

GEMEINDE BERGEN



EINBEZIEHUNGSSATZUNG BERGEN

GEM. § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

FL.-NR. 91/7, GEMARKUNG BERGEN

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 21.04.2026

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Planungsgebiet.....	3
1.3	Flächennutzungsplan	4
2	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	4
3	Flächennutzung (Bilanz)	6
4	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
5	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
6	Natur- und Artenschutz.....	8
6.1	Schutzgebiete und Biotopkartierung	8
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	8
6.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung	13
7	Aufstellungsvermerk.....	14

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Der Gemeinde Bergen liegt die Anfrage eines ortsansässigen Bürgers für ein Bauvorhaben am nördlichen Ortsrand von Bergen vor. Geplant ist die Errichtung einer Lagerhalle für landwirtschaftliche und gartenbauliche Geräte und Materialien auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 91/7, Gemarkung Bergen. Da das vorgesehene Baugrundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt und eine landwirtschaftliche Privilegierung nicht vorliegt, ist die gewünschte Bebauung nicht unmittelbar möglich. Die Gemeinde Bergen möchte jedoch im Sinne einer organischen Ortsentwicklung das Bauvorhaben ermöglichen und hat daher beschlossen, das Grundstück im Rahmen einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einzubeziehen und damit die bauplanungsrechtliche Grundlage für die gewünschte bauliche Nutzung zu schaffen.

1.2 Planungsgebiet

Die Gemeinde Bergen liegt am nördlichen Rand der Jura-Hochfläche, ca. 10 km östlich von Weißenburg.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bergen (vgl. Abbildung 1). Er umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 91/7, Gemarkung Bergen, und ist etwa 0,13 ha groß. Der Geltungsbereich wird begrenzt von Siedlungsflächen im Südwesten, einer Ortsstraße im Südosten und landwirtschaftlichen Nutzflächen im Nordwesten und Nordosten.

Das Planungsgebiet wird bisher im südwestlichen Teil als Lagerfläche und im nordöstlichen Teil als Ackerfläche genutzt.



Abbildung 1: Luftbild von Bergen mit Kennzeichnung des Plangebiets (ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bergen ist der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung als Fläche für die Landwirtschaft (Dauergrünland) dargestellt (vgl. Abbildung 2). Die südlich angrenzende Fläche wird als „Grünfläche im engeren Siedlungsbereich, Gliedernde Grünzüge, Ortsrandbegrünung, Landschaftsbezogene Siedlungen im Außenbereich“ dargestellt.

Aus der Einbeziehungssatzung ergeben sich keine Beeinträchtigungen der städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf die im FNP dargestellten Nutzungen.



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergen (Planausschnitt 4. FNP-Änderung aus dem Jahr 2006)

2 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im Norden von Bergen und grenzt im Süden und Osten an die bestehende Siedlungsfläche an. Die westlich und nördlich liegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft eine Ortsstraße, die zur südlich gelegenen WUG 16 (Ortsdurchfahrt Bergen) führt.

Das städtebauliche Umfeld ist vor allem von landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen im Übergang zwischen dem gewachsenen Siedlungskern und der freien Landschaft geprägt.

Das geplante Baugrundstück umfasst eine Fläche von rund 1.200 m² und ist durch die südwestlich und südöstlich angrenzende Bebauung bereits baulich geprägt, wodurch die Voraussetzung für die Einbeziehung in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich gegeben ist.

Angrenzend an die geplante Baufläche wird im Nordwesten des Geltungsbereichs eine 172 m² große, private Grünfläche festgesetzt, welche nicht dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet wird, sondern als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme dient. Auf dieser Fläche ist die Pflanzung von drei hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen (Pflanzgebot A). Neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich dient die Maßnahme der Eingrünung des neuen Siedlungsrandes.

Nördlich des Geltungsbereichs ist im Zuge eines landwirtschaftlichen Wegebaus die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens geplant. Die festgesetzte Ausgleichsfläche dient somit gleichzeitig als Grünzäsur zwischen der Siedlungsfläche und dem Rückhaltebecken.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Einbeziehungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Aufgrund der Lage und umgebenden Nutzung ergibt sich jedoch kein Anlass für Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Kriterien der Zulässigkeit werden durch das „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt und sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Grünordnerische Festsetzungen

Das Vorhaben liegt nördlich der Ortschaft Bergen im Übergang des Siedlungsbereichs in die freie Landschaft.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einerseits der Einbindung der neu geschaffenen Siedlungsflächen in die Landschaft, andererseits als Ausgleich für die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe und nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Aus diesem Grund wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Streuobstreihe angelegt. Es sind mindestens drei hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgebot A). Im Unterwuchs ist eine kräuterreiche Wiese bzw. ein Blühstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen (Ausgleichsmaßnahme A1). Die Obstbaumreihe stellt eine kulturlandschaftstypische Ortsrandeingrünung dar und dient gleichzeitig als naturschutzfachlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung.

Die Bäume bieten sowohl Lebensraum als auch Nahrungshabitat. Neben der Bedeutung für das Ortsbild sowie für Natur- und Artenschutz können die Pflanzungen künftig durch Verschattung, Verdunstung u.ä. positive Auswirkungen auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt aufweisen.

Auch bei der weiteren Gestaltung und Bepflanzung von Grün- und Freiflächen sollte Wert auf eine strukturreiche Gestaltung sowie heimische blühende und fruchtende Laubgehölze und Pflanzenarten gelegt werden. Nadelgehölze und sterile Sorten sollten vermieden bzw. der Anteil weitestgehend reduziert werden. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung für die heimische Fauna, zeigen blühende und fruchtende Arten aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild und unterstreichen den ländlich-dörflichen Charakter des Planungsraums.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A1 mit dem Pflanzgebot A ist über einen Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrags darzulegen.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ermöglicht eine Erweiterung des Siedlungsgebiets um einen Bauplatz nach Norden. Dadurch wird der bestehende Ortsrand geringfügig nach Nordwesten verschoben.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da sich nördlich des Plangebiets bereits ein landwirtschaftliches Gehöft im Außenbereich befindet. Zudem ist im direkten Anschluss an den Geltungsbereich im Norden die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, wodurch eine zusätzliche räumliche Gliederung entsteht.

Der entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs festgesetzte Streuobststreifen hilft, Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermindern.

3 Flächennutzung (Bilanz)

Flächennutzung innerhalb des Plangebietes:

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Bauflächen	87 %	1203 m²
Grünflächen	13 %	173 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100 %	1.375 m²

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugrundstückes ist unmittelbar von der östlich gelegenen Ortsstraße sichergestellt, die bereits zur Erschließung des südwestlich Grundstücksteils genutzt wird.

Entwässerung, Abwasserentsorgung

Sofern ein Schmutzwasseranschluss für die geplante Lagerhalle notwendig sein sollte, ist dieser gesondert bei der Gemeinde zu beantragen.

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher dezentraler Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben.

Das auf den privaten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser sollte so weit möglich über die belebte Bodenzone unmittelbar vor Ort in den Untergrund versickert werden, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Bauantrag darzustellen und im Rahmen der Gebäudeplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls mit der Gemeinde Bergen abzustimmen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird an dieser Stelle hingewiesen.

Grundwasser / Schichtwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und z. B. als wasserdichte Wanne auszuführen. Die Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Drainagen in die kommunalen Abwasseranlagen ist nicht gestattet.

Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz können – sofern erforderlich – über das in den angrenzenden Straßen und Siedlungsflächen vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Bei Bedarf sind durch den Bauherrn entsprechende Anschlüsse bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu beantragen.

Bei der Verlegung unterirdischer Versorgungsleitungen (insbesondere Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Wasserleitungen) sind das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) zu beachten. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

5 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Landwirtschaftliche Emissionen

Bergen liegt im ländlichen Raum und ist stark von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen können, die von den Bewohnern hinzunehmen sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

6 Natur- und Artenschutz

6.1 Schutzgebiete und Biotopkartierung

Als Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung dürfen u.a. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Der Geltungsbereich liegt, wie der gesamte Gemeindebereich von Bergen, im Naturpark „Altmühltal“.

Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind weder im Geltungsbereich noch im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Erlenbach bei Syburg“ (DE6932301) befindet sich etwa 1,4 km südlich, das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb“ (DE6832471) liegt über 8 km nördlich des Geltungsbereichs. Aufgrund dieser Entfernungen können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Auch Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind von der Planung nicht betroffen.

In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen sind weder im Geltungsbereich noch unmittelbar angrenzend vorhanden. Etwa 100 m westlich befindet sich der kartierte „Streuobstbestand am nördlichen Ortsrand von Bergen“ (Biotop-Nr. 6932-1064), der durch die Einbeziehungssatzung nicht beeinträchtigt wird.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Einbeziehungssatzung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 Abs. 1 BNatSchG vor. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Rahmen solcher Eingriffe ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Laut § 34 BauGB sind auch bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Eingriffsregelung und die Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1 a Abs. 2 und 3 BauGB) entsprechend anzuwenden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen).

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

Bestandsbeschreibung und Eingriffsbewertung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bergen. Der Geltungsbereich umfasst eine nördliche Teilfläche des Flurstücks 91/7 der Gemarkung Bergen. Der südwestliche Bereich des Flurstücks ist bereits bebaut; daran schließt sich eine Einfahrt an. Der Geltungsbereich selbst besteht derzeit aus einer Lagerfläche, während die restliche Fläche als Ackerland bewirtschaftet wird. Südlich und östlich des Geltungsbereichs verläuft ein Wirtschaftsweg zwischen der Bäckergrasse im Norden und der Reuther Straße im Süden. Im Norden und Westen grenzen weitere Ackerflächen an. Im Osten und Südwesten

grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Anlagen an. Nördlich des Plangebiets ist durch das Amt für ländliche Entwicklung der Bau eines Regenrückhaltebeckens geplant.

Mit der geplanten Errichtung einer Lagerhalle ist eine Flächenversiegelung und damit der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen verbunden. Es wird empfohlen, die Flächenversiegelung so gering wie möglich bzw. nötig zu halten, um negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren.

Bisher wird der nördliche Ortsrand von Bergen überwiegend durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Gebäude gebildet. Im Norden von Bergen befindet sich ein ausgesiedelter landwirtschaftlicher Betrieb; nordöstlich des Plangebiets befinden sich Fahrlostanlagen im Außenbereich. Ortsbildprägende Strukturen werden durch die geplante Bebauung nicht überformt. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme und das Pflanzgebot stellen neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich auch eine Eingrünung der geplanten Bebauung dar.

Besondere, wertgebende Biotopstrukturen sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nicht vorhanden.

In Verbindung mit der festgesetzten Streuobstreihe können, in Abhängigkeit der weiteren Gestaltung, die künftigen un bebauten Flächen Lebensraum und Nahrungshabitat, insbesondere für störungsunempfindliche Arten, bieten.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf ermittelt sich aus dem Wert der betroffenen Fläche gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung, der Flächengröße und der künftigen baulichen Nutzung.

In der Einbeziehungssatzung wird keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Aufgrund der geplanten, gewerblich genutzten Lagerhalle wird für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs von einer Überbauung entsprechend einer Grundflächenzahl von 0,5 ausgegangen.

Durch die geplante Bebauung werden Acker- und Lagerflächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft überbaut.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangszu- stand BNT	WP	Eingriff	Beein- trächtigungsfak- tor / GRZ	Fläche (m ²) gerundet	Aus- gleichs- bedarf in WP
BNT geringer Bedeu- tung (befestigter Weg, V32)	1	Bau einer Lagerhalle inkl. Erschließung	0,5	115 m ²	58 WP
BNT geringer Bedeu- tung (Intensiv- acker, A11; ve- getationsarme Ruderalfläche im Siedlungsbe- reich, P431)	2	Bau einer Lagerhalle inkl. Erschließung	0,5	1.088 m ²	1.088 WP
BNT geringer Bedeu- tung (Intensiv- acker, A11)	2	Ausgleichsmaßnahme	0,0	172 m ²	0 WP
Summe				1.375 m ²	1.146 WP

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der kleinflächigen Planung und der betroffenen Strukturen am Ortsrand von Bergen, wurde keine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung inklusive Kartierungen erstellt. Artenschutzrechtliche Aspekte werden im nachfolgenden Kapitel betrachtet. Dabei wurde folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme abgeleitet, die in § 5 Absatz 3 der Einbeziehungssatzung festgesetzt ist. Die Vermeidungsmaßnahme dient gleichzeitig auch dem Schutz nicht artenschutzrechtlich relevanter Arten:

- **V-M 1:** Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit inkl. Entfernung der Holzlager (Fledermäuse)
Durch den Rückbau der Holzlager im Winterhalbjahr wird sichergestellt, dass potenzielle Sommerquartiere von Fledermäusen zum Zeitpunkt der Maßnahme nicht besetzt sind. betroffen sind.
Sollten die Arbeiten am Holzlager unmittelbar vor oder während der Frostperiode stattfinden, ist das Material vorsichtig abzutragen, um eine Gefährdung etwaiger Winterschläfer auszuschließen.

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 1.146 Wertpunkten wird nachfolgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und der Einbeziehungssatzung zugeordnet. Der oben ermittelte Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Streuobstreihe mit extensiven Unterwuchs

Fl.-Nr. 91/7 (Tfl.), Gemarkung Bergen

Maßnahmenfläche: 172 m²

Ausgangszustand: Intensivacker (A11)

Zielbiotop: Streuobstreihe mit extensivem Grünland als Unterwuchs (B432)

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Streuobstreihe mit mindestens drei hochstämmigen Obstbäumen (Pflanzgebot A) regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll ca. 10 bis 12 m betragen.

Im Unterwuchs ist durch Ansaat mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung eine kräuterreiche Wiese bzw. ein Blühstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen.

Weitere Grundsätze zur Pflanzung und Pflege sind der Einbeziehungssatzung § 5 zu entnehmen.

Die Streuobstreihe stellt eine naturschutzfachliche Aufwertung dar und bietet künftig Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten. Neben dieser positiven Strukturanreicherung wird durch die Maßnahme die Bebauung zur freien Landschaft hin mit einer kulturlandschaftstypischen Struktur eingegrünt und ein guter Übergang zwischen Siedlungsfläche und Landschaft geschaffen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist in einem Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrags mit aufzuzeigen und zu konkretisieren.

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Die Maßnahmenfläche ist nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Ermittlung des Kompensationsumfangs und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Tabelle 2: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nummer	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichti- gung Prognose- wert	Fläche (m²)	Aufwertung	Verzinsung Ökokonto	Kompensation- sumfang in WP
A1	Anlage einer Streuobstreihe										
	A11	Intensivacker	2	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv ge- nutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	10	-1	172	7	--	1.204
Summe Ausgleichsumfang in WP											1.204

Durch die Ausgleichsmaßnahme wird eine Aufwertung von 1.204 Wertpunkten erreicht. Der Kompensationsbedarf von 1.146 Wertpunkten ist damit nach dem angewendeten Bilanzierungsmodell ausgeglichen.

6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Hinblick auf den Schutz der europarechtlich geschützten Arten wurde das Lebensraumpotenzial für relevante Arten im Rahmen einer Ortsbegehung untersucht und bewertet.

Durch die Einbeziehungssatzung wird die Bebauung der bisher als Acker bewirtschafteten sowie als Lager genutzten Fläche ermöglicht.

Die betroffenen Flächen können bislang als Jagdhabitat für Fledermäuse, Vögel und Insekten dienen. Vergleichbare Flächen stehen jedoch im Umfeld in ausreichendem Umfang und höhere Wertigkeit zur Verfügung.

Gehölzstrukturen mit Habitatfunktion für Vögel und Fledermäuse sind im Plangebiet nicht vorhanden. Brutstandorte von Bodenbrütern können aufgrund der unmittelbar anschließenden Bebauung und der Vertikalstrukturen im Umfeld ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Holzlager könnten theoretisch als Sommerquartiere zur Übertagung von Fledermäusen dienen. Aufgrund der regelmäßigen Störungen ist dies jedoch sehr unwahrscheinlich. Um Störungen mit Sicherheit auszuschließen, wird eine Vermeidungsmaßnahme zur Baufeldfreimachung und Beräumung der Holzlager im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine aktiven Sommer- oder Fortpflanzungsstätten von gebäudebewohnenden oder spaltenliebenden Arten (z. B. Fledermäuse) betroffen sind.

Ein Vorkommen der Zauneidechse im Geltungsbereich ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Beschaffenheit der Lagerfläche (fehlende Habitatstrukturen wie Eiablageplätze oder geeignete Winterquartiere) nicht zu erwarten.

Auch Lebensraumstrukturen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen sind nicht vorhanden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Arten sind nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme sind somit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

7 Aufstellungsvermerk

Die Einbeziehungssatzung Bergen Fl.-Nr. 91/7, Gemarkung Bergen wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 21.04.2026

geändert:

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Bergen, den

Walter Gloßner
Erster Bürgermeister