

# Begründung zur Einbeziehungssatzung „Berging West“

gemäß § 34 BauGB, Ortsteil Berging, Gemeinde Attenkirchen

---

## Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Attenkirchen beabsichtigt am westlichen Ortsrand von Berging bereits bebaute und von Bebauung geprägte Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich Berging einzubeziehen. Hiervon betroffen sind die Flurstücke 1259/2, 1259/TF., 1193/2, Gemarkung Sillertshausen. Die für die geplante bauliche Nutzung nachgewiesenen Ausgleichsflächen sind im Geltungsbereich enthalten.

Auf dem einbezogenen Teil des Flurstücks Nr. 1259 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau einer Lagerhalle eines ansässigen Gewerbebetriebes geschaffen werden.

Ziel der Satzung ist es, einen geeigneten städtebaulichen Rahmen für eine landschafts- und Ortsbildverträgliche bauliche Nutzung und Ortsrandgestaltung zu schaffen.

Im Aufstellungsverfahren sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Dem Verfahren liegt der Planungsentwurf vom 03.12.2018 zugrunde.

## Lage und Topographie

Die einzubeziehende Fläche liegt an der Ortsdurchfahrtsstraße von Berging in einem bisher verbliebenen Freiraum zwischen dem vorhandenen Ortsrand und dem westlich vorgelagerten hohen Wasserturm mit baulichen Anlagen des Wasserzweckverbandes Baumgartner Gruppe.

## Vorhandene Vegetation und Nutzungen

Östlich grenzt eine Hofstelle mit umgebendem Gehölz- und Obstbaumbestand an. Der westliche Rand der Gehölzstrukturen wird von einer entwickelten Haselhecke gebildet, die auch als Biotop der bayer. Biotopkartierung erfasst ist.

Neben halb- und dreiviertelstämmigen Obstgehölzen von 4-7 m Höhe kommen auch einzelne hohe Exemplare von Walnuss, *Juglans regia* sowie eine Stieleiche von ca. 25 m Höhe vor.

Auf dem westlich gelegenen Flurstück Nr. 1259/2 des Wasserzweckverbandes bestehen randliche Heckenstrukturen mit höherem Baumartenanteil, bestehend aus Sommerlinde, Hainbuche, Bergahorn und Vogelkirsche. Im Strauchanteil dominieren Ziersträucher mit Höhen von 3m bis 5m. Darüber hinaus sind mehrere Einzelbäume auf den freien Grünflächen vorhanden.

Das nördlich des Planungsbereiches angrenzende Gebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt die Ortsdurchfahrtsstraße von Berging an (Gemeindestraße).

Das Satzungsgebiet liegt auf einer flachen Geländekuppe im Höhenbereich von 520 mNN.

## Planungsrechtliche Vorgaben

Das östlich des Planungsbereiches bebaute Ortsgebiet Berging ist bereits als im Zusammenhang festgesetzter Ortsteil festgesetzt durch eine Abgrenzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Die geplante Einbeziehungssatzung schließt an dieses Gebiet an.

### Planerische Zielsetzung

Durch den gewählten Umgriff soll die von der angrenzenden, bestehenden Bebauung geprägte, aber noch im Außenbereich befindliche Fläche der Flurstücke 1259/2, 1259/TF., 1193/2 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Außerdem sollen die Grundzüge der baulichen Nutzung und der Grünordnung bestimmt werden und der notwendige Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung festgesetzt werden. Die ausgewiesenen privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten sollen eine angemessene dörfliche und landschaftsgerechte Ortsrandbegrünung sicherstellen.

Zum Schutz der vom Geltungsbereich erfassten Biotopflächen und der angrenzenden wertvollen Habitate im Bereich des nur sehr extensiv genutzten Obstgartens wird eine Abgrenzungslinie für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Außerdem wird ein zusätzlicher privater Grünstreifen westlich angrenzend an die Biotopfläche von 4,5m Breite als weiterer Schutz vor Eingriffen durch bauliche Maßnahmen dargestellt.

### Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Auf dem einbezogenen Teil des Flurstücks 1259/TF ist mittels Baugrenze eine Grundfläche von 12m x 30 m für den Bau einer Lagerhalle festgesetzt. Hierfür ist eine maximal zulässige Wandhöhe von 7,00 m festgesetzt. Die Dachneigungen kann zwischen 18° und 28° gewählt werden.

### Grünordnerische Festsetzungen

An der südlichen Grundstücksgrenze ist zeichnerisch eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten für die Schaffung einer Strauchhecke und die Pflanzung zweier Einzelbäume zur Bildung eines begrünten Ortsrandes festgesetzt. Diese Strauch- und Baumpflanzungen sind gemäß den textlichen Festsetzungen auszuführen.

### Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind die §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a und 8 BauGB anzuwenden.

Zur Ermittlung der ökologischen Eingriffsschwere und der nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde gelegt.

Als Eingriffsfläche wurde der für eine bauliche Nutzung geplante Bereich des Flurstücks Nr.1259/Tf. zugrunde gelegt. Als Grünflächen und Ausgleichsflächen ausgewiesene Flächen sowie bereits bebaute Flächen wurden nicht berücksichtigt. Demnach beträgt die Eingriffsfläche 1965 m<sup>2</sup>.

Die Eingriffsschwere wird als Typ A gemäß Abb. 7 des Leitfadens eingestuft, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Die Wertigkeit der Eingriffsfläche wird der Gebietskategorie I zugeordnet, da es sich ausschließlich um intensiv genutzte Ackerflächen handelt.

Gemäß der Matrix in Abb.7 resultiert hieraus eine Einstufung in Feld AI mit einer Faktorenspanne von 0,3 bis 0,6.

Aufgrund der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen durch eingeplante Abstandflächen, Anforderungen an Einfriedungen und Pflanzgebote wird als Faktor 0,4 als angemessen erachtet und zugrunde gelegt, wonach sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 786 m<sup>2</sup> ergibt.

In den als Anlage zur Begründung beigefügten naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden die artenschutzrechtlichen Belange geprüft. Unter Berücksichtigung der planerischen Regelungen für die zulässigen baulichen Nutzungen wurden keine Verbotstatbestände festgestellt.

#### Ausgleichsflächennachweis

Im nördlichen Randbereich des Satzungsgebietes ist eine Fläche von 803 m<sup>2</sup> für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen, die den ermittelten Bedarf geringfügig übersteigt.

Auf der durch Planzeichen gekennzeichneten Ausgleichsfläche mit Pflanzgeboten sind Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Ziff.3.8 herzustellen. Flächenanteile der Ausgleichsfläche ohne Pflanzgebote sind als Staudenfluren des Typs K122 gemäß BayKompV zu entwickeln. Hierfür ist geeignetes autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen solange ihre natürliche Weiterentwicklung nicht gesichert ist.

Billingsdorf, den 03.12.2018

Attenkirchen, den 03.12.2018

.....  
A. Schneider, Verfasser

.....  
M. Bormann, Erster Bürgermeister