

**STADT BERCHING
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„IM RACHENTAL“**



BEGRÜNDUNG



PLANUNG
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
ERIKA FIEDLER DIPL. ING. TU
91207 LAUF
WELSERSTRASSE 3

ARCHITEKT
HERBERT POPP DIPL. ING. FH
91207 LAUF
BLÜTENWEG 5

Fiedler

Lauf, den 27. Februar 2001
1. Änderung: 21. September 2001
2. Änderung 09. Januar 02

Lauf, den 27. Februar 2001

1 Ziel und Zweck des Bebauungs-/Grünordnungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungs-/Grünordnungsplanes ist:

- die Nachfrage nach überdurchschnittlich großen Wohnbaugrundstücken in exklusiver und landschaftlich reizvoller Lage zu erfüllen
- das Defizit an solchen Wohnbauflächen auszugleichen, um die Abwanderung in andere Städte oder Gemeinden zu verhindern
- eine allen ökologischen Anforderungen gerechte Erschließung des Baugeländes

2 Bestandsbeschreibung und Bestandsanalyse

2.1 Einordnung in die Umgebung, und Flächennutzung

Der Planbereich liegt am südwestexponierten Hang des Sulzbachtales im Rachental, östlich von Berching, und ist in den Naturraum südliche Frankenalb einzuordnen. Die geplanten Bauflächen befinden sich auf intensiv genutzten Grünland, Fl.Nrn. 405/2 (Teilfläche), 407 und 409, das von folgenden Nutzungen umgeben ist:

- im Norden: Teilfläche der Fl.Nr. 405/2, Gem. Berching ein Feldgehölz, kartiert als Biotop Nr. 174¹
- im Süden: die Nordseite der Fl.Nr. 408, Gem. Berching eine Böschung mit Baum-Strauchbestand oberhalb einer Teerstraße am Rand eines linienförmigen Wohngebietes
- im Osten: ein Waldgrundstück, Fl.Nr. 1898, Gem. Berching, kartiert als Biotop Nr. 174
- im Westen: die Ostseite des Grundstücks Fl.Nr. 406, Gem. Berching

Die Zufahrt ist auf dem vorhandenen Waldweg entlang der Lindenreihe, am Rand des Biotops Nr. 174 geplant.

2.2 Flächenübersicht

Die Gesamtfläche beträgt 9.350 m², davon sind:

<u>vorhanden</u>		<u>geplant</u>	
Biotopfläche:	300 m ²	Grünflächen:	350 m ²
Wald und Grünwege:	450 m ²	Straßen/Wege	1.100 m ²
Grünland:	8.600 m ²	Wohnbauflächen:	7.900 m ²

2.3 Erfassen und Bewertung von Natur und Landschaft - Bestandsaufnahme

Für Bewertung von Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen wird der vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen aufgestellte Leitfaden herangezogen:

¹ Biotopkartierung Bayern Flachland, Objekt Nr. 6834-174, vom 29.09.88

Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft
„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom September 1999

In der Anlage 1 und 2 sind die Biotoptypen innerhalb und am Rand des Geltungsbereiches dargestellt bzw. abgebildet. Eine Bewertung wurde nur für die vom Eingriff betroffenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Die Einstufung des Zustandes der Flächen erfolgt nach der Bedeutung der Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild). Es werden 3 Bewertungskategorien zugrundegelegt:

- Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Kategorie III: Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die einzelnen Kategorien sind jeweils in einen unteren Wert (a) und oberen Wert (b) unterteilt.

2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume Kat. I -II

Bewertung der Biotoptypen

Auf dem geplanten Baugebiet und im Umfeld wurden folgende Biotoptypen erfasst.

Grünland: geplante Baufläche, ca. 7.900 m²
intensiv genutztes Grünland, artenarm
ersetzbar, Kat. Ib, oberer Wert

Feldgehölz: nur kleine Teilfläche im Bereich des geplanten Baugebietes
Biotop Nr. 174, überwiegend im Randbereich,
kraut- und straucharmes Feldgehölz mit dominanten
Roskastanien, Ulmen, Fichten und Lärchen beigemischt auf
teils felsigem Untergrund über einem kleinen Keller, selten,
standortgerecht, naturnah, erhaltenswert, Kat. II

Linden: Lindenreihe (am Rand von Biotop 174) mit 9 Linden im
Abstand von ca. 5 m auf der oberen Böschungskante, direkt
neben dem vorhandenen Waldweg, Stammdurchmesser, ca.
80 cm, teils einseitiger Wuchs, 1. Linde mit sehr reduzierter
Krone und Stammschäden sowie geringen Wurzelraum
standortgerecht, erhaltenswert, Kat II, Baum Nr. 1 Kat. Ia,

Arten der Roten Listen Bayern und Deutschland sowie nach BayNatSchG geschützte Flächen sind im Geltungsbereich des Baugebietes nicht vorhanden.

2.3.2 Schutzgut Boden Kat II

Fast im gesamten Geltungsbereich bis auf einen schmalen Streifen entlang des Waldweges ist der Boden anthropogen überprägt, d.h. verdichtet durch schwere landwirtschaftliche Fahrzeuge und durch eine regelmäßige Düngung mit Nährstoffen angereichert.

2.3.3 Schutzgut Wasser Kat II

Oberflächengewässer oder Quellaustritte sind nicht vorhanden. Infolge der regelmäßigen Düngung besteht ein Eintragsrisiko von Nährstoffen.

2.3.4 Schutzgut Klima Kat I

Aufgrund der inselartigen Lage und der geringen Flächengröße nur geringe Bedeutung befinden sich hier keine wirksamen Luftaustauschbahnen.

2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild Kat. III

Das geplante Baugelände, eine Grünlandfläche, mit inselartigem Charakter liegt eingebettet von Wald und Feldgehölzen oberhalb eines schmalen Siedlungsgebietes, aber ohne direkte Anbindung zu diesem, in dem reich gegliederten und vielfältig strukturierten Hangbereich des Sulzbachtales. Dieser Wechsel von kleinen Wäldchen, Feldgehölzen, Hecken und Freiflächen charakterisiert die Eigenart und Schönheit dieses naturraumtypischen Landschaftsbildes.

Aufgrund der vorhandenen Eingrünung mit waldartigem Baumbestand ist das Gelände selbst nur von der gegenüberliegenden Hangseite des Sulzbachtales einsehbar.

Der geneigte Planbereich fällt von Norden nach Süden um ca. 5 m, Steigungsverhältnis ca. 1:15 und von Osten nach Westen um ca. 15 m, Steigungsverhältnis ca. 1:9, ab. Eine kleine Terrassenkante mit Nord-Süd Verlauf, parallel zur vorhandenen Grundstücksgrenze teilt das Gelände in 2 Bereiche.

Die Zufahrt zu dem Baugebiet, ist durch das Biotop Nr. 174 über einen Waldweg, ca. 2,20 m breit, entlang der Lindenreihe oder über einen Hohlweg möglich, siehe auch Anlage 2.

2.3.6 Abschließende Bewertung

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind in **Kategorie I** einzustufen. Aufgrund der Naturnähe des Feldgehölzes wird diese Fläche der **Kategorie II** zugeordnet. Die Bedeutungen der Schutzgüter Boden, Wasser, bzw. Klima und Luft stützen diese Einstufung.

Für das Landschaftsbild allerdings hat das Planungsgebiet, als Teilbereich eines insgesamt sehr wertvollen Landschaftsraumes des Sulzbachtales mit teils weithin sichtbarer Hanglage, als kleinräumig strukturierter Bereich mit Ensemblewirkung und landschaftsprägenden Elementen wie Waldränder eine so hohe Bedeutung, die eine Einstufung in **Kategorie III** rechtfertigt.

Nachdem das Plangebiet somit als Teil eines hochwertigen Gesamtkomplexes zu betrachten ist, hat hier das Schutzgut Landschaftsbild eine höhere Bedeutung als die anderen Schutzgüter, sodass **das gesamte Gebiet in die Kategorie III** einzustufen ist.

2.4 Bestehende Flächennutzungsplanung

Die Stadt Berching hat zur Zeit weder einen gültigen Flächennutzungsplan noch einen Landschaftsplan.

3 Städtebauliches Entwicklungskonzept

3.1 Grundsatz

- Die landschaftsökologisch wertvollen Flächen im Randbereich des Plangebietes sind aufgrund ihrer hohen ökologischen Bedeutung zu erhalten und zu pflegen .
- Die Eingriffe in das vorhandene Biotop sowie die Veränderung des Landschaftsbildes sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auszugleichen.
- Städtebaulich wird für die Gebäude ein gefälliger Maßstab mit Höhenbegrenzung (maximal ein Geschoss) gefunden..

3.2 Abwägung städtebaulicher Belange mit Belangen des Natur- und landschaftsschutzes, Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Die geplante Bebauung und die Erschließungsstraße bedeuten einen Eingriff in den Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes. Gemäß BayNatSchG § 6 ist somit der Eingriff durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auszugleichen, siehe Abschnitt 6.2.

3.3 Belange der technischen Ver- und Entsorgung

3.3.1 Trinkwasserversorgung

Das Baugebiet kann an die Trinkwasserversorgung der Stadt Berching angeschlossen werden.

3.3.2 Abwasserentsorgung

Das Baugebiet kann an den Schmutzwassersammler angeschlossen werden.

3.3.3 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt durch das Mischwassersystem.

3.3.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird von der Fa.. im Auftrag des Landkreises durchgeführt. Einschlägige Straßenlasten und Wendekreise sind für die Erschließungsstraßen beachtet.

3.3.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch ein nahegelegenes Transformatorenhaus § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB gesichert.

4 Festsetzungen und ihre Begründung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind dem Bebauungs-/Grünordnungsplan zu entnehmen.

5 Hinweise

Die Hinweise auf den Bebauungsplan dienen der besseren Lesbarkeit und sind unverbindlich.

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebau/Siedlungswesen

Mit der Anlage großflächiger und durchgrünter Bauflächen in reizvoller Lage am Ortsrand von Berching wird das vorhandene Defizit an solchen Bauflächen abgebaut.

6.2 Landschaftsökologie –

6.2.1 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Anhand der Bestandsbewertung lassen sich Aussagen über die möglichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt und die betroffenen Nutzungen treffen. Aufgrund der Bestandsmittlung sowie der geringen Flächengröße und somit geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter wie z.B. wie Tiere, Grundwasser und Klima wurden folgende Schutzgüter näher untersucht.

Tabelle 1: Boden

Leitbild	Erhalt und Förderung der belebten Bodenfläche
Art des Eingriffs	Überbauung, Bodenversiegelung, Bodenauftrag, -abtrag
Auswirkungen	Veränderung der Bodenstruktur
Belastungsfaktor	mittel
Minimierungsmaßnahmen	versickerungsfähiger Bodenbelag, geringe GFZ
Ergebnis:	Insgesamt ist der Eingriff als mittel zu bewerten

Tabelle 2: Vegetation

Leitbild	Erhalt vielfältiger naturnaher Vegetationsstrukturen
Art des Eingriffs	Fällung einer bereits geschädigten Linde der Lindenreihe, Fällung von kleineren Linden und Lärchen für Zufahrtstraße, Verdrängung des Grünlandes
Auswirkungen	Verlust von Bäumen, Veränderung der Vegetation
Belastungsfaktor	gering auf intensiven, artenarmen Grünland, mittel im Bereich des Biotops
Minimierungsmaßnahmen	Grenzabstände 5-10 m von Biotop 174 und Waldrand Zufahrtstraße auf 4 m Breite im Bereich des Biotops, Abstand von Linden 0,50 cm + 0,50 versickerungsfähiger Belag, Hangabstützung durch Natursteinmauer
Ergebnis:	Der Eingriff ist bis auf den Biotopbereich noch als gering zu bewerten.

Tabelle 3: Landschaftsbild

Leitbild	Erhalt und Förderung der landschaftlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart
Art des Eingriffs	Bebauung,
Auswirkungen	Veränderung des Landschaftsbildes, Verlust einer Freifläche als naturraumtypisches Landschaftsbildelement, Zersiedelung der Landschaft
Belastungsfaktor	mittel, da nicht von überall her einsehbar durch vorh. Eingrünung, geringe Flächengröße und Baudichte
Minimierungsmaßnahmen	Erhalt des umgebenden Baumbestandes, Neupflanzung von Hochstämmen, Freiflächengestaltungsplan
Ergebnis:	Ein typisches Charakteristikum des strukturreichen Landschaftsbildes geht verloren, jedoch Fernwirkung begrenzt, da nur von gegenüberliegendem Hang einsehbar.

6.2.2 Ermittlung der Ausgleichsflächen

In der Anlage 1 sind die Beeinträchtigungsintensitäten durch die Bebauung den bewerteten Bestandsflächen zugeordnet. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der GRZ unter 0,35 wird die Eingriffsschwere als niedrig bis mittel bewertet.

Aufgrund der Höherstufung des Gebietes in Kategorie III und umfassender Minimierungsmaßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung definiert sind (z.B. Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes) wird zur Berechnung des Kompensationsbedarfes der unterste Faktor gewählt. Die Gesamtfläche beträgt 9.350 m². Davon sind 350 m² als Öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Somit ergibt sich folgender Kompensationsumfang:

Flächengröße	Bestand und Bewertung	Eingriffsschwere, Versiegelungs-/ Nutzungsgrad	Faktor	Ausgleichsfläche in m ²
9.000 m ²	Kat. III	Feld BIII gering	1,0	9.000

Ergebnis: Die geforderte Ausgleichs/Ersatzfläche beträgt: **9.000,00 m²**

6.3 Planung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße des Bebauungsplanes und des umgebenden hochwertigen Bestandes nicht innerhalb des Plangebietes stattfinden.

Ein Flächenbevorratungskonzept für das Ökokonto liegt noch nicht vor.

So ist die Ersatzmaßnahme mit der ermittelten Flächengröße von 9.000 m² auf dem Flurstücken Nr. 1825,1825/2, 1826, 1826/2, Gemarkung Olschlag geplant. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2 ha. Ca. 60-70 %, d.h. Diese Fläche ist durch Kauf oder Grunddienstbarkeit rechtlich zu sichern und im Ökoflächenkataster zu erfassen.

6.3.1 Bestandsbeschreibung und -Bewertung

Die Ausgleichsflächen liegen ebenfalls am südwestexponierten Hang des Sulzbachtales, ca. 1,3 km in südlicher Richtung entfernt, siehe auch Anlage 3.

Es handelt sich um genutzte Grünlandflächen auf potentiellen Feuchtwiesen, siehe Anlage 4. Eine Teilfläche im Norden ist als Biotop Nr. 104, TF 01 erfasst.

„Der obere Nordteil ist ungemäht mit Sumpf-Segge, Minze und Herbstzeitlosen. Darunter liegen gemähte Bereiche mit Kammsegge und Kuckus-Lichtnelke. Am Graben im Südwestteil wächst ein Weidengebüsch aus Salweide. Diesem sind westlich gemähte und ungemähte Nasswiesenreste vorgelagert.“²

Angrenzenden Nutzungen sind:

- im Norden: geplante Ausgleichsfläche der Direktion für Ländliche Entwicklung
- im Süden: Biotop Nr. 104-1, Grünlandnutzung, Wohnbebauung
- im Norden: Pferdekoppel
- im Westen: Ranken mit Weiden, Grünlandnutzung
- im Osten: Biotop Nr. 104-1,
- im Nordosten: geplante Ausgleichsfläche der Direktion für Ländliche Entwicklung

Auch im Umfeld befinden sich mehrere quellige Nasswiesen, die als Biotop kartiert sind

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen intensiven Grünlandnutzung ist der größte Flächenanteil, ca. 1,2 -1,4 ha, (ca. 60-70 % aus 2 ha.) in Kat. Ib, oberer Wert als Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen. Die geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen werden eine Höherstufung des Gebietes in die Kat. IIb, bzw. langfristig Kat. III bewirken.

6.3.2 Geplante Maßnahmen – Wiedervernässung und Extensivierung

Ziel ist die Wiederherstellung der artenreichen und wertvollen Feuchtwiesen durch die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung und sorgfältige Geländegestaltung unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten. Seltene an feuchte Standorte gebundene Tier- und Pflanzenarten, die durch intensive Landbewirtschaftung verdrängt wurden, erhalten so neue Lebensräume für die Wiederansiedlung.

² Biotopkartierung Bayern Flachland, Biotopbeschreibung zur Objekt Nr. X6934-104, vom 3.5.1989

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Geländegestaltung durch Herstellen von kleinen Mulden und Senken
- Abmagerung des Bodens durch Abschiebung eutrophierter Bereiche
- keine Ansaat, sondern natürliche Sukzession
- Extensive Pflegemaßnahmen: Verzicht auf Düngereintrag und Pflanzenbehandlungsmitteln, extensive Mahd mit Abtransport des Mähgutes und Abstimmung der Mahdzeitpunkte auf den Entwicklungsstand der Vegetation und die Samenreife seltener Blütenpflanzen

Die Durchführung dieser Maßnahmen erfolgt im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden und unter der Bauleitung eines Landschaftsarchitekten.

Aufgestellt: 27.02. 2001 Erika Fiedler – Landschaftsarchitektin

1. Änderung: 21.09.2001

2. Änderung 09.01.2002

Anlage 1 – Bestand mit Bewertung

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Firststichung
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Fuß- und Wanderweg
- Geplante Stützmauer
- Öffentliche Grünflächen
- Laubbaum zu pflanzen
- Baum zu erhalten

HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Grenze der Biotopkartierung
- Nr. des örtlich kartierten Biotops
- Baum wird entfernt

BESTAND

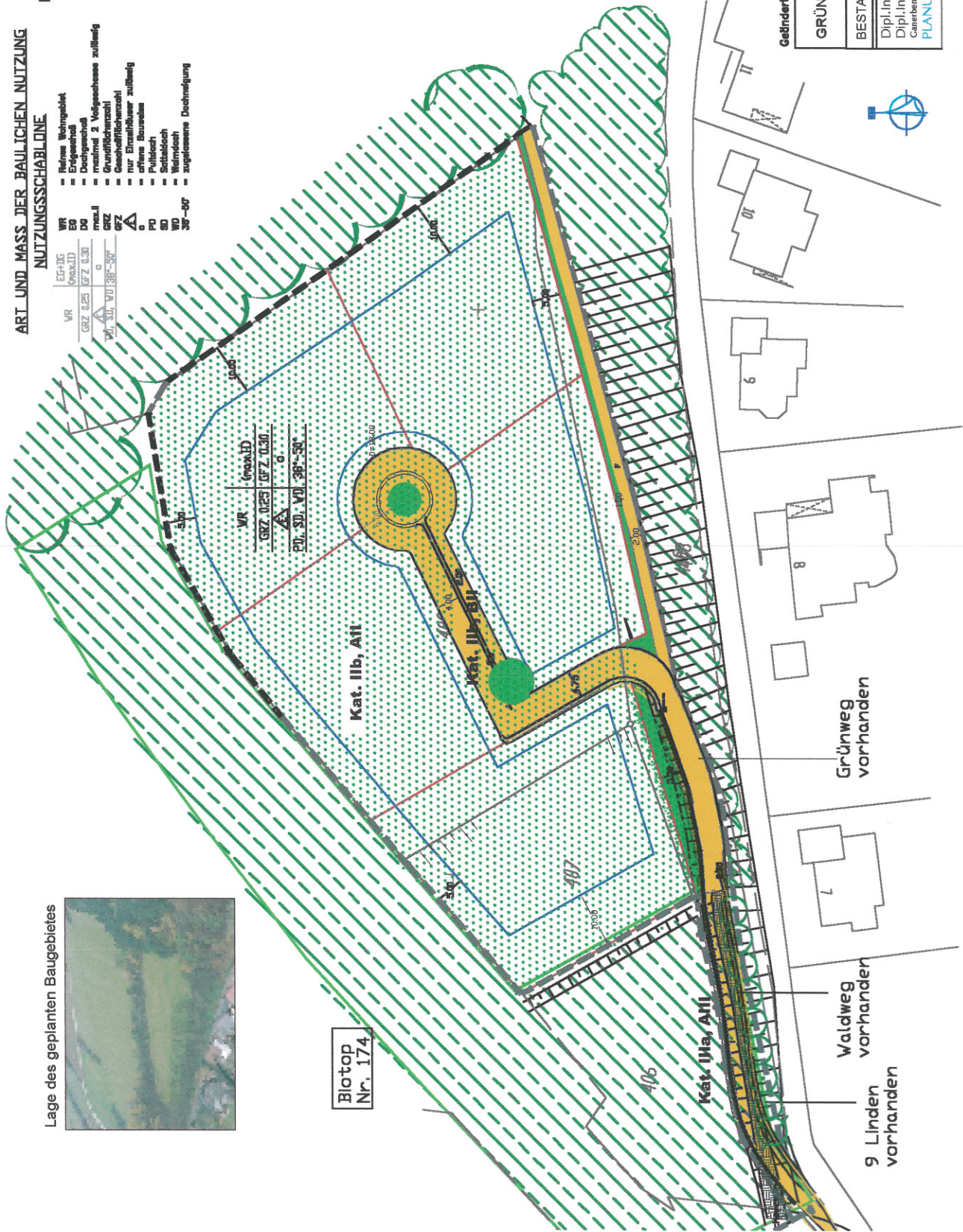
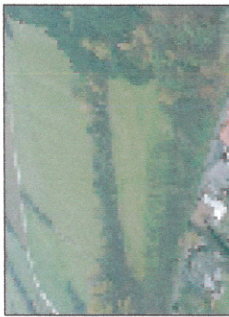
- Grünland
- Feldergrün
- Wald
- Biotopung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

- Reine Wohngebiet
- Erdgeschoss
- Dachgeschoss
- maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- Fußböden
- Satteldach
- Weindach
- zugewiesene Dachneigung

Lage des geplanten Baugebietes



Geländert: 18.09.2001, FIEDLER

GRÜNDUNGSPLAN - "IM RACHENTAL"

BESTAND MIT BEWERTUNG 27.02.2001, FIEDLER

Dipl.-Ing. Erika Fiedler
 Dipl.-Ing. Johannes Henschel
 Coarbenstraße 1, 91220 Schnaitbach
 Tel. 091 53 92 71 0, Fax. 091 53 45 89
PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFT + DESIGN



9 Linden vorhanden

Waldweg vorhanden

Grünweg vorhanden



Anlage 2 - Bestand

Waldweg
Zufahrt geplant



Blick in
südl. Richtung



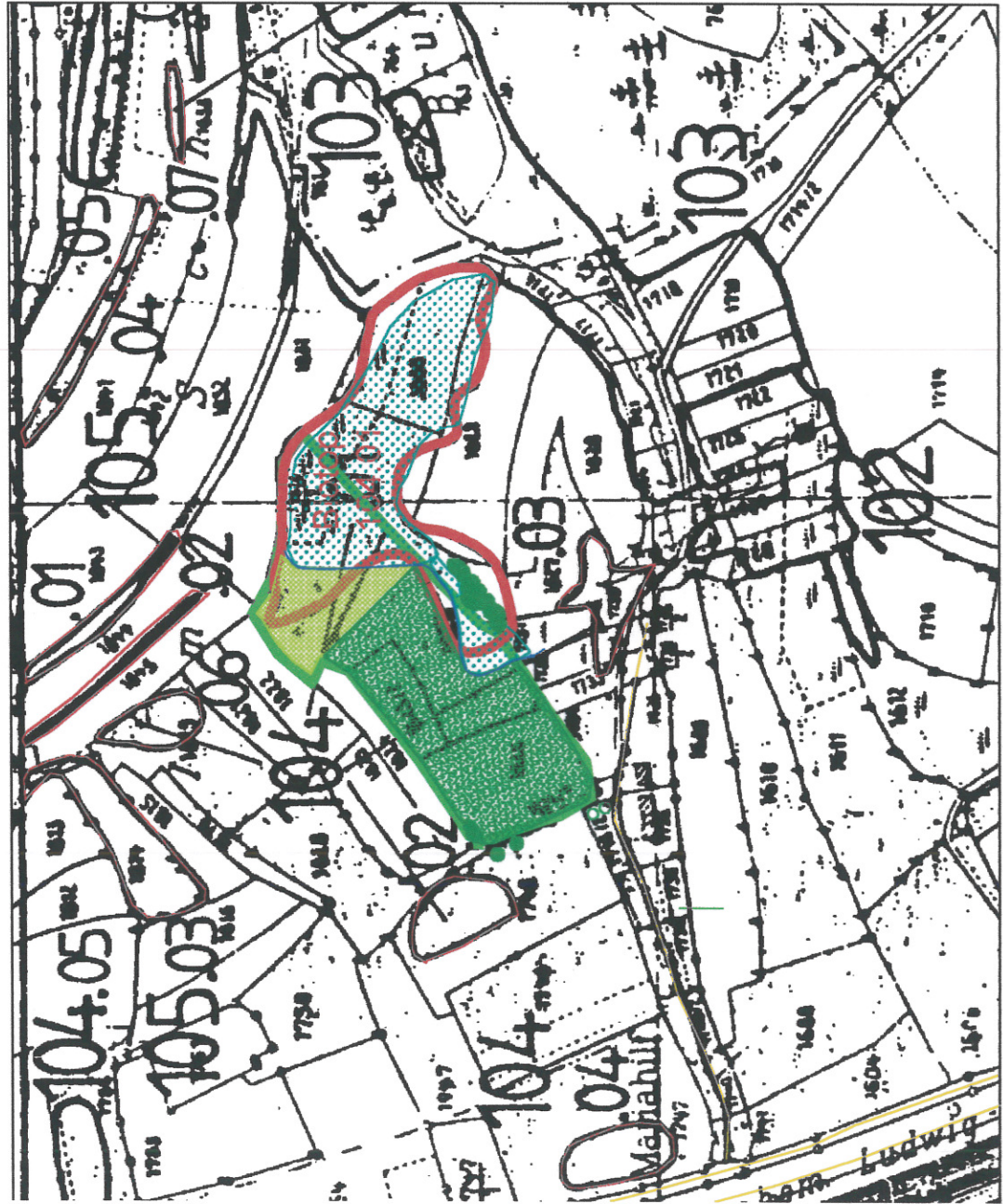
Hohlweg außerhalb des
Baugebietes



Blick in
nördl. Richtung



Anlage 4
Geplante Ausgleichsfläche – Bestand



Legende



- Biotope gemäß Biotopkartierung
- Fauchtflächen, § 13 BayNatSchG
- Grünland extensiv
- Grünland intensiv, als Ausgleichsfläche geeignet ca. 2/3 der Gesamtfläche
- Weidengebüsche
- Graben, wechselfeucht

Bebauungsplan "Im Rachtental"

Geplante Ausgleichsfläche - Bestand

21.05.2001, FIEDLER



Dipl.Ing. Erika Fiedler LandschaftsArchitektin BDLA
 Dipl.Ing. Johannes Henschel LandschaftsArchitekt BDLA
 Canarbenstraße 1, 91220 Schnaittach Tel. 09153/92710, Fax. 09153/4589
PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFT + DESIGN