dieser Straße aus. Es handelt sich um einen Mischwasserkanal, die Anschlüsse erfolgen durch Verlängerung an die vorhandenen Leitungen.

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.

Wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt wird, müssen die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserflurabstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden. Über ein Baugrundgutachten 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.

Zur Oberflächenwasserbehandlung muss eine Zisterne mit Überlauf in eine Rigole vorgesehen werden. Es ist pro 100 m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche ein Zisternen-Speichervolumen mit mindestens 2 m<sup>3</sup> herzustellen. Zu diesem Speichervolumen ist zusätzlich ein Retentionsvolumen von mindestens 2 m<sup>3</sup> pro Retentionszisterne erforderlich. Die Rigole hat ein Speichervolumen von mindestens 5 m<sup>3</sup> aufzuweisen und ist möglichst flach aber frostsicher in das Erdreich einzubringen. Der Überlauf der Rigole darf an den gemeindlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Ein Gutachten zur Versickerung liegt vor und ist als Anhang Teil der Begründung (GründerGeotechnik, Pyrbaum, Bericht vom 3.9.2024).

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

## **5. Grünordnung, Eingriffsregelung**

Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die als Acker intensiv genutzt wird. Naturnahe Flächen sind nicht vorhanden. An der Richtheimer Straße südlich des Einbeziehungsbereiches liegt innerhalb des Straßengrundstücks ein Entwässerungsgraben, auch am Westrand des Einbeziehungsbereiches befindet sich entlang der Stichstraße ein kleiner Entwässerungsgraben. Die angrenzende Ackerflur ist großförmig strukturiert und weitgehend ausgeräumt.

Wichtigstes Ziel der Grünordnung ist deshalb die Gestaltung des künftigen Ortsrandes durch regionstypische Pflanzungen. Hierfür sind die erforderlichen Ausgleichsflächen vorgesehen und festgesetzt (siehe unten).

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	Acker
Boden	Tonboden, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, mäßig versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand durch Neubauten geprägt, Kategorie I-II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I</b> Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

**Festlegung des Ausgleichsfaktors**

Eingriffsschwere: Typ B, niedrig  
 → Spanne Faktor. 0,2-0,5

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund fehlender Vermeidungsmaßnahmen im oberen Bereich festgesetzt: 0,4

**Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf**

Flst.	Bestand	Flächen- größe	Kategorie / Typ	Faktor	Ausgleichs- bedarf
1075	Acker	1.385 qm	I / B	0,4	554
<b>Summe</b>					<b>554 qm</b>

**Ausgleichsflächen**

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche von 554 qm am Rand des Geltungsbereiches zugeordnet. Hierbei handelt es sich derzeit ebenfalls um Acker.

Entwicklungsziel: Streuobstwiese, ggf. kombiniert mit Gebüsch aus freiwachsenden heimischen Sträuchern gem. Artenliste im Anhang

Maßnahmen: Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen im Abstand von ca. 10-15 m, ggf. kombiniert mit Pflanzung von heimischen Sträuchern gem. Artenliste im Anhang

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 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

## 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           |