

---

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

## **Einbeziehungssatzung**

### **“Bischberg-Hochäcker“**

---

**Begründung**

**28.11.2019**

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

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL



## 1. Lage des Planungsgebietes

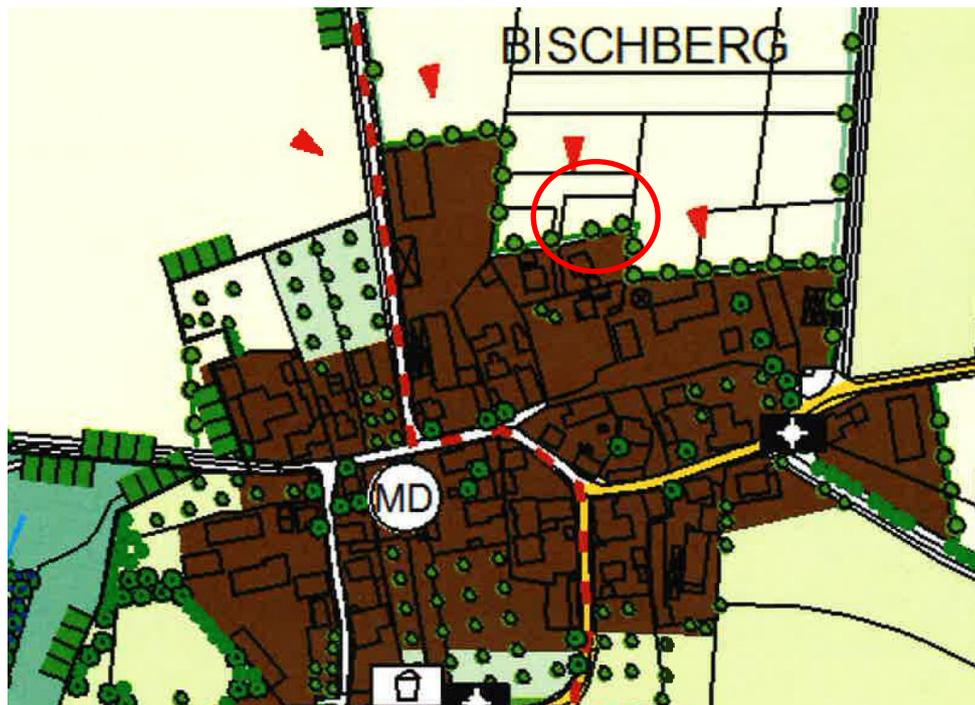
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Berg b. Neumarkt i. d. OPf. im Landkreis Neumarkt i. d. OPf. am nördlichen Ortsrand des Gemeindeteils Bischberg. Es umfasst das Flurstück 669/4 Gemarkung Sindlbach und hat eine Größe von ca. 0,1 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. Er ist intensiv landwirtschaftlich 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 Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung, die im FNP dargestellt landwirtschaftliche Nutzung hat im konkreten Fall aber keine besondere Zweckbestimmung. Dies wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung ermittelt. 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.



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. Das dortige Dorfgebiet hat tatsächlich eine gemischte Struktur mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Gebäuden. Im angrenzenden Bereich befinden sich auch Einzelwohnhäuser. Die Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach, Art, Maß und Bauweise und überbaubaren Flächen wird aufgenommen. Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

#### 4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,1 ha. Er hat den Charakter eines Dorfgebietes.

Die überbaubare Grundfläche für Hauptgebäude ist durch Baugrenze festgesetzt. Sie dient insbesondere zur Sicherung eines ausreichenden Abstands zu einem südöstlich vorhandenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb über den Mindestabstand von 28 m hinaus (Abstand zur Güllegrube des Betriebs ca. 40 m, zum Rinderstall deutlich mehr).

Die Verkehrserschließung erfolgt von der bestehenden Ortsstraße „Hochäcker“ aus über dinglich gesicherte private Geh- und Fahrtrechte in ausreichender Breite 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 dinglich gesicherte private Leitungsrechte über die Flurnummern 671, 669/11, 669/12 und 669/7 Gmkg. Sindlbach.

Diese Erschließung über dinglich gesicherte 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 Einziehungssatzung 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
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I</b> Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

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

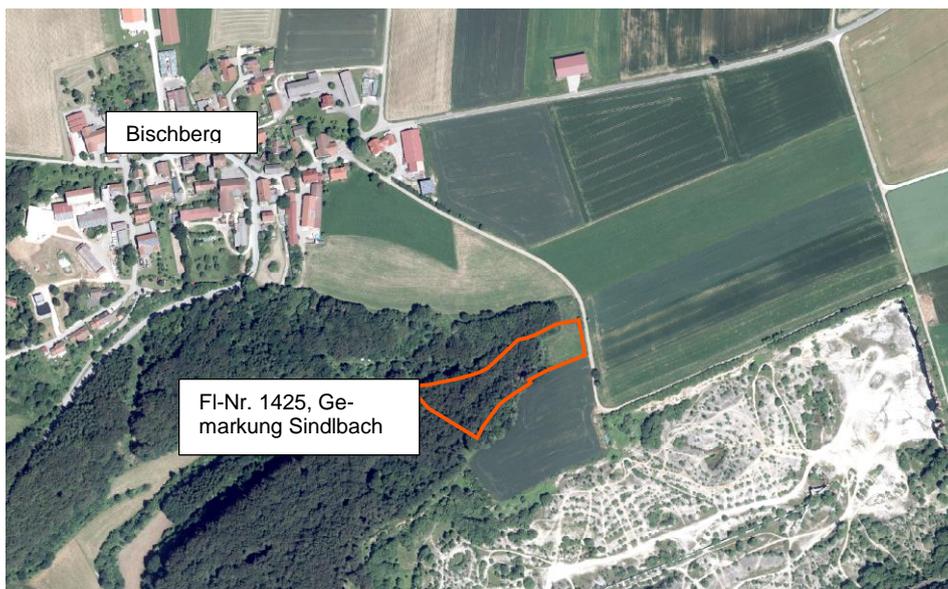
Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung) im mittleren Bereich festgesetzt: 0,4.

## 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.

## 6. Immissionsschutz

Westlich und südöstlich des Einbeziehungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe mit Rinderhaltung (südöstlicher Betrieb: Rinderhaltung und westlicher Betrieb: Rinder- und geringfügige Geflügelhaltung). Die geplante Bebauung rückt nicht näher an die Betriebe als bereits bestehende Wohnbebauung.

Es erfolgt eine Orientierung an der Abstandsregelung für Rinderhaltung aus den Arbeitspapieren des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“.

Der Abstand zwischen den Grundstücksgrenzen des Einbeziehungsgebiets und der nächstgelegenen, südöstlichen Hofstelle beträgt ca. 28-30 m, die Emissionssorte (Güllegrube und Stall) sind noch weiter entfernt, das Fahrsilo befindet sich an der Ostseite des Betriebsgrundstücks. Die Baugrenze im Einbeziehungsgrundstück wurde um 15 m von der dem Betrieb zugewandten Ostgrenze des Grundstücks eingerückt.

Die Mindestabstände von 28 m gem. o.g. Abstandsregelung werden deshalb sicher eingehalten bzw. deutlich überschritten.

Es handelt sich um einen milchviehhaltenden Betrieb (48,3 GV), nicht um einen Betrieb mit besonderer Emissionsproblematik (wie beispielsweise Massentierhaltung von Schweinen).

Eine Erweiterung der Hofstelle wird durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt. Die Güllegrube und der Stall befinden sich bereits nahe der nördlichen Grundstücksgrenze und ein weiteres Heranrücken emittierender Anlagen an den Einbeziehungsbereich ist nicht möglich. Erweiterungen sind auf dem Betriebsgrundstück an anderer Stelle möglich. Die Gemeinde Berg hat zudem keine Kenntnis konkreter Erweiterungsabsichten.

Die Abstände des Einbeziehungsbereiches zu Emissionsorten des westlichen Betriebes (ebenfalls milchviehhaltend und zudem 25 Legehennen mit insgesamt 81,7 GV) betragen min. 70 Meter. Im Falle einer Erweiterungsabsicht nach Osten wären zwischen dem Einbeziehungsbereich und der östlichen Grundstücksgrenze des Betriebes noch immer mindestens 38 m. Die Gemeinde Berg hat zudem keine Kenntnis konkreter Erweiterungsabsichten.

Insofern bestehen keine erheblichen Konflikte mit dem Immissionsschutz.

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

## Artenliste standortheimischer Gehölze

- 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 |