



## Bebauungs- und Grünordnungsplan

### „Weidenwang-Nord“

Begründung und Umweltbericht  
i.d.F. vom 04.04.2017



## Inhaltsverzeichnis

### Teil A, Begründung

1	Planungsanlass und Planungserfordernis.....	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes .....	3
3.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	3
3.2	Topographie / Nutzung .....	4
3.3	Baugrund und Bodenverhältnisse .....	4
4	Bodenordnende Massnahmen .....	4
5	Städtebauliches Konzept.....	4
6	Art und Mass der baulichen Nutzung .....	5
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
6.2	Mass der baulichen Nutzung .....	5
6.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl .....	5
6.2.2	Anzahl der Vollgeschosse .....	5
6.2.3	Begrenzung der Wandhöhen .....	6
7	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen.....	6
7.1	Bauweise.....	6
8	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	6
8.1	Dachgestaltung .....	6
8.2	Fassaden und Materialien .....	7
9	Stellplätze, Garagen und Carports .....	7
10	Einfriedungen .....	8
11	Erschliessung.....	8
11.1	Verkehrerschliessung .....	8
11.2	Ver- und Entsorgung.....	8
11.2.1	Wasser- und Energieversorgung .....	8
11.2.2	Abwasserbeseitigung .....	9
11.2.3	Abfallbeseitigung .....	9
11.2.4	Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen) .....	9
12	Immissionsschutz.....	10
12.1	Verkehrslärm.....	10
12.2	Landwirtschaft.....	10
13	Grünordnung.....	10
13.1	Gestaltungsmaßnahmen .....	10
13.2	Prüfung der Eingriffsvermeidung.....	11
13.3	Eingriffsminimierung .....	11
13.4	Massnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB .....	11
13.5	Artenschutz .....	14
14	Altlasten .....	15
15	Denkmalschutz .....	15



## **Teil B, Umweltbericht**

16	Einleitung .....	16
16.1	Anlass und Aufgabe.....	16
16.2	Inhalt und Ziele des Plans .....	16
16.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	16
17	Vorgehen bei der Umweltprüfung.....	16
17.1	Untersuchungsraum .....	16
17.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden .....	16
17.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	17
18	Planungsvorgaben und Fachgesetze .....	18
19	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	18
19.1	Prognose der Umweltauswirkungen der Planung.....	20
19.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	21
19.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	21
19.4	Monitoring .....	22
19.5	Zusammenfassung .....	22



## 1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Im Vorfeld der Planung wurde die Verfügbarkeit sowohl der wenigen bestehenden Baulücken als auch der vereinzelt funktionslos gewordenen landwirtschaftlichen Anwesen geprüft. Insbesondere aus Gründen der mangelnden Verkaufsbereitschaft oder überzogenen Preisvorstellungen stehen diese Potentiale dem freien Markt nicht zur Verfügung. Um dennoch insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zu geben in der Heimatgemeinde Wohneigentum zu bilden wurde diese geringfügige Arrondierung des Siedlungskörpers beschlossen.

Die Verhandlungen zur Realisierung des Baugebietes auf den im FNP dargestellten Wohnbauflächen konnten aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft nicht zum Erfolg gebracht werden. Sollte hier eine zukünftige Realisierung weiterhin nicht möglich erscheinen, wird die Rücknahme der Fläche im Flächennutzungsplan geprüft.

Am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Weidenwang sollen für die ortsansässige Bevölkerung ca. 0,7 ha Wohnbauflächen geschaffen werden. Der Ortskern von Weidenwang ist landwirtschaftlich geprägt. Der nächste landwirtschaftliche Betrieb mit Viehhaltung ist jedoch rund 100 m entfernt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es Wohnbauflächen zu schaffen, um insbesondere den jungen Leuten, die Möglichkeit zu geben sich im Heimatort Wohneigentum zu schaffen.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 15.01.2015 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) wird Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Berching ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da sich das Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.3 BauGB zu ändern

## 3 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

### 3.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Weidenwang, nördlich der Kreisstraße NM.19. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die südlichen Teilflächen des Flurstücks 39 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 240 (Kreisstraße



NM19). Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Weidenwang. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

### 3.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Gelände fällt leicht nach Norden hin ab. Das Areal ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Gebietes liegt ein Regenrückhaltebecken. Gehölze finden sich im Geltungsbereich keine.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der ländlichen Umgebung muss, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Arbeiten gerechnet werden. Auf die berechtigten Belange der landwirtschaftlichen Betriebe ist Rücksicht zu nehmen.

### 3.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor, der Baugrund auf den Nachbargrundstücken hat sich bisher jedoch als unproblematisch erwiesen.

## 4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei kann es zu Grenzänderungen kommen.

## 5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die moderate Siedlungserweiterung mit maximal 10 Parzellen stellt eine angemessene Siedlungserweiterung für den Ortsteil Weidenwang dar.

Die Gestalterischen Vorgaben orientieren sich an dem regional typischen Baustil im Übergang vom mittelfränkischen Stil mit überwiegend eingeschossiger Bauweise und steilem Dach zum oberpfälzer Baustil des Jurahauses mit bis zu zwei Geschossen und flachem Dach.

Um die Auswirkung auf das Landschaftsbild zu minimieren wird entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets ein breiter Heckenstreifen festgesetzt um das Baugebiet einzugrünen.



## 6 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen werden festgesetzt als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.

Die Bauflächen sollen insbesondere ortsansässigen jungen Familien die Möglichkeit bieten sich am Heimatort Wohneigentum zu schaffen.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetrieben betrifft nur ein untergeordnetes Spektrum aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Derartige Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Zielen für die Weiterentwicklung des Ortsteiles.

### 6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 6.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für die Wohnbauflächen wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Ein Überschreiten der GRZ durch Stellplätze und deren Zufahrten ist nur bis zu einer max. GRZ von 0,50 zulässig. Hierdurch soll der Charakter einer ländlich lockeren Bebauung mit großen Gartenanteilen erreicht werden.

Die festgesetzte GFZ bleibt mit dem Wert von 0,8 orientiert sich an der Werten der BauNVO. Durch die Begrenzung soll das Entstehen ortsuntypischer Baumassen vermieden werden.

#### 6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Wohnräume im darüber liegenden Dachgeschoss sind zulässig, soweit durch die Nutzung kein Vollgeschoß entsteht.



### 6.2.3 Begrenzung der Wandhöhen

Insbesondere bei „modernen“ Wohnhausformen mit Pultdächern oder sehr flachen Dachneigungen können große Fassadenflächen entstehen, die sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Die maximale traufseitige Wandhöhe (W<sub>Ht</sub>) wird daher begrenzt und beträgt bei

- Satteldächern bis 35° max. 6,75 m
- Satteldächern von 35° bis 48° max. 4,50 m,

Gemessen vom Schnittpunkt Gelände / Außenwand bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 40 cm über der Achse der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudemitte, liegen.

## 7 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

### 7.1 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.

## 8 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen wird im vorliegenden Fall durch die Zweckgebundenheit des Gebäudes beschränkt. Negative Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

### 8.1 DACHGESTALTUNG

Gestalterische Fehlentwicklungen bei Dachformen und –Eindeckungen wirken sich in besonderem Maße negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die Vorgaben zur Dachgestaltung zielen auf den Erhalt und die Weiterentwicklung der regionalen Baustile hin berücksichtigen sowohl den fränkischen Baustil mit steilem Dach als auch die regionaltypischen Gestaltungselemente des „Jura-Haus“

Die Dächer sind bei zweigeschossiger Bauweise (II) auszuführen als Satteldach mit einer Neigung von 25-35 ° oder bei eingeschossiger Bauweise (I+D) als Satteldach mit einer Neigung von 35° bis 48°.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig. Diese sollen als Gründach ausgeführt werden.

Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt bei zweigeschossiger Bauweise und Dächern bis 35° max. 8,75 m, bei eingeschossiger Bauweise und Dächern bis 48° max. 8,5 m. Gemessen vom Schnittpunkt Gelände / Außenwand bis zur Oberkante des zum Firstes.



Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 35° zulässig. Sie sind als Satteldach- und Schleppgauben auszuführen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,20 betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mind. 1,20 m betragen.

Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel mit Satteldach zulässig. Der Anbau darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorspringen. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 1,00 m unter dem des Haupthauses liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Haupthauses begrenzt.

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Ortgang von 1,20 m haben.

Dacheindeckungen sind mit Ziegeln oder Steinen in roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen. Pultdächer dürfen darüber hinaus mit Titanzinkblechen gedeckt werden. Für Vordächer sowie Dächern zwischen Gebäuden können Eindeckungen aus Sicherheitsglas zugelassen werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

## 8.2 FASSADEN UND MATERIALIEN

Aus Rücksicht auf die regionale Bautradition sind Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech unzulässig. Leuchtende, grelle oder reine Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig, da sie sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

## 9 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, um zu vermeiden, dass der landwirtschaftliche Verkehr durch parkende Autos im öffentlichen Straßenraum behindert wird.

Garagen und Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

Stellplätze sind, soweit keine rechtlichen oder fachlichen Gründe dagegen sprechen, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.



## 10 EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,2 m, innerhalb von Sichtdreiecken 0,8 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Zum Straßenraum hin sind nur senkrechte Holzlattenzäune oder Naturhecken zulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig. Für Hecken gilt an diesen Grenzen keine Höhenbegrenzung, auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen.

Die Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

## 11 ERSCHLIESSUNG

### 11.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Areals erfolgt von der Kreisstraße NM 19 aus. Der Straßenraum weist eine Breite von 7,00 m auf. Vorgesehen sind ein Mehrzweckstreifen mit einer Breite von 2,25 m und eine Fahrbahn mit einer Breite von 4,75. Diese ist für die Begegnung PKW / PKW ausreichend, größere Fahrzeuge können den Mehrzweckstreifen nutzen.

Für den Fall einer späteren Erweiterung des Plangebietes wird an der Nordwestlichen Ecke des Plangebietes bereit eine ca. 3,0 x 3,0 m große öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um hier die möglichen zukünftigen Bauflächen auf kürzestem Weg fußläufig an den Altort anbinden zu können.

### 11.2 VER- UND ENTSORGUNG

In den öffentlichen Verkehrsflächen stehen ausreichende Flächen für die Verlegung aller Infrastruktursparten zur Verfügung. Im Zuge einer koordinierten Erschließungsplanung kann die wirtschaftliche unterirdische Verlegung der Leitungen sichergestellt werden. Das mit der Erschließungsplanung zu beauftragende Büro wird angewiesen, sich frühzeitig mit den Versorgungsträgern hinsichtlich einer zeitlich und räumlich koordinierten Spartenplanung abzustimmen.

#### 11.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Bei der Erschließungsplanung ist zu berücksichtigen, dass eine Versorgungsleitung - Wasserleitung DN 150 bzw. DN 200 - des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Forchheimer Gruppe das Baugebiet tangiert.

Nach Rücksprache mit dem Zweckverband muss die genaue Lage der Leitung noch festgestellt werden. Es sollte geprüft werden, ob im Falle einer ggf. notwen-



digen Umverlegung der Leitung auch eine Versorgung des Baugebietes von dieser Leitung aus erfolgen kann.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz grundsätzlich gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption Leitungsnetzes zu beachten.

An der südwestlichen Ecke des Plangbietes wird eine Fläche für eine Trafostation festgesetzt, um die ausreichende Versorgung mit Elektrizität sicherzustellen.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

#### 11.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

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

#### 11.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

#### 11.2.4 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollen im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden.



## 12 IMMISSIONSSCHUTZ

Folgende Emissionsquellen liegen in der Nachbarschaft des Baugebietes:

### 12.1 VERKEHRSLÄRM

Die ST 2237 liegt in ca. 600 m Entfernung in östlicher Richtung. Nach Tabelle 1 der DIN 18 005 ist ein Abstand von 330 m zwischen Wohnbebauung und Staatsstraße sicher ausreichend. Eine weitere Betrachtung ist nicht erforderlich.

Die Kr NM 19, grenzt südlich an die geplante Bebauung. Nach Tabelle 1 der DIN 18 005 ist ein Mindestabstand von 40 m zwischen nächstem Wohnhaus und Straßenmitte erforderlich. Da dieser Abstand in Teilbereichen unterschritten wird, wird für die südliche Bauzeile die Anwendung von lärmorientierten Grundrissen festgesetzt. Durch die Versetzung des Ortsschildes bzw. verkehrsrechtliche Anordnungen wird die zulässige Geschwindigkeit im Bereich des Baugebietes auf 50 km/h reduziert.

### 12.2 LANDWIRTSCHAFT

Auf Fl.Nr. 37, in ca. 120 m Entfernung in westlicher Richtung, wird Landwirtschaft mit Rinderhaltung und Silo betrieben.

Nach der aktualisierten Arbeitsunterlage des Bayer. Arbeitskreises „Immissionschutz in der Landwirtschaft“ soll bei Rinderhaltungen unter 250 GV ein Abstand von 120 m zwischen Stall und der nächsten Wohnbebauung angestrebt werden. Der Abstand ist hier eingehalten, eine weitere Betrachtung ist daher nicht erforderlich.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der ländlichen Umgebung muss, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, im Baugebiet mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Arbeiten gerechnet werden. Auf die berechtigten Belange der landwirtschaftlichen Betriebe ist Rücksicht zu nehmen.

## 13 GRÜNORDNUNG

### 13.1 GESTALTUNGSMAßNAHMEN

Zur Eingrünung der Bauflächen und Einbindung in das Landschaftsbild sind vorhandene Grünflächen außerhalb überbaubarer Flächen im Geltungsbereich mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (mind. 50 %, siehe Pflanzliste im Bebauungsplan) zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen. Pro Baugrundstück ist mind. ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Zudem wird zur Ortsrandbegrünung ein Pflanzgebot für eine Strauchhecke im



Norden des Geltungsbereiches festgesetzt.

### 13.2 PRÜFUNG DER EINGRIFFSVERMEIDUNG

Es steht kein geeigneter Standort zur Verfügung, an dem der mit der Planung verfolgte Zweck mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur und Landschaft zu erreichen wäre.

### 13.3 EINGRIFFSMINIMIERUNG

Neben der Eingriffsminimierung durch entsprechende Standortwahl erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch folgende Maßnahmen:

- Fläche mit Pflanzgebot zur Ortsrandbegrünung (Strauchhecke)
- Eingrünung der Baugrundstücke durch großkronige Laub- oder Obstbäume
- Verwendung bestehender Wegeflächen zur Erschließung des Baugebietes

### 13.4 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1A ABS. 3 BAUGB

Durch die vorliegende Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Die Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich mit Ermittlung und Bewertung der Eingriffsfläche findet sich als Karte im Anhang.

Der Flächenanteil der bereits bestehenden Wegeflächen (versiegelte Wirtschaftswege und Erschließungsstraße), die zukünftige Fläche zur Eingrünung im Randbereich des Geltungsbereiches (Flächen mit Pflanzgebot), die bestehenden verkehrsbegleitenden Grünflächen sowie die Fläche der Landwirtschaft bleiben im Sinne der Eingriffsregelung unberücksichtigt, da hier keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung erfolgt und die bestehenden Wegeflächen in die geplante Erschließung integriert werden.

Die Eingriffsfläche für das allg. Wohngebiet beträgt somit insgesamt 7.074 qm. Sie beinhaltet überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche mit Saumflächen im Bereich der Acker- und Wegeflächen.



## Bewertung der Eingriffsfläche

<b>Schutzgüter</b>	<b>Einstufung lt. Leitfaden StMLU</b>
Arten und Lebensräume	intensiv genutzte Ackerfläche ohne Wegseitengraben, schmale Saumflächen im Bereich des Ackers und des Wirtschaftsweges, keine kartierten Biotopflächen, Kategorie I
Boden	überwiegend Lehmböden (GeoFachdaten-Atlas, Bay. LfU), geringe Naturnähe, keine seltenen Böden, kein besonderes Entwicklungspotential, Kategorie I
Wasser	keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden, mittlerer bis geringer Grundwasserflurabstand zu erwarten, mittleres Retentionsvermögen, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung im Anschluss an Wohnbebauung, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrandlage ohne prägende Strukturen (Acker), angrenzend an vorhandene Bebauung, weiteres Umfeld von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt, Kategorie I
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I</b> Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

## Ermittlung Eingriffsschwere und Ausgleichsfaktor

Bei der Wahl der Eingriffsschwere ist zu bedenken, dass der Großteil der Fläche intensiv genutzte Ackerfläche darstellt, die im Randbereich in Saumflächen bzw. Wegeflächen übergeht und unmittelbar an die Kreisstraße NM 19 angrenzt.

Damit ergeben sich folgende Faktoren:

Eingriffsfläche Typ B, geringe bis mittlere Eingriffsintensität, GRZ < 3,5

Kategorie I: → Spanne Faktor 0,2 - 0,5

Gewählter Ausgleichsfaktor: 0,4



## Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Eingriffsfläche	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Eingriffsfläche Typ B	7.074 qm	0,4	2.830 qm
<b>Summe</b>			<b>2.830 qm</b>

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. **2.830 qm**.

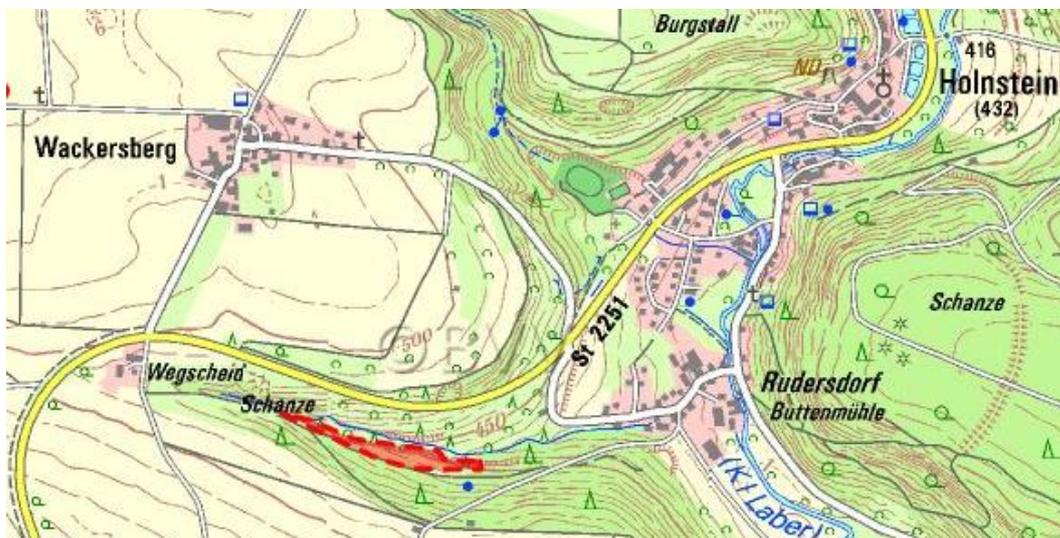
## Zugeordnete Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

### Teilfläche Flst. 382, Gemarkung Holnstein

Dem Eingriff durch die Bebauung wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 382, Gmkg. Holnstein, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet (siehe nachfolgenden Lage- und Maßnahmenplan). Der anrechenbaren Ökokontofläche mit insgesamt ca. 12.013 qm wurden bereits 4.363 qm im östlichen Bereich für das Vorhaben „Winterhofen – Raitenbuch BA I und BA II“ abgebucht.

Die Restfläche von 7.650 qm ist nach damaliger Abstimmung (07.01.2013) der Stadt Berching mit der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. in das Ökokonto aufgenommen worden.

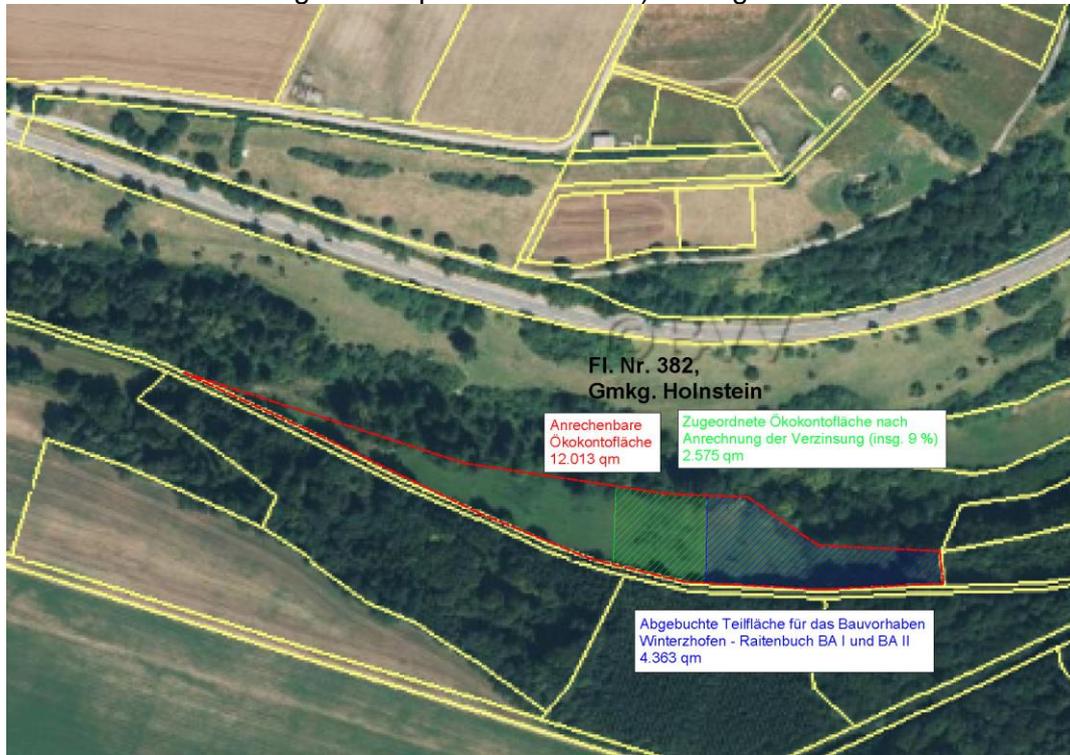
Als Ausgleichsmaßnahme wurden 2012 die vorhandenen Quellbereiche freigelegt und in Teilbereichen eine leichte Geländemodellierung vorgenommen, um eine großflächigere Vernässung des dortigen Grünlandes zu erreichen. Dieser Teilbereich wurde der Sukzession überlassen, um eine natürliche Dynamik zuzulassen bis hin zum Zielzustand Auwald. Der übrige Teilbereich der Fläche wurde in extensive Wiesenfläche durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes und Verzicht auf Düngung umgewandelt.



Lageplan Ökokontofläche Berching – Teilfläche der Fl.Nr. 382, Gmkg. Holnstein (Rote Umgrenzung)  
(Quelle: Bay.Vermessungsverwaltung – BayernAtlas)



Die Verzinsung der Ökokontofläche wird von Januar 2013 an mit einer ökologischen Verzinsung von 3 % pro Kalenderjahr und somit insgesamt 9 % angerechnet. Der Ausgleichsflächenbedarf wird daher auf insgesamt 2.575 qm (entsprechende der Verzinsung:  $2.830 \text{ qm} - 9\% = 2.575$ ) verringert.



Maßnahmenplan Ökokontofläche Berching – Teilfläche der Fl.Nr. 382, Gmkg. Holnstein (Rote Umgrenzung) mit zugeordneter Ausgleichsfläche (grüne Schraffur) und bereits abgebuchter Teilfläche (blaue Schraffur)  
(Quelle: Bay.Vermessungsverwaltung – BayernAtlas)

### 13.5 ARTENSCHUTZ

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie straßennahen Lage (Kreisstraße NM 19) und den angrenzenden Geh- und Radweg (Spaziergänger, Hundebesitzer) besitzen die Flächen eine geringe Wertigkeit als Brutplatz für Offenland-Vogelarten. Im Eingriffsbereich sind keine Gehölze vorhanden, wodurch potentielle gehölbewohnende Vogelarten bzw. Fledermäuse (durch fehlen von Baumhöhlen und Rindenspalten etc.) auszuschließen sind. Allenfalls ist durch die bestehende Vorbelastung mit störungstoleranten Vogelarten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch das geplante allg. Wohngebiet auszuschließen ist. Da keine offenen Gewässer noch thermophil beeinflusste Magerstrukturen direkt im Geltungsbereich vorhanden sind (östlich grenzt ein Sammelbecken an), ist ein Vorkommen wertgebender Amphibien oder Reptilien (z.B. Zauneidechse) im Geltungsbereich auszuschließen. Sonstige, für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung relevante Tier- und Pflanzenarten können durch die bestehende intensive Flächennutzung im Geltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen werden.



Aufgrund des zu erwartenden Artenspektrums durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die angrenzende Bebauung bzw. Vorbelastung sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Projekt auszuschließen.

#### 14 ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

#### 15 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der 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. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.*

aufgestellt:  
Kalchreuth, den 31.05.2016  
ergänzt: 17.10.2016

  
.....  
Eckhard Bökenbrink  
Stadtplaner SRL/ByAK

.....  
1. Bürgermeister



## Teil B, Umweltbericht

### 16 EINLEITUNG

#### 16.1 ANLASS UND AUFGABE

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

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

#### 16.2 INHALT UND ZIELE DES PLANS

Die Stadt Berching plant die Ausweisung eines allg. Wohngebietes im Ortsteil Weidenwang. Hierzu sind die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Details siehe Teil A, Begründung.

#### 16.3 PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Es steht kein geeigneter Standort zur Verfügung, an dem der mit der Planung verfolgte Zweck mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur und Landschaft zu erreichen wäre.

### 17 VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

#### 17.1 UNTERSUCHUNGSRAUM

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

#### 17.2 PRÜFUNGSUMFANG UND PRÜFUNGMETHODEN

Geprüft werden gem. BauGB

##### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter



- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

**§ 1 a:**

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5

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

Als Grundlage für die Umweltprüfung wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung vorgenommen.

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

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

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

### 17.3 SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.



## 18 PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

## 19 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS

### Mensch

Südlich angrenzend an den Wirkraum des Vorhabens liegt bereits Wohnbebauung, die durch die Kreisstraße NM 19 abgetrennt wird. Die Fläche selbst beinhaltet überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Wirtschafts- bzw. Erschließungswege. Im Süden des Geltungsbereiches verläuft ein Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße. Der Wirkraum hat derzeit nur geringe (durchführender Geh-/Radweg) bzw. keine Funktionen für die Naherholung, da er vor allem intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Das angrenzende Wohngebiet hat hohe Empfindlichkeit gegenüber Lärm und anderen Immissionen.

Wertigkeit: gering; Empfindlichkeit angrenzendes Wohngebiet: hoch.

### Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Die Flächen im Geltungsbereich werden größtenteils ackerbaulich intensiv genutzt. Eine Vorbelastung erfolgt durch die südlich angrenzende Kreisstraße NM19. Schutzgebiete sowie Biotop nach der bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich und im direkten Umfeld nicht vorhanden (mind. 500 m Abstand zum nächsten Biotop). Hecken bzw. Gehölze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und daher vom Eingriff nicht betroffen. Die vorhandenen Saumflächen im Bereich des Ackers und der Wegeflächen sind durch die angrenzende Nutzung beeinträchtigt und nur als schmale Streifen entwickelt.

Wertigkeit/Empfindlichkeit: gering

### Boden

Im Geltungsbereich liegen überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen auf Lehm Böden (Bodenschätzungskarte – GeoFachdatenAtlas; Bay. Landesamt für Umwelt). Diese Böden sind von geringer Naturnähe, haben keine Seltenheit, ein geringes Biotopentwicklungspotential und eine geringe Retentionsfunktion. Vom Eingriff durch das geplante allg. Wohngebiet ist ca. 0,7 ha landwirtschaftliche Fläche betroffen.



Wertigkeit/Empfindlichkeit: gering

### **Wasser**

Oberflächengewässer sind im direkten Geltungsbereich nicht vorhanden. Östlich liegt ein Sammelbecken, das durch den bestehenden versiegelten Flurweg vom Geltungsbereich abgegrenzt wird. Weiter nördlich verläuft der Roßbach (ca. 280 m Entfernt) sowie der Main-Donau-Kanal (ca. 950 m Entfernt). Der Geltungsbereich liegt nach momentanem Stand außerhalb von Wasserschutzgebieten und es ist ein mittlerer bis geringer Grundwasserflurabstand zu erwarten. Durch das geplante allg. Wohngebiet wird eine Fläche von ca. 0,7 ha überplant (Eingriffsbereich).

Wertigkeit/Empfindlichkeit: gering

### **Luft/Klima**

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

Wertigkeit/Empfindlichkeit: gering.

### **Landschaft**

Aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Geltungsbereich in Ortsrandlage von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild und stellt durch Lage, Größe und Form auch keine bandartige Siedlungsentwicklung dar. Landschaftsbildprägende Elemente sowie landschaftliche Vorbelastungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Wertigkeit/Empfindlichkeit: gering.

### **Kultur- und Sachgüter**

Nach momentanem Stand befinden sich im Geltungsbereich keine Denkmäler. Das nächste Denkmal (Nr. 502687, Denkmal für Christoph Willibald Gluck) befindet sich westlich in einer Entfernung von mind. 215 m und ist vom Geltungsbereich nicht frei einsehbar. Daher ist durch die geplante Ausweisung eines allg. Wohngebietes im Anschluss an bestehende Wohnbebauung keine verunstaltende oder bedrängende Wirkung auf das Denkmal zu erwarten.

### **Wechselwirkungen**

Bereiche mit besonderem ökologischem Wirkungsgefüge sind nicht vorhanden.



## 19.1 PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### Prüfung der Betroffenheit einzelner Belange gem. BauGB:

Schutzgut	Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freifläche (überwiegend Acker), Wohnbebauung im Anschluss an bestehende Wohnbebauung geplant	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche, keine Gehölze vorhanden, keine Flächen der Bay. Biotopkartierung	gering Erheblichkeit
Boden	Versiegelung von überwiegend landwirtschaftlicher Fläche, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen, geringe Versiegelung zu erwarten (allg. Wohngebiet)	geringe Erheblichkeit
Wasser	Versiegelung von überwiegend landwirtschaftlicher Fläche, keine Oberflächengewässer vorhanden, verringerte Versickerung	geringe Erheblichkeit
Klima	keine wesentlichen Auswirkungen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Keine landschaftsprägenden Strukturen vorhanden, keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	Keine Flächen mit besonderem komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen.	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmal im Geltungsbereich vorhanden, keine wesentlichen Auswirkungen	gering Erheblichkeit

Durch die Bebauung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter zu erwarten.



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

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

Im weiteren Umfeld (mind. 1.100 m Abstand) verläuft südlich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Trauf der mittleren Frankenalb im Sulztal“ (DE6834301.02).

Auswirkungen auf das genannte Schutzgebiet durch den Bebauungsplan sind aufgrund des großen Abstands auszuschließen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000- und Vogelschutzgebieten zur Folge haben könnten.

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

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt gesichert.

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

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

Durch die Planung werden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,7 ha beansprucht.

### **19.2 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

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

Dem Eingriff durch die Bebauung wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 382, Gmkg. Holnstein, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Da die Fläche sich seit Januar 2013 im Ökokonto der Stadt Berching befindet, wird eine ökologische Verzinsung von 3 % pro Kalenderjahr und somit insgesamt 9 % angerechnet, wodurch sich der Ausgleichsflächenbedarf entsprechende der Verzinsung verringert.

### **19.3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung bzw. Brache zu rechnen.



#### 19.4 MONITORING

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

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Entwicklung der Ausgleichsfläche durch Begehung vorgesehen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Umsetzung der Maßnahme zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

#### 19.5 ZUSAMMENFASSUNG

##### 1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

##### 2. Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Planung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Umwelt zu erwarten.

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

*W. Flachhuber*

Wolfgang Flachhuber  
B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner