

Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.

Einbeziehungssatzung

“Sindlbach-West“

Begründung

21.09.2023

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

Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf,

Herrnstraße 1

92348 Berg b. Neumarkt i.d.OPf.

1. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Berg b. Neumarkt i. d.OPf. im Landkreis Neumarkt i. d. OPf. am westlichen Ortsrand des Gemeindeteils Sindlbach. Es umfasst das Flurstück 267/1 Gemarkung Sindlbach und hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. Er ist intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungserfordernis

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg teils als Mischgebiet, teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht überwiegend der geplanten Nutzung, auch im Hinblick auf die Flächenunschärfe des Flächennutzungsplans.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Gemeinde Berg ist der Auffassung, dass durch die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan und die angrenzende Nutzung als Sportanlage eine ausreichende bauliche Prägung besteht.

Die Bebauung der östlich des Einziehungsbereiches liegenden Flächen ist vorgesehen, derzeit ist aber kein aktueller Bedarf bzw. keine konkrete Planungsabsicht vorhanden. Hingegen besteht konkreter Bedarf für eine gewerbliche Nutzung (Ansiedlung eines Land- und Forstmaschinen-Händlers). Die Ansiedlung dieser Nutzung macht nur im westlichen, überwiegend für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten möglichen Bauflächen Sinn. Da für den größten Teil

der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen derzeit keine konkreten Ansiedlungsabsichten bestehen, so dass die Gemeinde das Instrument der Einbeziehungssatzung gewählt hat, um rasch Baurecht für das genannte Vorhaben zu schaffen.

4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Es ist die Ansiedelung eines Betriebs für Forst- und Landtechnik vorgesehen. Dieser Betrieb hat bereits seinen Sitz in Sindelbach, muß aber aufgrund von Immissionschutzproblemen aus der Ortslage aussiedeln. Es ist deshalb eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die entsprechende Abstände zu bestehenden Wohnnutzungen erfordert. Ggf. sind auch die im FNP geplanten Wohnnutzungen in diesem Bereich künftig anzupassen.

Aufgrund der geplanten Nutzung für einen Gewerbebetrieb ist mit einer höheren Versiegelung zu rechnen (vgl. Eingriffsregelung) und auch der Einbindung der Baufläche in die Landschaft kommt besondere Bedeutung zu.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße (GVS) „Oberölsbach – Irleshof, Irleshofer Weg“ aus, die von der Kreisstraße NM 8 abzweigt. Die Erschließung durch Abwasser, Wasser und Strom erfolgt ebenfalls über diese Gemeindeverbindungsstraße.

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 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, Kategorie I
-----------------------	--------------------

Boden	Pseudogley aus Lehm und Ton, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
-------	--

Wasser	Flächen mit nicht vegetationsprägendem Grundwasserflurabstand, gering versickerungsfähig, Kategorie I
--------	---

Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie II
Landschaftsbild	freie Lage, keine besonderen Landschaftsbildelemente, Kategorie III
Gesamtbewertung	Kategorie II) Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

→ Spanne Faktor 0,3 - 0,6 (bei geplanter gewerblicher Nutzung mit hoher Versiegelung)

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der intensiven Ackernutzung und festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen (massive Eingrünung) im unteren Bereich festgesetzt: 0,8.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

<u>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</u>	<u>Bau- fläche</u>	<u>Ausgleichs- faktor</u>	<u>Ausgleichs- bedarf</u>
gering	5.500 qm	x 0,8	4.400 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Fläche von 5.017 m² auf Fl.Nr. 168/9, Gemarkung Sindlbach zugeordnet.

Als Entwicklungsziel ist die Schaffung von Laubwald bzw. gewässerbegleitendem Wald durch folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Entnahme der Fichten (dabei Erhalt von ca. 10 m Pufferstreifen zum oberhalb angrenzenden Grundstück wegen Windwurfgefahr)
- Pflanzung von Erle (*Alnus glutinosa*) und Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) im unteren Bereich
- Pflanzung von Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Kirsche (*Prunus avium*) im oberen Bereich
- Vereinzelte Pflanzung von Stiel-Eiche (*Quercus robur*) im Übergangsbereich
- Entfernung bestehender Verrohrungen im Bachlauf
- Aufweitung des Bachlaufs, Schaffung von Mulde/Tümpel
- Entfernung von Ablagerungen (Erde und Grünschnitt)
- Einzäunung der Pflanzung zum Schutz gegen Wildverbiss
- Belassung von Bestands-Eschen und von Naturverjüngung.

Ein Ausgleichsflächenüberschuß ist erforderlich, da der nördliche Streifen der Nadelwaldfläche nur mittelfristig umgebaut werden kann.

Artenschutz

Aufgrund der Lage und intensiven Nutzung der Eingriffsfläche sind Brutplätze der Feldlerche auf der Fläche sehr unwahrscheinlich. Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich am Sportplatz eine ältere Baumhecke, südlich ein Wäldchen. Lt. den Hinweisen des Umweltministeriums für die Feldlerche hält diese von Baumhecken einen Abstand von 120 m-160 m ein. Damit liegt der Geltungsbereich zu nahe an der genannten Hecke.

6. Immissionsschutz

Bei der geplanten Bebauung im Einbeziehungsbereich ist der Lärm der angrenzenden Sportanlage zu beachten. Immissionsorte (Büro, Betriebswohnung) sollten wenn überhaupt nur abgerückt von den Sportanlagen geschaffen werden.

7. Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet wurden mesolithische Artefakte sowie vorgeschichtliche Keramikfragmente gefunden. Es sind daher im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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 |