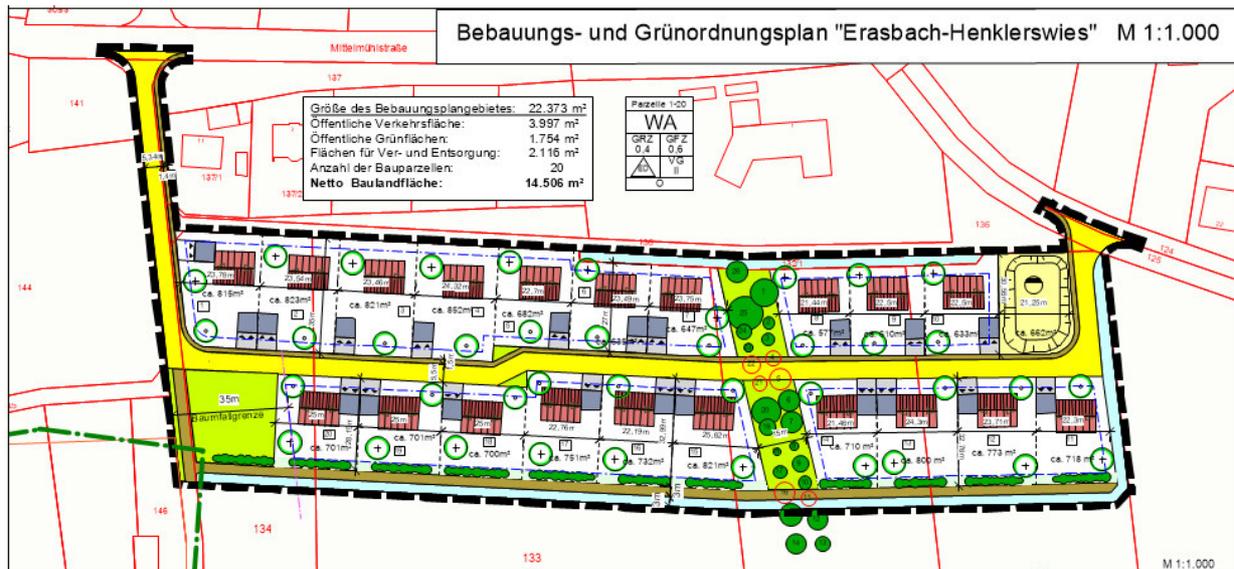




Stadt Berching
Landkreis Neumarkt
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet „Erasbach-Henklerswies“ im Verfahren nach § 13b BauGB



Fassung 12.07.2022

Planungsträger:



Stadt Berching
Ludwig Eisenreich
1. Bürgermeister
Pettenkoflerplatz 12
92344 Berching
Tel.: 08462 / 205-0
Fax: 08462/205-90
E-Mail: info@berching.de
www.berching.de

Planung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan:



Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Linzer Straße 13
93055 Regensburg
Tel.: 0941 / 204949-20
Fax: 0941 / 204949-99
E-Mail: post@lichtgruen.com
www.lichtgruen.com

Bearbeitung:

Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan, des Art. 91 Abs. 1 der Bayrischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Berching folgende Satzung für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Erasbach-Henklerswies“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), den Hinweisen (Teil C) und der Begründung (Teil F).

Inhaltsverzeichnis

B.	B E G R Ü N D U N G	4
1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
2.	Lage und Größe	4
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.1	Wahl des Verfahrens.....	5
3.2	Regionalplan (Regensburg - Region 11)	5
3.3	Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	5
3.4	Flächennutzungsplan	5
3.5	Aufstellungsbeschluss.....	6
3.6	Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	6
4.	Bestand und Beschaffenheit des Baugebietes	6
4.1	Konzeption und bauliche Gestaltung	7
4.1.1	Städtebauliche Vergleichswerte	7
4.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.1.3	Bauweise, Erstellung und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	8
4.2	Verkehrskonzept	9
4.3	Ver- und Entsorgung	9
4.3.1	Wasserversorgung / Abwasserentsorgung	9
4.3.2	Niederschlagswasser	9
4.3.3	Abfallbeseitigung	9
4.3.4	Löschwasserversorgung / Brandschutz	10
4.3.5	Stromversorgung	10
4.4	Stellplätze	10
4.5	Freileitungen	10
4.6	Immissionsschutz.....	10
4.7	Denkmalschutz.....	10
4.8	Bodengutachten / Baugrunduntersuchung	11
4.9	Grünordnung	11
4.9.1	Erhalt der Obstbäume / Öffentliche Grünfläche	11
4.9.2	Private Grünflächen.....	11
4.9.3	Eingrünung	12
4.9.4	Artenlisten.....	12
5.	Belange des Umweltschutzes	12
5.1	Eingriffsregelung	12
5.2	Vermeidung und Minimierung	12
5.3	Schutzgebiete	13
5.4	Artenschutz	13
D.	Unterlagen zur Einsicht im Bauamt.....	15

B. BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan der Stadt Berching

Wohngebiet „Erasbach-Henklerswies“

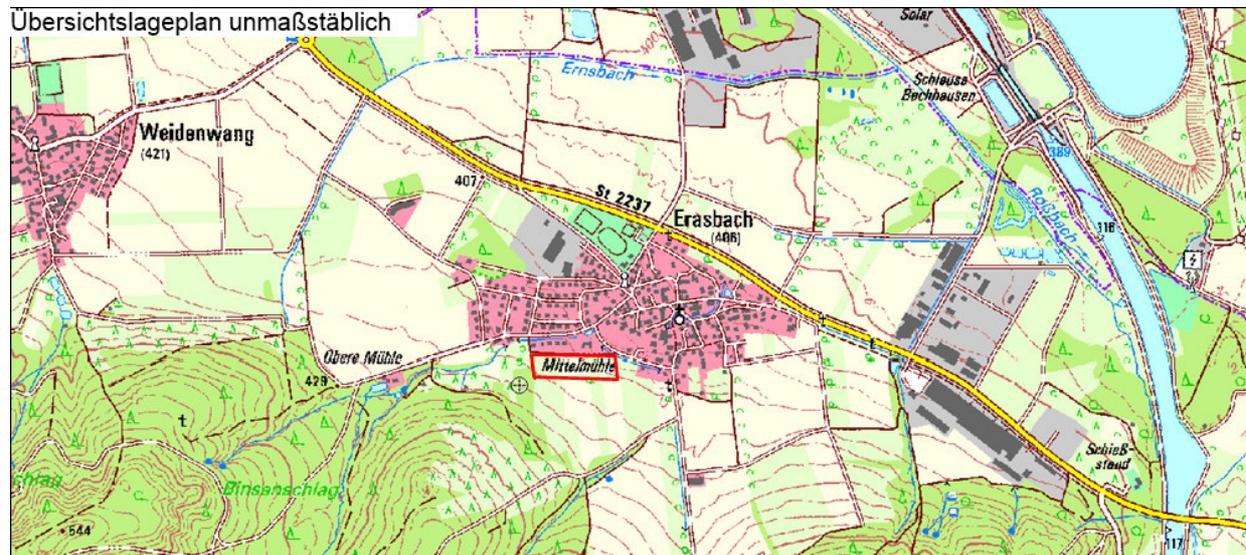
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Einfamilienhausgrundstücken im Ortsteil Erasbach zu leisten.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da die Vorhaben nicht die Genehmigungsvoraussetzungen des § 35 BauGB erfüllen.

Daher hat die Stadt Berching entschlossen, das Baurecht auf Grundlage des § 13 b BauGB zu schaffen.

2. Lage und Größe



Auszug aus der Topographischen Karte: Lageplan unmaßstäblich

Das geplante Wohngebiet liegt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Erasbach im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung im Bereich „Mittelmühle“.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist" sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

3.1 Wahl des Verfahrens

Durch die Lage des Plangebietes am Rande eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und dem Ziel, die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnnutzung zu schaffen, fällt das Vorhaben in den Regelungsbereich des § 13 b BauGB.

Mit einer Größe des Geltungsbereichs von 22.373 m² und einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 liegt bei einer Nettobaufläche von 15.227 m² die Grundfläche bei ca. 6.090 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 m². Das Vorhaben erfüllt damit die Voraussetzungen des § 13b BauGB i.V. mit 13 a Abs. 1 Nr.1.

In Abstimmung mit dem Landratsamt findet daher das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen Anwendung.

3.2 Regionalplan (Regensburg - Region 11)

Das Gemeindegebiet von Berching ist nach Regionalplan eingestuft als „Allgemeiner ländlicher Raum“. Die Stadt selbst ist zusammen mit Freystadt als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Stadtgebiet wird zudem eingestuft als „Gebiets mit städtisch-industrieller Nutzung“, die Außenbereiche als „Gebiete mit überwiegend naturnahen Lebensgemeinschaften“.

Das gesamte Sulztal und die großen bewaldeten Flächen mit ihren Randzonen und damit auch das Planungsgebiet ist als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

Weitere umweltrelevante Aussagen des Regionalplans im Bereich des geplanten Bebauungsgebiets sind nicht formuliert.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze sind jedoch zu berücksichtigen: Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren.

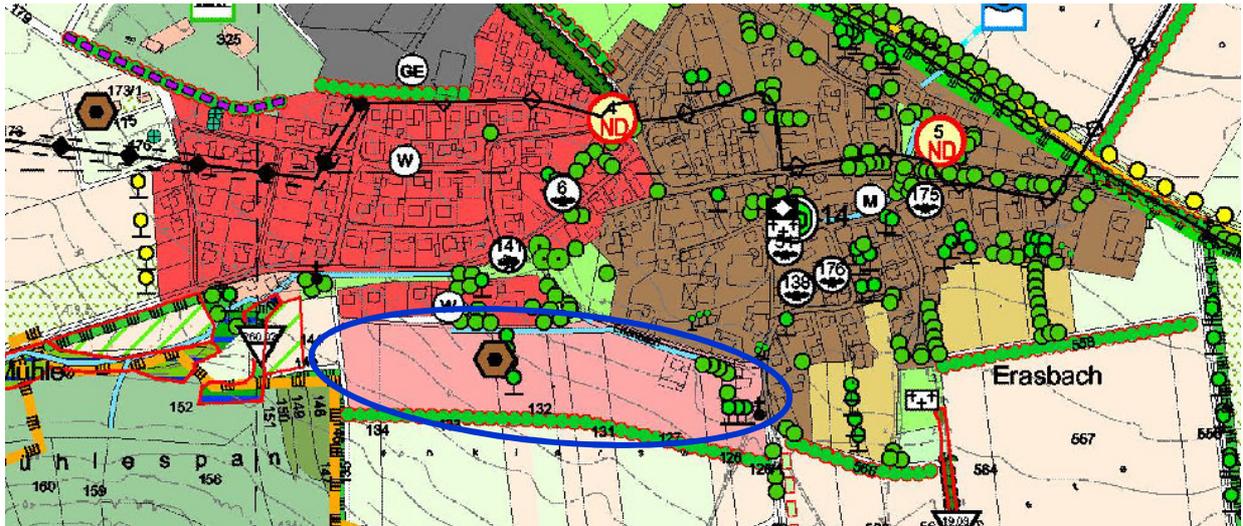
3.3 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Gemeindegebiet von Berching ist im LEP als „Allgemeiner ländlicher Raum eingestuft“.

3.4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8, Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Berching ist der Bereich bereits als geplantes allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird demnach nicht erforderlich.



Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Berching

3.5 Aufstellungsbeschluss

Das Bauleitplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss am 05.04.2022 eingeleitet (§ 12 Abs. 2 BauGB).

3.6 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Im vorliegenden Fall ist eine Bebauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur. Durch den Bebauungsplan kann Bauland für den örtlichen Bedarf in Erasbach geschaffen werden.

4. Bestand und Beschaffenheit des Baugebietes



Luftbild, überlagert mit Digitaler Flurkarte

Der Geltungsbereich umfasst die nördlichen Teilflächen der Flurstücke 132 - 135 sowie das Flurstück 132/1 der Gemarkung Erasbach. Für die Erschließung sind Teilflächen der Flurstücke 125, 136, 137 erforderlich.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,24 ha, die relativ ebene Fläche wird hauptsächlich als Grünland bzw. Weide genutzt.

In der östlichen Teilhälfte befindet sich noch eine Doppelreihe aus unterschiedlich alten Obstbäumen, die bis auf die erforderlichen Fällungen für den Bau der Erschließungsstraße und des Entwässerungsgrabens zum größten Teil erhalten bleibt und in das Baugebiet als öffentlicher Grünstreifen integriert wird.

An der Nordseite grenzt ein Feldweg an, der ebenfalls erhalten bleibt.

Ein sich parallel dazu befindlicher Graben, in dem das Drainagewasser des Hangs zusammenfließt, bleibt erhalten.

Ein neuer Graben für Drainagewasser sowie ein Bewirtschaftungsweg entsteht am südlichen Rand des Baugebiets.

Im angrenzenden Ort liegen landwirtschaftliche Betriebe, von denen, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Emissionen ausgehen können. Diese sind angesichts der Lage des Baugebietes jedoch zu tolerieren.

Aufgrund der Art der Nutzung und der Lage der Emissionsquellen (Stall, Silo etc.) ist nicht davon auszugehen, dass es zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt.

Die folgenden angegebenen Flächengrößen beziehen sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Eingriff erstreckt sich auf folgende Bestandsflächen:

Bestehende Flächennutzung	Flächen in m ²
Grünland bzw. Weidefläche	19.938
Streuobstwiese	1.121
Bestehende Feldwege	951
Drainagegraben	363
Summe Geltungsbereich	22.373

4.1 Konzeption und bauliche Gestaltung

4.1.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	22.373 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	3.997 m ²
Öffentliche Grünflächen:	1.754 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung:	2.116 m ²
Anzahl der Bauparzellen:	20
Netto – Baulandfläche:	14.506 m²

4.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet gem. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung der Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete getroffen.

In Anlehnung an die lockere Bebauung im Ort beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4. Aufgrund der Nachfragesituation am Markt wurden im Baugebiet Grundstücke mit Grundstücksgröße zwischen 600 m² und 850 m² geplant.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Wohnräume im darüberliegenden Dachgeschoss sind zulässig, soweit durch die Nutzung kein Vollgeschosß entsteht. Mit dieser Festsetzung sollen überdimensionierte Baukörper vermieden werden.

Begrenzung der Wohneinheiten

Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Durch diese Festsetzung sollen ortsuntypische Baukörper und Bauformen vermieden werden.

4.1.3 Bauweise, Erstellung und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen bewegt sich im Spannungsfeld zwischen dem Gestaltungswillen des Bauherrn und der regionalen Bautradition. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

Bauweise

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur im rückwärtigen Gartenbereich errichtet werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

Auf die Festsetzung einer absoluten Bezugshöhe wird verzichtet. Stattdessen wird die Bezugshöhe auf +/- 50 cm bezogen auf das Straßenniveau vor dem Gebäude festgesetzt.

Die maximal zulässigen Höhenangaben für die Wände wurden in Anlehnung auf den Bestand sowie analog zu anderen neu ausgewiesenen Bebauungsplänen in Ortsteilen von Berching abgestimmt.

Dachgestaltung

Die Dächer sind als Satteldächer mit ortsüblicher Neigung von 38° - 45° beim Haustyp A bzw. mit einer Neigung von 10° - 25° beim Haustyp B (Jurahäuser) auszuführen. Pultdächer dürfen bis zu einer Dachneigung von 15° ausgebildet werden.

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind die Dächer von Garagen in gleicher Weise auszuführen wie das Dach des Hauptgebäudes.

Materialien zur Dacheindeckung werden bewusst nicht vorgeschrieben, sondern lediglich die Verwendung von gedeckten Farben festgesetzt.

Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Wohngebäude verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen.

Im Einzelnen wurde dieser Zielsetzung durch folgende Festsetzungen entsprochen:

- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den nach der BauNVO zulässigen Werten als Voraussetzung für eine angemessene Baumassenentwicklung und für eine ausreichende Begrünung.

- Maßvolle Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der benachbarten vorhandenen Bauhöhen.
- zeichnerische Festsetzungen zu Dachausbildung und Wandhöhen
- Abschluss des Wohngebiets nach Süden durch Begrünung in Fortsetzung der bestehenden Gehölzflächen.

4.2 Verkehrskonzept

Die äußere Erschließung zum Baugebiet erfolgt über das bestehende Straßennetz von Erasbach über die Straße „Am Erlenbach“ sowie über die „Mittelmühlstraße“.

Die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße, die diese beiden oben genannten Straßen als Ringstraße miteinander verbindet.

4.3 Ver- und Entsorgung

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Bestandsanlagen und -Leitungen verschiedener Versorgungsträger (Telekom, Bayernwerk, etc.). Im Zuge der Erschließungsarbeiten haben sich die ausführenden Firmen rechtzeitig in die genaue Lage der Bestandsanlagen einweisen zu lassen. Bei der Planung und Ausführung sind die einschlägigen Schutzbestimmungen (z.B. DIN 18920, DVGW-Richtlinie GW125) zu beachten.

4.3.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Forchheimer Gruppe ist gesichert durch die Errichtung neuer Wasserleitungen in Verbindung mit dem Bau der neuen Erschließungsstraße

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. In diesen Kanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

4.3.2 Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers des geplanten Wohngebiets ist wegen der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens und des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. In den städtischen Mischwasserkanal kann das Niederschlagswasser ebenfalls nicht eingeleitet werden. Daher erfolgt die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens, in der das gesamte Niederschlagswasser der Privatflächen und der Erschließungsstraße eingeleitet wird. Mittels Drosselung wird das Regenwasser dann an den Erasbach abgeleitet.

Im Bereich der privaten Stellplätze soll das Oberflächenwasser flächig über Drainfugen versickert werden.

Der Versiegelungsgrad im Baugebiet soll möglichst gering gehalten werden. Die angegebenen Verkehrsflächen sollen nur so gering wie unter funktionalen Gesichtspunkten möglich, versiegelt werden. Die Minimierung der Versiegelung dient der Reduzierung des abzuleitenden Niederschlags.

4.3.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Neumarkt. Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

4.3.4 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Der Feuerschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr von Erasbach und die weiteren Feuerwehren der Stadt Berching sichergestellt. Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption Leitungsnetzes zu beachten. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

4.3.5 Stromversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz das Energieversorgungsunternehmen Bayernwerk AG gewährleistet. Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind neue Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich, die im Zuge des Baus der Erschließungsstraße errichtet werden.

4.4 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei Zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.

4.5 Freileitungen

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden.

4.6 Immissionsschutz

Auf Nachfrage beim Landratsamt Neumarkt wurde mit Mail v. 27.02.2018 mitgeteilt, dass zu diesem Standort kein Gutachten erforderlich ist.

- Für den Betrieb Egner im Norden liegt ein Lärmgutachten für die dazwischen liegende Wohnbebauung vor.
- Zu den Straßen, Mittelmühlstraße als Gemeindestraße und St2237 als Staatsstraße, sind die Abstände nach DIN 18005 eingehalten und müssen nicht näher betrachtet werden.
- Auch der Abstand zu der Landwirtschaft (Rinderhaltung) auf Fl.Nr. 110 ist ausreichend (Fahrsilo, Stallgebäude).

Aufgrund der Entfernung der Emissionsquellen zum nächstmöglichen Wohnhaus von mindestens 60 m ist, bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft, nicht davon auszugehen, dass es zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt.

Die typischen landwirtschaftlichen Emissionen, (Lärm, Staub, Geruch) sind angesichts der Lage am Ortsrand als ortsüblich hinzunehmen.

4.7 Denkmalschutz

Angaben über Bodendenkmäler liegen im Bereich des Planungsgebietes nicht vor.

Bei Auffinden von Bodendenkmälern ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG des bayerischen Landesamts für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Neumarkt zu beteiligen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und des Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind nach Ar. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Baudenkmäler sind im direkten Umgriff ebenfalls nicht verzeichnet. Bei den nächstliegenden Baudenkmalern handelt es sich um die Kirche Mariae Heimsuchung sowie das Wasserschloss. Eine Beeinträchtigung von Blickbeziehungen ist aufgrund der großen Distanz von mehr als 250 m auszuschließen.

4.8 Bodengutachten / Baugrunduntersuchung

Über das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, die im Bauamt der Stadt Berching einsichtig sind und dem Bauwerbern zur Verfügung gestellt werden. Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen, Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

4.9 Grünordnung

Die Grünordnungsplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan. Angesichts der geringen Größe des Plangebietes sind die Möglichkeiten zur Gestaltung der Grünflächen begrenzt.

4.9.1 Erhalt der Obstbäume / Öffentliche Grünfläche

Das Hauptkonzept der Grünordnung sieht den Erhalt der prägenden Obstgehölze vor. Diese 15 m breite Fläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, in der später auch die Errichtung einiger Spielgeräte möglich sein soll.

Eine Rodung der vorhandenen Obstbäume ist nur im mindest erforderlichen Umfang zur Errichtung der Erschließungsstraße bzw. des Entwässerungsgrabens zulässig. Außerdem dürfen für die Errichtung von Spielgeräten in diesem Gehölzstreifen bis zu 3 junge Bäume ohne naturschutzfachlichen Wert entfernt werden, vorzugsweise die Bäume Nr. 8, 9 und 18.

Neue öffentliche Grünflächen entstehen im Wohngebiet nur in sehr geringem Maße durch die Verschwenkung der Straße.

Auf diesen Flächen ist wegen der Einsichtigkeit keine Pflanzung von Bäumen vorgesehen.

4.9.2 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasen-, Wiesen- Blüh- oder Pflanzflächen auszubilden. Daher ist auch festgesetzt, dass reine Steingärten ohne Bepflanzung nicht zulässig sind. Es ist lediglich eine mineralische Abdeckung von Flächen zulässig, deren Bepflanzung bezogen auf die Gesamtfläche des Beetes überwiegt und einen Deckungsgrad von mind. 80 % aufweisen muss. Bezugsgröße ist die Flächendeckung nach dem 3. Jahr nach der Pflanzung (vollentwickelter Standort).

Für die privaten Grünflächen ist festgesetzt, dass je Parzelle zwei Laubbäume 2. oder 3. Ordnung oder zu pflanzen sind, von denen mindestens ein Baum auf der der Straße zugewandten Grundstückshälfte

gepflanzt werden muss, um eine Durchgrünung des Straßenraums zu gewährleisten. Dieser Straßenbaum kann nicht durch Obstbäume ersetzt werden. Der im rückwärtigen Garten liegende Baum kann alternativ durch die Pflanzung von 2 Obstbäumen als Hochstamm ersetzt werden.

4.9.3 Eingrünung

Die Festsetzung der Pflanzung von Gehölzen auf mind. 75 % der Grundstückslänge entlang der südlich gelegenen Grundstücke dient der Kompensation des Eingriffs und der Ausbildung einer Ortsrandeingrünung.

Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke vorgeschrieben.

Die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets zu sichern und den Eingriff geringfügig zu kompensieren.

Desweiteren werden durch die festgesetzten Gehölze die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gemindert bzw. minimiert, da die Pflanzung von Gehölzen im Vergleich zu Wiesen- und Staudenflächen ein zusätzliches Angebot des Lebensraums insbesondere für Gehölbewohner bedeutet.

Für die Begrünung der privaten Gartengrundstücke wird empfohlen, vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Verbindung mit Ziersträuchern zu verwenden.

4.9.4 Artenlisten

Die zu verwendenden Arten sind unter Angabe der Mindestqualität in den Festsetzungen aufgeführt. Die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können. Die Gehölzauswahl orientiert sich an den regional üblichen Arten und Sorten.

5. Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hierbei wird nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Hinweise auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und Monitoring nach § 4c BauGB sind im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen und deshalb in diesem Planverfahren nicht enthalten.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

5.1 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5.2 Vermeidung und Minimierung

Die in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgesehene Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entfällt hingegen nicht. Die sonstigen Vorschriften des Naturschutzrechts hinsichtlich Biotop-

und Artenschutz sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten.

Auch wenn kein Umweltbericht erforderlich ist und die Kompensationsverpflichtung ausgesetzt ist, muss durch die planende Gemeinde doch eine Darstellung der betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie möglicher Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung erfolgen.

Als wesentliche Minimierungsmaßnahme ist der Erhalt der vorhandenen Obstbäume anzusehen.

Der Bebauungsplan wurde derart gestaltet, dass die Obstbaumreihe weitgehend erhalten bleiben können, einige wenige Bäume jedoch aufgrund der geplanten Erschließungsstraße entfernt werden müssen. Nach aktuellem Planungsstand sind derzeit die Bäume 4, 5, 21 und 22 hiervon betroffen sowie Baum Nr. 16 für den Bau eines Entwässerungsgrabens.

Eine weitere Minimierungsmaßnahme ist in der Anordnung des Regenrückhaltebeckens ersichtlich. Frühere Planentwürfe der Erschließungsplanung sahen das Becken im Mündungsbereich des Feldweges Fl. Nr. 136 vor, was die Rodung aller großen Linden bedeutet hätte. Durch Verzicht auf eine Bauparzelle konnte das RRB in das Baugebiet integriert werden und die Rodung der Linden verhindert werden.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen. Dies trifft im Baugebiet auf die Entfernung der Obstbäume zum Bau der Erschließungsstraße zu.

Die grünordnerischen Festsetzungen sorgen ebenfalls dafür, dass der Eingriff minimiert wird.

5.3 Schutzgebiete

FFH-Gebiete sowie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden durch die Planung nicht direkt berührt.

Allerdings grenzt an der Südwest-Ecke des Geltungsbereichs die Schutzzone des Naturparks Altmühltal an, die dem rechtlichen Status eines Landschaftsschutzgebietes entspricht.

Dieser Bereich ist in ähnlicher Abgrenzung auch als FFH-Gebiet 6834-301 „Trauf der mittleren Frankenalb im Sulztal“, Teilfläche 02 ausgewiesen.

Daher wurde projektbegleitend eine FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung (FFH-VA) erstellt, die im Bauamt zur Einsicht ausliegt.

Die FFH-VA kommt zu dem Ergebnis, dass keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu erwarten sind und damit die Erfordernis einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht zu erwarten ist.

5.4 Artenschutz

Für das Gebiet des Bebauungsplanes „Erasbach-Henklerswies“ wurde faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt, um evtl. auftretende artenschutzrechtliche Belange zu beurteilen.

Der Geograph Martin Gabriel wurde am 06.06.2018 beauftragt, den Baumbestand als Ganzes aus artenschutzrechtlicher Sicht in Augenschein zu nehmen, um eventuelle Vogelbruten und/oder Fledermausquartiere auffindig zu machen. Der Auftrag umfasst nach Vorgabe durch die UNB auch eine Relevanzprüfung/Abschichtung für das gesamte Baugebiet.

Die Relevanzprüfung ergab, dass im Bereich des Obstbaumbestandes derzeit keine saP-relevanten Tierarten durch das Bauvorhaben im Sinne des § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG betroffen sind. Die voraussichtlich von der Fällung betroffenen Bäume Nr. 4, 5, 21 und 22 weisen keine Höhlungen und/oder Spalten auf, die sich als Brutplatz für Vögel oder Versteck für Fledermäuse eignen würden.

Sofern vom Bau der geplanten Straße nur die Bäume 4, 5, 20 und 21 betroffen sind, können diese aus artenschutzfachlicher Sicht entfernt werden.

Als weitere artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen wurde ein Brutpaar des Neuntöters (*Lanius collurio*, saP-relevante, geschützte Vogelart) erfasst.

Das Pärchen hat eine aktuelle Brut in der Hecke am Nordwestrand des Baugebietes. Beide Elternteile konnten Nahrung suchend und warnend im Bereich der Rinderweide beobachtet werden. Eine Überbauung der Rinderweide würde zwar nicht den aktuellen Neststandort betreffen, wohl aber Teile des Lebensraums vernichten, der zur Nahrungssuche genutzt wird.

Außerdem muss von einer nennenswerten Störung des Brutgeschäfts aufgrund der Bauarbeiten ausgegangen werden.

Für den Neuntöter, der zwar außerhalb des geplanten Bauvorhabens brütet, aber Teile des Gebietes zur Nahrungssuche nutzt, kann eine Störung während der Brutzeit jedoch nicht ausgeschlossen werden, da sich der aktuelle Neststandort nahe an der westlichen Grenze des geplanten Baugebietes befindet. Der Tatbestand des Störungsverbotes wäre somit gegeben, sofern die Art im Jahr des Baubeginns wieder im derzeitigen Bereich der Heckenreihe brütet.

Eine frühzeitige Aufwertung nahegelegender, offener Bereiche durch die Pflanzung von gebietsheimischen, möglichst dorn- oder stachelbewehrten Sträuchern (Schlehe, Weißdorn, Wildrosen-Arten) wird deshalb empfohlen, um die lokale Population zu stützen.

Zur Überprüfung des Vorkommens von Zauneidechsen erfolgten drei weitere Begehungen im Frühjahr 2019. Bei keiner der Begehungen konnten Zauneidechsen nachgewiesen werden. Somit kann mit einer an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit ein Vorkommen von Zauneidechsen ausgeschlossen werden.

Die Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Ergänzung des Kurzberichts zum Vorkommen von Eidechsen als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan kann im Bauamt der Stadt Berching eingesehen werden.

D. Unterlagen zur Einsicht im Bauamt

1. FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung
2. Gabriel, Martin (August 2018): Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) unter besonderer Berücksichtigung des Obstbaumbestandes im geplanten Baugebiet Erasbach-Henklerswies, Stadt Berching
3. Gabriel, Martin (Juli 2019): Faunistisches Gutachten zum Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) – Baugebiet Erasbach-Henklerswies, Stadt Berching - Kurzbericht
4. SfG GmbH (Mai 2020): Geotechnischer Bericht – Baugrundgutachten; BV Stadt Berching – Erschließung Baugebiet „Erasbach-Henklerswies“

Planverfasser:

Lichtgrün Landschaftsarchitektur

Ruth Fehrmann

Linzer Straße 13

93055 Regensburg

Telefon: 0941 / 204949-20

Fax: 0941 / 204949-99

E-Mail: post@lichtgruen.com

Regensburg, den 12.07.2022



Annette Boßle

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin