
Stadt Berching

Einbeziehungssatzung

“Berching - Wirbertshofen“

Begründung

26.04.2022

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

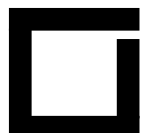
Bearbeitung:

Dipl. Ing. Max Wehner, Landschaftsarchitekt

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Stadt Berching im Landkreis Neumarkt i. d. Opf. am nord-östlichen Ortsrand des Gemeindeteils Wirbertshofen. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 979 Gemarkung Rudertshofen und hat eine Größe von ca. 0,25 ha. Der Geltungsbereich ist relativ eben. Er ist landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Der Ortsteil Wirbertshofen liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 7 „Sulztal mit Seitentälern und Randbereichen“ sowie außerhalb der Schutzzone des Naturparks Altmühltal. Die Schutzgrenzen liegen nördlich von Wirbertshofen im Talbereich zum Tälchens, dass von Rudertshofen Richtung Beilngries verläuft. Touristische Infrastrukturen wie Rad- und Wanderwege sind vom Plangebiet nicht direkt betroffen. Entlang des Flurweges nördlich des Plangebiets verläuft ein örtlicher Wanderweg („Grün auf Gelb“ Nr. 7) , dieser wird von der Planung jedoch nicht berührt.

2. Planungserfordernis

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige aus Wirbertshofen erforderlich.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Berching als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung. Die im FNP dargestellte landwirtschaftliche Nutzung hat im konkreten Fall jedoch keine besondere Zweckbestimmung. Durch die Ortsrandlage und Lage außerhalb von Schutzgebieten sowie in einem Bereich ohne besondere Fernwirkung widerspricht die Planung nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die geringe Fläche, die umgewidmet wird, bewegt sich im Rahmen der Größenordnung der dörflichen Struktur und des Ortsbildes.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist durch die bauliche Nutzung mit Einfamilienhäusern am Flurweg westlich des geplanten Einbeziehungsbereiches aus Sicht des Landkreises und der Stadt Berching so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Das Dorfgebiet von Wirbertshofen hat insgesamt eine gemischte Struktur mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden (Maschinenhallen, Ställe etc.) neuerer Bauart. Im Bereich der Einbeziehungssatzung liegt kein erhaltenswerter gewachsener Ortsrand vor. Die Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach, Art, Maß und Bauweise und überbaubaren Flächen wird aufgenommen. Der Einbeziehungsbereich schließt im Westen an die im Zusammenhang bebauten Flächen an.

Des Weiteren sind auf der landwirtschaftlichen Fläche im Flächennutzungsplan zu pflanzende Obstbäume entlang des Flurweges dargestellt. Die Planung greift dies bei der Gestaltung und den Ausgleichsflächen auf. Dort ist die Pflanzung von Obstbäumen als Entwicklungsziel festgesetzt.

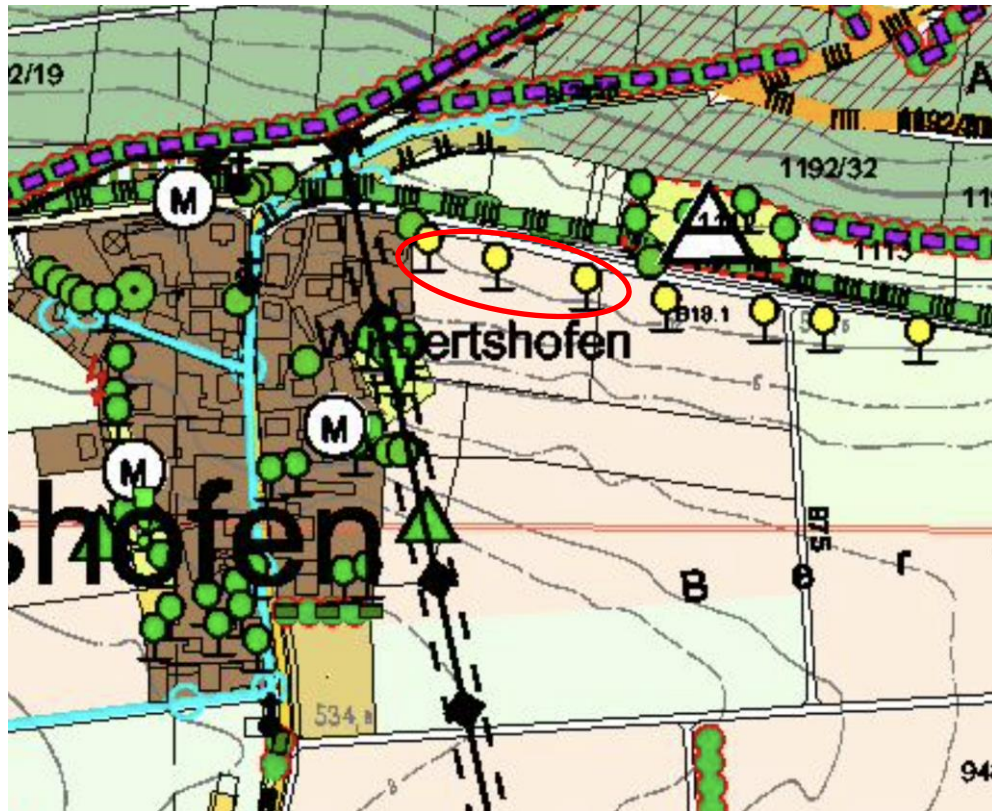


Abb. Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan



Luftbildkarte mit Verortung des Geltungsbereichs

4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,25 ha. Er hat den Charakter eines Dorfgebiets (§ 5 BauNVO).

Die Verkehrserschließung für das Flurstück 979 erfolgt über einen bestehenden landwirtschaftlichen Flurweg, der von der Staatstraße 2336 im Ortsbereich abzweigt.

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.

Einordnung und Einstufung der Eingriffsfläche

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker ohne Segetalflora, Bebauung direkt angrenzend, Kategorie I
Boden	teils noch Oberjura („Malm“) überwiegend Alblehm, 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, geringe Fernwirkung Kategorie I
Gesamtbewertung	Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsbedarfes

Ausgangszustand	Fläche in qm	Bewertung (WP)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf in WP
A11 intensiv bewirtschafteter Acker ohne Segetalflora	2.467	3	0,35	2.590,35
Planungsfaktor		Begründung		
Eingrünung		Ortstypische innerörtliche Begrünung		-5 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				2.460,83

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 979, Gemarkung Rudertshofen 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.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung						
Ausgangszustand	Bewertung (WP)	Prognosezustand	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
A11 intensiv bewirtschafteter Acker ohne Segetalflora	2	B 431 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung	8	1.076,3	6	6.457,8
Bilanzierung						
Ausgleichsbedarf in WP		2460,83	Ausgleichsumfang in WP			6457,8
Differenz						3.996,97

Der aufgrund der erforderlichen Eingrünung des Einbeziehungsgebietes überschüssige Ausgleichsumfang wird auf das Ökokonto der Stadt gutgeschrieben.

Artenschutz

Aufgrund der ortsnahe Lage und der Nutzung der Eingriffsfläche (intensive landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche) ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. In Verbindung mit dem nahen Waldrand und den Hecken ist auch das Vorkommen von Feldvögeln wie der Feldlerche ausgeschlossen. In der folgenden Übersicht wird überschlägig eine mögliche Betroffenheit von saP-relevanten Arten betrachtet.

Artengruppe	Betroffenheit saP-relevanter Arten	Verbotstatbestände
Säugetiere / Fledermäuse	Quartiere von Fledermausarten sind nicht betroffen, Leitstrukturen entlang den Hecken am Flurweg bleiben erhalten, mit den geplanten Obstbäumen werden neue geschaffen.	nicht einschlägig
Säugetiere / Biber, Luchs	Keine Nachweise und kein Habitatpotenzial im Vorhabenbereich.	nicht einschlägig
Amphibien	Laichgewässer nicht vorhanden.	nicht einschlägig
Reptilien	wegen intensiver Nutzung und Vegetationsstruktur im Vorhabenbereich auszuschließen.	nicht einschlägig
Libellen	Larvalgewässer nicht vorhanden.	nicht einschlägig
Käfer	Keine Bäume durch Vorhaben betroffen.	nicht einschlägig
Schmetterlinge	Relevante Futterpflanzen nicht vorhanden.	nicht einschlägig

Artengruppe	Betroffenheit saP-relevanter Arten	Verbotstatbestände
Weichtiere / Großkrebse	Laichgewässer nicht vorhanden.	nicht einschlägig
Vögel	Vorkommen Feldlerche durch Kulissenwirkung vorhandener landwirtschaftlicher Gebäude und Hecken und Waldrand, Störung durch am Feldweg (Spaziergänger mit Hunden) ausgeschlossen. Für weitere Agrarvögel wie Rebhuhn fehlen Saumstrukturen im Umfeld des Einbeziehungsgebietes.	nicht einschlägig

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. Es befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Rinderhaltung (2 x) westlich des Einbeziehungsgebietes.

Konflikte mit dem Immissionsschutz (Staatstraße) können im Genehmigungsverfahren durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen und Lage von Schlafräumen minimiert werden.

Bearbeiter:



Max Wehner
Dipl.-Ing Landschaftsarchitekt