

# Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.

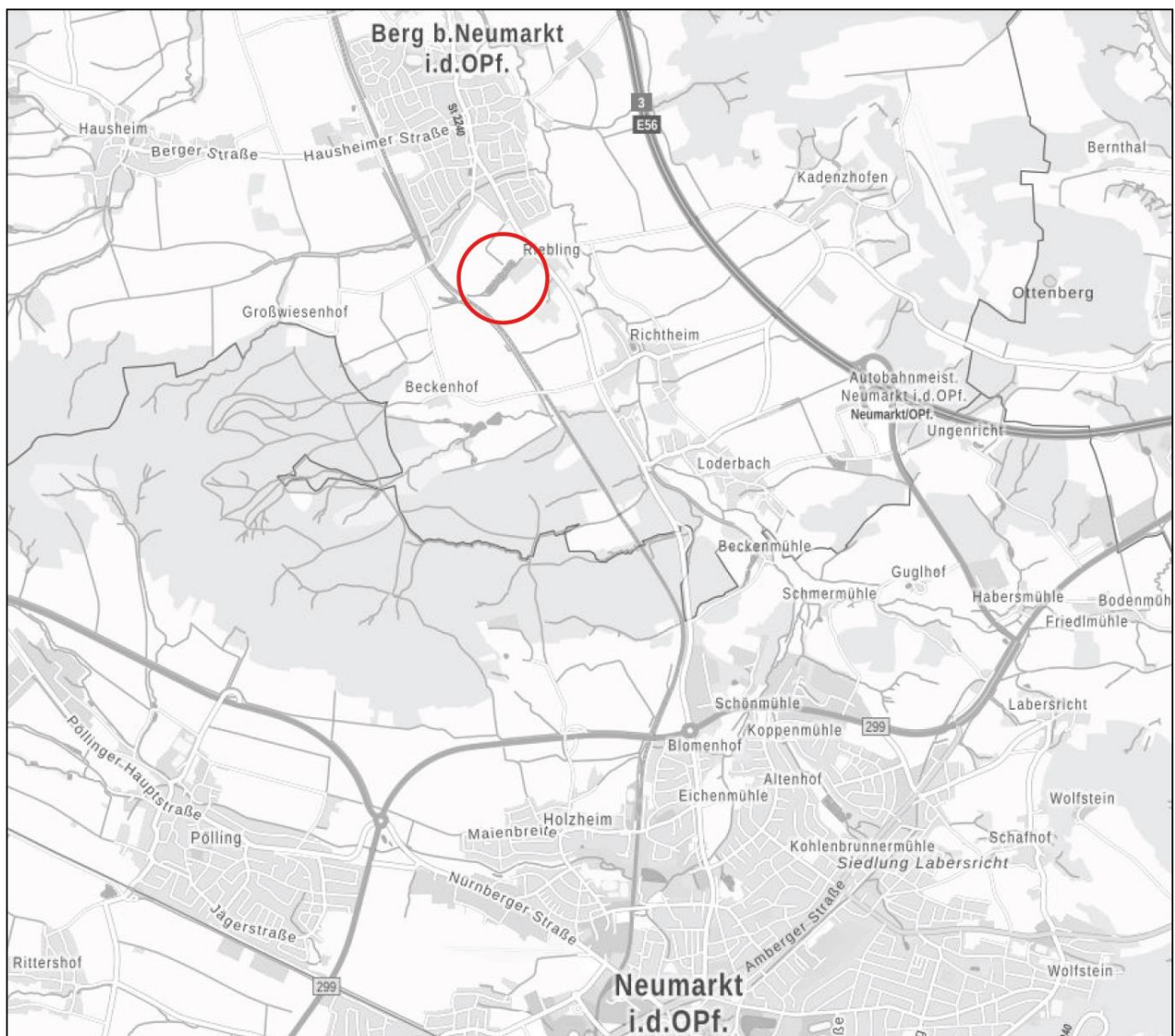
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnungsplan

## „Erweiterung Betriebsgelände Weißmüller“



Begründung vom

26.01.2023



© Bayerische Vermessungsverwaltung

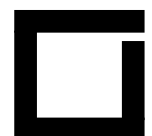
### Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL  
Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



**Gemeinde Berg, Lkr. Neumarkt i.d.OPf.**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Erw. Betriebsgelände Weißmüller“**

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>1. PLANUNGSANLASS UND KURZE VORHABENSBE SCHREIBUNG</b>	<b>4</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGS GEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>4</b>
<b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>7</b>
4.1 Städtebauliche Grundlagen	7
4.2 Natur und Landschaft	7
<b>5. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>8</b>
<b>6. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>9</b>
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>10</b>
<b>8. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>11</b>
<b>9. GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>12</b>
9.1 Private Grünflächen	12
9.2 Gestaltungsmaßnahmen	12
9.3 Eingriffsermittlung	13
9.4 Ausgleichsflächen	15
9.5 Artenschutz	16

<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>17</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>17</b>
1.1	Anlass und Aufgabe	17
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	17
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	17
<b>2.</b>	<b>VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>17</b>
2.1	Untersuchungsraum	17
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	17
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	19
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>19</b>
<b>4.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>19</b>
4.1	Mensch	19
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	20
4.3	Boden	22
4.4	Wasser	22
4.5	Klima/Luft	23
4.6	Landschaft	24
4.7	Fläche	24
4.8	Kultur- und Sachgüter	25
4.9	Wechselwirkungen	26
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	26
<b>5.</b>	<b>SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>ZUSAMMENFASSENGE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>27</b>
<b>7.</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>28</b>
<b>8.</b>	<b>PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>MONITORING</b>	<b>28</b>
<b>10.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>29</b>

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungsanlass und kurze Vorhabensbeschreibung**

Die Firma Garten- und Landschaftsbau Weißmüller, Riebling 12 in Berg, hat als Vorhabensträgerin die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan für die Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes südlich von Berg beantragt.

Die Firma Weißmüller ist Eigentümerin der für das Vorhaben erforderlichen Grundstücke und finanziell in der Lage, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Das Vorhaben umfasst die Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes Richtung Südwesten, insbesondere zur Schaffung einer weiteren Maschinenhalle sowie von Anlagen für den Pferdesport. Die Firma Weißmüller möchte ihr Leistungsangebot auf den Bereich Reitplatzbau erweitern und hierfür auch vor Ort entsprechende Anschauungsobjekte und Musteranlagen zeigen. Weiterhin soll ein bereits genehmigtes Wohngebäude, das noch nicht errichtet ist, an anderer Stelle errichtet und bereits bestehende Lagerflächen gesichert werden.

Ein attraktives Angebot von örtlichen Arbeitsplätzen ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde Berg, um die Bevölkerung im ländlichen Raum stabil zu halten. Derzeit pendeln zahlreiche Arbeitnehmer täglich nach Nürnberg. Das geplante Gewerbegebiet kann die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Berg wirksam unterstützen und das Pendleraufkommen verringern.

Der Gemeinderat von Berg hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes einzuleiten.

### **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

#### **Allgemeine Beschreibung**

Das Plangebiet liegt südlich von Berg im bzw. am westlichen Rand des Ortsteils Riebling in der Gemeinde Berg. Es hat eine Fläche von ca. 3,2 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.Nrn. 696, 697, 698, 698/1, 699, 700 und 704 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 459 und 705/1 (Grundstücke Radweg und Staatsstraße), jeweils Gemarkung Loderbach. Er befindet sich zwischen der Staatsstraße 2240 im Nordosten und dem Ludwig-Donau-Main-Kanal im Südwesten. Im Nordwesten grenzt ein Weiherbestand an, im Südosten ein Wirtschaftsweg.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Geländeschnitt in der Fas-

sung vom 22.09.2022 und der Vorhabensbeschreibung (aufgestellt am 16.09.2022), ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wird zudem gemäß § 12 Abs.1 Satz 1 ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 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.

### **Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP)<sup>1</sup> sind neue Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzugliedern. Dies ist in vorliegendem Fall aus Sicht der Gemeinde Berg gegeben. Der Geltungsbereich grenzt an den Ortsteil Riebling an und stellt eine Erweiterung einer bereits bestehenden gewerblichen Nutzung dar.

<sup>1</sup> LEP Stand 01.01.2020, Siedlungsstruktur

### **Regionalplan**

Die Gemeinde Berg ist im Regionalplan der Region Regensburg als zentraler Ort der Grundversorgung innerhalb des allgemeinen ländlichen Raumes unmittelbar angrenzend an den Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen eingestuft. Sie ist daher ein geeigneter Standort für das geplante Gewerbegebiet.

Gemäß dem Regionalplan der Region Regensburg werden im Bereich zwischen den Ortschaften Berg b. Neumarkt i.d.OPf. und Richtheim die Siedlungsstrukturen durch ein regionalplanerisches Trenngrün gegliedert. Dadurch sollen insbesondere bandartige Entwicklungen verhindert und Freiräume zwischen diesen Siedlungsbereichen erhalten werden (vgl. RP B I 4.2 i.V.m. Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung“, siehe auch Planausschnitt unten).

Der überplante Bereich liegt teilweise innerhalb dieses regionalplanerischen Trenngrüns. Da es sich um die maßvolle Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt und zur freien Landschaft Grünflächen bzw. eingrünende Strukturen festgesetzt sind, wird die Planung aus regionalplanerischer Sicht noch als verträglich bewertet (vgl. auch Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Regensburg vom 17.06.2021).

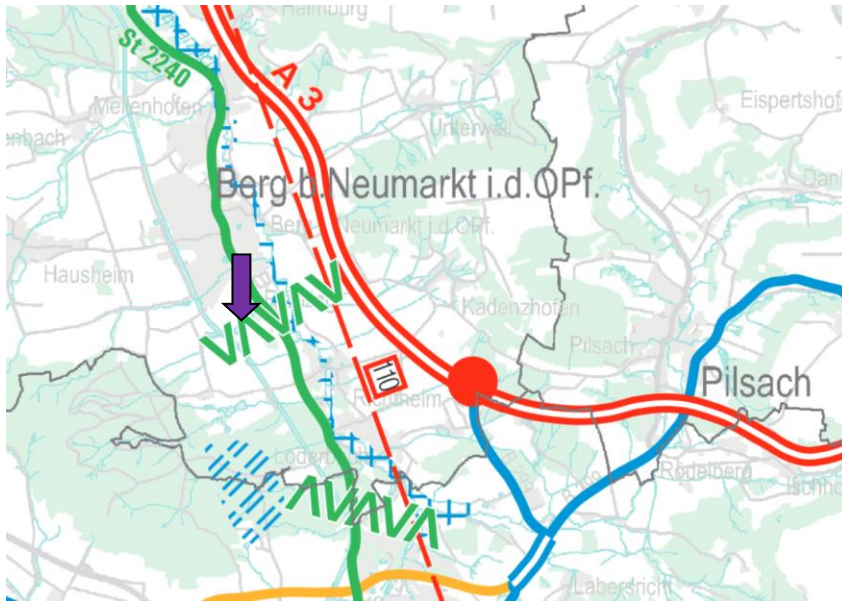


Abb.: Ausschnitt aus der Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplanes (mit Verortung des Plangebietes (lila Pfeil))

Das Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach“. In diesen kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.

Gemäß Regionalplan (B II 1.3) soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

Die Planung lässt sich mit den Zielen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes vereinbaren, es sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgelegt. Auch von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurden hierzu keine Einwendungen vorgebracht.

### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist die geplante Baufläche teils als Mischgebiet, teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

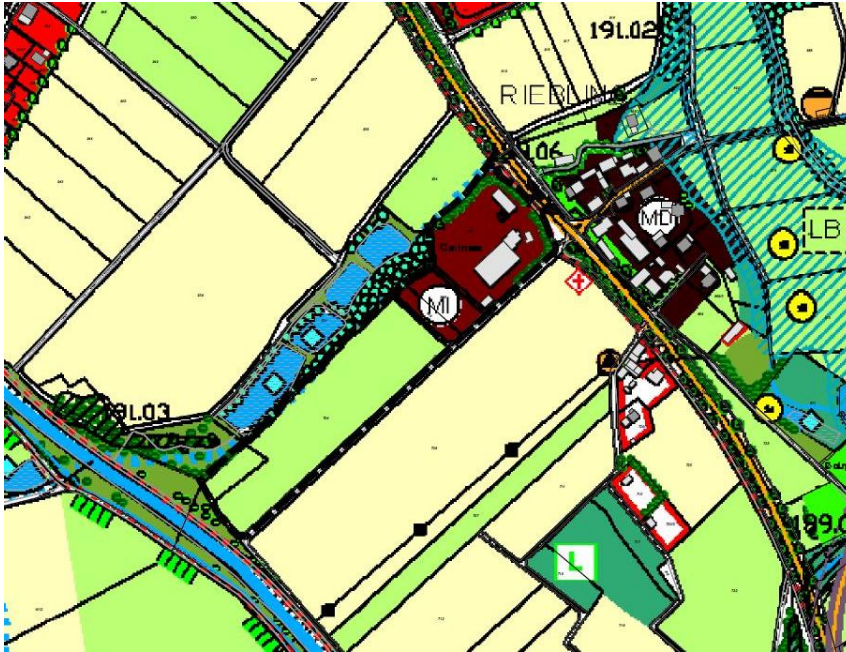


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1 Städtebauliche Grundlagen

Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches liegen Baugenehmigungen für den GaLa-Baubetrieb einschließlich eines Wohnhauses für Betriebsleiter vor. Der westliche Teil des Geltungsbereiches liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Baurecht besteht nur im Rahmen der Voraussetzungen des § 35 BauGB.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich der gewachsene Ortsteil Riebling, der den Charakter eines Mischgebietes aufweist.

Die Verkehrserschließung der Baufläche ist über die Staatsstraße 2240 bereits vorhanden.

### 4.2 Natur und Landschaft

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut bzw. weitgehend versiegelt sowie teils als Lagerfläche genutzt. Hier befinden sich dennoch einige naturnahe Gehölzbestände. Der südwestliche Teil ist als Grünland mäßig intensiv genutzt bzw. teils brachgefallen mit nährstoffzeigenden Ruderalfluren. Entlang des Wirtschaftsweges im Südosten sowie Richtung Südwesten zum Kanal wurde vor wenigen Jahren eine Baumreihe mit Winterlinden angelegt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des durch die Tonböden des Lias und Opalinuston geprägten Alvorlands am Rande eines kleinen Seitentals der Schwarzach. Er ist relativ eben und fällt leicht nach Nordosten ab.

Schutzgebiete oder kartierte Biotop befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Unmittelbar nördlich bzw. nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Seitenbach zur Schwarzach, dessen bachbegleitende Gehölzbestände teilweise als Auwald und als Biotop kartiert sind (Biotop-Nr. 6634-1167, Teilfläche 1 und Teilfläche 2).



Für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung ist der Ludwig-Donau-Main-Kanal westlich des Geltungsbereiches.



Abb.: Luftbild des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas)

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Innerhalb des Geltungsbereiches wird nur eine Teilfläche als Baufläche ausgewiesen. Ein Teil des Geltungsbereiches wird als private Grünfläche festgesetzt (vgl. Kap. 9).

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt ist zum einen die Art der zulässigen Nutzung. Es sind ausschließlich Anlagen und Nutzungen in Zusammenhang mit dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie der Reitanlage einschließlich Betriebswohnungen und Wohngebäude und einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen zulässig. In Verbindung mit der Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist damit der Vorhabenbezug sichergestellt.

Weiterhin sind Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich. Die Einschränkungen wurden in einem Gutachten erarbeitet und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 7.).

Das Baugebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gem. den zulässigen Emissionskontingenten gegliedert. Die Emissionskontingente ermöglichen ein Arbeiten im Gewerbegebiet, das für die festgesetzte Art der Nutzung ausreichend und prägend ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ist u.a. durch Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die Errichtung der Hauptgebäude ist nur innerhalb der durch Baugrenze abgegrenzten Teilbereiche zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen

zulässig, dies sind u.a. Gewächshäuser, Lagerflächen, Schaugarten mit Teichen, Regallager und Musterflächen, Mistlager, Stellplätze und mobile Container.

Als Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin die zulässige Grundfläche für die Hauptgebäude mit maximal 4.600 qm festgesetzt. Dies dient der Beschränkung der baulichen Anlagen auf ein für das Vorhaben erforderliches Maß. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind weitere 17.000 qm zulässig. Damit wird deutlich, dass ein Großteil des Geltungsbereiches durch Freiflächen geprägt sein wird.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m ist erforderlich, um die Grundstücksfläche sinnvoll nutzen zu können.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erforderlich. Die maximale Wandhöhe wird differenziert für jedes Baufenster gemäß der angestrebten Nutzung festgesetzt. Dies dient der Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die weitergehenden Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und der zulässigen Dachneigung ergeben sich aus dem Nutzungszweck der geplanten Gebäude.

## **6. Erschließung**

Die verkehrlich Erschließung erfolgt von der Staatsstraße 2240 aus über die bestehende Zufahrt zum bereits vorhandenen Baugebiet. Die bestehende Zufahrt ist aus Sicht der Gemeinde Berg ausreichend, da durch die geplante Erweiterung keine wesentliche Erhöhung des Zu- und Abfahrtsverkehrs zum Betrieb erfolgt. Die geplante Betriebserweiterung für Reitplatzbau führt auch nicht zu einem erheblichen Anstieg des Kundenverkehrs, sondern betrifft nur eine sehr kleine Zielgruppe.

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser sowie Kommunikation sind durch Anschluss an das bestehende Netz gegeben.

Die Entwässerung erfolgt im Trenn-System. Das Schmutzwasser wird an den gemeindlichen Kanal angeschlossen und an die Kläranlage nördlich Meilenhofen weitergeleitet. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird teils in Zisternen gesammelt und für den laufenden Betrieb genutzt als auch auf dem Gelände rückgehalten, vorge reinigt und dem nördlich verlaufenden Graben (Gewässer 3. Ordnung) gedrosselt zugeführt. Hierfür ist ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen.

Eine Versickerung ist gemäß dem geotechnischen Bericht des Baugrundinstituts Spotka vom 07.02.2022 aufgrund der vorgefundenen bindigen Böden nicht möglich. Die Details sind dem Erschließungskonzept in der Vorhabensbeschreibung zu entnehmen.

Der ehemalige Wirtschaftsweg Fl.Nr. 697 wurde vom Vorhabenträger mitsamt eines hinterliegenden, neu ausgemarkten Flurstücks (in der DFK noch nicht dargestellt) erworben und kann dadurch dem geplanten Gewerbegebiet zugewiesen werden. Der Wirtschaftsweg Fl.Nr. 700 hat weiterhin (prinzipielle) Erschließungsfunktion für die Fl.Nr. 701 und ist daher im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Land-/Forstwirtschaftlicher Wirtschaftsweg“ festgesetzt und nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

## 7. Immissionsschutz

Um möglichen Konflikten bezüglich der Lärmentwicklung des geplanten Vorhabens vorzubeugen, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt (IBAS, Bayreuth, Bericht Nr. 19.11159-b01 vom 01.09.2020).

Das Gutachten war bereits Bestandteil des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Im Zuge des weiteren Planungsprozesses wurden die Emissionskontingente zum Entwurf hin nochmals auf ein für das Vorhaben angepasstes bzw. notwendiges Maß begrenzt, um weitere städtebauliche Entwicklungen in diesem Bereich aus immissionsschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht nicht unnötig stark einzugrenzen bzw. zu erschweren (vgl. Aktenvermerk 2 (19.11159-v02) vom 21.06.2022).

### Gewerbelärm

Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der angrenzenden schutzwürdigen Nachbarschaft zu garantieren, ist die Ausweisung des Gewerbegebietes mit Einschränkungen erfolgt, konkret in Form einer Emissionskontingentierung nach DIN 45691. Das Gewerbegebiet wurde gemäß Aktenvermerk 2 hierbei in drei Teilflächen unterteilt. Um die schalltechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft zu erfüllen, werden die geplanten Vorhaben (Betriebe und Anlagen) die nachfolgenden Emissionskontingente in den drei vorgesehenen Gewerbegebiets-Teilflächen einhalten.

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB	
	Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
GE 1	61	40
GE 2	62	40
GE 2	64	52

Für den in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ , zus:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	Tag	Nacht
A	4	9

Durch die rechnerische Überprüfung der Schallemissionen und -immissionen der auf den Gewerbegebietsflächen vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen wurde im Gutachten zudem aufgezeigt, dass sich diese verträglich in die Kontingentierung einfügen.

Der Betrieb muss später im Baugenehmigungsverfahren nachweisen, dass er die festgesetzten Emissionskontingente einhält.

## Verkehrslärm

Die auf der Basis der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchgeführten Verkehrslärberechnungen führen zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete im Plangebiet bzw. an der der Straße nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung tags und nachts eingehalten werden. Da die ermittelten Beurteilungspegel dennoch zu Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm führen können, wird im Gutachten ergänzend auf passive Schallschutzvorkehrungen entsprechend der geltenden DIN-Normen verwiesen.

Das schalltechnische Gutachten ist einschließlich Aktenvermerk 2 Teil der Begründung.

## 8. Denkmalschutz

Direkt westlich des Baugebietes befindet sich das Baudenkmal des Ludwig-Donau-Main-Kanals:

*D-3-73-113-6, Abschnitt des Ludwig-Donau-Main-Kanals, künstlich angelegte Wasserstraße zwischen Kelheim und Bamberg auf einer Länge von 173 km mit ehemals 100 Schleusen, zahlreichen wasser- und schiffahrtstechnischen Anlagen und Gebäuden zur Herstellung eines durchgehenden Wasserweges zwischen Nordsee und dem Schwarzen Meer, auf Veranlassung König Ludwigs I. von Bayern durch Heinrich Freiherr von Pechmann, 1836-45.*

Hinsichtlich des Baudenkmal ist nicht nur das Denkmal selbst, sondern auch der Umgebungsschutz relevant. Der Kanal ist eine Achse der Ruhe und Kraft in der weiträumig gegliederten Landschaft südlich Berg, dessen Ausstrahlung und Wirkung einer sensiblen Reaktion im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben bedarf. Im Bebauungsplan ist deshalb zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin keine Baufläche, sondern eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel festgesetzt. Hier sind nur transparente Koppelleinfriedungen zulässig, weiterhin ist zum Kanal hin ein Pflanzgebot für Laubbäume festgesetzt. Der Vorhabenbeschreibung ist zudem zu entnehmen, dass nachhaltige Materialien bei der Fassadengestaltung zum Einsatz kommen sollen. Die Wandverkleidungen erfolgen teilweise mit Holzverschalungen, dass zum Kanal nahe gelegene Betriebsleiter-Wohnhaus wird erdfarben gestrichen. Damit können erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Baudenkmal vermieden werden und eine Verunstaltung oder Bedrängung des Baudenkmal durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden.

In der Nähe zum Plangebiet befinden sich zudem folgende Bodendenkmäler:

- D-3-6634-0062 - "Mesolithische Freilandstation, Siedlung der Spätlatènezeit."
- D-3-6634-0144 - "Erdbauten des Ludwig-Donau-Main-Kanals (1836-45)."

Wegen des Bodendenkmals D-3-6634-0062 sind in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Dieses Bodendenkmal ist durch Lesefunde bekannt, seine genaue Ausdehnung aber ungewiss. Es ist daher laut Stellungnahme des Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.06.2021 zu vermuten, dass sich auch noch im Planungsgebiet Siedlungsspuren erhalten haben. Zu vermuten sind auch Gräber der Spätlatènezeit in der Umgebung der zeitgleichen Siedlung.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG und Art. 7.4 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## **9. Grünordnung und Eingriffsregelung**

### **9.1 Private Grünflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Teilflächen explizit als private Grünflächen festgesetzt. Dies betrifft zum einen die Nahzone zum Ludwig-Donau-Main-Kanal. Hier ist die Festsetzung erforderlich, um Auswirkungen auf das Bau- und Bodendenkmal zu vermeiden (vgl. voriges Kapitel).

Des Weiteren ist eine private Grünfläche entlang des nördlich vorhandenen Bachlaufes festgesetzt. Dies ist erforderlich um den Bachlauf als Teil des Biotopverbunds in der Landschaft zu erhalten und zu optimieren. Diese Grünfläche ist mit einem Erhaltungsgebot hinsichtlich der vorhandenen Vegetationsbestände kombiniert.

### **9.2 Gestaltungsmaßnahmen**

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden weitere grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Erhaltungs- und Pflanzgebote sowie die Festsetzung heimischer Gehölze.

Gemäß Grünordnungsplanung sind auf der Baufläche folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

#### **Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen**

Als Flächen zum Erhalt für Vegetationsbestände sind zum einen die naturnahen Uferzonen und Böschungen zum nördlich angrenzenden Bachlauf festgesetzt. Hier sind die vorhandenen Gehölzbestände und Gras-Kraut-Fluren zu erhalten.

Weiterhin sind südlich des bestehenden Betriebsgeländes die vorhandenen Eingrünungen ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

Zulässig sind jeweils Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen durch gelegentlichen Gehölzrückschnitt. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

#### **Flächen mit Begrünungsbindung**

Flächen mit Begrünungsbindung sind am südlichen Rand der Baufläche festgesetzt. Diese sind erforderlich, um das Baugebiet nach Süden zur freien Landschaft hin einzugrünen und in das Landschaftsbild einzubinden.

Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen, bauliche Anlagen sind unzulässig. Gemäß den überlagernden Festsetzungen sind Bestandsgehölze zu erhalten oder Bäume neu zu pflanzen. Nicht mit Bäumen bepflanzte Bereiche sind mit autochthonem Saatgut für Säme zu begrünen (sofern nicht bereits begrünt) und fachgerecht zu pflegen.

### **Pflanzgebot Laubbäume**

Pflanzgebote für Laubbäume sind an den Rändern (innerhalb der gewerblichen Flächen mit Begrünungsbindung) und im Bereich der Grünfläche festgesetzt.

Hier sind Baumreihen und Baumgruppen aus standortheimischen groß- bzw. mittelkronigen Laubbäumen zu pflanzen (Artenliste siehe Anhang). Diese stellen eine ausreichende Eingrünung der eher locker bebauten Erweiterungsbereiche sicher. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerereiches 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.

### **Pflanzgebot Strauchhecke und Fassadenbegrünung**

Südlich der Maschinenhalle/Mehrzweckhalle ist eine Reihe aus freiwachsenden Sträuchern zu pflanzen (vgl. Artenliste im Anhang). Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt 1,5 m. Abgehende Sträucher sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Um eine gute Ein- bzw. Begrünung zu erlangen, ist die Fassade der Maschinen-/Mehrzweckhalle in diesem Bereich ergänzend mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

### **Weitere grünordnerische Festsetzungen**

Zur Förderung der Artenvielfalt, der Klimaanpassung und des Wasserrückhaltes sind 50 % der Flachdächer zu begrünen.

Einfriedungen sind nur in für Kleintiere durchlässiger Weise zulässig, heißt es ist ein Abstand von 15 cm zwischen Gelände und Zaununterkante einzuhalten.

Aufgrund des naturnahen Umfeldes ist die Beleuchtung des Betriebsgeländes ausschließlich mit insektenverträglichen Leuchtmitteln zulässig und auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf der Fläche zurückzuhalten und soweit möglich zu versickern.

Die Gestaltung der Freiflächen und die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen soll in einem Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen werden. Hierzu erfolgt eine Vereinbarung im Durchführungsvertrag.

## **9.3 Eingriffsermittlung**

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

## Eingriffsminimierung

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

- Einschränkung des Gewerbegebietes zur Begrenzung der Lärmemissionen
- Festsetzung von Grünflächen zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin
- Erhalt wertgebender Vegetationsbestände,
- Pflanzgebote für Laubbäume und Sträucher, Fassadenbegrünung
- Verwendung heimischer Gehölze
- Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser, teilweise Dachbegrünung
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und deren Minimierung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar

## Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

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

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde die zusätzliche Bebauung und Versiegelung gegenüber dem Bestand ermittelt (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen der betroffenen Flächen für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Bei den faktischen Eingriffsflächen handelt es sich v.a. um nährstoffreiche Wiesen, Brachen und Ruderalfluren (vgl. Bestands- und Eingriffsplan im Anhang). Als Eingriffsflächen bilanziert werden mit Ausnahme der Grünfläche als bachbegleitende Zone (ohne bauliche Anlagen) alle Teilflächen, die nicht bereits baurechtlich genehmigt sind. Dies betrifft somit auch einen Teil der vorhandenen Lagerflächen. Für diese Flächen wird als Ausgangszustand mäßig intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland angenommen.

## Bewertung der Eingriffsfläche

<b>Schutzgut</b>	<b>Einstufung lt. Leitfaden StMLU</b>
Arten und Lebensräume	Mosaik aus nährstoffreichen Wiesen, Brachen und Ruderalfluren, Kategorie I
Boden	Tonboden unter Dauerbewuchs, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie II
Wasser	Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, nicht versickerungsfähig, Kategorie I-II
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I

Landschaft                      teils vorbelastet, teils bauliche Entwicklung in unbelastete freie Landschaft mit angrenzenden landschaftsbildprägenden Elementen, Kategorie II

**Gesamtbewertung**            **Kategorie I (-II)**  
Flächen mit geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### Ermittlung Eingriffsschwere

Gewerbegebiet                      GRZ > 0,35: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)  
Private Grünfläche als Koppel      keine GRZ festgesetzt (sehr geringer Versiegelungsgrad)

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung und der Wertigkeit der Flächen festgelegt, bei der Grünfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf 0,2, bei der Gewerbegebietsfläche wird unter Berücksichtigung der umfassenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Faktor 0,4 gewählt (Kategorie I, Spanne lt. Leitfaden 0,3 – 0,6)

### Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

(siehe Plan im Anhang)

Teilfläche	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Gewerbegebiet (ohne baurechtl. Bestand)	14.137 qm	x 0,4	5.655 qm
Grünfläche (Koppel)	4.945 qm	x 0,2	989 qm
<b>Summe</b>			<b>6.644 qm</b>

## 9.4 Ausgleichsflächen

Dem Eingriff durch den Bebauungsplan werden zwei externe Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 6.653 qm zugeordnet.

### Ausgleichsfläche 1

Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich ca. 4,3 ha nordöstlich des Plangebiets. Es handelt sich um die 3.982 qm große Fl.-Nr. 118, Gmk. Sindlbach.

Die Fläche befindet sich in der kleinstrukturierten, durch zahlreiche Hecken, Feldgehölze und Wiesen geprägten Kulturlandschaft südlich von Sindlbach. Im Bestand wird die Fläche bereits extensiv als Grünland genutzt. Entwicklungsziel ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese.



## **Ausgleichsfläche 2**

Die Ausgleichsfläche 2 befindet sich knapp 700 m südwestlich des Plangebiets in ausgeräumter Flur. Es handelt sich um die 2.671 qm große Fl.-Nr. 1025, Gmk. Berg. Die Fläche wird im Bestand ackerbaulich genutzt. Entwicklungsziel sind naturnahe Feldhecken mit Gras-Kraut-Säumen, um den Biotopverbund in der offenen landwirtschaftlichen Flur zu fördern.

Ein Plan mit Darstellung der erforderlichen Maßnahmen findet sich in der Planzeichnung. Die fachgerechte Herstellung und Pflege der Flächen durch den Vorhabenträger wird sichergestellt (Vereinbarung im Durchführungsvertrag).

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche zu den Ausgleichszwecken gesichert sein.

Mit den Maßnahmen kann eine Steigerung des ökologischen Wertes der Flächen um eine Wertstufe gem. Leitfaden erreicht werden (Aufwertungsfaktor 1,0). D.h. die Flächen sind ausreichend, den mit der Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

## **9.5 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Büro Genista, Neumarkt).

Im Bereich der betroffenen Wiesenfläche gelangen keine Nachweise von bodenbrütenden Arten, wie der Feldlerche oder dem Baumpieper. Angrenzend kommt in den Gehölzen eine recht artenreiche Brutvogelfauna vor. Hierunter befinden sich auch einige weniger häufige Arten, wie der Grünspecht, der Gelbspötter, der Girlitz, der Stieglitz, der Sumpfrohrsänger und der Feldsperling sowie weitere noch weit verbreitete und häufige Arten. Die wertgebenden Gehölze werden soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegend, allesamt erhalten.

Dem Gutachten zufolge ergeben sich für alle zu untersuchenden Artengruppen hinsichtlich des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Brutvogelarten keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es sind keine CEF-Maßnahmen und keine konfliktvermeidenden Maßnahmen erforderlich.

Die vollständige artenschutzrechtliche Prüfung ist Teil der Begründung.

## **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) in der gültigen Fassung (§ 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 plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes südlich von Berg im Ortsteil Riebling. Geplant ist die Erweiterung eines bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebes durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es werden insbesondere neue Maschinen- und Gerätehallen, Reitanlagen sowie ein Wohnhaus für Betriebsinhaber geschaffen. Zum Ludwig-Donau-Main-Kanal sowie zum nördlich angrenzenden Bach sind Grünflächen festgesetzt.

Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Planung erfolgt auf Antrag eines Vorhabensträgers. Sie dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebes, so dass sich keine anderweitigen Alternativen aufdrängen.

Die vorliegende Anordnung der Bau- und Grünflächen stellt aus städtebaulicher Sicht die günstigste Anordnung dar. Die Ergänzung der Bauflächen im Anschluss an die bestehende Bebauung und die Anordnung der Grünflächen zum Ludwig-Donau-Main-Kanal bzw. Bach hin ist die einzige sinnvolle Variante.

## **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 Landschaftsbild etc.).

### **2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden**

Geprüft werden gem. BauGB

#### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) Auswirkungen auf Fläche, 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
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Als Grundlage für die Umweltprüfung sind folgende Gutachten vorhanden bzw. beauftragt (siehe Anhang):

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Genista, Neumarkt)
- Schalltechnische Untersuchungen (IBAS, Bayreuth)

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 Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf

möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

## 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es liegen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben mehr vor.

## 3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Landesentwicklungsprogramm wurde durch Siedlungsanbindung beachtet. Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch große Abstände zu der nächstgelegenen Ortschaft sowie durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird berücksichtigt durch die Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers.

## 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 Feiertagserholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

### Wohnfunktion

Der Geltungsbereich hat dahingehend Bedeutung für die Wohnfunktion, dass die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses im Nordosten im Anschluss an das Betriebsgebäude baurechtlich zulässig ist, bisher jedoch nicht errichtet wurde. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich in Riebling (Mindestabstand ca. 50 m), in Berg im Norden (Mindestabstand ca. 350 m) sowie im neu ausgewiesenen Baugebiet Riechheim-Straßfeld weiter südlich (Mindestabstand ca. 340 m).

### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als bebaute bzw. landwirtschaftlich genutzte Freifläche nur allgemeine Bedeutung und Funktion für die Naherholung. Erholungseinrichtungen fehlen. Auch eine besondere Attraktivität des Bereichs ist vor allem aufgrund der Vorbelastungen nicht gegeben. Allerdings grenzt direkt westlich bzw. südwestlich der Ludwig-Donau-Main-Kanal an, der eine Hauptachse der Erholung und ein wichtiges Element des Landschaftserlebens in der Gemeinde Berg ist.

## **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Mit dem Bau und Betrieb des Vorhabens sind Lärmimmissionen verbunden. Deshalb wurde zur genauen Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und aufgrund des Immissionsschutzes sind Einschränkungen des Gewerbegebietes festgesetzt. Die zulässigen Lärmemissionen sind im Bebauungsplan beschränkt (Festsetzung von Emissionskontingenten). Damit können die gesunden Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen garantiert werden.

Durch die Planung wird die Verlagerung/Planung eines Betriebsleiter-Wohnhauses in den zentralen Geltungsbereich ermöglicht.

### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Planung geht eine landwirtschaftlich mäßig intensiv genutzte Freifläche verloren. Durch die Ausweisung von Grünflächen (Koppeln) mit umfassenden Eingrünungsmaßnahmen insbesondere zur freien Landschaft und zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit die Erholungsnutzung minimiert.

**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

Die Baufläche ist neben den bereits bebauten bzw. als Lagerplatz intensiv genutzten Bereichen vor allem durch eine teils mäßig intensiv genutzte, teils verbrachte nährstoffreiche Wiese, junge Ruderalfluren sowie randliche mehr oder weniger naturnahe Gehölzbestände geprägt. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Seitenbach zur Schwarzach, dessen bachbegleitende Gehölzbestände teilweise als Auwald und als Biotop kartiert sind (Biotop-Nr. 6634-1167, Teilfläche 1 und Teilfläche 2). Entlang des Wirtschaftsweges im Südosten sowie Richtung Südwesten zum Kanal wurde vor wenigen Jahren vom Vorhabenträger eine Baumreihe mit Winterlinden angelegt.

Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Im Bereich der betroffenen Wiesenfläche gelangen keine Nachweise von bodenbrütenden Arten, wie der Feldlerche oder dem Baumpieper. Angrenzend kommt in den Gehölzen eine recht artenreiche Brutvogelfauna vor. Hierunter befinden sich auch einige weniger häufige Arten, wie der Grünspecht, der Gelbspötter, der Girlitz, der Stieglitz, der Sumpfrohrsänger und der Feldsperling sowie weitere noch weit verbreitete und häufige Arten.

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

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes werden teils verbrachte Wiesenflächen und Ruderalfluren als Lebensraum zerstört. Die wertgebenden randlichen Gehölze / Vegetationsbestände einschließlich der bereits vor wenigen Jahren gepflanzten Baumreihe aus Winterlinden sind als zu erhaltend festgesetzt und in das Planungskonzept integriert. Eine Vielzahl heimischer, standortgerechter Laubbäume (21 St.) und Sträucher sind noch ergänzend zu pflanzen, zudem wird die in die freie Landschaft nach Südosten wirkende Fassade der geplanten Maschinen-/Mehrzweckhalle mit Rank- und/oder Kletterpflanzen begrünt. Aufgrund der Lage im Außenbereich sind insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu verwenden und deren Verwendung grundsätzlich zu minimieren.

Der saP zufolge ergeben sich für alle zu untersuchenden Artengruppen hinsichtlich des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Brutvogelarten keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es sind keine CEF-Maßnahmen und keine konfliktvermeidenden Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen sind Auswirkungen auf die Pflanzen und Tierwelt von geringer Erheblichkeit.

**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
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen im Naturraum häufige Tonböden. Diese Böden haben eine mäßige Natürlichkeit und eine geringe Seltenheit und ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial. Auch das Ertragspotenzial ist durchschnittlich.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten Einrichtungen erfolgt auf der baulichen Erweiterungsfläche von ca. 1,4 ha eine Versiegelung mittleren bis hohen Grades.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von zu begrünenden Flächen im Randbereich des Geltungsbereiches. Hier können sich Bodenfunktionen regenerieren und naturnähere Böden entwickeln. Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind zudem wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

### 4.4 Wasser

Bewertungskriterien Teilschutzgut Oberflächengewässer

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Retentionsfunktion
	Einfluss auf das Abflussgeschehen

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

#### Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Direkt nördlich grenzt ein kleinerer Bachlauf an, der ca. 1-3 Meter tiefer liegt und von mehreren Weihern auf der nordwestlich angrenzenden Seite begleitet wird.

Die vorherrschenden Tonböden sind gemäß dem geotechnischen Bericht des Baugrundinstituts Spotka vom 07.02.2022 nicht bzw. nur bedingt versickerungsfähig.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund seiner standörtlichen und topographischen Gegebenheiten im Randbereich eines im Bayernatlas gekennzeichneten wassersensiblen Bereiches.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Aufgrund des hohen Anteils nicht überbauter Flächen ist die Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt, eine gezielte Versickerung ist nicht möglich. Hierdurch werden die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt verringert. Der Abfluss in den nördlichen Graben als Vorfluter erfolgt nach Vorreinigung und in gedrosselter Form. Hierzu ist ein gesonderter wasserrechtlicher Antrag erforderlich.

Aufgrund der standörtlichen und topographischen Gegebenheiten ist das Erfordernis von Maßnahmen zum Schutz gegen zufließendes Hochwasser bzw. Überschwemmungen vom Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen. Der Bebauungsplan beinhaltet hierzu einen entsprechenden Hinweis.

**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 mindern (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**

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete und örtliche Funktionen für den Luftaustausch.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Aufgrund des geringen Umfangs von baulichen Maßnahmen und Versiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten.

**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 liegt in der weiten offenen Agrarlandschaft südlich von Berg, die vor allem durch die Bachläufe und den Ludwig-Donau-Main-Kanal gegliedert wird.

Nach Norden hin ist der Geltungsbereich durch den Gehölzbestand entlang des Baches gut abgeschirmt, nach Süden grenzt offene Agrarlandschaft an, im Westen liegt der besonders empfindliche Bereich des Ludwig-Donau-Main-Kanals. Entlang des Wirtschaftsweges im Südosten sowie Richtung Südwesten zum Kanal wurde vor wenigen Jahren eine Baumreihe mit Winterlinden angelegt.

Eine Vorbelastung besteht durch die bestehenden betrieblichen Anlagen sowie die Staatsstraße.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten (baulichen) Anlagen und Einrichtungen sind erhebliche Auswirkungen v.a. in den ersten Jahren zu erwarten.

Zur Eingriffsminimierung sind alle im Plangebiet liegenden, der Eingrünung dienenden, Gehölze als zu erhaltend festgesetzt. Zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin sind Grünflächen orientiert und vor allem nach Südosten, Süden und Südwesten naturnahe Pflanzungen ergänzend zu den bereits gepflanzten Bäumen vorgesehen. Diese werden in einigen Jahren den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

## 4.7 Fläche

Es handelt sich derzeit um eine überwiegend landwirtschaftlich, teils bereits gartenbaulich/gewerblich genutzte Fläche.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die Fläche des Geltungsbereiches ändert sich durch die Planung nicht. Es ändert sich die Art der Nutzung.

Nach Umsetzung der vorliegenden Planung erhöht sich die gewerbliche Baufläche in der Gemeinde Berg von derzeit ca. 774 ha (Gemeindedaten 2018, Statistik kommunal Bayern 2019) auf dann ca. 776 ha. Es stehen keine Konversionsflächen oder minder

genutzte Brachflächen zur Verfügung, auf denen das Vorhaben ohne Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche realisierbar wäre.

Die Fläche dient weiterhin der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Es gibt keine Grundlage zur Abstufung der Wertigkeiten unterschiedlicher Flächennutzungen.

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

#### **4.8 Kultur- und Sachgüter**

Direkt westlich des Baugebietes befindet sich das Baudenkmal des Ludwig-Donau-Main-Kanals:

*D-3-73-113-6, Abschnitt des Ludwig-Donau-Main-Kanals, künstlich angelegte Wasserstraße zwischen Kelheim und Bamberg auf einer Länge von 173 km mit ehemals 100 Schleusen, zahlreichen wasser- und schiffahrtstechnischen Anlagen und Gebäuden zur Herstellung eines durchgehenden Wasserweges zwischen Nordsee und dem Schwarzen Meer, auf Veranlassung König Ludwigs I. von Bayern durch Heinrich Freiherr von Pechmann, 1836-45.*

Hinsichtlich des Baudenkmals ist nicht nur das Denkmal selbst, sondern auch der Umgebungsschutz relevant. Der Kanal ist eine Achse der Ruhe und Kraft in der weitläufig gegliederten Landschaft südlich Berg, dessen Ausstrahlung und Wirkung einer sensiblen Reaktion im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben bedarf.

In der Nähe zum Plangebiet befinden sich zudem folgende Bodendenkmäler:

- D-3-6634-0062 - "Mesolithische Freilandstation, Siedlung der Spätlatènezeit."
- D-3-6634-0144 - "Erdbauten des Ludwig-Donau-Main-Kanals (1836-45)."

Wegen des Bodendenkmals D-3-6634-0062 sind in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Dieses Bodendenkmal ist durch Lesefunde bekannt, seine genaue Ausdehnung aber ungewiss. Es ist daher laut Stellungnahme des Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.06.2021 zu vermuten, dass sich auch noch im Planungsgebiet Siedlungsspuren erhalten haben. Zu vermuten sind auch Gräber der Spätlatènezeit in der Umgebung der zeitgleichen Siedlung.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Im Bebauungsplan ist zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin keine Baufläche, sondern eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel festgesetzt. Hier sind nur transparente Koppelfriedungen zulässig, weiterhin ist zum Kanal hin ein Pflanzgebot für Laubbäume festgesetzt. Der Vorhabenbeschreibung ist zudem zu entnehmen, dass nachhaltige Materialien bei der Fassadengestaltung zum Einsatz kommen sollen. Die Wandverkleidungen erfolgen teilweise mit Holzverschalungen, dass zum Kanal nahe gelegene Betriebsleiter-Wohnhaus wird erdfarben gestrichen. Damit können erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Baudenkmal vermieden werden und eine Verunstaltung oder Bedrängung des Baudenkmal durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG und Art. 7.4 BayDSchG

notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### **4.9 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet weist eine Entfernung von ca. 5 km auf. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung dieses oder entfernt gelegener Natura 2000-Gebiete 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 bzw. des Landkreises gesichert. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird getrennt abgeleitet. Die zulässigen Emissionen werden im Bebauungsplan begrenzt.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich. Erdwärmesonden sind im Karst nicht zulässig.

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

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von ca. 1,5-2 ha beansprucht. Konversionsflächen oder andere Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung.

#### Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt im Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

#### Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden durch eine energieeffiziente Gestaltung des Gebäudes berücksichtigt.

## 6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

### Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

### Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

### Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung des Gewerbegebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bezüglich des Lärms erfolgt eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen. Hinsichtlich Lichtemissionen ist die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und deren Minimierung durch Festsetzung gesichert. Durch Emissionen von Luftschadstoffen, Wärme und Strahlung sind keine erheblichen Belastungen zu erwarten. Hier erfolgen auf der Ebene der Baugenehmigung ggf. entsprechende Auflagen und Vorgaben.

### Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

### Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch Beschränkung der zulässigen Immissionen vermieden. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

### Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Kumulierung hinsichtlich des Lärms mit dem bestehenden Betrieb wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es wird sichergestellt, dass auch in Summation mit den Lärmemissionen des bestehenden Betriebs die schalltechnischen Orientierungswerte in der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung nicht überschritten werden.

### Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

### Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

## **7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachhaltiger Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Einschränkung des Gewerbegebietes zur Begrenzung der Lärmemissionen
- Festsetzung von Grünflächen zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin
- Erhalt wertgebender Vegetationsbestände,
- Pflanzgebote für Laubbäume und Sträucher, Fassadenbegrünung
- Verwendung heimischer Gehölze
- Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser, teilweise Dachbegrünung
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und deren Minimierung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar

Dem Eingriff durch den Bebauungsplan werden zwei externe Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 6.653 qm zugeordnet. Diese sind ausreichend den ermittelten Bedarf von 6.644 qm zu kompensieren.

Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich ca. 4,3 ha nordöstlich des Plangebiets. Entwicklungsziel ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese.

Die Ausgleichsfläche 2 befindet sich knapp 700 m südwestlich des Plangebiets in ausgeräumter Flur. Entwicklungsziel sind naturnahe Feldhecken mit Gras-Kraut-Säumen.

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 9 des Teils A der Begründung.

## **8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen (landwirtschaftliche Nutzung). Für die Erweiterung des bestehenden Betriebs müssten anderweitige Flächen beansprucht werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Umweltauswirkungen sind gegenüber der Null-Variante vertretbar.

## **9. 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 Wirksamkeit der Eingrünung sowie der Ausgleichsflächen vorgesehen.

Das Monitoring hat 1 Jahr bzw. 5 Jahre nach Bebauung zu erfolgen. Es ist insbesondere zu überprüfen, ob eine befriedigende Eingrünung erfolgt. Bezüglich der Ausgleichsflächen ist die zielgerechte Entwicklung der Flächen zu überprüfen und gegebenenfalls die festgesetzten Maßnahmen anzupassen. Berichte zu den Kontrollen sind unaufgefordert an die untere Naturschutzbehörde zu senden.

## 10. Zusammenfassung

### 1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Die Planung sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes für die Erweiterung eines bestehenden Gartenbaubetriebes vor, in den Randzonen des Geltungsbereichs sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes ausgewiesen.

### 2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion werden durch Einschränkungen des Gewerbegebietes vermieden, Auswirkungen auf die Naherholung durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust Wiesenflächen ca. 1,5 ha; wertgebende Gehölze werden erhalten	geringe Erheblichkeit
Boden	Mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad auf 1,4 ha Erweiterungsfläche	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Rückhaltung, Vorreinigung und gedroselte Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper werden durch Erhaltungs- und Pflanzgebote sowie Ausweisung von Grünflächen zum Kanal im Südwesten und zum Bach	mittlere Erheblichkeit

<b>Schutzgut</b>	<b>wesentliche Wirkungen/Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
	im Nordwesten hin minimiert	
Wechselwirkungen Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft.

Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen minimiert und externe Ausgleichsflächen kompensiert.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

**ANHANG**

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung
3. Schalltechnische Untersuchungen, IBAS Bayreuth
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Genista, Neumarkt

**Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung**

## a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Waldkiefer

## b) Mittelgroße und kleine Bäume

## Regionale Obstbaumsorten (Hochstamm)

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

## c) Sträucher

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



**Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (verkleinert)**

