



1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

„Rappersdorf West“

Satzung

Stand: 18.07.2023

Begründung

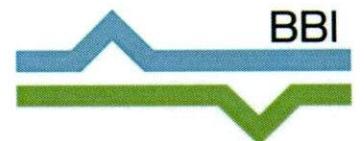
Berching, den <u>20.07.2023</u>	
	
Ludwig Eisenreich, Erster Bürgermeister	

Christian Heissner, Zweiter Bürgermeister

BBI INGENIEURE GMBH



Heinkelstraße 3
D-93049 Regensburg
Telefon 0941 40208-0
Telefax 0941 40208-30
regensburg@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de



BBI INGENIEURE GMBH

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung
2. Bestehende Bauleitplanung
3. Bestandssituation
4. Planungen und Auswirkungen
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
/ artenschutzrechtliche Belange

Bearbeitung Bebauungsplan

BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Regensburg
Heinkelstraße 3, 93049 Regensburg
Telefon: 0941 / 40208-0
Telefax: 0941 / 40208-30
Email: regensburg@bbi-ingenieure.de

Bearbeitung Grünordnungsplan

Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Linzer Straße 13, 93055 Regensburg
Telefon: 0941 / 204949-20
Telefax: 0941 / 204949-99
Email: post@lichtgruen.com

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Rappersdorf West“

1. Anlass der Planung

Die Stadt Berching möchte mit der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans die zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplans anstoßen und die Festsetzungen an eine möglichst weit fortgeschrittene Erschließungsplanung anpassen, um Schwierigkeiten in Bezug auf zukünftige Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden.

Mit der 1. Änderung wurden Anpassungen hinsichtlich der Straßenführung und der Höhe des Straßenniveaus vorgenommen. Des Weiteren wird die fertiggestellte Straße als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe verwendet.

Die Entwässerungssituation sollte überprüft und angepasst werden. Hierzu wurde ein neues Bodengutachten in Auftrag gegeben, welches der Änderung als Anlage beiliegt. Daraufhin wurden mehrere Rückhalteräume in die Planung aufgenommen.

Weitere Änderungen wurden hinsichtlich der Grünordnung und der Gebäudegestaltung vorgenommen.

2. Bestehende Bauleitplanung

Grundlage für die Planung ist der von 1995 bis 1997 aufgestellte Bebauungsplan „Rappersdorf-West“, welcher bereits zweimal geändert wurde. In der Sitzung vom 21.09.2021 des Bau- und Umweltausschusses wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung gefasst.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche enthalten, die gültige Erstfassung des Flächennutzungsplans der Stadt Berching i. d. F. vom 01.07.2005 wurde bereits durch 16 Deckblätter ergänzt. Die Freileitung, die Gräben, sowie das Bodendenkmal und eine Ortsrandeingrünung sind ebenfalls enthalten.



Abbildung: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan im Bereich Rappersdorf West

3. Bestandssituation

Der Geltungsbereich umfasst bisher folgende Flurstücksnummern:

Flurstücksnr.	Aktuelle Nutzung	zukünftige Nutzung
761 (Teilfläche)	Ludwig-Donau-Main-Kanal	Ludwig-Donau-Main-Kanal
608 (Teilfläche)	Graben	Graben
621 (Teilfläche)	Feldweg (grün)	Feldweg (grün)
622	Wiese	Parzelle und Erschließungsstraße RRB und Lärmschutzwall
623	Wiese	Parzelle und Erschließungsstraße
623/4	Wiese	Parzelle und Erschließungsstraße
624	Wiese	Parzelle
626	Wiese	Parzelle
627	Wohngebäude / Garage	Wohngebäude / Garage
627/2	Nebengebäude / Garten	Nebengebäude / Privatgarten
628	Dorfgraben	Dorfgraben
629	Erlengasse und Feldweg	Parzelle und Erschließungsstraße
630/3	Wiese	Parzelle und Erschließungsstraße
623/2 (Teilfläche)	Wiese	Wiese und Gehweg



Abbildungen: eigene Fotografie Blick von Süden nach Norden



Abbildungen: eigene Fotografie Blick von Norden nach Süden und von Westen nach Osten

4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Vorgenommene Änderungen im Lageplan

Bisher gültiger Stand:



Vorgenommene Änderungen:

- Übernahme Bodendenkmal
- Neue Parzellierung (Zusammenführung Parzelle 1 und 2, Teilung Parzelle 18-20 in nun 4 Parzellen (17-20), Teilung Parzelle 21 in zwei Teile (21 und 22))
- Änderung Grünordnung (Überpflanzung von bestehendem Kanal wird vermieden)
- Änderung Baugrenzen (3 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze)
- Herausnahme von Baulinien
- Zusätzliche Verbindung durch Fahrrad- und Fußweg vom südlichen Kreisverkehr bis südlich des Lärmschutzwalls
- Einfügen zusätzlicher Rückhalteräume mit zusätzlicher Zufahrt (ehemals Parzelle 11)
- Einfügen eines Unterhaltswegs für den Lärmschutzwall
- Kürzung des nördlichen Flurwegs bis auf Höhe des RRB
- Darstellung Bestandskanäle und geplante Kanäle
- Neue Festlegung zu erhaltender Bäume
- Neue Bestandsgebäude (Parzelle 1)
- Ergänzende Regelungen zum passiven Lärmschutz
- Geänderte Zufahrtssituation bei Parzelle 2 und 3 (ehemals Parzelle 3 und 4)
- Ergänzung der zulässigen Gebäudetypen

Neuer Stand:



4.2 Vorgenommene Änderungen bei den textlichen Festsetzungen und Hinweisen

Während dem Verfahren der 1. Änderung werden zur besseren Übersichtlichkeit beim Vorentwurf des Bebauungsplans der alte Stand und der geänderte Stand einzeln aufgeführt. Im Entwurf werden die alten Festsetzungen nur noch in der Begründung dargestellt, da der Plan sonst zu überladen und nicht mehr gut lesbar wäre. In den Satzungsunterlagen der 1. Änderung werden nur noch die geänderten Textlichen Festsetzungen und Hinweise dargestellt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde als Bezug die aktuelle Rechtsgrundlage vorgegeben.

Im Weiteren folgen die Festsetzungen, welche geändert, gestrichen oder ergänzt wurden sowie die Begründung für die Änderung:

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 Bau GB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Festsetzung gem. § 22 (1) BauNVO als offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser nach § 22 (2) BauNVO als Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Doppelhäuser sind entsprechend den eingetragenen Baugrenzen (*Wird gestrichen: und Baulinien*) möglich. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch (*Wird gestrichen: Baulinien und*) Baugrenzen § 23 (1) u. (2) BauNVO festgesetzt.

Soweit für die einzelne überbaubare Grundstücksfläche Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) festgesetzt sind, muss auf diesen Linien gebaut werden.

Wird gestrichen: Nebengebäude (Garagen und erdgeschossige Anbauten) § 9 (1) Ziff. 4 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Wird gestrichen: Wenn Nebengebäude an der Grenze errichtet werden dürfen, sind diese auch an die Grundstücksgrenzen zu setzen.

Begründung zur Änderung:

Baulinien schränken die zukünftigen Parzellenbesitzer zu sehr ein und führen in Baugenehmigungsverfahren zu Befreiungen und Abweichungen, daher werden diese nun entfernt.

Garagen sollen zukünftig generell auf allen Parzellen als Grenzbebauung möglich sein und den Bauherren ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Lage/Platzierung der Nebengebäude eingeräumt werden.

1.4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die nach *wird gestrichen:* Art 55 (2) *ersetzt durch:* Art. 47 Abs. 1 BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen oder 2 Stellplätze bzw. eine Kombination derselben auf dem Baugrundstück zu erstellen (*wird gestrichen:* Art. 55 (6) BayBO).

Begründung zur Änderung:

Die BayBO hat sich zwischenzeitlich geändert und es wird sich nun auf die passenden Artikel bezogen.

1.5 ÄUSSERE GESTALTUNG (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die äußere Gestaltung der Gebäude u. zusammenhängenden Gebäudeteile ist nach Farbgestaltung, Material und Höhenentwicklung im Hinblick auf einen einheitlichen Gesamteindruck aufeinander, wie auch auf die angrenzende Bebauung abzustimmen. Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und in das natürliche Gelände einzubinden.

Wird gestrichen: Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß max. 35 cm über natürlichem Gelände.

Begründung zur Änderung:

Die Erschließungsstraße wird in Teilbereichen bis zu 2 m über dem Urgelände liegen (siehe Vorabzug aktueller Bearbeitungsstand Erschließungsplanung im Anhang des Bebauungsplans). Die Parzellen sollen entsprechend bis zur Höhe der Erschließungsstraße aufgefüllt werden können. Die Festsetzung wird aufgehoben, damit die Wohngebäude auf gleicher Höhe mit der Erschließungsstraße errichtet werden können.

1.6 *Wird gestrichen:* GRUNDRISSPROPORTIONEN GEBÄUDEHÖHEN UND ABSTANDSFLÄCHEN

Wird gestrichen: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper zu gestalten.

Dabei ist ein Seitenverhältnis von Gebäudelänge (Traufe) zu Gebäudebreite (Giebel) mit mindestens 5:4 auszubilden. Ein Seitenverhältnis von 3:2 ist anzustreben.

Wird ergänzt: Die zulässigen Gebäudehöhen können aus den Gebäudetypen entnommen werden. Die Oberkante des Erdgeschossfertigungsfußbodens darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhe (Mittelwert von niedrigstem und höchstem Punkt) der an das Grundstück angrenzenden Straße bzw. Mehrzweckstreifens.

In die Bauvorlagen sind niedrigster und höchster Punkt sowie die Höhe des Bezugspunkts einzutragen. Dieser Punkt ist auch als natürliches Gelände bei der Ermittlung der Abstandsflächen zugrunde zu legen.

Begründung zur Änderung:

Bei der Gebäudegestaltung soll den Bauherren mehr Wahlfreiheit ermöglicht werden und es werden keine weiteren Vorgaben zu der Gebäudelänge /-breite vorgeben.

Die Gebäudehöhe wird gegenüber der Ursprungsfassung erhöht und es werden mehrere Gebäudetypen hinzugefügt.

Als Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe der Gebäude wird nicht das Urgelände gewählt, sondern die mittlere Höhe (Mittelwert von niedrigstem und höchstem Punkt) der an das Grundstück angrenzenden Straße bzw. Mehrzweckstreifens, da die Erschließungsstraße bis zu 2 m über dem Urgelände liegen wird und die Parzellen entsprechend aufgefüllt werden. Außerdem weist das Gebiet auch nach der Geländemodellierung noch ein gewisses Gefälle auf, wodurch es vereinzelt zu städtebaulich ungünstigen Höhensprüngen zwischen benachbarten Parzellen / Gebäuden kommen kann, wenn beispielsweise die Mitte der Zufahrt als Bezugspunkt gewählt wird. Zumal die Zufahrt im vorliegenden Plan nicht definiert ist und damit die mögliche Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude aus dem Plan nicht ersichtlich wäre.

Dieser Punkt (mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche) ist in die Bauvorlage einzutragen und gleichzeitig auch als Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen zugrunde zu legen. Dadurch soll auch bei Hangbauweise ein eindeutiger und sinnvoller Bezugspunkt bestehen, der unabhängig von etwaigen Geländemodellierungen ist.

1.7 DACHFORMEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO) wird ergänzt: DACHNEIGUNGEN UND EINDECKUNGEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Wird gestrichen: *Alle Gebäude sind nur mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern (SD) zulässig.*

Die Dachneigung darf zwischen Haupt- und Nebengebäuden nicht differieren.

Die im Lageplan festgesetzten Firstrichtungen sind für alle Hauptgebäude bindend.

Die Firste sind mittig und parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen.

Wird ergänzt: *Im Plangebiet sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° sowie Pultdächer bis 15° zulässig. Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Dachziegeln in rot bis rotbraunem oder grauen Farbton einzudecken.*

Begründung zur Änderung:

Es werden weitere Dachformen zugelassen, da in der näheren Umgebung bereits Gebäude mit Pult- und Walmdächern vorhanden sind und diese teilweise kostengünstiger als Satteldächer hergestellt werden können. Die Anpassungspflicht der Dachneigung zwischen Haupt- und Nebengebäuden wird aufgehoben, da Garagen inzwischen häufig mit Flachdächern errichtet werden.

Die Vorgaben zum First werden ebenfalls gestrichen, um den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

Wird gestrichen: **1.8 DACHNEIGUNGEN UND EINDECKUNGEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)** *Die Hauptgebäude und Garagen sind entsprechend den Regelquerschnitten mit gleichen Dachneigungen auszuführen.*

Alle Dächer sind mit naturroten oder anthrazitfarbenen Deckungsmaterialien einzudecken.

Begründung zur Änderung:

Die Festsetzung Dachneigung und Eindeckung wird gestrichen, da diese nun mit unter die Festsetzung 1.7 geändert aufgenommen wurde.

Wird gestrichen: **1.9 DACHÜBERSTÄNDE UND KNIESTOCKHÖHE (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)**
Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 50 cm (einschl. Rinne) und am Ortgang 20 cm nicht überschreiten.

Die Dachüberstände an Ortgang und Traufe dürfen auch an der Grundstücksgrenze wie zuvor beschrieben ausgeführt werden, d.h. auch über die Grenze hinausstehen, wenn die entsprechenden Nachbarn auf den Bauvorlagen Ihre Zustimmung erklären.

Bei den Hauptgebäuden ist ein Kniestock mit max. 50 cm Höhe, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, zulässig.

Begründung zur Änderung:

Die Festsetzung wird gestrichen, um den zukünftigen Bauherren mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Wird gestrichen: **1.10 DACHAUFBAUTEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)**

Dachgauben sind als stehende Einzelgauben mit Satteldach und einer max. Frontfläche von 2,00 qm im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.

Bei Neigungen von 44 - 46° sind auch SchlepPGAuben zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachgauben darf insgesamt 1/4 der Trauflänge nicht überschreiten. Anstelle der Dachgauben ist die Errichtung eines Zwerchgiebels, mit einer Breite von max. 1/3 der Trauflänge, angesetzt im inneren Drittel der Fassade, möglich.

Wird ergänzt: *Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig. **Wird gestrichen:** bei einer parallelen Anordnung zur Dachfläche, mit geringem Abstand zur Dachhaut. Alle Dachaufbauten müssen sich deutlich dem Hauptbaukörper unterordnen.*

Begründung zur Änderung:

Die Festsetzung wird gestrichen, um den zukünftigen Bauherren mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Um eindeutige Vorgaben zu haben, werden Solarzellen ergänzt.

1.8 (ehemals 1.11) FASSADEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Wird gestrichen: *Liegende Fensterformate zu unzulässig. Die Fassaden sind zu verputzen und mit hellen Farbtönen zu streichen. Fassaden aus Metall und Kunststoff sind nicht zulässig. Der Sockel soll in der Farbe und in der Struktur des Außenputzes erstellt werden.*

Begründung zur Änderung:

Die Festsetzung bzgl. liegender Fensterformate wird gestrichen, um den zukünftigen Bauherren mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

1.9 (ehemals 1.12) BALKONE (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Balkone sind auch als aus der Hauswand hervorstehendes Bauteil in Holzkonstruktion zugelassen.

Begründung zur Änderung:

Die Festsetzung wird übernommen, lediglich die Nummerierung ändert sich.

1.10 (ehemals 1.13) GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BayBO + Art 7 (5) BayBO)

Wird gestrichen: *Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung wie die Hauptgebäude auszubilden. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Garagen in Konstruktion, Höhe, Dachform, Neigung, Dachentwässerung, Putz, Farbgebung und Torgestaltung aufeinander abzustimmen.*

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 5,00 m freizuhalten, der straßenseitig zwischen Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und Nebengebäude auf eine Tiefe von mind. 5,00 m nicht eingefriedet werden darf. *Wird gestrichen: Die Fläche des Stauraumes bzw. nicht einzuzäunenden Vorgartenteiles ist im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet und für die vorgesehene Straßenraumgestaltung unbedingt zu beachten. Die im Bereich der Stauräume anfallenden seitlichen Einfriedungen sind wie Einfriedungen an der Straßenseite auszuführen.*

Wird ergänzt: Bei Garagen und Nebengebäuden sind zusätzlich begrünte Flachdächer zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Begründung zur Änderung:

Hinsichtlich der Einfriedung werden keine gestalterischen Vorgaben gemacht, Vorgärten sollen zukünftig auch zur Straße hin eingezäunt werden können, der Stauraum soll weiterhin eingehalten werden, wird aber nicht extra im Plan dargestellt.

Mit der Möglichkeit begrünte Flachdächer auf Garagen und Nebengebäuden zu errichten, wird hinsichtlich der Entwässerung eine zusätzliche Pufferung ermöglicht, welche sich positiv auf das Entwässerungsgeschehen auswirkt.

1.14 WERBEANLAGEN

Werbeeinrichtungen sind zulässig am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten und mit dem Gebäude fest verbunden sind. Sie sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken.

Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Leuchtreklame ist unzulässig.

Wird ergänzt: Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Begründung zur Änderung:

Mit der Festsetzung wird der Forderung des staatlichen Bauamts gefolgt.

1.12 (ehemals 1.15) EINFRIEDUNG

Die Errichtung von Einfriedungen wird nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Richtlinien:

Wird ergänzt: Die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke darf 1,2 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind nur blickoffene (d.h. mindestens 1/3 offener Anteil) Holz- oder Stabgitterzäune mit senkrechter Teilung oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen. Einflechtungen, Gabionen, Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. An den übrigen Grenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig.

Wird gestrichen: Einzäunungen entlang von Erschließungsstraßen und Fußwegen sind mit dem im Plan bzw. Regelschnitt festgelegten Mindestabstand zur Parzellengrenze anzuordnen. Die nicht eingezäunten Freiflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenstreifen anzulegen.

Wird gestrichen: Einfriedungen an der Straßenseite als Holzzäune, z.B. Holzlatten- oder Kannichenzäunen, ab Straßen- oder Gehsteigoberkante max. 1,00 m hoch.

Außer den Bordsteinen der Gehsteig- oder Straßenoberkante sollen keine weiteren Sockel ausgebildet werden bzw. die Sockelhöhe auf maximal 10 cm beschränkt werden.

Wird gestrichen: Zäune in einzelnen Straßenzügen einheitlich. Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch als Maschendrahtzaun in grüner Farbe zugelassen. Zaunhöhe auch hier max. 1,00 m. Alle Zäune folgen den natürlichen Gegebenheiten des Geländes.

Eine Hinterpflanzung der Zäune ist erwünscht. Müllbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich im Bereich von Gebäuden oder Einfriedungen zu integrieren.

Begründung zur Änderung:

Einfriedungen können von Parzelle zu Parzelle variieren. Die Stadt Berching hat sich für die gleiche Regelung wie im Bebauungsplan 1. Änderung „südlich der Südtangente“ entschlossen.

Hiermit wurden gute Erfahrungen gemacht.

1.13 (ehemals 1.16) VERKEHRSFLÄCHEN

Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen.

Begründung zur Änderung:

Die Festsetzung wird übernommen, lediglich die Nummerierung ändert sich.

1.14 (ehemals 1.17) FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Sämtliche innerhalb des Plangebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Erforderliche Versorgungseinrichtungen für Fernsprech- und Stromversorgung innerhalb des Geltungsbereiches sind unauffällig in das Gelände einzufügen oder in Verbindung mit Garagen in gleicher Gestaltung zu errichten. Leitungstrassen sind so anzuordnen, dass die Bäume im öffentlichen Straßenraum, wie im Plan dargestellt, gepflanzt werden können.

Begründung zur Änderung:

Die Festsetzung wird übernommen, lediglich die Nummerierung ändert sich.

2.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen in Form eines zentral liegenden Angers als Grünbereich entlang des vorhandenen Dorfgrabens und als begrünter Ortsrand mit Lärmschutzwall festgelegt.

Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht bebaut oder eingezäunt werden, sie sind entsprechend dem Planeintrag mit Bäumen, Sträuchern und Heistern zu bepflanzen.

Wird ergänzt: Die Lage der Bäume kann geringfügig verschoben werden, eine Unterschreitung der Anzahl ist nicht zulässig.

Zulässige Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste Punkt 2.7.3, Mindestpflanzqualitäten gemäß Pflanzqualität Punkt 2.7.4

Unbepflanzte Flächen sind als Rasen-/Wiesenflächen anzulegen.

Begründung zur Änderung:

Die dargestellte Grünordnung war in der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans schlecht nachvollziehbar.

Die Darstellung wurde in der 1. Änderung in den planlichen Festsetzungen vereinfacht und durch Ergänzung der textlichen Festsetzung besser definiert.

2.2 STRASSENVERKEHRSGRÜN

Wird gestrichen: Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Minderung der Geschwindigkeit fahrenden Verkehrs wird die Anpflanzung von Bäumen im Bereich straßenbegleitender Grünstreifen festgelegt.

Die Standorte der Bäume sind im Lageplan dargestellt.

Die Pflanzung hat für jeden Straßenzug einheitlich zu erfolgen.

Die wegbegleitenden Grünstreifen sind als befahrbarer Schotterrasen/ Rasenstreifen zu gestalten.

Wird ergänzt:

Für die festgesetzten Straßenbäume in den Kreisverkehren sind geeignete industriefeste und salztolerante Arten gem. GALK-Straßenbaumliste zu verwenden.

(Baumliste der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz beim deutschen Städtetag)

Bei Baumpflanzungen in den Kreisverkehren ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 12 m³ mit Substrat gem. den Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Baumgrubentiefe muss mind. 1,5 m betragen und die Baumscheibe mind. 8 m². Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösungen herzustellen.

Begründung zur Änderung:

Im Mehrzweckstreifen sollten keine Bäume mehr vorgesehen werden.

Die verbleibenden Bäume im Straßenraum beschränken sich auf jeweils einen Baum in den drei Kreisverkehren. Die weiterführenden Festsetzungen zu Arten und technischen Lösungen wurden ergänzt, um optimale Bäume für den beengten Standort im Verkehrsraum sicherzustellen.

2.3 GESTALTUNG DES LÄRMSCHUTZWALLS

Genauere Höhe und Ausbildung des Lärmschutzwalls sind über ein Lärmschutzgutachten zu entwickeln (voraussichtliche Höhe ca. 4,00 m).

Lärmschutzwand und vorgelagerter Bereich sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen mit Bäumen und Sträuchern landschaftsgerecht zu bepflanzen bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Wird gestrichen: Die Gestaltung und die Begrünung des Lärmschutzwalls sind mit dem Landratsamt Neumarkt, Herrn Kraus, abzustimmen.

Wird ergänzt: Für die Bepflanzung des Lärmschutzwalls sind gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland mit Herkunftsnachweis zu verwenden, der die Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern gem. dem Schreiben des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.08.2013; Az.: L3-7372.5-1/3 erfüllt.

Bepflanzung: Baumanteil 10 - 30 %

Wird gestrichen: Mindestpflanzqualitäten:

Bäume: Heister, 2 x v., 150-200; als lagerichtig zu pflanzend dargestellte Bäume sind als Hochstämme 4 x v., m. DB., StU 18 - 20 cm zu pflanzen;

Sträucher: 2 x v., 60 - 100

Wird ergänzt: zulässige Baumarten gemäß Pflanzliste Punkt 2.7.3
Mindestpflanzqualitäten gemäß Pflanzqualität Punkt 2.7.4

Pflanzabstände, Aufbau der Pflanzung: 1,5 x 1,5 m

Pflanzung der Arten in Gruppen von 5 - 10 Exemplaren.

Die nicht zu bepflanzenden Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, ein Auftrag von Oberboden hat in diesen Bereichen zu unterbleiben.

Entlang des Radwegs ist in gehölzfreien Bereichen auch eine max. 2-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mähguts möglich.

Die Grabenverrohrung im Bereich des Lärmschutzwalles ist so zu dimensionieren, dass der Wasserabfluss des Dorfgrabens nicht behindert wird. Der Bach ist oberhalb der Verrohrung zu renaturieren.

Begründung zur Änderung:

Die Ergänzungen zur gebietsheimischen Herkunft wurden erforderlich, weil sich inzwischen die gesetzlichen Vorgaben geändert haben.

Die Neugestaltung der Mindestpflanzqualitäten und der Arten erfolgt im Zuge der Vereinfachung und der Zusammenführung aller Pflanzlisten. (Vgl. dazu Neufassung der Punkte 2.7.3-2.7.5)

2.5 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorgärten sind als Frei- oder Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- oder Buschgruppen sowie Rasenflächen *wird ergänzt:* Blumenwiesen oder Blühflächen zu gliedern.

Wird ergänzt: Bei den nicht überbauten Grundstücksflächen muss der unversiegelte Pflanzflächenanteil deutlich und dauerhaft überwiegen. Kies-/Granit-/Schotterbeete oder sonstige lose Stein-/Materialschüttungen sind nur als mineralische Abdeckung einer bepflanzten Fläche zulässig, wenn der gleichmäßig dauerhaft bepflanzte Anteil überwiegt (> 80 % der Pflanzfläche). Unbepflanzte Steinschüttungen sind nicht zulässig. Als gebäudeumlaufende Traufstreifen sind Steinschüttungen erlaubt in einer Breite von max. 50 cm. Das Einbringen von Kunststoffen in oder auf den Boden zum Zwecke der Unterdrückung unerwünschter Pflanzen ist unzulässig.

Je *Wird ergänzt:* angefangener 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein *wird gestrichen* Baum *wird ergänzt:* heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen *wird ergänzt:* und dauerhaft fachgerecht zu erhalten. Dabei ist maximal 1 Obstbaum zulässig. Davon ist mindestens ein *wird ergänzt:* Laubbaum an den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen *wird ergänzt:* auf der straßenseitigen Grundstückshälfte zu pflanzen.

wird ergänzt:

Generell ist ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Zulässige Arten und Mindestqualitäten gem. Punkt 2.7.3 und 2.7.4

Der Nachweis des Vollzugs der Baumpflanzung ist schriftlich beim Bauamt der Stadt Berching einzureichen.

Entlang der Parzellen 18-23 ist auf der Südseite eine einreihige Hecke zur Ortsrandeingrünung anzulegen. Pflanzabstand zwischen den Gehölzen max. 1,50 m. Zulässige Arten und Mindestqualitäten gem. Punkt 2.7.3 und 2.7.4

Begründung zur Änderung:

Die Ergänzungen zu dem Ausschluss von Kiesgärten wurden erforderlich, um eine größere Artenvielfalt in den Gärten sicherzustellen und klimaschädliche Steinflächen zu vermeiden. Die Ergänzungen bei den privaten Baumpflanzungen dienen der Klarstellung und nehmen Bezug auf die neu gefassten Punkte zu den Arten und Pflanzqualitäten.

Die Eingrünung entlang der südlichen Grenze wurde aufgenommen, um eine Ortsrandeingrünung sicherzustellen und damit die Vorgaben aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan zu erfüllen. Diese Randeingrünung war im Ursprungsplan ebenfalls bereits enthalten, wurde aber im Plan nicht so deutlich dargestellt.

Wird gestrichen: 2.6 GARAGENVORPLÄTZE

Im Bereich zwischen Garagentor und Fahrbahnkante (Garagenvorplatz) ist entlang der Grundstücksgrenze in Verlängerung der Grenzbebauung ein 50 cm breiter Grünstreifen mit Bepflanzung anzulegen.

Begründung zur Änderung:

Der Zufahrtsbereich soll von den zukünftigen Bauherren frei gestaltet werden können, so wird eine Pflasterung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze ermöglicht, dies ist unter anderem im Winter beim Schneeräumen eine Erleichterung.

2.6 (ehemals 2.7) BODENARBEITEN UND BELÄGE

2.6.1 (ehemals 2.7.1) LAGERUNG UND SCHUTZ DES OBERBODENS

Der Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzutragen. Wird der Oberboden auf dem Grundstück gelagert, dürfen die Mieten zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit 3,00 m Sohlenbreite und 1,30 m Höhe nicht überschreiten. Oberbodenmieten sind mit einer Zwischenbegrünung (z.B. Leguminosen, Weidelgras, Hafer) einzusäen. DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18917 "Saatgut" sind zu beachten.

Begründung zur Änderung:

Festsetzung bleibt erhalten, lediglich die Nummerierung ändert sich.

2.6.2 (ehemals 2.7.2) BODENMODELLIERUNGEN

Wird gestrichen: Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit als möglich zu erhalten. Es dürfen keine störenden Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden. Soweit Bodenmodellierungen erforderlich werden, sind Ober- und Unterkanten neuerstellter Böschungen auszurunden.

Bodenmodellierungen über 0,5 m Höhe sind baugenehmigungspflichtig.

Wird ergänzt: Das Gelände darf bis zur Höhe der angrenzenden Straße bzw. bis zur Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden aufgefüllt oder abgegraben werden. Es werden Böschungsneigungen nicht steiler als Höhe zu Länge = 1:2 zugelassen. Der Böschungsfuß muss einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,0 m und einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze sind zulässig. Die für die ordentliche Anlage einer Zufahrt bei grenzständigen Garagen notwendigen Stützmauern werden auch ohne Abstand zur Grundstücksgrenze zugelassen.

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich wild abfließendem Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherrn, die Detailentwässerung, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt werden, zu regeln. Auf Grund der Geländeneigung kann es bei Schneeschmelze oder Starkregen zu oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser

kommen, dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Auffanggräben) vorzusehen.

Begründung zur Änderung:

Da eine detaillierte Straßenplanung mit Höhenangaben über N.N. nun vorliegt, können die notwendigen Geländeaufschüttungen und -abgrabungen besser abgeschätzt werden. Die Stadt Berching hat sich zum Ziel gesetzt, dass Gebäude möglichst nicht unterhalb der Erschließungsstraße bzw. der Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden errichtet werden müssen und entsprechende Auffüllungen ermöglicht. Um jedoch inhomogene Geländeentwicklungen zu unterbinden und extreme Höhensprünge zwischen Nachbargrundstücken zu vermeiden, wurden genauere Festsetzungen zur Gestaltung von Böschungsneigungen und Stützmauern bestimmt. Außerdem wurde die Festsetzung um den § 37 WHG erweitert, um Geländemodellierungen zum Nachteil Dritter zu vermeiden.

2.6.3 (ehemals 2.7.3) BODENBELÄGE

Private PKW-Abstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke). Fußwege, die nicht entlang von öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, sind in wassergebundener Decke auszuführen.

Begründung zur Änderung:

Die Festsetzung bleibt erhalten, lediglich die Nummerierung ändert sich.

2.7 (ehemals 2.8) GEHÖLZBESTAND UND GEHÖLZPFLANZUNGEN 2.7.1

(ehemals 2.8.1) SCHUTZ UND PFLEGE DER GEHÖLZE

Die durch Planzeichen innerhalb des Bebauungsplanes festgelegten Gehölze sind zu erhalten. Der zu erhaltende Gehölzbestand und die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

Begründung zur Änderung:

Die Festsetzung bleibt erhalten, lediglich die Nummerierung ändert sich.

2.7.2 (ehemals 2.8.2) PFLANZUNG VON GEHÖLZEN

Wird vom alten Punkt 2.8.5 hierher verschoben:

Der private Bereich kann grundsätzlich nach Wunsch bepflanzt werden. Einschränkungen gelten jedoch für *wird ergänzt: festgesetzten* Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sowie für die vorgeschriebenen *wird ersetzt: Hoffbäume. Bäume.*

2.7.3 (ehemals 2.8.3) ARTENLISTEN FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH

Die alten Artenlisten 2.8.3., 2.8.4 und 2.8.5 werden zu einer Liste zusammengefasst.

Wird gestrichen

Entlang der Straße

Bäume

<i>Acer ampestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Carpinus excelsior</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>
<i>Sorbus aucuparis</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>

Für sonstige Bereiche:

Bäume

<i>Betula pendula</i>	<i>Sand-Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rot-Buche</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>Zitter-Pappel</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Sorbus-Aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Blut-Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus frangula</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Echter Faulbaum</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>

2.7.4 (ehemals 2.8.4) ARTENLISTEN FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN AM LÄRMSCHUTZWALL

Wird gestrichen

Bäume

<i>Betula pendula</i>	<i>Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>Zitter-Pappel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Querus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Sorubs torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>

sowie Obstbäume (heimische Arten, Wildobst)

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hasel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus frangula</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>

<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>	<i>Salix triandra</i>	<i>Mandel-Weide</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>	<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Ribes uva-crispa</i>	<i>Wilde Stachelbeere</i>	<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Trauben-Holunder</i>
<i>Rhamnus catharticus</i>	<i>Kreuzdorn</i>	<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Rosa arvensis</i>	<i>Kriechende Rose</i>	<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

Begründung zur Änderung der Punkte 2.8.3 – 2.8.5:

Eine Zusammenfassung der Pflanzlisten erleichtert die Lesbarkeit und die Zuordnung. Die Pflanzlisten wurden um einige Arten ergänzt, um eine größere Auswahl zu bieten.

2.7.3 (ehemals 2.8.6) PFLANZQUALITÄT UND PFLANZABSTAND

Für alle vorgeschriebenen Pflanzungen gilt:

Mindestgröße - Bäume: H oder Stbu., 3 x v., 16-18

- Sträucher: *wird gestrichen* Str., 2 xv., 100-150 *wird ersetzt durch:* v. Str. 80-100 -

Heister. Hei., 2 xv., 150-200

wird ergänzt: Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm

wird gestrichen: Alle vorgeschriebenen Strauchpflanzungen sind mindestens 3-reihig auszuführen. Pflanzabstand der Sträucher und Heister 1m.

In alle Strauchpflanzungen sind mind. 10 % Heister der vorgenannten Baumarten zu mischen. Für alle Bepflanzungen im öffentlichen Bereich sowie für die Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen im privaten Bereich und für die vorgeschriebenen Hofbäume gilt: Säulenformen, Kugelformen, Zwergformen, buntlaubige Formen sowie Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

Begründung zur Änderung:

Aktualisierung der derzeit üblichen Abkürzungen der Qualitäten, Ergänzung der bisher nicht aufgeführten Obstbäume

wird ergänzt

2.7.5 ZEITPUNKT DER PFLANZUNGEN

Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst. Als Fertigstellung der Erschließung gilt die Fertigstellung der Asphalttragschicht.

Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze auf privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Begründung zur Änderung:

Festsetzungen zum Zeitpunkt der Begrünungen waren bisher nicht erhalten. Die Festsetzung sichert die zeitnahe Pflanzung der festgesetzten Gehölze.

wird ergänzt

3. SCHALLSCHUTZ

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungs- stätten, Unterrichts- räume und Ähnliches;	Für Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB	La - 30	La - 35

Mindestens einzuhalten ist: $R'w,ges = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w,ges$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_g mit dem Korrekturwert K_{al} zu korrigieren.

Bei Schlafräumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung) nicht möglich sind. Auf die schallgedämmten Lüftungsanlagen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. die Raumanordnung außen vor zumindest einem Fenster des Schlafraumes nachts ein Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) auftritt.

Begründung zur Änderung:

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse hier Anwendung finden. Maßgebend sind dabei die schriftlichen o.g. Festsetzungen, sowie die in den Hinweisen erwähnte Anlage 5 des Gutachtens, aus dem die exakten Lärmpegelwerte hervorgehen. Die Berechnung der Schallwerte wurde ohne die zukünftig im Gebiet befindliche Bebauung erstellt, weshalb es der Stadt Berching freigestellt bleibt, bei Eingang von Freistellungsanträgen diese weiterzuleiten in das Baugenehmigungsverfahren, in dem dann die Einhaltung des Lärmschutzes geprüft werden kann. Dies ist mit einer durch die Bebauung potentiell veränderten Lärmbelastung zu begründen, da es durch Gebäude zu Abschattungen und Reflexionen kommen kann.

wird ergänzt:

4. SCHMUTZ- UND REGENWASSERENTSORGUNG

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung der Privatparzellen und die Regenwasserentsorgung der öffentlichen Flächen finden im Trennsystem statt. Das häusliche Schmutzwasser der Parzellen wird mit einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt. Das Niederschlagswasser aus den privaten und öffentlichen Flächen wird mit Regenwasserkanälen gesammelt und unter Berücksichtigung der Vorgaben im Merkblatt DWA M-153 und Arbeitsblatt DWA A-102 über Regenrückhalteräume (Erdbecken) in gedrosselter Form dem Dorfbach zugeführt, der wiederum mittels Verrohrung den Ludwig-Donau-Main-Kanal quert und in den Main-Donau-Kanal fließt.

Begründung zur Änderung:

Aufnahme der Festsetzung aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes, zur verbesserten Darstellung der Schmutz- und Regenwasserentsorgung.

wird ergänzt

5. ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ

5.1 ARTENSCHUTZMASSNAHMEN

5.1.1 VERMEIDUNGSMASSNAHME BELEUCHTUNG

Zum allgemeinen Schutz von Insekten und nachtaktiver Avifauna sind im Bau und Betrieb der Anlage des allgemeinen Wohngebiets Leuchtmittel zu wählen, die möglichst wenig Insekten anlocken und die dem Schutz von Fledermäusen vor Lichteinwirkungen dienen, wie vollständig geschlossene LED oder Natriumhochdrucklampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel. Für notwendige Beleuchtungen ist kurzwelliges Licht zu vermeiden (Verwendung von Wellenlängen oberhalb 500 Nanometer). Zu verwenden ist insektenfreundliches Licht mit warm-weißer Lichtfarbe mit einer Farbtemperatur bis höchstens 2700 K beziehungsweise 3000 K.

Beleuchtungen im Freien - auch für notwendige Straßenbeleuchtung - sind so anzuordnen, dass die Lichtabstrahlung auf den Baugebietsbereich fokussiert bleibt und nicht nach oben (Nachthimmel) und nicht in die umgebende, unbesiedelte Landschaft abstrahlt.

5.1.2 VERMEIDUNGSMASSNAHME FÄLLZEITRAUM

Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.

Erforderliche Festsetzung aufgrund der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

5.1.3 CEF-MASSNAHME: FLEDERMAUSKÄSTEN

An den bestehenden Gehölzen am angrenzenden Ludwig-Donau-Main-Kanal sind im Vorfeld der Baumrodungen als Ersatz für den Verlust einiger Altbäume 5 Fledermausflachkästen und 5 Fledermausrundkästen aus Holzbeton anzubringen. Die Auswahl und Anbringung der tierökologischen Kunstquartiere hat unter Expertenbeteiligung zu erfolgen.

Begründung zur Ergänzung:

Erforderliche Festsetzungen aufgrund der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. vgl. Kapitel 6.3

5.2 BIOTOPSCHUTZ UND AUSGLEICHSFLÄCHEN

5.2.1 EINGRIFF UND AUSGLEICH

Als Ausgleich für die Überbauung von ca. 8.000 m² nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Wiesenflächen sind 8.000 m² gleichartige Ersatzflächen herzustellen.

Diese Flächen werden als „Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft“ außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans nachgewiesen. Dem Baugebiet wird der „Ausgleichsplan zum Bebauungsplan Rappersdorf-West“ mit der dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche und den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Dieser Ausgleichsplan ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

5.2.2 ZEITPUNKT

Mit den im Ausgleichsplan festgesetzten Aushagerungsmaßnahmen muss spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Beginn der Erschließung des Baugebietes begonnen werden.

Begründung zur Ergänzung:

Erforderliche Festsetzungen aufgrund der Überbauung der gesetzlich geschützten Wiesenfläche. vgl. Kapitel 6.2

wird ergänzt

6. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich liegt das Bodendenkmal D-3-6834-0190 Verebnete vorgeschichtliche Grabhügel. Die Stadt Berching wird für den Bereich eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG beantragen. Auf der bestehenden Oberfläche der Parzellen 14, 15, 16, 17 hat eine konservatorische Überdeckung zu erfolgen. Über dieser kann bis zur bauseitig benötigten Höhe aufgeschüttet werden. Auf eine Unterkellerung der Gebäude wird verzichtet. Eventuelle Bodeneingriffe erfolgen nur im Bereich der Leitungen.

Begründung zur Änderung:

Aufnahme der Festsetzung aufgrund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. Auf der beschriebenen Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal mit der Kennnummer D-3-6834-0190, Verebnete vorgeschichtliche Grabhügel. Da hier gemäß der Stellungnahme des bld mit einem sehr hohem Befundaufkommen zu rechnen ist und dieses Areal dementsprechend stark zu schützen ist, wurde mit dem bld vereinbart diesen Bereich zu schützen und für die Nachwelt zu konservieren. Um dies zu erreichen, wird an der besagten Stelle auf eine Unterkellerung verzichtet und eine sogenannte konservatorische Überdeckung ausgeführt. Lediglich für notwendige Leitungen kann ein Bodeneingriff an dieser Stelle erfolgen.

7. (ehemals 4.) SONSTIGE HINWEISE

Wird ersetzt: die Nummerierung von 4.ff auf 7.ff

7.1 Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Berching. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Begründung zur Änderung:

Aufnahme des Hinweises aufgrund der Stellungnahme des Luftamtes Nordbayern. Der Sonderflugplatz hat Bestandsschutz. Dadurch ergeben sich ausweislich der Auskunft der Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern, keine Rechtsansprüche gegen den ordnungsgemäßen Betrieb des Sonderflugplatzes Berching.

*7.2 Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen **wird ergänzt:** und die B299 ist mit zeitweisen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen, **wird ergänzt:** welche auf das neue Wohngebiet einwirken und entschädigungslos hinzunehmen sind.*

Begründung zur Änderung:

Ergänzung des Hinweises aufgrund des Hinweises des Bayerischen Bauernverbandes, dass es selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen **zeitweise** zu Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen kommen kann. Da es sich bei den möglichen Emissionen um produktionsbedingte und saisonale bzw. zeitweise Belastungen handelt und diese auch bei absolut ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auftreten können, werden die oben genannten Belastungen als zumutbar gewertet und sind dementsprechend entschädigungslos hinzunehmen.

*7.3 **wird gestrichen:** Die Niederschlagswässer von den Dachflächen sind zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation und zur Neubildung von Grundwasser auf dem Grundstück zu fassen und zu versickern.*

Wird ergänzt: Die Nutzung von Zisternen zur Gartenbewässerung oder zur Toilettenspülung wird begrüßt.

Begründung zur Änderung:

Der Änderung des Bebauungsplans liegt ein Bodengutachten bei, daraus kann entnommen werden, dass eine Versickerung einerseits durch die vorliegenden Flugsande möglich wäre, andererseits durch sehr hoch anstehendes Grundwasser erschwert wird, da der geforderte Abstand von 1 m nicht eingehalten werden kann.

7.5 wird gestrichen: Die in N-S-Richtung verlaufende, vorhandene Strom-Freileitung bleibt erhalten. Wohngebäude müssen einen Abstand von 8 m zur Leitungsachse einhalten. Nebengebäude dürfen nach Abstimmung mit der OBAG im Leitungsbereich errichtet werden. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist beidseits eine Abstandszone von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. *Wird ergänzt:* Die bestehende Freileitung von Bayernwerk soll abgebaut und erdverkabelt werden.

Begründung zur Änderung:

Die Leitung soll nicht erhalten bleiben, die Firma OBAG gibt es nicht mehr, für die Leitung ist nun Bayernwerk verantwortlich.

wird ergänzt: 7.8 Der Aufschluss von Grundwasser muss wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt Neumarkt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß §8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen.

Begründung zur Änderung:

Der Hinweis wird entsprechend den gültigen gesetzlichen Regelungen mit aufgenommen, da er gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg für das Gebiet mit den hohen Grundwasserständen von Relevanz für die Bauherren ist.

wird ergänzt: 7.11 Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten: 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe; 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.

Begründung zur Änderung:

Der Hinweis wird entsprechend den gültigen gesetzlichen Regelungen des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) mit aufgenommen. Der in den Hinweisen genannte Grenzabstand bei Pflanzungen soll eine negative Beeinträchtigung von Pflanzungen gegenüber benachbarten Grundstücken vermeiden. Damit sollen potentiell mögliche Schäden durch derartige Grenzbeplantungen (z.B. überhängende Äste die an andere Gebäude heranreichen, oder Wurzeln die das Mauerwerk angreifen) vermieden werden. Der Hinweis kommt dementsprechend den Bauherren zugute.

wird ergänzt: 7.12 Textausgaben der DIN 4109:2018-01 - Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit. Die maßgeblich resultierenden Außenlärmpegel L_a für schutzbedürftige Räume sind in der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 22.13171-b01, vom 30.01.2023, dargestellt. Bei der Planung der Wohngebäude sollte der Grundriss so gewählt werden, dass schutzbedürftige Räume (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer etc.) möglichst an den der B299 abgewandten Fassadenabschnitten vorgesehen werden.

An den hauptbetroffenen Fassadenabschnitten sollten überwiegend Treppenhäuser, Flure, Bäder, Toiletten etc. angeordnet werden.

Begründung zur Änderung:

Der Hinweis wird entsprechend erstellten Lärmschutzgutachten mit aufgenommen. Es wird darin u.a. auf die wichtige und dem Entwurf beigelegte Anlage 5 des Berichts verwiesen, die die errechneten maßgeblichen Außenlärmpegel darstellt. Neben der Neuerrichtung von Gebäuden ist darüber hinaus auch eine Erweiterung bestehender Gebäude Lärmschutztechnisch zu betrachten. Der Hinweis zur Wohnraumorientierung (architektonische Maßnahme zum Lärmschutz) wird gemäß der schalltechnischen Untersuchung, sowie der Stellungnahme des Sachgebiets „Technischer Umweltschutz“ des Landratsamtes Neumarkt mit aufgenommen, um diese Möglichkeiten des Schallschutzes zu verdeutlichen.

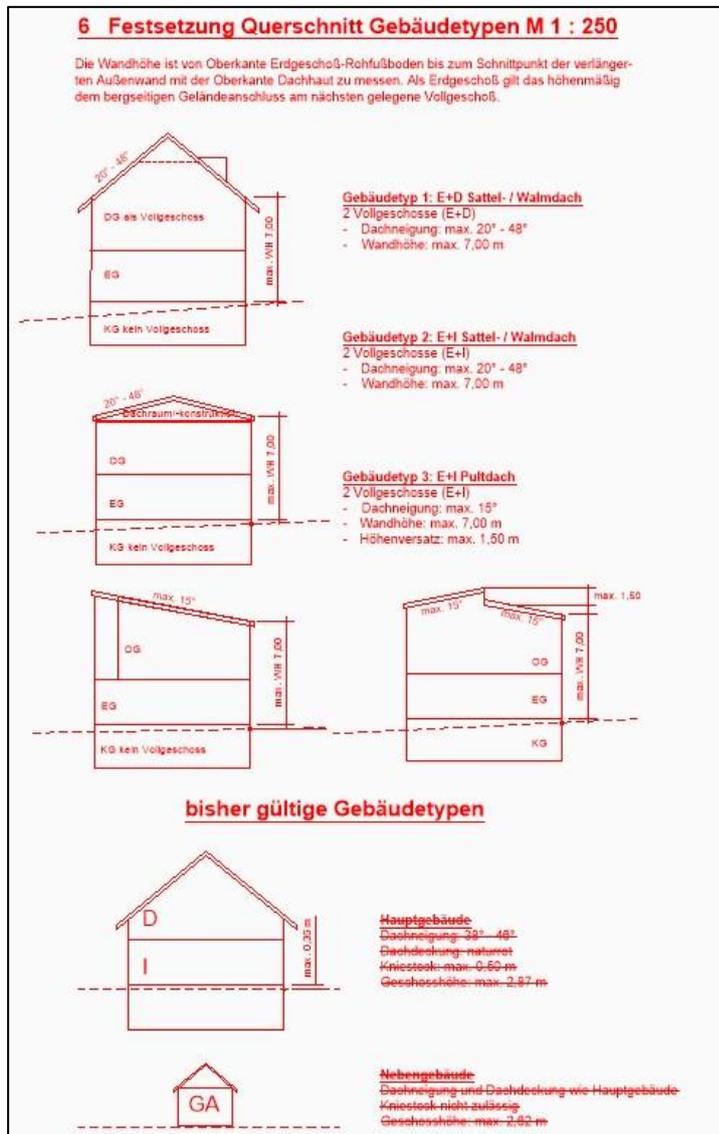
Wird gestrichen: 5.0 BEWEHRUNGSVORSCHRIFTEN

"Gemäß Art 89 Abs. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,-- belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in diesem Bebauungsplan (Satzung) aufgeführten und enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt."

Begründung zur Änderung:

Die aktuell gültige BayBO endet mit Art. 84, daher wird der Hinweis gestrichen.

5. Städtebauliche Zielsetzungen



Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden die zulässigen Gebäudetypen erweitert.

Die Gebäude können nun auch mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Als Vorlage für die Gebäudetypen dient die 1. Änderung des Bebauungsplans „südlich der Südtangente“.

Ebenso entsprechen verschieden gestalterische Festsetzungen nicht mehr dem Zeitgeist (Dachform/neigung, Kniestock) und haben in der Vergangenheit zu einer Vielzahl von Abweichungen bzw.

Befreiungen geführt.

Durch die neu geteilten Parzellen wird eine dichtere Bebauung mit Doppelhäusern ermöglicht.

Die Erschließung und Bebauung des Baugebiets soll weiterhin in Abschnitten erfolgen.

An der grundsätzlichen verkehrlichen Erschließung mit den geschwungenen Straßen (zur Verkehrsberuhigung) und den drei Wendehämmern wird weiterhin festgehalten.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / artenschutzrechtliche Belange

6.1 Belange des Umweltschutzes

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind nur diejenigen naturschutzfachlichen Belange zu erörtern, die durch die Änderung getroffen sind.

Für den Bau der Erschließungsstraße ist die Rodung von mehreren großen Silber-Weiden erforderlich.

Diese hätten jedoch auch bei Umsetzung des Ursprungsbebauungsplans gerodet werden müssen. Eine Umverlegung der Erschließung wurde geprüft, ist jedoch nicht möglich. Im Zuge der Prüfung hat sich außerdem herausgestellt, dass die bestehenden Weiden über einem großen, wichtigen DN 800 Kanal stocken. Der Erhalt einzelner Bäume im Randbereich der Straße ist daher nicht möglich – die Kanaltrasse muss frei von Gehölzen bleiben.

Eine Verschlechterung der Situation ist also gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans nicht gegeben.

Eine weitere wesentliche Änderung ist der Umgang mit Niederschlagswasser.

Nach der Urfassung des Bebauungsplans hätte das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden müssen.

Der Änderung des Bebauungsplans liegt ein Bodengutachten bei, daraus kann entnommen werden, dass eine Versickerung einerseits durch die vorliegenden Flugsande möglich wäre, andererseits durch sehr hoch anstehendes Grundwasser erschwert wird, da der geforderte Abstand von 1 m nicht eingehalten werden kann.

Weitere Schutzgüter sind durch die Änderung nicht betroffen, da sich keine Veränderung gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans ergibt.

6.2 Eingriffsregelung und Biotopschutz

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da es sich nur um eine Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans handelt, die keine Auswirkungen auf die Dichte der Bebauung aufweist oder die Erweiterung des Flächenumgriffs hervorruft.

Bei der floristischen Untersuchung wurde der Wiesenabschnitt nördlich des Grabens jedoch als geschützter Wiesenanteil gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG erfasst. *„Es konnten insg. 17 wiesentypische Krautarten (11 Arten der Krautartenliste sind notwendig) erfasst werden.*

Entsprechende Stickstoffzeiger kommen nur in sehr geringer Dichte vor (weit unter 25%) vor. Auf der Wiese finden sich mit Arrhenatherum elatius, Centaurea jacea, Crepis biennis und Galium album vier Arrhenatherion-Arten eingestreut (eine Art ist notwendig). Die Fläche kann somit als arten- und strukturreiches Dauergrünland mit entsprechendem Schutzstatus eingestuft werden. Bei einer Überbauung ist eine entsprechend große, gleichwertige Wiesenfläche wiederherzustellen, ansonsten ist eine Überbauung nicht möglich.“

Bezüglich der Überbauung der Biotopflächen ist unabhängig vom Bebauungsplan ein gesonderter Antrag auf Ausnahme nach § 23 Abs. 3 BayNatSchG einzuholen.

Rechtsgrundlage dafür, dass eine Ausnahme notwendig ist, obwohl das Gebiet schon als Bebauungsplan ausgewiesen war, ist § 30 Abs. 4 BNatSchG: „Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Biotopbeeinträchtigungen oder

-zerstörungen zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten vor der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden. Diese Ausnahme gilt dann für die Dauer von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Dem Antrag muss auch ein Ausgleichskonzept beiliegen, das aufzeigen muss, wie die geschützte Wiesenfläche hergestellt werden soll, insbesondere, wo das Saatgut herkommt (vor dem Hintergrund, dass derzeit kein Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 14 auf dem Markt verfügbar ist).

Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen deshalb außerhalb auf räumlich getrennten Kompensationsflächen festgesetzt werden.

Der „Ausgleichsplan zum Bebauungsplan Rappersdorf-West“ ist daher Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Ausgleich für die Überbauung der als Biotop geschützten Wiesenfläche erfolgt auf einer Teilfläche der stadteigenen Fläche Fl. Nr. 50 der Gemarkung Ernersdorf.

Die Ausgleichsfläche liegt ca. 1,3 km östlich des Planungsgebietes auf der Jurahochfläche nördlich der Ortschaft Ernersdorf und wird von 2 großen Hochspannungsleitungen gequert. Es handelt sich um eine sehr leicht nach Süden geneigte Acker- bzw. Grünlandbrachfläche, die schon seit mehreren Jahren im Eigentum der Stadt Berching ist und als Ökokontofläche Nr. 14 auch bereits auf Eignung als Ausgleichsfläche mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde.

Das Flurstück weist eine Gesamtgröße von ca. 18.050 m² auf. Der Geltungsbereich des „Ausgleichsplan zum Bebauungsplan Rappersdorf-West“ umfasst jedoch nur die westliche Teilfläche mit einer Größe von 8.000 m². Die verbleibende östliche Teilfläche mit ca. 10.050 m² kann als Ausgleichsfläche für weitere Eingriffe verwendet werden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Neumarkt wurde ein Ausgleichskonzept entwickelt:

Für die Fläche ist die Anlage, Entwicklung und Pflege einer extensiven Wiese durch Umwandlung von Ackerbrache bzw. Grünlandbrache in extensiv genutztes Grünland vorgesehen, wobei die Erreichung des Biotop- und Nutzungstypen G212, mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland gemäß Biotopwertliste angestrebt wird. Langfristig soll sich diese Wiese zu einem geschützten Wiesenanteil gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG entwickeln und damit als flächengleicher Ersatz für die überbaute Wiesenfläche innerhalb des Baugebiets dienen.

Die Umwandlung sollte vorzugsweise durch Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen, im Idealfall würde sich eine Mähgutgewinnung von der Eingriffsfläche Fl. 622, Gemarkung Ernersdorf anbieten. Alternativ wäre vielleicht auch eine Mähgutgewinnung von der Ökokontofläche 1 Fl. 300, Gemarkung Wattenberg denkbar, die als Sandmagerrasen entwickelt wurde.

Ggf. ist vor der Umwandlung eine Aushagerung der derzeitigen Fläche mit Ackerstatus durch Anbau von Ackerfrüchten ohne Düngung für einen Zeitraum von 2 bis 5 Jahren sinnvoll.

Art und Weise sowie die Durchführung der Umwandlung soll in enger Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband (LPV) Neumarkt erfolgen, da der LPV in diesem Bereich auf große Erfahrung und auch auf geeignete Spenderflächen zurückgreifen kann.

Sollte eine Mähgutübertragung nicht möglich sein, so darf die Fläche ausschließlich mit einer zertifizierten regionalen Saatgutmischung (Blumenwiesenmischung) des Ursprungsgebietes 14 Fränkische Alb, Kräuteranteil mind. 50 %, angesät werden, wobei ca. 6 bis 8 Wochen nach der Ansaat ein Schröpfschnitt mit Schnitthöhe 5 cm durchführen ist, der bei starkem Befall von Ackerwildkräutern wiederholt werden kann.

Entwicklungs- und Erhaltungspflege: extensive Wiesennutzung

Die Wiese soll als Extensivgrünland genutzt werden. In den ersten drei Jahren nach Nutzungsumstellung erfolgt eine Aushagerungsmahd 3 x jährlich mit Abfuhr des Mähgutes (Ende Mai, nach dem 15.07. u. nach dem 01.09.)

Anschließend max. 2-schürige Mahd mit Erstschnitt um den 15.06. und Zweitschnitt nach dem 15.09., jeweils mit Abfuhr des Mähguts (keine Mulchmahd, keine Schlegelmahd), keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln (Insektizide und Fungizide), keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neuansaat / Narbenverbesserung Walzen, Schleppen max. 1-mal im Jahr bis Mitte März

Allgemeine Vorschriften:

Keine Mulchmahd, keine Schlegelmahd, keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln (Insektizide und Fungizide), keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neuansaat / Narbenverbesserung Walzen, Schleppen max. 1-mal im Jahr bis Mitte März

Um den Struktureichtum zu erhöhen, ist bei der Mahd jeweils ein Fünftel des Bestandes in wechselnden Abschnitten von der Pflege auszusparen und als Brachestreifen stehen zu lassen. Die Brachflächen sind jeweils zu wechseln.

6.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote finden nicht bereits auf der Ebene der Bauleitplanung, sondern erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung ihre unmittelbare Anwendung. Um abschätzen zu können, ob sich die Verbote des Artenschutzes beim Vollzug des Bebauungsplans als unüberwindliche Hindernisse erweisen können, müssen die Gemeinden im Bauleitplanverfahren ermitteln, inwieweit die Belange des Artenschutzes durch die beabsichtigten Planungen voraussichtlich betroffen werden.

Bei der Urfassung des Bebauungsplans wurde der Artenschutz nicht behandelt.

Durch die Fällung der Bäume und die Überplanung von Gräben sind artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen, weshalb der Biologe Georg Knipfer beauftragt wurde, einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu erstellen.

Das Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung lautet:

„In der Gesamtschau ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten. Hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse und der Brutvögel sind entsprechende konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen zu beachten.“

Folgende Konfliktvermeidende Maßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) schlägt die saP vor, die als Festsetzungen im Bebauungsplan ergänzt wurden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel:

- Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz der umweltverträglichsten neuesten Techniken. Dies sind LED kalt und LED neutral-warm Lampen. Diese zeichnen sich im Vergleich zu herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenanflug aus. Die etwas höheren Anschaffungskosten werden mittelfristig durch die erhöhte Lebensdauer und den deutlich geringeren Energieverbrauch kompensiert. Die LED-Beleuchtung gilt daher als die beste Alternative im Außenbereich (EISENBEIS 2009). Dies soll eine auch in Zukunft kontinuierliche Nahrungsversorgung von nachtaktiven Fluginsekten für Fledermäuse sichern, welche an den neuen Lichtquellen nur in geringer Zahl angelockt und getötet werden bzw. aus dem Reproduktionszyklus ausscheiden.
- Bei der Beleuchtung ist zudem zu beachten, dass diese auf den Baugebietsbereich fokussiert bleibt und nicht in die umgebende, unbesiedelte Landschaft abstrahlt.
- Gehölzrodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

CEF - Maßnahmen für Fledermäuse:

- Anbringung von 10 Fledermauskästen als Ersatz für den Verlust einiger Altbäume. Diese müssen im Vorfeld der Baumrodungen angebracht werden, z.B. am angrenzenden LDM-Kanal. Es sollten 5 Fledermausflachkästen und 5 Fledermausrundkästen aus Holzbeton verwendet werden. Diese Maßnahme muss unter Expertenbeteiligung erfolgen.