

---

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

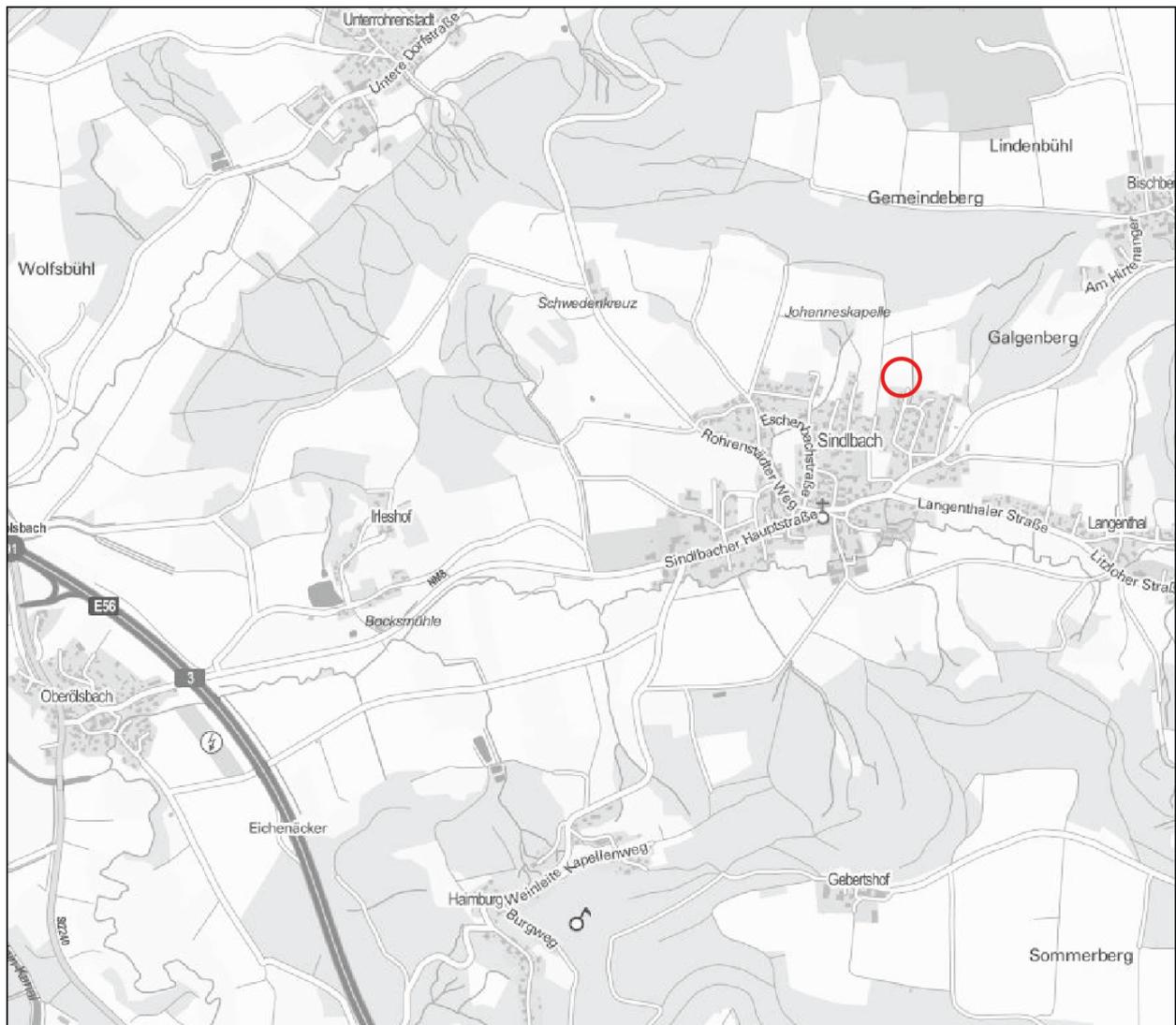


## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Sindlbach - Donnerschlag

---

Begründung mit Umweltbericht

3. Mai 2017



### Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL  
Judith Wilhelm, B.Eng. Landschaftsplanerin

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>2</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>2</b>
<b>4. INHALTE DES PLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften	3
4.2 Erschließung	4
4.3 Immissionsschutz	4
4.4 Brandschutz	4
4.5 Grünordnung	5
4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen	5
4.5.2 Eingriffsermittlung	5
4.5.3 Ausgleichsflächen	8

---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>B UMWELTBERICHT</b>	<b>9</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>9</b>
1.1 Anlass und Aufgabe	9
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	9
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	9
<b>2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>9</b>
2.1 Untersuchungsraum	9
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	9
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
<b>3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>10</b>
<b>4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
4.1 Mensch	11
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	12
4.3 Boden	13
4.4 Wasser	13
4.5 Klima/Luft	14
4.6 Landschaft	15
4.7 Kultur- und Sachgüter	15
4.8 Wechselwirkungen	16
4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	16
<b>5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>16</b>
<b>6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>7. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>16</b>
<b>8. MONITORING</b>	<b>17</b>
<b>9. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>17</b>

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungserfordernis**

Die Gemeinde Berg ist im Regionalplan der Region Regensburg als Kleinzentrum im Stadt-Umlandbereich des möglichen Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. ausgewiesen.

Lt. Landesentwicklungsprogramm gilt:

(Z) Zentrale Orte sollen

– als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen.

Zur Umsetzung der regionalplanerischen Ziele ist die Ausweisung des Baugebiets erforderlich. In der Gemeinde Berg besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland. Dies gilt auch für die größeren Ortsteile wie beispielsweise Sindlbach, wobei hier das Angebot vor allem für nachgeborene Ortsansässige zu schaffen ist und deshalb nur kleinere Ergänzungen erforderlich werden.

Die Planung ist erforderlich, um im Ortsteil Sindlbach Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnbauflächen zu schaffen.

Die Gemeinde Berg hatte in den letzten 3 Jahren einen regelmäßigen Bevölkerungszuwachs von jährlich etwa 80 Personen pro Jahr. In den ersten 4 Monaten dieses Jahres wuchs die Bevölkerung bereits um über 40 Personen.

Die Gemeinde Berg liegt zwischen den Oberzentren Nürnberg/Fürth/Erlangen und Neumarkt unmittelbar am Rand des Verdichtungsraumes. Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2034 (Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2014) prognostiziert für den Landkreis Neumarkt bis 2034 eine positive Bevölkerungsentwicklung von 2,4 %. Dies wird sich auf den nördlichen Landkreis konzentrieren. Für den Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen wird für den Zeitraum der nächsten 20 Jahre ein Bevölkerungszuwachs von 5 % - 6 % prognostiziert.

Die Gemeinde Berg liegt unmittelbar am Rand des Verdichtungsraumes in sehr verkehrsgünstiger Lage sowohl zum Oberzentrum Neumarkt wie auch zum Oberzentrum Nürnberg. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnbauland. Diese soll grundsätzlich auf den Hauptort Berg konzentriert werden.

Neben dem Angebot von Bauflächen im Hauptort Berg selbst ist es aber auch erforderlich, in den größeren Gemeindeteilen für die dortige Nachfrage ein Angebot an Bauflächen zu schaffen. Der Ortsteil Sindlbach hat erhebliches Gewicht und liegt ebenso wie Berg sehr verkehrsgünstig zu den Oberzentren Neumarkt i.d.OPf. sowie Nürnberg/Fürth/Erlangen. Dennoch wird aufgrund der Siedlungsstruktur für den Ortsteil Sindlbach nur eine sehr moderate bauliche Erweiterung für sinnvoll erachtet, im vorliegenden Fall ca. 7 Baugrundstücke. Damit ist die Ausweisung des Baugebietes im Verhältnis zum Gesamtort sehr gering und entspricht einem mäßigen, organischen Wachstum.

Im Ortsteil Sindlbach gibt es zwar noch freie Bauplätze, die der Gemeinde aber nicht zur Verfügung stehen. Die noch vorhandenen freien Parzellen dienen fast ausschließlich der privaten Bevorratung und stehen dem Markt nicht zur Verfügung, so dass die bestehende Nachfrage nach Bauplätzen im Gemeindegebiet derzeit nicht befriedigt werden kann. Die Gemeinde Berg hat deshalb beschlossen Bauflächen nur auszuweisen, wo sie selbst Eigentümer des künftigen Baugebietes werden kann, um sicherzustellen, dass baureife Grundstücke auch dem Markt und interessierten Bürgern zur Verfügung stehen. Dies ist bei dem vorliegenden Baugebiet der Fall.

Mit der Ausweisung des Baugebiets Sindlbach-Donnerschlag soll der Wohnbauflächenbedarf in Sindlbach für die nächsten Jahre gedeckt werden.

## 2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

### Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Sindlbach der Gemeinde Berg am nördlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 462, 463 (Teilfläche) und 474 (Teilfläche), alle Gemarkung Sindlbach.

Südlich der Baufläche grenzt ein bestehendes Neubaugebiet an, ansonsten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich.

### Naturräumliche Gegebenheiten

Die Baufläche ist mäßig bis stark nach Osten geneigt. Der Untergrund besteht aus überwiegend tonigen Schichten des Lias mit vermutlich geringer Versickerungsfähigkeit.

Die Fläche ist überwiegend als Wirtschaftsgrünland genutzt. Lediglich der südliche Teil des Grundstücks ist brach gefallen (artenarme Intensivgrünlandbrache mit einzelnen jungen Gehölzen). Im Osten grenzt ein temporär wasserführender Graben den Geltungsbereich ab, der teils von Gehölzen gesäumt wird und als Biotop kartiert ist (Biotop-Nr. 6634-1120-003).

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 12.04.2011 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

## **Regionalplan**

Die Gemeinde Berg ist im Regionalplan der Region Regensburg als Kleinzentrum im Stadt-Umlandbereich des möglichen Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. ausgewiesen. Sie ist daher ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet der vorliegenden Größenordnung.

## **Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan geändert.

Die Fläche ist noch Teil des Landschaftsschutzgebietes „Sindlbachtal“. Die Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist bereits fachlich vorbesprochen und in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Abgrenzungsvorschlag wurde von der Gemeinde bereits beim Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. eingereicht.

## **4. Inhalte des Plans und Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften**

Das Baugebiet gem. Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Als Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist aufgrund des städtebaulich angestrebten Charakters des Baugebiets erforderlich. Die vorgesehene Erschließung ist für die ausgeschlossenen Nutzungen nicht geeignet.

Zu Beginn der Planung wurden zwei Entwurfsalternativen mit geringen Unterschieden vorgelegt. Man hat sich für die vorliegende Alternative (Vorentwurf 14.7.2016) entschieden, die eine günstigere Ausnutzung der Grundstücke zulässt und dennoch zum Bachlauf im Osten eine Grünzone freihält.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung von ca. 7 Baugrundstücken mit einer Größe zwischen 600 qm bis 800 qm, so dass unterschiedlichen Wünschen künftiger Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden kann. Die Festsetzung größerer zusammenhängender Baufenster ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahl von 0,35 sichert eine lockere Bebauung und minimiert die mögliche Überbauung und Versiegelung der Grundstücke. Im gesamten Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig. Zur Gestaltung des Ortsbildes ist eine Höhenfestsetzung enthalten, die den jeweiligen Haustypen entsprechend maximale Wandhöhen und Firsthöhen zulässt.

Die Gemeinde Berg möchte am künftigen Ortsrand von Sindlbach nach Norden und zum Landschaftsschutzgebiet hin eine der regionalen Tradition entsprechende Bauweise festsetzen. Deshalb sind hier ausschließlich symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit roter bis rotbrauner oder grau bis anthrazitfarbener Ziegeldeckung zulässig. Ergänzend greifen weitere örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Gauben etc. In der südlichen Bauzeile soll den Bauherrn eine weitergehende Gestaltungsfreiheit gelassen werden.

Zur Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild wird die Höhenlage der Gebäude definiert. Damit soll ebenfalls aus Gründen des Ortsbildes und auch des Nachbarnschutzes eine unnötige Höhenentwicklung an dieser Hanglage vermieden werden. Da die Erdgeschoß-Fußbodenoberkante bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein darf wird das Untergeschoß talseitig aus dem Gelände heraustreten. Falls aufgrund der Steilheit des Hanges das Untergeschoß zum Vollgeschoß würde, muss folglich der Erdgeschoß-Fußboden tiefer in das Gelände eingebettet werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand ist weiterhin ein Teil der Baufläche mit Begrünungsbindung festgesetzt (vgl. Kap. 7).

## **4.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt von der Ringstraße aus. Die Erschließungen innerhalb des Geltungsbereiches werden mit einer Gesamtbreite von 6,0 m ausgebaut. Dies ermöglicht einen Begegnungsverkehr und auch ein zeitweises Parken im Straßenraum.

Zur Sicherung der Zufahrt für ein nordöstlich befindliches landwirtschaftliches Grundstück wird ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Ringstraße vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers ist in den östlich angrenzenden Graben vorgesehen. Um den Abfluss zurückzuhalten und zu drosseln, ist vor Einleitung in den Graben ein Rückhaltebecken festgesetzt. Dieses ist naturnah zu gestalten (Erdbauweise).

## **4.3 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Gemeinde Berg keine Immissionen, die die Überschreitung der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte befürchten lassen. Auf Immissionen aus der Landwirtschaft wird auf dem Planblatt hingewiesen.

## **4.4 Brandschutz**

Die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Berg (FFW Sindlbach: TSF; FF Berg: LF 16, HLF 20, RW, u.a.) sind personell und materiell gut ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehren ist gegeben.

Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Sindlbach ist ca. 500 m vom Plangebiet entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist. Der An-

fahrtsweg der Freiwilligen Feuerwehr Berg mit wasserführenden Fahrzeugen und Atemschutz beträgt 6,5 km.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

## **4.5 Grünordnung**

### **4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen**

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Grünflächen, Erhaltungsgebote und Pflanzgebote.

Das im Osten des Geltungsbereiches angrenzende Biotop (Gehölzbestand um den Graben) ist mit seinen wertgebenden Bestandteilen (insbesondere Gehölzbestand) zum Erhalt festgesetzt. Die Fläche ist bei Baumaßnahmen zur Schaffung des Rückhaltebeckens westlich davon vor Befahren, Ablagerungen und jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Der im Norden für eine landwirtschaftliche Zufahrt freigehaltene Bereich ist zwar in der Biotopabgrenzung enthalten, aber bereits jetzt als Zufahrt zum östlich angrenzenden Grundstück genutzt und weist keine schützenswerten Elemente auf. Deshalb erfolgt hier auch kein Eingriff.

Ergänzend zum erhaltenden Biotop sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, die als Pufferzone und naturnaher Ergänzungslebensraum dienen sollen. Teile der Grünflächen sind als Rückhaltebecken zu gestalten, die hierfür vorgesehene Fläche ist ausreichend, um eine naturnahe Gestaltung als Erdbecken zu ermöglichen. Damit wird auch diese Fläche eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Biotopes bilden und stellt keinen Eingriff dar.

Weiterhin sind an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, die den künftigen Ortsrand und Übergang zum Landschaftsschutzgebiet bilden wird, Flächen mit Begrünungsbindung festgesetzt. Hier sind naturnahe freiwachsende Hecken mit mindestens 50 % heimischen Gehölzen und/oder Obstbäume in einem Abstand von maximal 8 m zu pflanzen. Nebengebäude und versiegelte Flächen sind hier nicht zulässig. Damit wird ein naturnaher Übergang vom Baugebiet in die freie Landschaft sichergestellt und der Ortsrand ansprechend gestaltet.

Ergänzend sind Pflanzgebote für Einzelbäume auf jedem Baugrundstück festgesetzt. Dies dient der Durchgrünung des Baugebietes.

### **4.5.2 Eingriffsermittlung**

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

## **Eingriffsminimierung**

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für das vorhandene Biotop
- Festsetzung von Grünflächen als Pufferzone entlang des Biotops
- Festsetzung einer naturnahen Gestaltung des Rückhaltebeckens
- Festsetzung der Entwässerung im Trennsystem
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur,
- Pflanzgebote auf Privatgrund am Ortsrand und innerhalb der Grundstücke
- Festsetzung eines Mindestanteils standortheimischer Gehölze am Ortsrand

## **Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche**

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt ca. 0,6 ha.

Bei der Baufläche handelt es sich überwiegend um mäßig intensiv genutzte oder brach gefallene Grünlandflächen. Kartierte Biotope oder naturnahe Bereiche sind von der Bebauung nicht berührt.

Das kartierte Biotop im Bereich des Bachlaufes ist im Plan dargestellt. Im nördlichen Teil ist der Bachlauf allerdings verrohrt und es befinden sich hier keine Gehölze, da diese Fläche als Zufahrt für ein östlich liegendes Grundstück genutzt wird. Insofern erfolgen durch die hier vorgesehene Zufahrt keine Eingriffe in schützenswerte Vegetationsbestände. Südlich davon soll eine kleine Teilfläche des kartierten Biotopes Teil der geplanten Rückhaltung werden. Diese Fläche ist aber ebenfalls nicht durch Gehölze oder besondere feuchtigkeitszeigende Vegetation geprägt, vielmehr handelt es sich um einen nährstoffzeigenden Brachstreifen, der im randlich betroffenen Bereich ebenfalls weniger schützenswert ist. Die Rückhalteflächen sollen als naturnahes Erdbecken gestaltet werden, so dass der kleinflächige Eingriff in das kartierte Biotop durch die geplante Maßnahme ausgeglichen wird.

Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten sind nur in Form häufiger bodenbrütender Vogelarten intensiver landwirtschaftlicher Nutzflächen oder gebüschbrütender Arten zu erwarten. Für diese Arten bestehen in der Umgebung ausreichende Ausweichlebensräume, so dass keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen zu befürchten sind. Die Räumung des Baufeldes bzw. Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit festgesetzt. Die geplante Bebauung führt somit nicht zu den Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts.

Bzgl. des Landschaftsschutzgebiets wurde bereits ein Antrag auf Herausnahme der Fläche gestellt. Das Schutzgebiet ist nur randlich auf kleiner Fläche berührt.

### Bewertung der Eingriffsfläche –

#### Teilfläche 1

Einstufung lt. Leitfaden StMLU

---

Arten und Lebensräume	Wirtschaftsgrünland, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Boden	Tonboden, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit hohem bis mittlerem Grundwasserflurabstand, gering versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	Hanglage am Ortsrand, Ortsrand durch Neubauten geprägt, Landschaftsschutzgebiet, Kategorie III

#### Gesamtbewertung

#### Kategorie II (mittlerer Wert)

Flächen mit mittlerer Bedeutung  
für Naturhaushalt und Landschaftsbild

#### Teilfläche 2

Einstufung lt. Leitfaden StMLU

---

Arten und Lebensräume	nährstoffzeigende Grünlandbrache mit einzelnen jungen Gehölzen, Kategorie II
Boden	Tonboden, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, Kategorie II
Wasser	Flächen mit hohem bis mittlerem Grundwasserflurabstand, mäßig versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	Brachfläche mit einzelnen Gehölzen am Ortsrand, Ortsrand durch Neubauten geprägt, Kategorie III

#### Gesamtbewertung

#### Kategorie II (oberer Wert)

Flächen mit mittlerer Bedeutung  
für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### Ermittlung Eingriffsschwere

Wohngebiet, GRZ ≤ 0,35: Typ B (geringer Versiegelungsgrad)

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung (Grundflächenzahl) und den Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen im oberen Bereich festgesetzt (je nach Wertigkeit der Teilfläche): Wahl des Faktors: **0,7 bzw. 0,8** (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,5 - 0,8).

### Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

(siehe Plan im Anhang)

Teilfläche	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Teilfläche 1 (Grünland)	4.605 qm	x 0,7	3.223 qm
Teilfläche 2 (Brache mit Gehölzen)	1.188 qm	x 0,8	950 qm
Summe			4.173 qm

### 4.5.3 Ausgleichsflächen

#### Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Außerhalb des Geltungsbereiches wird folgende Ausgleichsfläche festgesetzt (siehe Maßnahmenplan im Anhang):

**Fl.Nr. 92 Gemarkung Häuselstein** mit einer Teilfläche von 4.173 qm

Die Fläche ist Teil des Ökokontos der Gemeinde Berg.

Bestand: Acker inmitten ausgeräumter Flur

Entwicklungsziel: Hecken, Obstbäume und Gebüsche (Gehölzanteil 50%)

Maßnahmen: Pflanzung einzelner Hecken- und Gebüschstreifen, Selbstbegrünung oder Ansaat

Pflege: Mahd ab dem 15.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung. Gelegentlicher Stockhieb der Hecken bzw. Obstbaumschnitt

Die Fläche liegt auf dem Albhochland und dient der Bereicherung der Feldflur. Durch die Maßnahmen wird ein Lebensraum für zahlreiche Kleintiere und Insekten geschaffen, auch inzwischen stark rückläufige Feldvogelarten profitieren von der Maßnahme.

## **B Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabe**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Sindlbach (ca. 0,6 ha Baufläche). Hiermit sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung von jungen Familien geschaffen werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,35.

Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund des Zuschnitts der Fläche ergeben sich keine grundsätzlich anderweitigen Varianten für die Verkehrserschließung bzw. Anordnung der Bauflächen. Auch die Anordnung der Grünflächen entlang des zu erhaltenden Biotops stellt die einzig sinnvolle und aus Sicht der Umwelt vorteilhafteste Lösung dar.

### **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

#### **2.1 Untersuchungsraum**

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

#### **2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden**

Geprüft werden gem. BauGB

##### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

**§ 1 a:**

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

## **2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## **3. Planungsvorgaben und Fachgesetze**

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

## 4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### 4.1 Mensch

#### Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

#### Wohnfunktion

Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein allgemeines Wohngebiet (südlich des Geltungsbereiches). Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen des Ortes Berg aus rasch erreichbar.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

#### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Durch die Fläche führen zwei Wiesenwege, die entsprechenden Verbindungen bleiben aber auch nach Realisierung des Baugebietes bestehen.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für die Naherholung.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Durch die festgesetzte Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" sind keine erheblichen Immissionen oder anderweitige Einwirkungen zu besorgen. Auch durch die Zunahme des Anwohnerverkehrs sind keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwarten.

### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind Pflanzgebote festgesetzt.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine mäßig intensiv genutzte Wiese in Hanglage, die im südlichen Teil brach gefallen ist (Aufwuchs von jungen Gehölzen). Im Osten befindet sich ein Graben, der von einem naturnahen Gehölzbestand begleitet wird. Diese Fläche ist als Biotop kartiert (Biotop-Nr. 6634-1120-003).

Baumhöhlen sind im Bereich der Gehölze nicht vorhanden, es wären lediglich Vorkommen von gebüschbrütenden Vogelarten, die jedes Jahr ihr Nest neu bauen, möglich. Weiterhin wären im Bereich der Wiesenfläche Vorkommen häufiger bodenbrütender Vogelarten denkbar.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe bis mittlere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 0,6 ha Acker- bzw. Grünlandflächen und Brachen mit kleinflächigen Gehölzen verloren.

Durch die geplante Bebauung sind erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen streng geschützter Arten auszuschließen. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen sind lediglich Vorkommen häufiger bodenbrütender oder gebüschbrütender Arten denkbar. Diese Arten haben in der unmittelbaren Umgebung ausreichende Ausweichlebensräume, so dass keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten sind.

Um Verstöße gegen die Bestimmungen des Artenschutzes zu vermeiden, ist die Rodung der Gehölze bzw. die Beräumung des Baufeldes zur Anlage der Erschließungsstraße nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Damit wird das Tötungsverbot streng geschützter Arten vermieden.

Der wertvollste Teil des Geltungsbereiches ist zum Erhalt festgesetzt und wird durch naturnahe Grünflächen bzw. Rückhaltemulden als Lebensraum aufgewertet.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### 4.3 Boden

#### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen überwiegend intensiv als Grünland genutzte Tonböden. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Lediglich die kleinflächig im Osten vorhandenen Böden und Gehölzbestände haben eine mittlere Natürlichkeit und aufgrund der feuchten Standortverhältnisse ein hohes Biotopentwicklungspotenzial.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der geringen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,4 ha zu rechnen. Als Vermeidungsmaßnahme sind Grünflächen festgesetzt, wo sich Bodenfunktionen regenerieren können.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### 4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht beeinflusst.

### Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

### Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von den wenig durchlässigen Schichten des Opalinus-tons geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als mittel einzustufen.

Durch den tonigen Untergrund besteht ein relativ hoher Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden. Zu dem Bachgraben im Osten wird ein ausreichender Abstand eingehalten und eine Grünfläche als Pufferzone festgesetzt.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,4 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Als Vermeidungsmaßnahme ist die Entwässerung im Trennsystem mit Rückhaltung vor Ort vorgesehen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

### Beschreibung und Bewertung

Der Ort Sindlbach ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Die Frischluftversorgung von Sindlbach ist weiterhin gewährleistet.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## **4.6 Landschaft**

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen mäßig nach Osten geneigten Osthang eines vom Altrauf zum Ort Sindlbach verlaufenden Tälchens. Die Fläche ist Teil des attraktiven Sindelbachtals, dessen Oberhänge einschließlich des Geltungsbereiches als Landschaftsschutzgebiet geschützt sind.

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ist der Gehölzbestand im Osten des Geltungsbereiches, der durch die vorliegende Planung oder zum Erhalt festgesetzt ist.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Durch die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet und entsprechende gestalterische Festsetzungen (insbesondere Eingrünung am Ortsrand) werden diese Auswirkungen minimiert. Der landschaftsbildprägende Gehölzbestand im Osten des Geltungsbereiches bleibt in seiner landschafts- und ortsbildprägenden Wirkung erhalten.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist eine Höhenfestsetzung enthalten.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

## **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

#### **4.8 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich der Talraum des Grabens im Osten. Allerdings sind keine erheblichen Auswirkungen auf diesen Bereich zu befürchten (Erhaltungsgebot).

#### **4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

### **5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB**

#### Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist zulässig.

#### Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 0,7 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht.

#### Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Berg stellt für den Geltungsbereich ein Landschaftsschutzgebiet dar. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung muss geändert werden, der hierfür erforderliche Antrag ist bereits gestellt.

### **6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 4.5 des Teils A der Begründung.

Es sind 0,4 ha Ausgleichsflächen festgesetzt. Sie sind vom Umfang und Funktion her gut geeignet, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff auszugleichen.

### **7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

## 8. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der externen Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen. Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

## 9. Zusammenfassung

### Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das Wohngebiet sind nicht zu besorgen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von Intensivgrünland sowie Brachen	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Versiegelung, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Hanglage, Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper	Mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit. Die Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft werden durch mehrere Festsetzungen zur Begrünung und Gestaltung des Ortsrandes minimiert.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

## ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Bestandsplan und Eingriffsbewertung
3. Lageplan der Ausgleichsfläche

### Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

#### 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
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

### Bestandsplan mit Eingriffsermittlung (verkleinert)



#### Legende



#### Bestand

-  Wirtschaftsrundland
-  Grünlandbrache
-  Feldhecke

#### Eingriff

-  Kategorie II, unten (4.605 qm)
-  Kategorie II, oben (1.188 qm)

#### Hinweise

-  462 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
-  Landschaftsschutzgebiet (LSG)
-  Biotop lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer



### Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. Bebauungsplan "Sindlbach - Donnerschlag"

#### Bestand und Eingriff

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jw  
 datum: 16.01.2017 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de



**Lageplan Ausgleichsfläche FI.Nr. 92 Gmkg. Häuselstein (verkleinert)**



**Legende**

-  Gesamte Ausgleichsfläche (ca. 10.708 qm)
-  Bereits zugeordnete Ausgleichsflächen
-  Ausgleichsfläche (ca. 4.173 qm)

**Maßnahmen**

-  Extensives Grünland, Mahd ab 15.07. mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung
-  Dreireihige Heckenpflanzung, standortheimische Gehölze
-  Obstbaumpflanzung, hochstämmig



**Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.  
 Bebauungsplan "Sindlbach - Donnerschlag"**

Ausgleichsfläche FI.Nr. 92, Gmkg. Häuselstein

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: gb / jw  
 datum: 12.04.2017 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

