

---

# **Stadt Berching**

## **Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung**

### **“Eismannsberg“**

---

**Begründung**

**19.10.2021**

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

Bearbeitung:  
Dipl. Ing. Max Wehner, Landschaftsarchitekt

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

---



## 1. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt in der Stadt Berching im Landkreis Neumarkt i. d. Opf. am süd-westlichen Ortsrand des Gemeindeteils Eismannsb. Es umfasst die Teilflächen der Flurstücke 1229, 1241, 1242, und 1244 Gemarkung Pollanten und hat eine Größe von ca. 0,54 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. Er ist überwiegend landwirtschaftlich als Grünland und Acker genutzt. Das Flurstück 1244 Gemarkung Pollanten ist bereits bebaut.

## 2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für ortsansässige Nachgeborene aus Eismannsb sowie zur Errichtung einer Schlosserei erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Klarstellungsbereich ist teils bereits bebaut (Teilfläche 1241 und stellt eine fast allseitig von Bebauung umgebene innerörtliche Baulücke dar. Er ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Er ist dem Innenbereich zuzuordnen, was durch die Satzung klargestellt wird.



### Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Berching als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ferner ist für das Flurstück 1241 eine Erweiterung des Mischgebiets und für das Flurstück 1244 und für eine kleine Teilfläche der Flurstücke 1229 und 1242 ein bestehendes Mischgebiet dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nur teilweise der geplanten Nutzung, die im FNP dargestellte landwirtschaftliche Nutzung hat im konkreten Fall jedoch keine besondere Zweckbestimmung. Dies wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung gemeinsam mit dem Landratsamt ermittelt. Obwohl der FNP Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt unberührt. Die geringe Fläche, die umgewidmet wird, bewegt sich im Rahmen der dörflichen Struktur und des Ortsbildes.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Das dortige Dorfgebiet hat eine gemischte Struktur mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden (Maschinenhallen, Ställe etc.). Im südlichen Bereich befinden sich auch Einzelwohnhäuser. Die Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach Art, Maß und Bauweise und überbaubaren Flächen wird aufgenommen. Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an.



Luftbildkarte mit Verortung des Geltungsbereichs

## 4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,54 ha. Er hat den Charakter eines Mischgebietes (§6 BauNVO).

Die Verkehrserschließung für die Flurstücke 1241 und 1244 erfolgt von der bestehenden innerörtlichen Erschließung von Eismannsberg, die von der Kreisstraße NM 2 abzweigt. Die Zufahrt für das Flurstück 1242 erfolgt im Süden über den Flurweg 1229.

Diese Erschließung ist aufgrund der geringen Größe der Einbeziehungsfläche ausreichend.

## 5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde in Anlehnung an den Leitfaden der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums durch Bewertung des Bestandes sowie der zu erwartenden Intensität der Bebauung ermittelt.

### Bewertung der Eingriffsfläche

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	artenarmes Grünland, Acker, Bebauung direkt angrenzend, Kategorie I
Boden	Alblehm, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand durch Neubauten und großen landwirtschaftlichen Nutzgebäuden geprägt, Kategorie I
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I</b> Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

---

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ A, mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad (>GRZ 0,35)  
→ Spanne Faktor 0,3-0,6.

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der Bebauung und zu erwartenden Versiegelung im oberen Bereich festgesetzt: 0,5.

### **Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf**

<u>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</u>	<u>Bau- fläche</u>	<u>Ausgleichs- faktor</u>	<u>Ausgleichs- bedarf</u>
gering	4338 qm	x 0,5	2.165 qm

### **Ausgleichsflächen**

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1242, Gemarkung Eismannsberg zugeordnet.

Als Entwicklungsziel ist die Schaffung einer Obstwiese und extensiv genutztes Grünland festgesetzt. Es sind hochstämmige Obstbäume (regionale Obstsorten) mit einem Abstand von mindestens 10-12 m zu pflanzen. Die Sortenwahl ist frei.

Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen, ab 15.06. ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr oder extensiv zu beweiden.

### **Artenschutz**

Aufgrund der ortsnahe Lage und der Nutzung der Eingriffsfläche (intensive Landwirtschaft, artenarme Ausprägung des Grünlandes) sowie der nördlich verlaufenden Kreisstraße NM 2 ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Die bestehenden erhaltenswerten Gehölze sind zur Erhaltung festgesetzt.

Bei den weiteren an den Grenzen von Flurstück 1241 und 1244 vorkommenden Gehölzen ist zur Vermeidung des Tötungsverbots aus Gründen der Vorsorge die Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

Im Hinblick auf den derzeitigen Bestand ist mit der Entwicklung der Obstwiese als naturschutzfachlichen Ausgleich eine Verbesserung für Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

## **6. Immissionsschutz**

Gemäß § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Nördlich des Einbeziehungsbereichs befindet sich die Kreisstraße NM 2 mit geringer Verkehrsbelastung (durchschnittlichen Tagesverkehr von 900 – 1000 KFZ (davon ca. 70 Schwerlastverkehr), ferner befinden sich landwirtschaftliche Betriebe teils mit Tierhaltung nördlich und östlich des Einbeziehungsbereiches.

Die Eigentümer des Einbeziehungs- bzw. Klarstellungsbereichs wohnen in Eismannsberg, ihnen sind die Immissionsbedingungen (Kreisstraße, landwirtschaftlich geprägter Ort) bewußt. Konflikte mit dem Immissionsschutz können im Genehmigungsverfahren durch entsprechende Abstände möglicher Wohnhäuser, Schallschutzmaßnahmen und Lage von Schlafräumen minimiert werden.

Bearbeiter:



Max Wehner  
Dipl.-Ing Landschaftsarchitekt

### Artenliste standortheimischer Gehölze

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Acer campestre       | Feldahorn            |
| Betula pendula       | Birke                |
| Prunus avium         | Vogelkirsche         |
| Salix caprea         | Salweide             |
| Sorbus aucuparia     | Vogelbeere           |
| Malus, Pyrus, Prunus | regionale Obstsorten |
| Obstsorten           |                      |
- b) Sträucher
- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea    | Hartriegel          |
| Corylus avellana    | Hasel               |
| Crataegus laevigata | Weißdorn            |
| Euonymus europaea   | Pfaffenhütchen      |
| Ligustrum vulgare   | Liguster            |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa      | Schlehe             |
| Ribes alpinum       | Berg-Johannisbeere  |
| Rosa canina         | Hundsrose           |
| Salix caprea        | Salweide            |
| Sambucus nigra      | Holunder            |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball |