
Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.

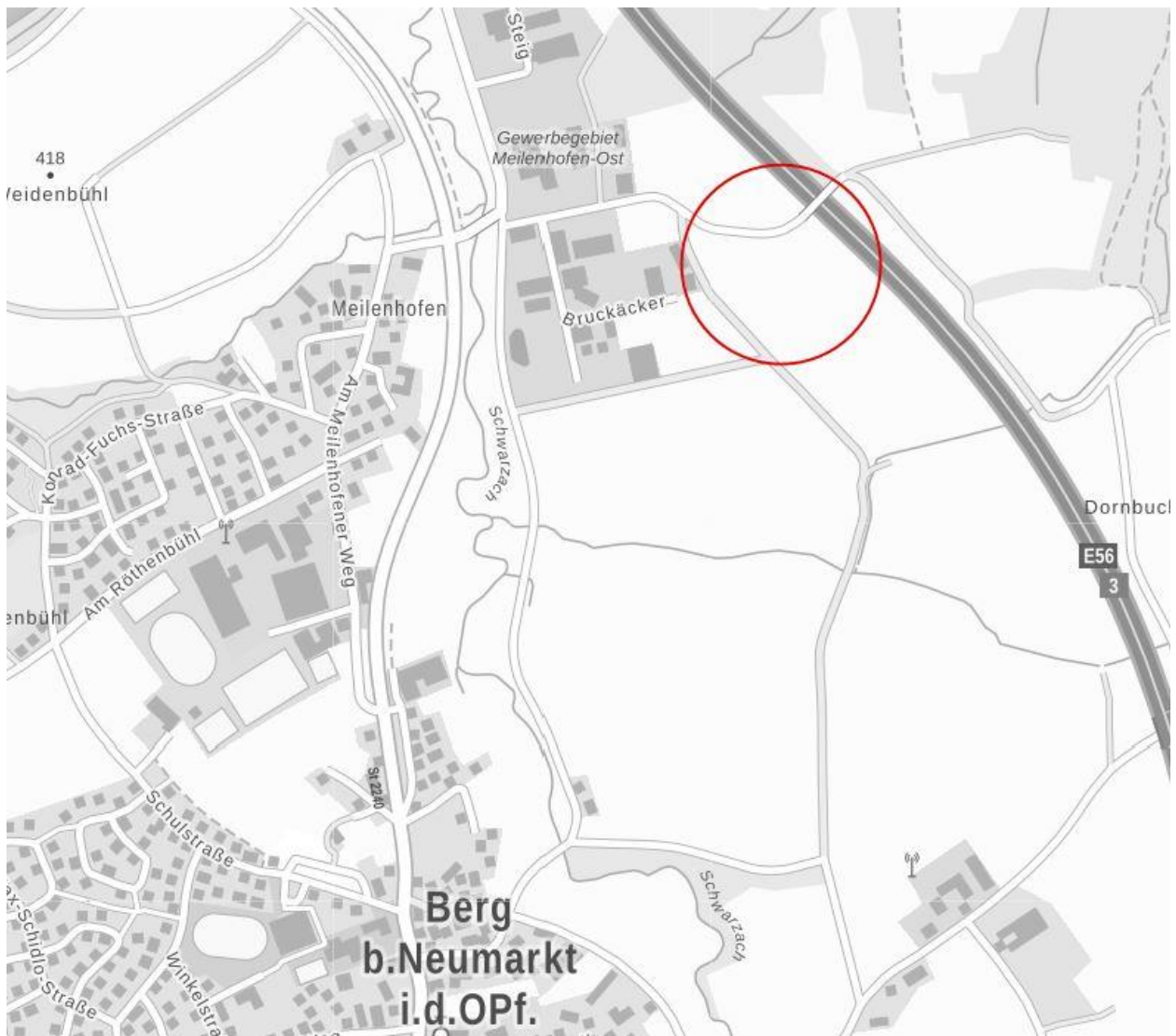
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Gewerbegebiet Meilenhofen - „An der Haimburger Straße - Erweiterung II“



Begründung mit Umweltbericht

26.01.2023



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL
Christoph Zeiler, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



**Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d. OPf. - Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Gewerbegebiet Meilenhofen "An der Haimburger Straße - Erweiterung II"**

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. INHALTE DES PLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften	3
4.2 Verkehrsflächen	4
4.3 Ver- und Entsorgung	4
4.4 Immissionsschutz	5
4.5 Grünordnung	6
4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen	6
4.5.2 Eingriffsregelung gem. Naturschutzrecht – Ausgleich und Ersatz	7
5. FLÄCHENBILANZ	9

**Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d. OPf. - Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Gewerbegebiet Meilenhofen "An der Haimburger Straße - Erweiterung II"**

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	10
1. EINLEITUNG	10
1.1 Anlass und Aufgabe	10
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	10
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	10
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	10
2.1 Untersuchungsraum	10
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	10
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	11
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	11
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	12
4.1 Mensch	12
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	13
4.3 Boden	13
4.4 Wasser	14
4.5 Klima/Luft	14
4.6 Landschaft	15
4.7 Kultur- und Sachgüter	16
4.8 Wechselwirkungen	16
4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	16
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	16
6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
7. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
8. MONITORING	17
9. ZUSAMMENFASSUNG	17

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Planung ist erforderlich, um im Gemeindegebiet Möglichkeiten zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen zu schaffen.

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i. d. OPf. ist Kleinzentrum gemäß Regionalplan der Region Regensburg und liegt im Stadt- und Umlandbereich des möglichen Oberzentrums Neumarkt i. d. OPf. Die Gemeinde Berg ist deshalb aufgrund ihrer zentral örtlichen Funktionen und Lage grundsätzlich für die Entwicklung eines entsprechend großen Gewerbegebietes geeignet.

Die Gemeinde Berg zwischen den Oberzentren Nürnberg und Neumarkt liegt in einer Region mit sehr dynamischer wirtschaftlicher Entwicklung. Im Gemeindegebiet selbst sind bereits zahlreiche Unternehmen und Handwerksbetriebe ansässig, die regelmäßig Erweiterungsflächen oder neue Betriebsstandorte suchen. Auch bedingt durch die äußerst günstige Verkehrslage mit direktem Anschluss an die A 3 sieht sich die Gemeinde Berg einer stetigen Nachfrage nach Gewerbeflächen gegenüber. Aktuell sind folgende Betriebe auf einer Warteliste:

- Schreinerei
- Landschaftsbau
- Elektriker
- Heizungs-Installateur
- Vermarktung Lebensmittelerzeugnisse („Rübenretter“)

Das bestehende, westlich angrenzende Gewerbegebiet ist bereits weitgehend bebaut. Für örtliche Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe werden dringend Bauflächen benötigt, das Gewerbegebiet an der A3 ist für derartige Betriebe nicht geeignet (siehe Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans).

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Meilenhofen östlich der St 2240. Es grenzt östlich an das bereits vorhandene und weitgehend bebaute "Gewerbegebiet Meilenhofen - An der Haimburger Straße Erweiterung I" an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 501, Gemarkung Berg, und hat eine Fläche von ca. 2,8 ha.

Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Im Westen grenzt das bestehende weitgehend bebaute Gewerbegebiet an, im Süden und Norden landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten befindet sich die BAB 3.

Naturräumliche Gegebenheiten

Die Baufläche ist mäßig nach Südwesten geneigt.

Der Baugrund besteht aus Tonböden des Lias (Opalinuston, Amaltheenton, dazwischen Mergel des Lias). Der Untergrund ist gering versickerungsfähig.

Die Flächen sind intensiv als Grünland genutzt, naturnahe Flächen oder geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Biotope gem. Biotopkartierung Bayern oder andere naturnahe Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich grenzt ein Flurweg mit einer breiten, mit Gehölzen bewachsenen Böschen an.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung 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) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Das Naturschutzgesetz (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Regionalplan

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i. d. OPf. ist Grundzentrum gemäß Regionalplan der Region Regensburg und liegt am Rand des Verdichtungsraums und unmittelbar angrenzend an das Oberzentrums Neumarkt i. d. OPf. Die Gemeinde Berg ist deshalb aufgrund ihrer zentral örtlichen Funktionen und Lage grundsätzlich für die Entwicklung eines entsprechend großen Gewerbegebietes geeignet.

Im allgemeinen ländlichen Raum kommt zudem laut Regionalplan der Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor besondere Bedeutung zu. Auch dieses Ziel kann die gegenständliche Planung vollumfänglich unterstützen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (4. Änderung) bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalte des Plans und Begründung der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung ist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO vorgesehen.

Das Gewerbegebiet hat einen Abstand von knapp 500 m bis zu den nächsten Wohnhäusern im Ortsteil Meilenhofen. Aufgrund dieser Abstände sind aus Sicht der Gemeinde Berg keine Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes erforderlich. Die westlich angrenzenden Gewerbegebiete sind bereits hinsichtlich des Immissionsschutzes eingeschränkt und haben relativ hohe Immissionskontingente. Aus Sicht der Gemeinde Berg ist deshalb, wenn überhaupt nur eine Einschränkung der Nacharbeit eventuell zu prüfen.

Betriebswohnungen sind ebenso wie im westlich angrenzenden Gewerbegebiet ausgeschlossen. Damit können ebenfalls Immissionskonflikte vermieden werden. Zudem wirken durch die nahe Autobahn erhebliche Immissionen auf das Gewerbegebiet ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen abgegrenzt und ermöglichen den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit. Die Grundflächenzahl von 0,8 ist aufgrund des Nutzungszweckes und zur Ermöglichung der gewünschten Verdichtung und flächensparenden Bauweise erforderlich.

Die Festsetzung der zulässigen Dachformen orientiert sich am Nutzungszweck der Bauflächen. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen wird die Einbindung in die Landschaft und die Wirksamkeit der festgesetzten Pflanzgebote gewährleistet. Die Gebäudehöhen entsprechen denen des angrenzenden Gewerbegebietes.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, nach der Einzelgebäude sowohl über 50 m wie auch unter Länge errichtet werden können, ist aufgrund des Nutzungszweckes erforderlich (Flexibilität für spätere Ansiedlungsvorhaben).

Da das Gewerbegebiet voraussichtlich aufgrund der stetig hohen Nachfrage in wenigen Jahren erweitert wird (siehe 4. Änderung des Flächennutzungsplans), können die noch erforderlichen Wendeanlagen bei einer dann möglichen Ringerschließung zurückgebaut werden (vgl. Abb.). Im Bebauungsplan sind die Wendeanlagen deshalb befristet festgesetzt, ebenso ist die Festsetzung der Folgenutzung enthalten.

Grundsätzlich ist zu beachten:

Längs der Autobahn dürfen Hochbauten (alle Anlagen über der Erdgleiche) jeder Art, auch Nebenanlagen als solche sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Dies betrifft auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der 40 m Anbauverbotszone. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschal nicht zugestimmt und bedürfte der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs. 8 FStrG). Überdies trägt der Vorhabensträger die Folgekostenpflicht, wenn Bepflanzungen, Zäune, befestigte Flächen etc. in diesem Bereich errichtet werden, diese auf eigene Kosten, soweit dies bei Ausbauabsichten durch die AdB oder verkehrsrechtlich notwendig ist, zurückzubauen.

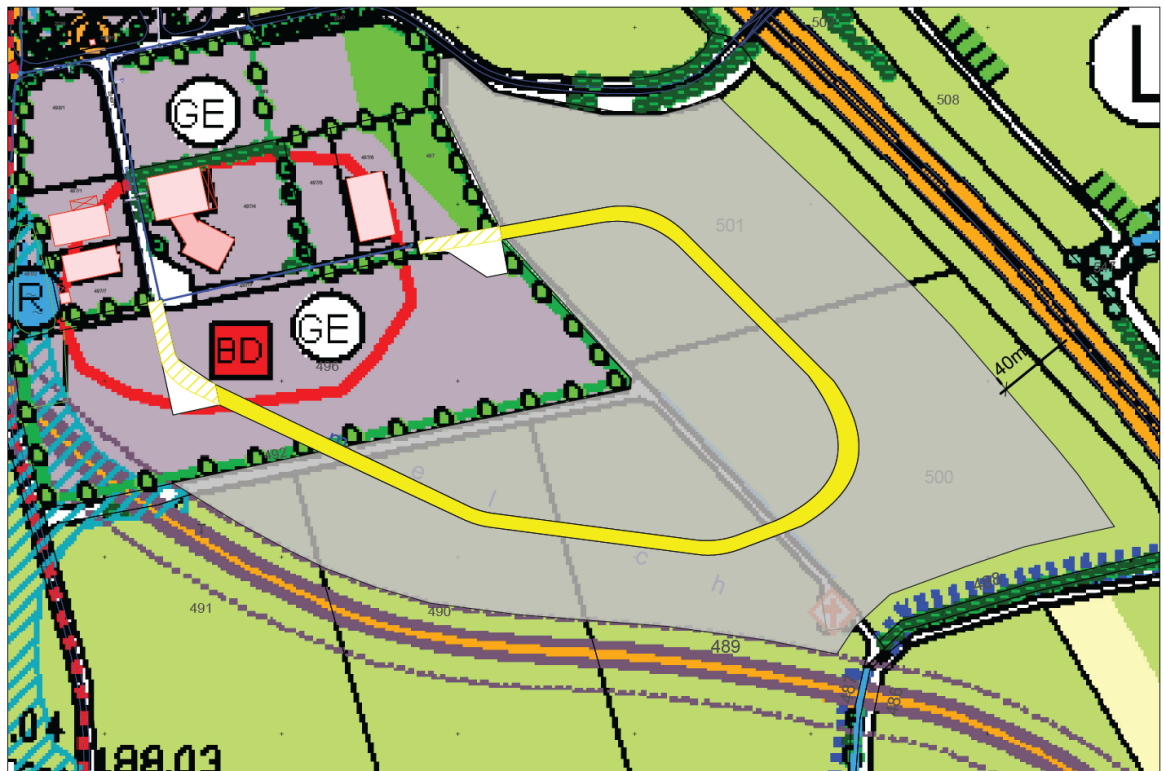
4.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt durch die Haimburger Straße und die vorhandene Straße des bestehenden Gewerbegebiets im Westen. Hierdurch ist eine direkte Anbindung an die Staatsstraße 2240 ohne weitere Ortsdurchfahrt möglich.

Die Haupteerschließungsstraße des Gewerbegebietes hat eine Breite von 7 m.

Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage für Sattelzüge mit einem Durchmesser von 25 m angeordnet.

Nach einer weiteren Erweiterung des Gewerbegebietes (siehe 4. Änderung des Flächennutzungsplans), können die nicht mehr erforderlichen Wendeanlagen bei einer dann möglichen Ringerschließung zurückgebaut werden (vgl. Abb.). Im Bebauungsplan ist deshalb eine entsprechende befristete Festsetzung sowie die Festsetzung der Folgenutzung enthalten.



4.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Straße im westlichen Gewerbegebiet vorhanden.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen, wobei für das unverschmutzte Oberflächenwasser ein Regenrückhaltebecken im westlichen Gewerbegebiet vorhanden ist. Die Kapazitäten des Beckens werden derzeit geprüft, falls erforderlich wird eine Erweiterung vorgesehen, die technisch und aufgrund der Platzverhältnisse gut möglich ist.

Löschwasserversorgung

Aufgrund der Lage der Baugrenzen und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind Gebäude nach Industriebaurichtlinie (IndBauRL) mit Brandabschnittsgrößen von > 4.000 m² im Plangebiet ohne Weiteres bauplanungsrechtlich zulässig. Somit ergibt sich aus DVGW-Arbeitsblatt W 405 und Nr. 5.1 IndBauRL eine erforderliche Löschwassermenge von 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese muss im Löschbereich (Umkreis 300 m) zur Verfügung stehen.

Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von 100 m im öffentlichen Straßenraum anzuordnen und zu mindestens einem Drittel als Überflurhydranten zu erstellen, im Übrigen können Unterflurhydranten verwendet werden. Die Unterflurhydranten sind so zu platzieren, dass bei Inbetriebnahme der Zu- und Abfahrtsverkehr mit Feuerwehrfahrzeugen möglich bleibt (nicht in Fahrbahnachse, etc.).

Da die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem erfolgen soll, sind Vorkehrungen (technisch und/oder organisatorisch) zu treffen, die eine Rückhaltung von kontaminiertem Löschwasser ermöglichen. Das Regenrückhaltebecken ist so auszubilden, dass eine Absperrung zur Rückhaltung von kontaminiertem Löschwasser leicht möglich ist.

4.4 Immissionsschutz

Mit der Nutzung des Gewerbegebietes sind Immissionen verbunden. Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der angrenzenden schutzwürdigen Nachbarschaft zu garantieren, ist die Ausweisung des Gewerbegebietes nur mit Einschränkungen möglich.

Die entsprechenden Einschränkungen wurden durch ein Schallgutachten in Form von Emissionskontingenten erarbeitet und sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die vollständige schalltechnische Untersuchung ist Teil der Begründung (Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach, 08.09.2022).

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Bauantrag nachzuweisen. So können die schalltechnischen Orientierungswerte in der schutzwürdigen Nachbarschaft sicher eingehalten werden.

Die auf einem Betriebsgrundstück tatsächlich installierbaren Schalleistungspegeln können u.U. wesentlich höher sein als die in der Kontingentierung bei freier Schallausbreitung berechneten Werte. Hierzu muss bereits im Vorfeld auf eine sorgfältig auf die Belange des Schallschutzes abgestimmte Standort- und Betriebsplanung Rücksicht genommen werden. Folgende Stichpunkte sind hier zu nennen:

- Lärmabschirmung durch Gebäudeanordnung
- Anordnung von „lauten“ maßgebenden Schallquellen entfernt von Immissionsorten
- Anordnung von lärmintensiven Betriebsabläufen nur innerhalb von Gebäuden
- Immissionsortabgewandte Lage von Gebäudeöffnungen
- Lärmabgeschirmte Verkehrsführung und Anordnung von Lkw – Abstellflächen.

4.5 Grünordnung

4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote, die Festsetzung heimischer Gehölze sowie die Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser.

Diese Maßnahmen sind erforderlich um

- die Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden,
- das Gewerbegebiet zu gliedern und negative Auswirkungen der großflächigen Versiegelung zu vermeiden,
- durch die Gehölze und Grünflächen auch auf den Baugrundstücken eine Mindestfunktion als Lebensraum zu gewährleisten,
- negative Auswirkungen des Oberflächenabflusses von Dachflächen und versiegelten Flächen zu vermeiden.

Gemäß Grünordnungsplanung sind außerhalb der Ausgleichsfläche folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

Lineare Gehölzpflanzungen am Rand des Geltungsbereichs

Diese Pflanzungen sind zur Abschirmung der Bauflächen nach Süden und Osten hin erforderlich. Auch nach Norden, zu der bestehenden bewachsenen Feldwegeböschung hin sind Pflanzgebote angeordnet, um diesen bereits bestehenden Gehölzbestand zu verbreitern und damit ökologisch zu optimieren.

Ziel sind weitgehend geschlossene, frei wachsende Hecken mit abschirmenden Funktionen. Um eine optimale Einbindung in die umgebende Landschaft zu sichern und die ökologische Funktion der geplanten Hecke optimal auszugestalten, sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Diese Einschränkung bei der Artenauswahl ist den Bauherren in einem Gewerbegebiet zumutbar. Die Artenauswahl ist im Anhang zusammengestellt. Die Pflege soll abschnittsweise erfolgen.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerdreiches Oberbodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 0,25 m aufgebracht werden. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen und aus standortheimischen Arten bestehen. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Einzelbäume innerhalb der Bauflächen

Zu den Erschließungsstraßen hin ist auf den künftigen Baugrundstücken eine Überstellung mit Einzelbäumen zur Gestaltung des Baugebiets ausreichend.

Arten: Winterlinde (*Tilia cordata*)
Spitzhorn (*Acer platanoides*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Pflanzabstand:	Pflanzstandorte gemäß Plandarstellung (nicht standortgebunden)
Qualität:	Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14/16 cm
Baumscheibe:	mindestens 8 qm / Baum

Begrünungsbindung zwischen den Parzellen

Die textliche Festsetzung (B.4.3) zur Begrünung an den künftigen Grundstücksgrenzen und zur Erschließungsstraße ist zur Gliederung Baufläche erforderlich. Innerhalb dieser Flächen ist mindestens eine Teilfläche von 50% mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dies ist erforderlich, um auch innerhalb des Baugebietes ökologisch wirksame Grünverbindungen und Gliederungselemente herzustellen.

Diese Begrünungsbindung ist zeichnerisch nicht dargestellt, um eine flexible Gestaltung der späteren Parzellierung zu ermöglichen. Sie ist im Rahmen der jeweiligen Bauanträge nachzuweisen.

4.5.2 Eingriffsregelung gem. Naturschutzrecht – Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Minimierung des Erschließungsaufwandes,
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe,
- Pflanzgebote auf mehreren Grundstücksteilen, insbesondere an den Rändern der Baugrundstücke zur Einbindung der Bauflächen sowie innerhalb des Baugebietes an den künftigen Grundstücksgrenzen zur Gliederung des Gewerbegebiets,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung insektenfreundliche Beleuchtung
- Dachbegrünung bzw. Nutzung durch Fotovoltaikanlagen.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Vom Vorhaben sind ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen.

Bewertung der Eingriffsfläche

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland, Vorbelastung durch bestehendes Gewerbegebiet und A3 Kategorie I
Boden	tonige Braunerde, intensiv genutzt, geringes Biotop- entwicklungspotential, Kategorie I-II
Wasser	keine dauerhaften Oberflächengewässer, Flächen mit mittlerem, nicht vegetationsprägenden Grundwasserflurabstand, bedingt versickerungsfähig, drainiert, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	relativ freie Lage, aber Vorbelastung durch bestehendes Gewerbegebiet und Autobahn, Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere

Gewerbegebiet, GRZ $\geq 0,35$: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Festlegung Ausgleichsfaktor

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund umfassender Vermeidungsmaßnahmen wegen hoher Versiegelung (GRZ 0,8) im mittleren Bereich festgesetzt: Wahl des Faktors: **0,45** (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,3 - 0,6).

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Teilfläche	Eingriffs- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Bauflächen	26.236 qm	x 0,45	11.806 qm
Verkehrsflächen	1.866 qm	x 0,45	840 qm
Summe			12.646 qm

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Ausgleichsfläche 1 (Fl. Nr. 1642, Gmkg. Sindlbach 2.224 qm)

Entwicklungsziel: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland sowie im Übergang zu bestehenden Gehölstrukturen Gras-Kraut-Säume

Maßnahmen: Im Bereich der Gras-Kraut-Säume abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche ab 01.09. jeden Jahres im Wechsel mit Mähgutabfuhr. Im Bereich des Extensivgrünlandes 1-2 malige Mahd ab 01.07. mit Mähgutabfuhr; ohne Düngung und Pflanzenschutz.

Ausgleichsfläche 2, 3 und 4

(Fl.Nr. 636 mit 9.987 qm, 630 mit 9.436 qm und 653 mit TF 1.421 qm*, Gmkg. Haimburg, insgesamt 20.844 qm)

Entwicklungsziel: Entwicklung von Naturwald mit hohem Tot- und Altholzanteil ohne Nutzung

Maßnahmen: Einstellung der ertragsorientierten forstlichen Bewirtschaftung, zulässig ist v.a. Verkehrssicherung und falls erforderlich Durchforstung zur Entnahme standortfremder Gehölze

Anrechenbarkeit der Fläche mit Faktor 0,5, da bereits höherwertiger Ausgangszustand.

Anrechenbare Ausgleichsfläche: 10.422 qm

Damit ist der Ausgleichsbedarf exakt abgedeckt.

* Das Grundstück 653 wird i.S. des Ökokontos vollständig aus der Nutzung genommen, so dass auch die kleine zugeordnete Teilfläche ökologisch Sinn macht.

4.7 Denkmalschutz

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Die vorgeschichtliche Siedlung ist durch Lesefunde bekannt, ihre genaue Ausdehnung aber ungewiss. Es ist daher zu vermuten, dass sie sich bis in das Planungsgebiet erstreckte. Zu vermuten sind auch zeitgleiche Gräber in der Umgebung.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine **denkmalrechtliche Erlaubnis** gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

5. Auswirkungen der Planung und Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	28.102 qm
Gewerbegebiet	26.236 qm
Verkehrsflächen	1.866 qm
Summe	28.102 qm

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 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) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet. Hiermit sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Erschließung des Gewerbegebietes durch Verlängerung der bestehenden Straße mit Anbindung an das bestehende Gebiet ist die aus Sicht der Umwelt günstigste Erschließungsalternative. Hierzu gibt es keine sinnvolle Alternative.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 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.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

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

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsberichts und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Landschaftsplan).

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.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Bundesimmissionsschutzgesetz und die DIN 18005 bzw. TA Lärm wurden durch Standortwahl (Abstand zu Wohngebäuden) berücksichtigt. Das Bayerische Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wurde durch Entwässerung im Trennsystem berücksichtigt.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Im näheren Umfeld des Vorhabens liegen keine Wohnbauflächen. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Westlich der Staatsstraße grenzen gemischte Bauflächen mit Wohngebäuden an. Hier besteht eine mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat kaum Funktionen für die Naherholung. Vorbelastungen sind das bestehende Gewerbegebiet und die A3. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Der Betrieb des Gewerbegebiets verursacht Lärm- und Schadstoffimmissionen. Aus Sicht der Gemeinde sind aufgrund der Abstände zu nächstgelegenen Wohnnutzungen im Mischgebiet (knapp 500 m) keine unzulässigen Immissionen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Mit der Bebauung des Gewerbegebietes gehen siedlungsferne Freiflächen verloren.

Zur Minimierung des Eingriffs sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, so dass weiter reichende Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Naturerleben durch die gewerbliche Nutzung verringert werden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Der gesamte Geltungsbereich ist intensiv als Grünland genutzt. Es sind keine naturnahen Lebensräume vorhanden.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 2,9 ha Grünflächen verloren.

Für den Bebauungsplan wurde eine **artenschutzrechtliche Abschätzung** durchgeführt.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seines Zustands nicht als Habitat für geschützte Arten geeignet. Mit seltenen Arten ist aufgrund der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet und der Straße nicht zu rechnen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial

Im Geltungsbereich liegen intensiv als Grünland genutzte Böden aus Tonböden des Jura. Diese Böden sind von geringer Naturnähe, haben geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Insofern sind Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit als gering einzustufen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust von Böden von ca. 2 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der hohen Versiegelung nur bedingt möglich. Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen vorgesehen, wo sich Bodenfunktionen regenerieren können.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von den wenig durchlässigen Tonschichten im Untergrund geprägt. Durch den tonigen Untergrund besteht ein relativ hoher Geschütztheitsgrad des tiefer liegenden Grundwassers. Wasserschutzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 2 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Maßnahmen zur Rückhaltung unbelasteten Oberflächenwassers.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu min-

dern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet und die damit verbundene Unzulässigkeit stark belasteter Industriegebiete sind keine erheblichen Auswirkungen durch Luftbelastungen auf die westlich vorhandene Wohnnutzung zu erwarten. Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind umfangreiche Pflanzgebote vorgesehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln beitragen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist als intensiv landwirtschaftliche genutzte Fläche frei von besonderen Landschaftsbild prägenden Elementen und durch bestehendes Gewerbe und die A3 vorbelastet. Bedingt durch die Lage in einem weiten Becken mit hoher Fernwirksamkeit besteht jedoch entsprechende Empfindlichkeit gegenüber negativer Veränderung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Gewerbegebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen.

Als Vermeidungsmaßnahme werden in den Randbereichen der Baufläche entsprechende Pflanzungen von Gehölzen zur Gestaltung und zum Sichtschutz vorgesehen.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist eine Höhenfestsetzung enthalten.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Bodendenkmal. Deshalb ist eine Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe erforderlich.

4.8 Fläche

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde wurden geprüft, stehen aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet erhöht sich um ca. 2,8 ha. Als Vermeidungsmaßnahme ist eine dichte Bebauung vorgesehen.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert. Zur Rückhaltung von Oberflächenwässern ist ein Regenrückhaltebecken westlich vorhanden.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist festgesetzt.

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

Durch die Planung werden ca. 2,8 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Wiedernutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder zur Umnutzung von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Zielaussagen dar.

6. 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 Kap. 4.5 des Teils A der Begründung. Es sind etwa 1,3 ha Ausgleichsfläche erforderlich und verbindlich festgesetzt.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

8. 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 Flächen zur Wasserrückhaltung durch stichprobenartige Begehung nach Starkregenereignissen vorgeschlagen.

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

9. 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

Nach Umsetzung des Bau- und Verkehrsflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit, auf das Schutzgut Boden sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Die Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen verringert bzw. wirksam ausgeglichen.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Anhang

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder