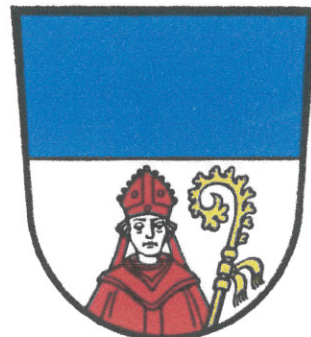


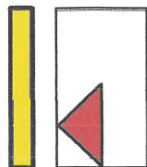
# GEMEINDE BERCHING

## ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

### “RAITENBUCH I“



PLANUNG:



A R C H I T E K T U R B Ü R O K Ü H N L E I N

MICHAEL KÜHNLEIN • DIPL. ING. ARCHITEKT  
SOLLNGRIESBACHER STR. 4  
9 2 3 3 4 B E R C H I N G

TEL. (08462) 94 13 - 0 • FAX (08462) 94 13 - 33  
INFO <http://www.architekturbuero-kuehnlein.de>  
E-MAIL [info@architekturbuero-kuehnlein.de](mailto:info@architekturbuero-kuehnlein.de)

BERCHING, DEN 20.04.05 / SP

g:\projekte\berching\bebauung\oairaiten\doc\oairaitenb06.doc



**I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom	01.07.2004
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom	23.01.1990 (BGBl.I S. 133, geänd. 22.04.93, BGBl.I S. 479)
Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom	18.12.1990 (BGBl.I Nr. 3, Anlage)
Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F vom	04.08.1997 (BGBl.I S. 133, geänd. 22.04.93, BGBl.I S. 479)

SATZUNG

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Gebietes

„Raitenbuch I“, Raitenbuch, der Gemeinde Berching, Landkreis Neumarkt i. d. OPf.

Im Vollzug des BauGB § 34 Abs. 4 Nr. und 3 und § 34 Abs. 5 BauGB erlässt die Gemeinde Berching folgende Satzung:

- § 1 Das von dieser Einbeziehung betroffene Gebiet umfasst die Grundstücke in Teilflächen mit der Fl. Nr. 67, 68, 69 der Gemarkung Raitenbuch, welche im beigefügten Lageplan dargestellt sind. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Die darin enthaltenen Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen sind verbindlich.
- § 2 Für die bestehende Nutzung der Parzellen 3 und 4 besteht Bestandsschutz. Die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung greifen erst bei Nutzungsänderung oder Errichtung eines Wohngebäudes auf den Parzellen 3 oder 4. Grundsätzlich ist eine Nutzungsänderung nur in gebietsverträglicher Form genehmigungsfähig. Die Prüfung hierzu erfolgt durch das Bauantragsverfahren zur Nutzungsänderung.
- § 3 Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Der bestehende Großbaum in Parzelle 3 ist zu erhalten. Der Pflanzplan für die Ortsrandeingrünung auf privaten, festgesetzten Flächen ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zur Genehmigung vorzulegen. Vom Bauherrn ist innerhalb von 2 Jahren nach Rohbaufertigstellung die Pflanzung durchzuführen und die Abnahme der Bepflanzung durch den Kreisfachberater des Landratsamtes Neumarkt zu beantragen.
- § 4 Die Deckung der Dächer ist in ziegelrotem Farbton auszuführen.
- § 5 Auf Beeinträchtigungen durch zeitweise Immissionen aus umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen wird hingewiesen. Es ist mit Geruchs- und Lärmbelästigung vor allem während der Erntezeiten zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden. Weitere Beeinträchtigungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht liegen gem. Stellungnahme des LRA Neumarkt nicht vor.
- § 6 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) BauGB.

§ 7 Diese Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung wirksam.

Gemeinde Berching

Eineder, 1. Bürgermeister

Datum: 15. SEP. 2005

Bekanntmachung am:

15. SEP. 2005

Aushang vom:

bis:



## II. ANHANG: GEHÖLZLISTE STANDORTHEIMISCHER PFLANZENARTEN

### Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume, Hecken	

### Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze, nur in Artenmischungen zulässig
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna/laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster, nur in Artenmischungen zulässig
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Für Pflanzungen Streuobstwiesen wird die Kreissortenliste des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf. zugrunde gelegt. Von der zuständigen Kreisfachbehörde können weitere Arten zugelassen werden.

### III. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

#### 1. BESTANDSAUFNAHME

Bewertung der Schutzgüter gem. Listen 1a-1c:

<b>Arten und Lebensräume:</b>	strukturlose Ackerfläche	I
<b>Boden:</b>	Wiesenflächen	II
<b>Wasser:</b>	hoher Grundwasserflurabstand, keine Oberflächengewässer	I
<b>Klima und Luft:</b>	keine Beeinträchtigung wirksamer Luftaustauschbahnen	I
<b>Landschaftsbild:</b>	Ortsabrundung bei Ortsrandbereichen mit bestehenden eingewachsenen Grünstrukturen	II

Die vom Eingriff betroffene Fläche wird in die Kategorie I eingeordnet, da bereits Grünstrukturen am Ortsrand vorhanden sind, die durch eine zukünftige Bebauung beeinträchtigt werden.

#### 2. AUSWIRKUNG DES EINGRIFFS - VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN

Für die Bebauung ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Das Gebiet besitzt somit einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad.

Die Bebauung verdeckt den bestehenden Übergang von den landwirtschaftlichen Nutzflächen in die bebauten Strukturen, Obstwiesen und Gärten.

Gegenmaßnahmen:

<b>Arten und Lebensräume:</b>	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume	
<b>Landschaftsbild:</b>	naturnahe Gestaltung privater Grünflächen am Ortsrand zur Neuentwicklung der Ortsrandeingrünung	

#### 3. ERMITTELN DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

##### 3.1. Einstufung Bestand

Die Einstufung der Maßnahme erfolgt in die Kategorie I - Typ B

##### 3.2. Einstufung Kompensation

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen ist ein Kompensationsfaktor von 0,3 anzusetzen.

##### 3.3. Ausgleichsflächenumfang

Eingriffsfläche	Faktor	Ausgleichsfläche
5.810 m <sup>2</sup>	0,30	1.743 m <sup>2</sup>

#### 4. PLANUNG ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS

Für den Ausgleich des Eingriffes sind im Planungsgebiet keine festzusetzenden Flächen vorhanden. Der Ausgleich erfolgt andernorts.

## V. ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN

### 1. ZIELE

Die Ausweisung des Baugebietes dient der Definition der langfristigen Bebauungsentwicklung des Ortsrandbereiches. Die Ortsabrundung bildet den Abschluß des Innenbereiches, da durch die angrenzenden Nutzungen eine entsprechende Prägung der Bauflächen bereits vorliegt. In der weiteren Entwicklung des Ortes wäre auf absehbare Zeit ohnehin mit Einzelbuanträgen zu rechnen. Dadurch wäre eine kontrollierte Entwicklung nicht möglich.

### 2. ZWECK

Das vorliegende Baugebiet ist als Abschluß der bestehenden Erschließung sinnvoll und ökonomisch richtig. Die Ergänzung der nördlichen Zeile dient der Abrundung des Ortsbildes und der Gestaltung des Überganges in die Landschaft. Aufgrund der vorhandenen Verkehrsanbindung und Erschließung des Gebietes ist die Bebaubarkeit der Parzellen grundsätzlich gegeben. Die Ausweisung der Parzellen dient dem örtlichen Bedarf.

### 3. AUSWIRKUNG

Die weitere Entwicklung des Ortes erfolgt in anderen Bereichen, die derzeit jedoch noch nicht zur Weiterentwicklung zur Verfügung stehen. Der Grundbedarf ist für einen gewissen Zeitabschnitt gedeckt. Die vorliegende Lösung ist als konsequenter Lückenschluß der Randzone zu sehen. Der Eingriff in die Umwelt ist durch die Einstufung und den Ausgleich der Maßnahme kompensierbar. Orts- und Landschaftsbild werden nicht beeinträchtigt.



## AUSGLEICHSFLÄCHE

### 1.1. Ausgleichsflächenumfang

Eingriffsfläche	Faktor	Ausgleichsfläche
5.810 m <sup>2</sup>	0,30	1.743 m <sup>2</sup>

Für den Ausgleich des Eingriffes im Zuge der Ortsabrundungssatzung „Raitenbuch I“ sind gem. Satzung 1.743 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche auszuweisen.

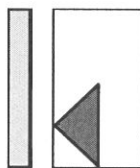
Für die Maßnahme wird eine Teilfläche der Fl. Nr. 824 Gemarkung Ernersdorf aus dem Ökokonto der Gemeinde Berching vorgeschlagen. Die Fläche des aufwertbaren Teilbereiches beträgt 12.067 m<sup>2</sup>.

Alternativ:

Aus der Errichtung der Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 84 Gemarkung Raitenbuch durch die WindPower AG entsteht eine Überhang von 1.800 m<sup>2</sup>, der für den Flächenbedarf der Maßnahme ausreicht. Eine Verwendung zum Ausgleich des Eingriffes erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Neumarkt.

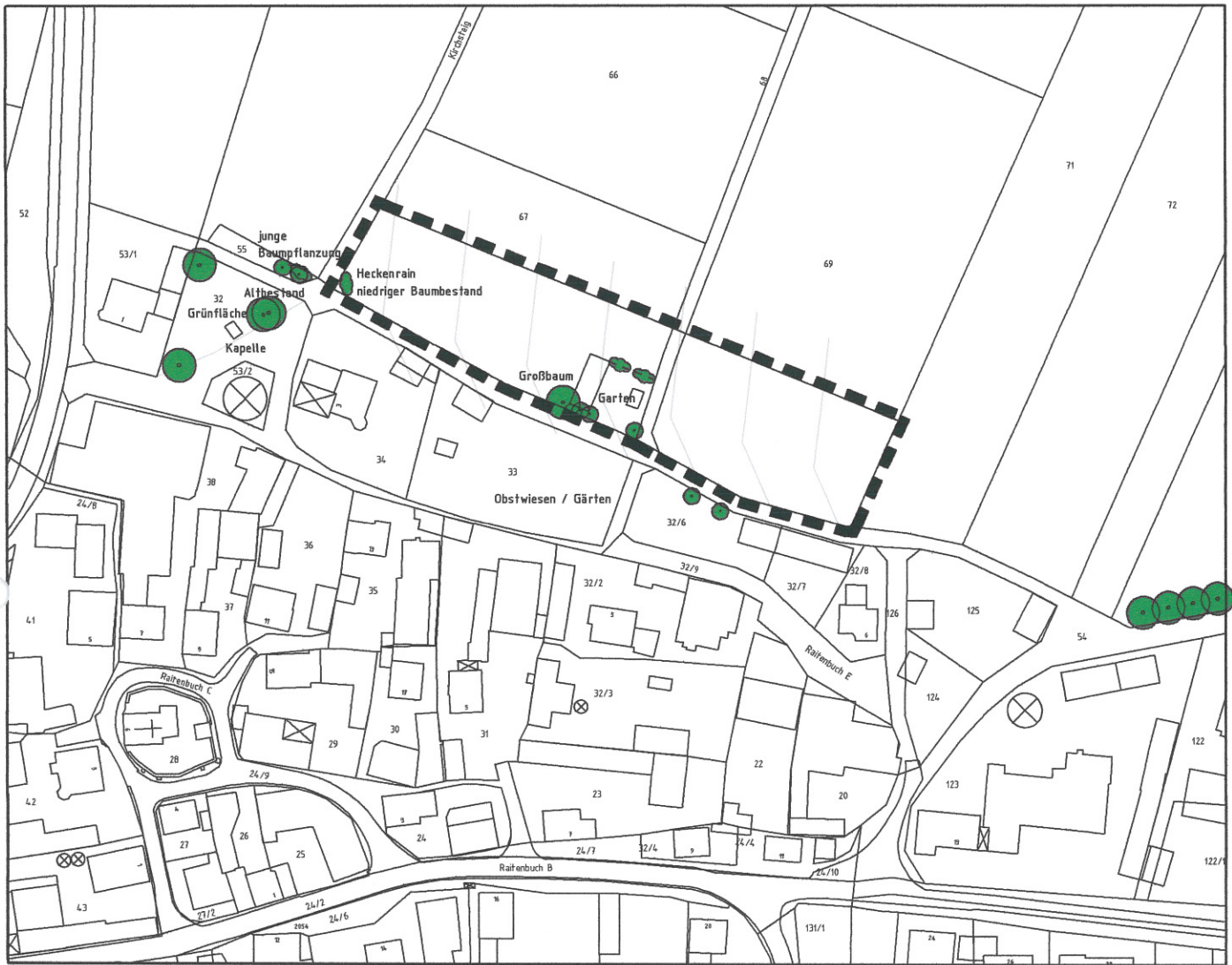
aufgestellt 02.05.05

i.A. Springer

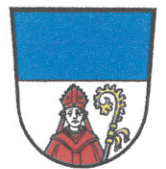


**ARCHITEKTURBÜRO KÜHNLEIN**

MICHAEL KÜHNLEIN • DIPL. ING. ARCHITEKT  
SOLLNGRIESBACHER STR. 4 • 92334 BERCHING  
TEL. (08462) 94 13 - 0 • FAX (08462) 94 13 33  
E-MAIL info@architekturbuero-kuehnlein.de



# Ortsabrundungssatzung Raitenbuch Gemeinde Berching



## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Bestandsplan

M 1:2000  
08.10.2004; sprh / kobg

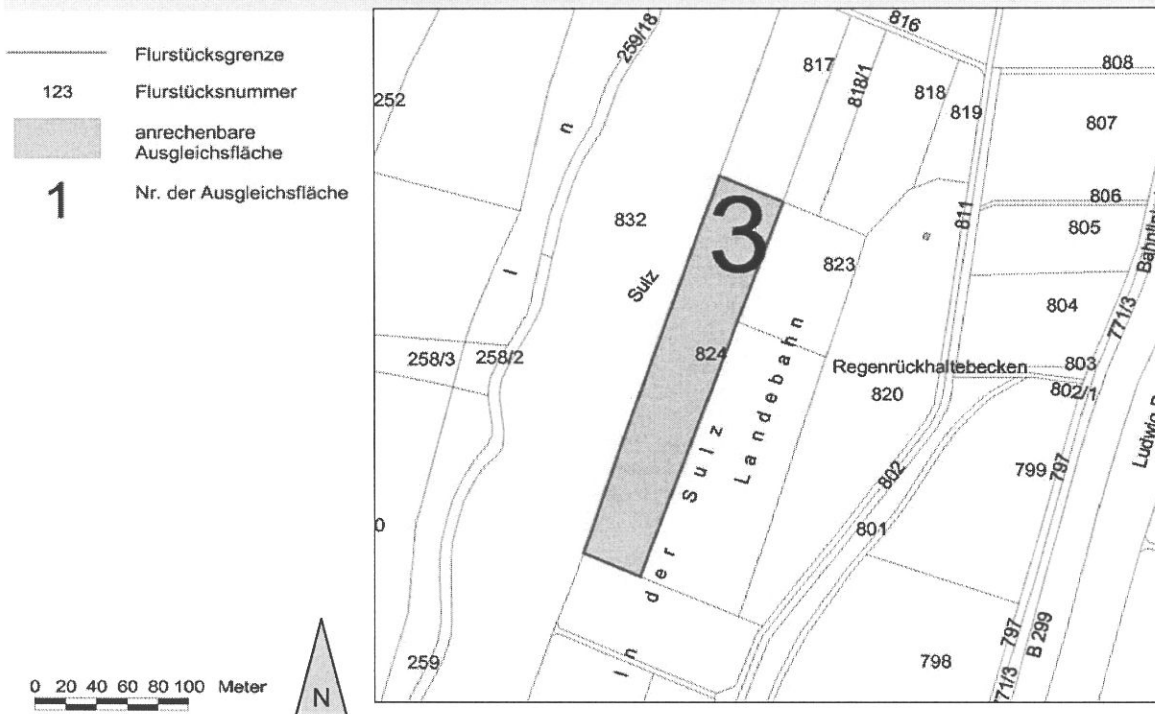
ARCHITEKTURBÜRO • KÜHNLEIN  
MICHAEL KÜHNLEIN • DIPL. ING. ARCHITEKT

SOLLNIGRIESBACHER STR. 4 • 92334 BERCHING  
TEL. (0 84 62) 94 13 0 • FAX (0 84 62) 94 13 33  
E - MAIL info@architekturbuero.kuehnlein.de

# Ausgleichs- und Ersatzfläche für das Ökokonto

Gemeinde / Stadt Berching  
Landkreis Neumarkt i.d.Oberpfalz

Flächen- Index **3**  
Flurkarten-Ausschnitt



Maßstab 1 : 5.000

## Grundstück

Flur-Nummer	824
Gemarkung	Ernersdorf
Größe des Grundstücks	12.067 m <sup>2</sup>
Größe der aufwertbaren Fläche	12.067 m <sup>2</sup>
Eigentümer / Pächter	Stadt Berching
Rechtliche Sicherung	Eigentum

## Rechtliche Bestimmungen

Schutzstatus nach Art. 7-13 BayNatSchG	-
Sonstiges	-



## Einbuchung der Fläche

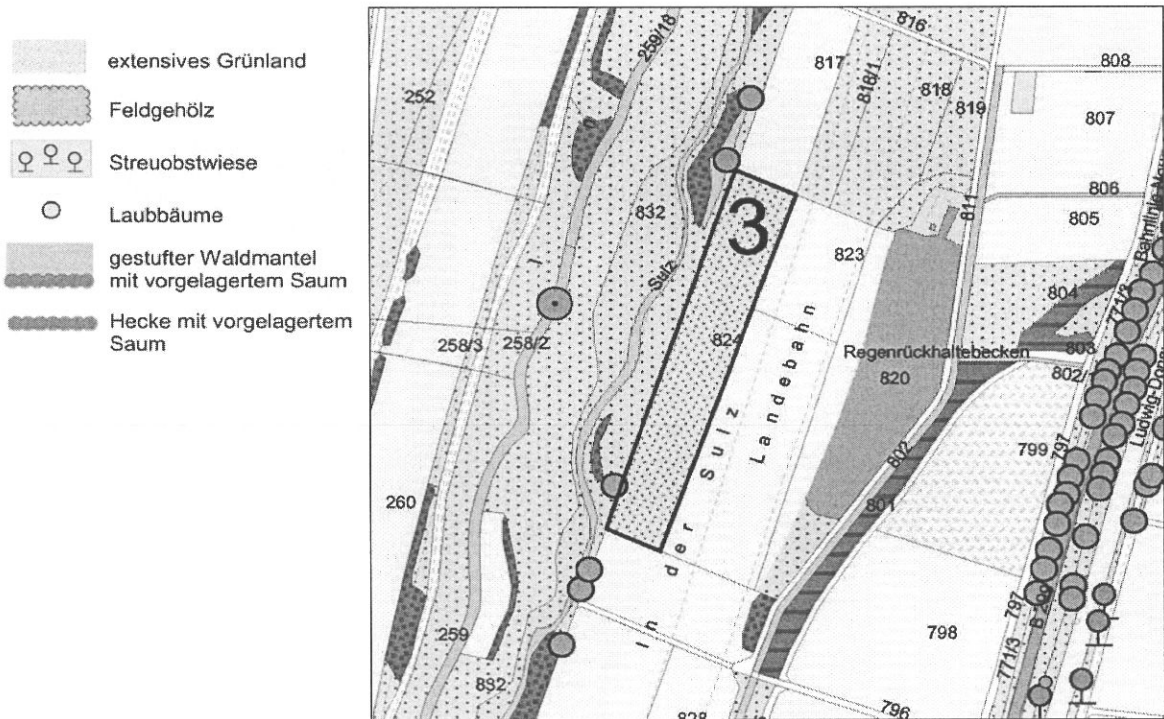
Datum der Bestandsaufnahme und Einbuchung	21.08.2003
Exposition / Neigung	langgestrecktes Nordost-Südwest verlaufendes Flurstück entlang der Sulz, eben
Lage/Flurname	zwischen Wegscheid und Grubmühle, "In der Sulz"
Nutzungs- und Biotoptyp	Acker
benachbarte Nutzungen und Biotope, Aussagen zum Biotopverbund	im Norden Acker, im Osten Landebahn des Flugplatzes, im Süden Acker, im Westen die Sulz mit begleitenden Gehölzsäumen
Artennachweise	
Aussagen aus Fachplanungen	Regionalplan: Gebiet mit überwiegend naturnahen Lebensgemeinschaften, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 7 Sulztal; ABSP: Sulztal als Gewässerlebensraum mit überregionaler Bedeutung erhalten und optimiern; Lawi. Standortkartierung: Grenzertragsgrünland; Landschaftsplan: Überschwemmungsgebiet (HW 100) der Sulz, Umwandlung von Acker in Grünland in der Talaue
Wertstufe gemäß Leitfaden	I oben



1. Foto Bestandsaufnahme

## Durchführung der Maßnahme

Entwicklungsziel	extensiv genutztes Grünland, keine chemische Düngung, Verzicht auf Herbizide
Begründung	Umwandlung von Ackerflächen in Grünland im Überschwemmungsbereich der Sulzaue, Minderung des Nährstoffeintrags in Gewässer
geschätzte Entwicklungsdauer	Grünland 1-3 Jahre
Pflege- und Entwicklungs-konzept liegt vor (LBP)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Maßnahme	Umwandlung von Ackerflächen in Grünland, Ansaat Dauer- Wiesenmischung,
Entwicklungspflege	extensive Nutzung des Grünlandes, Verzicht auf Chemische Düngung und Einsatz von Herbiziden und Pestiziden, 2-malige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr,
max. ökologische Verzinsung in % pro Jahr	3%
max. mögliche Wertstufe nach Erreichen des Entwicklungszieles	II oben



Maßnahmenplan 1 : 5.000

<b>Bestätigung</b> der Unteren Naturschutzbehörde	Die Fläche ist für Maßnahmen des Naturschutzes zur Einbuchung in das Ökokonto geeignet.
Unterschrift / Stempel	Neumarkt, den _____

## Durchführung und Kosten (Gesamtkosten s. Kostentabelle)

Kosten für Flächensicherung  
(Gründerwerb, Pacht etc. incl.  
Notarkosten)

Beginn der Durchführung/Datum

Kosten der Maßnahme

Kosten der Entwicklungspflege

Planungskosten

## Zustand bei Abbuchung

Datum der Abbuchung

abgebuchter Anteil von der  
anrechenbaren Fläche

Nutzungs- und Biotoptyp

Artennachweise

Wertstufe gemäß Leitfaden

Zuordnung zum Eingriff

Sicherung                      Eigentum

Datum der Meldung an das LfU

Bearbeitung

Projektgemeinschaft Ökokonto  
Ulli Sacher-Ley, Annette Boßle, Ruth Fehrmann  
Bahnhofstraße 18  
93047 Regensburg  
Tel. 0941/49382