
Gemeinde Berg

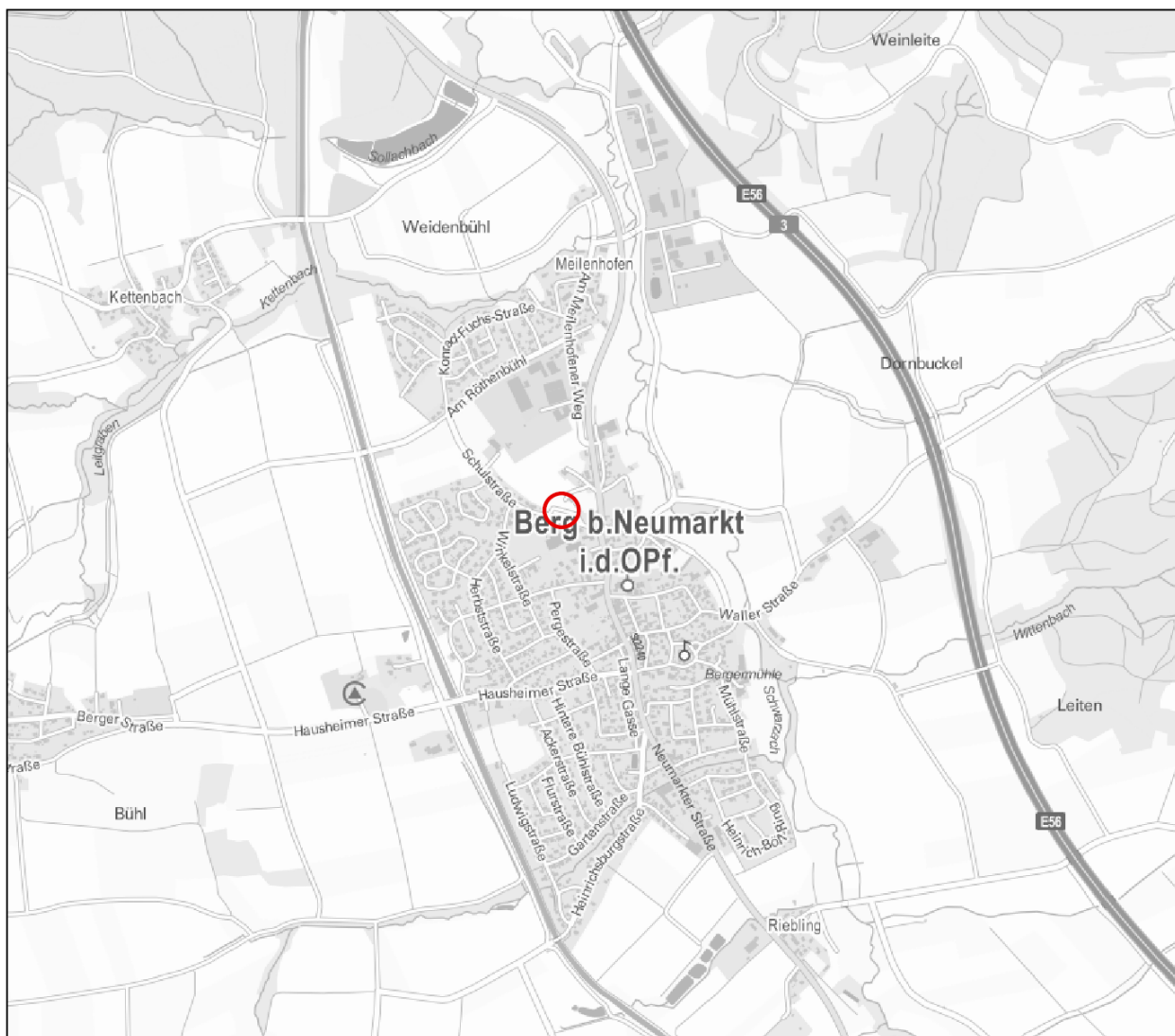


6. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Wohngebiet-Sondergebiet „Gesundheit, Pflege“ – An der Schulstraße (alter Festplatz)

Begründung zum Vorentwurf vom

20.07.2017



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Judith Wilhelm, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gemeinde Berg, Lkr. Neumarkt

6. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Wohngebiet-Sondergebiet „Gesundheit, Pflege“ An der Schulstraße (alter Festplatz)

Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	2
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
4.2 Naturräumliche Grundlagen	3
5. PLANUNGSZIELE	3
6. STANDORTWAHL UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
7. ERSCHLIESSUNG	4
8. EINGRIFFSREGELUNG, ARTENSCHUTZ	4
9. BRANDSCHUTZ	5
10. IMMISSIONSSCHUTZ	5

Gemeinde Berg, Lkr. Neumarkt

6. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Wohngebiet-Sondergebiet „Gesundheit, Pflege“ An der Schulstraße (alter Festplatz)

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

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Gemeinderat Berg hat beschlossen, den Flächennutzungsplan und Landschaftsplan für ein Gesundheitszentrum in der Ortsmitte von Berg zu ändern. Ziel ist die Ausweisung eines Wohngebietes und Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege“.

Die Gemeinde Berg ist eine attraktive Wohngemeinde in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum Neumarkt. Sie hat derzeit über 8.000 Einwohner mit Schwerpunkt im Hauptort Berg und mit weiter steigender Tendenz.

Aufgrund der Anforderungen des demographischen Wandels mit einem höheren Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung muss sich auch die Gemeinde Berg den Anforderungen der Pflege und des altersgerechten Wohnens sowie einer ortsnahen gesundheitlichen Versorgung stellen. Die Gemeinde Berg möchte älteren Bewohnern den Verbleib in der Gemeinde ermöglichen und deshalb Pflegeplätze und altersgerechte Wohnmöglichkeiten in Verbindung mit Angeboten des täglichen Bedarfes und der gesundheitlichen Versorgung schaffen. Um die Teilhabe älterer und pflegebedürftiger Menschen am täglichen Leben sicherzustellen ist eine zentrale Lage dieser Angebote aus Sicht der Gemeinde wichtig.

Der gemeindliche Festplatz ist deshalb aufgrund seiner zentralen Lage hervorragend für die Entwicklung des Gesundheitszentrums geeignet.

Ergänzt wird das Sondergebiet durch eine kleinere Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet. Hier soll Geschosswohnungsbau zulässig sein, der kleinere Wohneinheiten für ältere Menschen in sinnvoller Ergänzung zum Gesundheitszentrum anbieten soll.

Um die entsprechenden baurechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung des Gesundheitszentrums zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans erforderlich.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Berg westlich der Staatsstraße und nördlich der Schule. Es hat eine Fläche von ca. 0,73 ha. Es umfasst die Fl.Nr. 1743, 1743/1, 1743/2, 1743/3, 2084/1 und 2084/2, Gemarkung Berg.

Der Geltungsbereich wurde überwiegend als Festplatz genutzt und ist teilweise befestigt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 20.07.2004, zuletzt geändert am 20.07.2017 sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung.

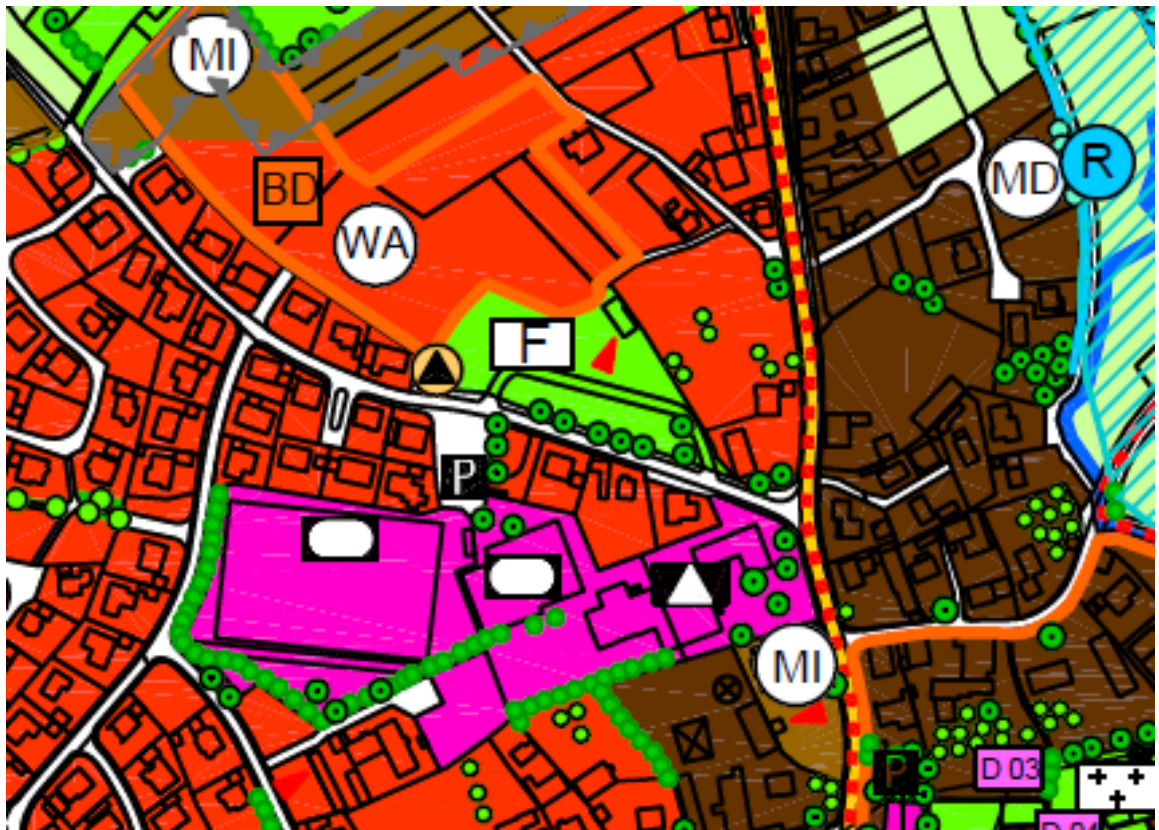
Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Gemeinde Berg ist im Regionalplan der Region Regensburg als Kleinzentrum im Stadt-Umlandbereich von Neumarkt i.d.OPf. bzw. im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg-Fürth-Erlangen dargestellt. Sie ist deshalb ein geeigneter Standort für das geplante Sondergebiet und Wohngebiet.

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes hinsichtlich einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung werden durch die vorliegende Planung umgesetzt (Innenentwicklung und Konversionsfläche).

Wirksamer Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Für die Gemeinde Berg liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als Grünfläche (Festplatz) bzw. Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht bebaut und dient als Festplatz. Der Untergrund ist teils asphaltiert, teilweise mit Kalkschotter befestigt. Im Norden befindet sich das sog. Taubenhaus auf dem Grundstück der Gemeinde Berg.

Die bauliche Umgebung ist teils durch Einfamilienhausbebauung, überwiegend mit zwei Vollgeschossen geprägt (das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss). Südlich des Geltungsbereiches befindet sich das Schulzentrum mit Schule, Turnhalle und Sportanlagen.



Luftbildkarte des Planungsgebiets (Quelle: BayernAtlas)

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Das Gelände befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage. Es ist teils asphaltiert bzw. mit Kalkschotter befestigt. Naturnahe Elemente sind vor allem einzelne Gehölze entlang der Schulstraße. Es handelt sich dabei um einen jungen bis mittelalten Baumbestand.

Kartierte Biotope oder besonders naturnahe Bereiche sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der nordwestliche Randbereich ist derzeit ackerbaulich intensiv genutzt.

5. PLANUNGSZIELE

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Festplatz als Sondergebiet für ein Gesundheitszentrum bzw. Wohngebiet entwickelt werden.

Hierbei wird eine verdichtete bauliche Struktur angestrebt. Zur Schonung von Grund und Boden soll eine mehrgeschossige Bebauung zugelassen werden. Dies ist aufgrund des Nutzungszwecks des Sondergebietes erforderlich, da für den wirtschaftlichen Betrieb eines Pflegeheimes eine Mindestzahl von Pflegeeinheiten möglich sein muss. Zudem sollen alle Räume barrierefrei zugänglich sein, d.h. Aufzuganlagen sind unverzichtbar.

6. Standortwahl und Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Berg strebt als Standort für ein künftiges Gesundheitszentrum grundsätzlich eine möglichst zentrale Lage an. Damit soll zum einen die Ortsmitte und das Zentrum gestärkt und weiterentwickelt werden. Weiterhin soll für die künftigen Bewohner des Pflegeheimes die Teilhabe am täglichen Leben der Gemeinde ermöglicht werden. Beide Vorgaben werden durch den vorgesehenen Standort optimal erfüllt. Mit der Nähe mehrerer Versorgungsangebote des täglichen Bedarfs (Ladengeschäfte, Wochenmarkt, Bücherei) sowie der Nähe des Schulzentrums befindet sich die geplante Einrichtung in einer belebten Umgebung.

Zudem befindet sich der Festplatz im Besitz der Gemeinde und kann so ohne eigentumsrechtliche Probleme für die Zwecke des Vorhabens bereitgestellt werden. Aus den genannten Gründen ist der gewählte Standort sehr gut sowohl für die Zwecke des Vorhabens geeignet und steht auch im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Berg.

Als Art der baulichen Nutzung wird im größten Teil des Geltungsbereiches ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege“ dargestellt. Im Ort Berg besteht aufgrund der Zentralität und verkehrsgünstigen Lage eine hohe Nachfrage an einer derartigen Einrichtung.

Planungsziel der Gemeinde sind die Bereiche „Gesundheit und Pflege“. Daher soll im östlichen Geltungsbereich kein Wohnen oder Sonstiges Gewerbe zugelassen werden. Die Festsetzung eines Sondergebietes mit klar definierter Art der zulässigen Nutzung ist deshalb zwingend erforderlich, um diesen Nutzungszweck auch zu erreichen und andere Nutzungen, die beispielsweise in einem Mischgebiet zulässig wären, auszuschließen.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Hier soll Geschosswohnungsbau zulässig sein und durch die weitergehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglicht werden.

7. Erschliessung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Schulstraße aus. Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Rahmen des Bebauungsplanes innerhalb des Baugebietes festzusetzen. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an vorhandene örtliche Leitungswege. Diese sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal. Auch eine Erdgasversorgung ist möglich.

8. Eingriffsregelung, Artenschutz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich ausgleichbar. Es sind mit Ausnahme einzelner Bäume keine naturnahen Strukturen betroffen. Die Ausgleichsflächen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes festzusetzen. Es ist mit einem Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,3 ha zu rechnen.

Da der Geltungsbereich bereits teilweise befestigt ist wird die Beanspruchung naturnaher Flächen minimiert. Betroffen sind lediglich einzelne jüngere und mittelalte Bäume entlang der Schulstraße die keine geeigneten Baumhöhlen aufweisen und somit nicht

als Bruthabitat für Vögel oder Fledermäuse dienen (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Genista, vom Juli 2017).

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist als Anhang Teil der Begründung. Dem Vorhaben stehen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

9. Brandschutz

Die Freiwillige Feuerwehr im Ort Berg ist personell und materiell gut ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehren ist gegeben. Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Berg ist ca. 300 m vom Plangebiet entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist. Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Ein zweiter Rettungsweg bei viergeschossiger Bauweise ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

10. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus der östlich angrenzenden Staatsstraße sowie von den nördlich etwa 150 m entfernten Sportanlagen. Die Schutzwürdigkeit des Gebiets entspricht im SO 1 einem Allgemeinen Wohngebiet. Diese Immissionen wurden in einem Schallgutachten geprüft (IBAS Bayreuth, Bericht vom 23.03.2017).

Die Berechnungen zum **Sportanlagenlärm** haben gezeigt, dass die Geräuscheinwirkungen auch im ungünstigsten Szenario (Spiel Herrenmannschaft während der Ruhezeit an Sonntagen) die Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete einhalten. Damit ist auch für den übrigen Betrieb auf dem Gelände (Training, Spiele außerhalb der Ruhezeit bzw. an Werktagen ab ca. 19.00 Uhr) gewährleistet, dass die Anforderungen hier ebenfalls sicher erfüllt werden.

Die **Verkehrslärmeinwirkungen** durch die St 2240 führen zu Beurteilungspegeln, die zur Tagzeit, abgesehen von zwei Fassadenabschnitten des östlichen Gebäudes, durchwegs unter dem entsprechenden Orientierungswert liegen. Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert ebenso überwiegend eingehalten. Unter Berücksichtigung der zulässigen Wohnnutzung nur im SO 1 ist lediglich an einem Gebäudeeck im SO 1 eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes um 1 dB festzustellen. Die höher liegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts im gesamten Plangebiet sicher eingehalten bzw. unterschritten. Aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes an einzelnen Fassadenabschnitten und der sicheren Einhaltung des Grenzwertes der 16. BImSchV werden die Verkehrslärmeinwirkungen aus fachtechnischer Sicht als hinnehmbar eingeschätzt und erfordern keine Maßnahmen zum Schallschutz.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass sich die geplante Wohnnutzung im Sondergebiet und im Wohngebiet aus schalltechnischer Sicht unter Berücksichtigung aller relevant einwirkenden Geräuscharten verträglich einfügt.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf wird das Schallgutachten noch um die geplanten Lärmauswirkungen des Vorhabens, insbesondere in Verbindung mit dem südlich angrenzenden Schulzentrum, überarbeitet. Die Ergebnisse der Überarbeitung werden in den nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet.

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 novellierten Fassung vom 23.09.2004, novelliert am 20.07.2017 (§ 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 Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Wohngebiet und Sondergebiet „Gesundheit, Pflege“ in Berg am ehemaligen Festplatz (ca. 0,7 ha Baufläche). Hiermit sollen die Voraussetzungen zur Schaffung eines Gesundheitszentrums mit Arztpraxen und Pflegeeinrichtungen sowie ergänzenden Angeboten und die Möglichkeiten für Geschosswohnungen geschaffen werden.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Für die Errichtung des Gesundheitszentrums bieten sich im Gemeindegebiet von Berg keine besser geeigneten Standorte an. Es ist Ziel der Gemeinde, Wohn- und Pflegemöglichkeiten für Senioren sowie ärztliche Versorgungsangebote in zentraler Lage anzubieten, zum einen um die Innenentwicklung des Ortes und das Zentrum zu stärken, zum anderen um auch die Teilhabe älterer pflegebedürftiger Menschen am täglichen Leben zu ermöglichen. Dies ist am besten in zentraler Lage möglich, das gegenständliche Grundstück ist deshalb die am besten geeignete Fläche im Gemeindegebiet.

Hinsichtlich der Anordnung des Wohngebietes und des Sondergebietes mit den entsprechenden Nutzungsfestsetzungen stellt die vorliegende Lösung ebenfalls die beste Alternative dar. Die Anordnung des WA im Westen, ist aufgrund der einwirkenden Lärmimmissionen von der Rosenbergstraße aus die beste Lösung. Eine alternative Anordnung würde höhere Konflikte mit dem Lärmschutz bedeuten.

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. Auswirkungen auf Biotopverbund 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

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

Weiterhin wurden eine Lärmschutztechnische Untersuchung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die entsprechenden Gutachten sind als Anhang Teil der Begründung.

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:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Nutzung einer bereits weitgehend befestigten und teils versiegelten Fläche berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch Anordnung des Wohnens in der westlichsten, dem Straßenlärm am wenigsten ausgesetzten Teilfläche, 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 Wirkraum des Vorhabens liegen bestehende und geplante Allgemeine Wohngebiete. Die Fläche ist derzeit als Festplatz genutzt und belastet deshalb zumindest zeitweise die umgebende Bebauung mit Immissionen. Die Fläche des Geltungsbereiches hat deshalb keine besonderen Funktionen für gesunde Wohnverhältnisse.

Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat keine besonderen Funktionen mehr für die Erholung. Der Festplatz wird bereits seit einigen Jahren nicht mehr als solcher genutzt und war auch früher nur gelegentlich für Vereinsfeste vorgesehen. Insofern hat er keine besonderen Funktionen mehr für Freizeit und Erholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten. Auch durch die Ausweisung des Sondergebietes sind nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Durch die festgesetzte Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" sind keine erheblichen Immissionen oder anderweitige Einwirkungen zu besorgen. Auch durch die Zunahme des Anwohnerverkehrs sind keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwarten. Das gleiche gilt für das geplante Sondergebiet. Ein Nebeneinander von Pflegeeinrichtungen sowie einem Ärztehaus mit Ladengeschäften und Allgemeinen Wohngebieten ist regelmäßig konfliktfrei möglich. Sicherheitshalber wird parallel zur Beteiligung des Vorentwurfes ein Schallgutachten ergänzt; die möglichen Lärmauswirkungen durch das geplante Sondergebiet auch in Zusammenwirken mit dem nahen Schulzentrum werden ergänzend untersucht. Die Ergebnisse werden im nächsten Verfahrensschritt in den Entwurf eingearbeitet.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten.

**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

Aufgrund der großflächigen Befestigung und innerörtlichen Lage des Geltungsbereiches ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Dies wurde in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Genista, Neumarkt (Anlage zur Begründung) bestätigt. Auch die vorhandenen Bäume weisen keine Höhlen- oder Spaltenquartiere auf, die als Hauptquartier für Fledermäuse oder Vogelarten geeignet wären.

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen in sehr geringem Umfang Ackerflächen, ansonsten überwiegend befestigte Flächen und kleinflächige, ruderale Brachflächen sowie mehrere mittelalte Einzelbäume verloren.

Durch die geplante Bebauung sind erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen streng geschützter Arten auszuschließen.

**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 kleinflächig als Acker genutzte und auch beeinflusste Tonschichten mit Sandüberdeckung. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Der überwiegende Teil der Böden im Geltungsbereich ist anthropogen stark überprägt (Asphalt, Schotter, Lager- und Aufstellflächen).

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der zu erwartenden hohen Grundflächenzahl ist mit Überbauung überwiegend naturferner Böden von ca. 0,5 ha zu rechnen.

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

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht beeinflusst.

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 Schichten des Opalinuston geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation und der weitgehenden Befestigung der Fläche als gering einzustufen.

Durch den tonigen Untergrund besteht ein relativ hoher Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden. Zu dem Bachgraben im Osten wird ein ausreichender Abstand eingehalten und eine Grünfläche als Pufferzone festgesetzt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,5 ha des Vorhabenbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

**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 Ort Berg ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Die vorhandenen Bäume haben Funktionen zur Frischluftentstehung und zur Beschattung und Vermeidung von Aufheizungen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

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

**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

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, die überwiegend als Stellplatz für Fahrzeuge oder als Lagerfläche genutzt wird.

Von besonderer Bedeutung für das Ortsbild ist der Gehölzbestand im Süden des Geltungsbereiches.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Ortsbildes durch Gebäude. Insgesamt wird das Ortsbild durch die geplante Bebauung einen urbaneren Charakter bekommen.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

4.8 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

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

4.10 Fläche

Fläche ist ein wertneutraler Begriff, der die zweidimensionale räumliche Ausdehnung als geographische Maßeinheit einer Raumeinheit definiert. Es handelt sich derzeit um eine überwiegend als Stell- und Lagerplatz genutzte und teils befestigte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung wird eine bereits teils befestigte Fläche im Ortszentrum beansprucht. Die Fläche des Geltungsbereiches ändert sich durch die Planung nicht. Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

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

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist zulässig.

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

Durch die Planung werden unter 0,1 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Durch die Umnutzung des nicht mehr benötigten Festplatzes wird die Bodenschutzklausel berücksichtigt.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Berg stellt für den Geltungsbereich keine speziellen Ziele dar.

6. Ergänzende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden ergänzend die gem. Änderung der Anlage 1 zum BauGB durch Gesetz vom 20.07.2017 hinsichtlich des Umweltberichts genannten möglichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben.

aa) Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, sowie deren Abrissarbeiten

Durch die Planungen sind diesbezgl. keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Bauarbeiten finden während der Tagzeit statt.

bb) Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, unter Berücksichtigung ihrer nachhaltigen Verfügbarkeit

Die Auswirkungen sind oben dargestellt.

cc) Art Und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die Planungen sind diesbezgl. voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Schallgutachten wird noch ergänzt.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde bzw. des Landkreises gesichert.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Durch die Planungen sind diesbezgl. keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

ff) Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung ggf. bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Erhebliche Auswirkungen diesbezgl. sind nicht zu erwarten. Die Kumulierung bzgl. des Ausbaus des Schulzentrums wird im Schallgutachten noch detailliert untersucht.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Erhebliche Auswirkungen diesbezgl. sind nicht zu erwarten.

hh) Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Durch die Planungen sind diesbezgl. keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7. 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 sind dem Bebauungsplan vorbehalten. Der Eingriff ist ausgleichbar.

Es sind 0,3 ha Ausgleichsflächen erforderlich.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der derzeitigen Nutzung zu rechnen. Für das geplante Vorhaben müssen an anderer Stelle Flächen bereitgestellt werden. Die mit dem Vorhaben verbundenen 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.

Das Monitoring ist im Bebauungsplan festzulegen.

10. Zusammenfassung

Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust innerörtlicher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das Wohngebiet sind nicht zu besorgen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von Acker sowie Brachen und einzelnen Bäumen	geringe Erheblichkeit
Boden	keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung auf kleiner Fläche	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Innerörtliche Freifläche mit einzelnen ortsbildprägenden Bäumen, Veränderung des Ortsbildes in Richtung eines urbaneren Charakters	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit. Die Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft (hier Ortsbild) geben Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Anhang

1. Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 17.9369-b01, IBAS Bayreuth vom 23.03.2017
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Genista, Neumarkt, vom Juli 2017