

---

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

7. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan/  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

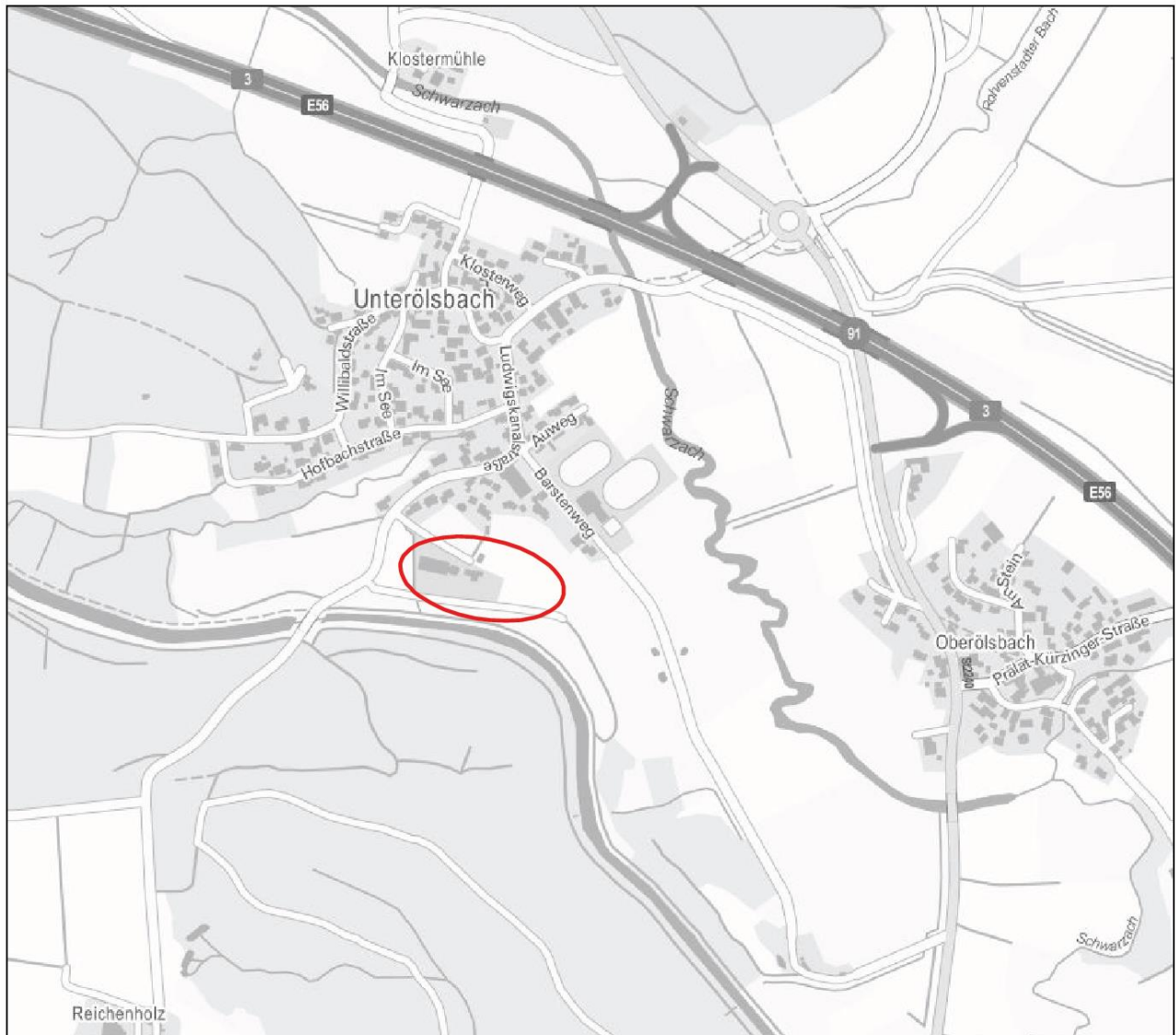
„Unterölsbach-Ludwigskanalstraße- Erweiterung“



---

Begründung zum Entwurf vom

23.10.2025



**Bearbeitung:**

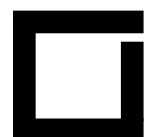
Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

---

## TEAM 4

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



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

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Unterölsbach-Ludwigskanalstraße-Erweiterung“**

---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>4</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>5</b>
<b>4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften	6
4.2 Erschließung	6
4.3 Immissionsschutz	7
4.4 Denkmalschutz	7
4.5 Grünordnung und Eingriffsregelung	7
4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen	7
4.5.2 Eingriffsermittlung	8
4.5.3 Ausgleichsflächen	10
4.5.4 Artenschutzmaßprüfung	11

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>B    UMWELTBERICHT</b>	<b>12</b>
<b>1.    EINLEITUNG</b>	<b>12</b>
1.1    Anlass und Aufgabe	12
1.2    Inhalt und Ziele des Plans	12
1.3    Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	12
<b>2.    VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>12</b>
2.1    Untersuchungsraum	12
2.2    Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	12
2.3    Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	14
<b>3.    PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>14</b>
<b>4.    BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN          UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN          BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>14</b>
4.1    Mensch	14
4.2    Tiere und Pflanzen, Biodiversität	15
4.3    Boden	16
4.4    Wasser	17
4.5    Klima/Luft	17
4.6    Landschaft	18
4.7    Fläche	18
4.8    Kultur- und Sachgüter	19
4.9    Wechselwirkungen	19
4.10    Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	19
<b>5.    SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>19</b>
<b>6.    ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES          UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>20</b>
<b>7.    MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH          NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>21</b>
<b>8.    PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>21</b>
<b>9.    MONITORING</b>	<b>21</b>
<b>10.    ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>22</b>

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungserfordernis**

Im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes befinden sich bereits gewerblich genutzte Flächen und ein Wohn- und Bürogebäude. Für diese bebauten Bereiche liegt eine Einbeziehungssatzung vor. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich der größte Teil des vorhandenen gewerblichen Betriebes. Dieser ist bereits Teil eines rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Aufgrund einer geplanten Erweiterung der bestehenden Betriebe ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Dabei wird der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung in die vorliegende Bebauungsaufstellung einbezogen, um die Festsetzungen an die vorhandene Situation anzupassen. Im westlich angrenzenden Bebauungsplan sind mit Ausnahme einer notwendigen Anpassung der Ausgleichsflächen keine grundsätzlichen Änderungen erforderlich. Zwei nicht hergestellte Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des westlich angrenzenden Bebauungsplanes werden in diesem Verfahren nachträglich ausgeglichen.

Die Sicherung von örtlichen Arbeitsplätzen, insbesondere auch im Baugewerbe, ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf., um die Bevölkerung im ländlichen Raum stabil zu halten. Das geplante Misch- und Gewerbegebiet kann die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Berg wirksam unterstützen.

Der Gemeinderat von Berg hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Gewerbe- und Mischgebietes einzuleiten. Die Beteiligung zum Vorentwurf ist bereits im Jahr 2018 erfolgt.

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

#### **Allgemeine Beschreibung**

Das Plangebiet liegt südlich des Ortes Unterölsbach in der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. Es hat eine Fläche von 1,2 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen bzw. Teilflächen folgender Flurstücke: 381, 542, 542/5, 542/6, 543.

#### **Örtliche Gegebenheiten**

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand unmittelbar nördlich des Ludwig-Donau-Main-Kanals an einem nach Norden abfallenden Hang. Die bereits als Gewerbe- bzw. Mischgebiet genutzten Teilbereiche sind bebaut bzw. werden als Lagerfläche genutzt. Der östlich anschließende noch unbebaute Teilbereich ist derzeit als Grünland mäßig intensiv genutzt. Auch dieser Bereich fällt mäßig nach Norden ab. Der Untergrund besteht aus den Schichten des Opalinustons und ist vermutlich schlecht versickerungsfähig.

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich zunächst landwirtschaftliche Nutzflächen, ein Feldgehölz und dann der gewachsene Ort Unterölsbach. Im Westen und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Süden der Ludwig-Donau-Main-Kanal mit einer steilen, teils bepflanzten Böschung.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung. 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.

#### Regionalplan

Die Gemeinde Berg ist im Regionalplan der Region Regensburg als Grundzentrum im Stadt-Umland-Bereich von Neumarkt i.d.OPf. bzw. im ländlichen Teilraum des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt. Sie ist deshalb ein geeigneter Standort für das geplante Mischgebiet und Gewerbegebiet. Das Plangebiet ist teil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets, in dem den Belangen des Naturschutzes besondere Bedeutung zukommt.

#### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

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

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



Abb.: Wirksamer Flächennutzungsplan

## **4. Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften**

Als Art der Nutzung wird teilweise ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, teilweise ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Für das Mischgebiet im westlichen Teil des Geltungsbereichs existiert bereits eine Einbeziehungssatzung. Im Zusammenhang mit der nun vorgesehenen Erweiterung des Gebietes nach Osten ist die gemeinsame Überplanung des neuen Geltungsbereichs mit dem Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sinnvoll, auch um die planungsrechtlichen Vorgaben an die tatsächliche Situation im Bereich des Mischgebiets anzupassen.

Im östlichen Teil ist ausschließlich die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen vorgesehen, so dass hier ein Gewerbegebiet festgesetzt wird.

Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Die Einschränkungen sind aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich (vgl. Kap. 4.3).

Das Maß der baulichen Nutzung ist u.a. durch Festsetzung einer Baugrenze vorgegeben. Die Errichtung der Gebäude ist nur innerhalb der durch Baugrenze abgegrenzten Teilbereiche zulässig.

Die Grundflächenzahl wird im Mischgebiet mit 0,6, im Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Damit werden die Vorgaben der Baunutzungsverordnung eingehalten.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer Gebäudelänge über 50 m ist erforderlich, um die Grundstücksfläche für die Zwecke des Vorhabens sinnvoll nutzen zu können.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe, Wandhöhe) erforderlich. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 11,0 m beschränkt. Die Wandhöhe ist auf 7,5 m beschränkt, entsprechend sind flache Dachneigungen erforderlich, um die gesamt zulässige Gebäudehöhe nicht zu überschreiten.

Die weitergehenden Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und der zulässigen Dachneigung ergeben sich aus dem Nutzungszweck der geplanten Gebäude, die flachen Dachneigungen sind zur Vermeidung einer unnötigen Höhenentwicklung erforderlich.

### **4.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über 2 Zufahrten, wobei die nördliche Zufahrt ausschließlich für Pkw zulässig ist (Mitarbeiter, Kunden). Die Lkw-Zufahrt ist ausschließlich über die südliche Zufahrt zulässig. Durch diese Regelung werden unnötige Emissionen in schutzwürdige Wohnnutzungen im nördlich anschließenden Ort Unterölsbach vermieden.

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind durch Anschluss an das bestehende Netz zum Mischgebiet vorhanden. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.

Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Das Oberflächenwasser der Fahr-, Hof- und Lagerflächen ist über das kommunale Kanalnetz einer Abwasserbehandlungsanlage zuzuführen.

### 4.3 Immissionsschutz

Mit dem Betrieb der Anlage sind Immissionen verbunden. Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der angrenzenden schutzwürdigen Nachbarschaft zu garantieren, ist die Ausweisung des Gewerbegebietes voraussichtlich nur mit Einschränkungen möglich. Die entsprechenden Einschränkungen zum Lärmschutz, wurden durch ein Schallgutachten erarbeitet.

Im Bebauungsplan sind Emissionskontingente festgesetzt, die die maximal zulässigen Emissionen pro Quadratmeter Baufläche regeln. Hierdurch wird sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in den nächstgelegenen Wohnhäusern sicher eingehalten werden. Gleichzeitig sind die festgesetzten Emissionskontingente für den vorgesehenen Betrieb ausreichend unter Beachtung weitergehender Vorschriften beim Betrieb der Anlage (u.a. Lkw-Anlieferung nur im Süden).

### 4.4 Denkmalschutz

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der als Baudenkmal geschützte Ludwig-Donau-Main-Kanal. Er liegt getrennt durch eine mehrere Meter hohe Böschung deutlich oberhalb des Geltungsbereiches. Markante Sichtbeziehungen oder Blickachsen zum Kanal werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, so dass durch die Planung keine verunstaltende oder bedrängende Wirkung auf das Baudenkmal zu erwarten ist. Ein Großteil der baulichen Anlagen ist zudem bereits vorhanden.

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich keine Bodendenkmale. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Auch landschaftsbildprägende Baudenkmäler, gegenüber denen das geplante Vorhaben eine verunstaltende oder bedrängende Wirkung ausüben würde, sind im Umfeld nicht vorhanden.

### 4.5 Grünordnung und Eingriffsregelung

#### 4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote sowie die Festsetzung heimischer Gehölze. Wesentliches Element der Grünordnungsplanung ist die Eingrünung der neuen Bauflächen nach Norden.

Gemäß Grünordnungsplanung sind auf der Baufläche folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

#### **Flächen mit Begrünungsbindung / Pflanzgebot Baum-Strauchhecke**

Flächen mit Begrünungsbindung sind am nördlichen und östlichen Rand der Bauflächen festgesetzt. Ergänzend sind Pflanzgebote für Baum- und Strauchhecken vorgesehen. Insbesondere nach Norden hin ist eine 5 m breite Grünfläche festgesetzt, die den Raum für eine naturnahe Erdböschung zur Überwindung des hier künftig zu erwartenden Höhenunterschieds von ca. 2 m sichern soll.

Bei der festgesetzten Breite von 5 m ist eine gestalterisch ansprechende Böschungneigung von ca. 1:2 möglich, was naturnahe Pflanzmaßnahmen zulässt. Betonstützmauern sind im Bereich der Begrünungsbindung nicht zulässig, falls erforderlich müssen Abstützungen durch Natursteine oder Gabionen erfolgen.



Im Bereich der Pflanzgebote für Baum- und Strauchhecken sind geschlossene Gehölzstreifen zu pflanzen. Der Baumanteil soll bei etwa 10 % liegen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Die Artenauswahl ist im Anhang zusammengestellt.

Die Pflanzung muss mindestens zweireihig erfolgen und soll sich als frei wachsende naturnahe Hecke entwickeln. Zulässig sind gelegentliche Rückschnittmaßnahmen alle 10 bis 15 Jahre. Diese müssen abschnittsweise erfolgen, so dass immer ein abschirmender Gehölzbestand erhalten bleibt.

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

Weitere Pflanzgebote sind innerhalb der Baufläche vorgesehen, hier wurde die bestehende Planung der Einbeziehungssatzung im Mischgebiet übernommen. Die entsprechende Hecke ist bereits vorhanden. Andere, im Bereich der Einbeziehungssatzung vorgesehene Heckenpflanzungen konnten aufgrund des Platzbedarfs des ansässigen Unternehmens nicht realisiert werden, diese sind im Bebauungsplan nicht mehr dargestellt. Sie werden, sofern sie als Ausgleichsfläche festgesetzt waren an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen (vgl. Kap. 4.5.2).

### **Pflanzgebot für Laubbäume**

An der Südgrenze sind entlang der Erschließungsstraße einzelne Laubbaumpflanzungen vorzusehen. Hier sind hochstämmige Laubbäume standortheimischer Arten zu pflanzen. Im Bereich des Mischgebietes waren diese Pflanzungen bereits in der Einbeziehungssatzung vorgesehen, konnten aber nicht vollständig realisiert werden. Grund ist die Tatsache, dass von der südlichen Straße die Lkw-Anlieferung erfolgt und hier größere Lager- und Abstellflächen erforderlich sind. Deshalb wurden die festgesetzten Baumpflanzungen an den Bestand angepasst und auch im Gewerbegebiet im östlichen Teil nur einzelne Baumpflanzungen vorgesehen.

## **4.5.2 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 von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Pflanzgebote zur Einbindung der Baufläche,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung der Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser.

## **Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche**

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.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2003, der bereits dem Vorentwurf des Bebauungsplans von 2018 zugrunde lag.

Wie bereits erwähnt, konnten mehrere kleinere Ausgleichsflächen im Bereich der Einbeziehungssatzung, welche für das Mischgebiet vorliegt, nicht realisiert werden. Gleiches gilt für mehrere im westlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsflächen. Die nicht realisierten Flächen wurden ermittelt und werden dem für die Neuplanung erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf zugeschlagen. Damit sollen die Versäumnisse bei der Umsetzung der bestehenden Planungen geheilt und der erforderliche Ausgleich nachträglich erbracht werden. Dabei muss sowohl die nicht realisierte Ausgleichsfläche 1:1 ersetzt werden wie auch der zusätzliche Eingriff auf der Fläche, die in der vorigen Planung als Ausgleichsfläche vorgesehen war. Für Letzteres wird der gleiche Faktor wie in der vorherigen Planung zugrunde gelegt.

Hierbei handelt es sich um folgende Teilflächen (siehe Plan im Anhang):

- Ausgleichsfläche A4 (275 qm), A5 (335 qm), A6 (610 qm) und A7 (280 qm) aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 28
- Ausgleichsfläche aus der Ergänzungssatzung (365 qm)

Die genannten Flächen summieren sich auf eine Gesamtfläche von 1.865 qm, die in gleicher Größenordnung an anderer Stelle auszugleichen sind. Gleichzeitig werden diese Flächen zum größten Teil als Lagerfläche genutzt, so dass dieser in der vorhergehenden Planung nicht bilanzierte Eingriff nachträglich ebenfalls auszugleichen ist (Faktor 0,5). Ausgenommen hiervon ist lediglich eine Teilfläche der Ausgleichsfläche A7, auf der eine Hecke gepflanzt wurde und auf der folglich kein Eingriff erfolgt ist. Die in den vorigen Planungen festgesetzten Ausgleichsflächen, auf denen inzwischen Eingriffe erfolgt sind, umfassen 1.585 qm.

## **Bewertung der neuen Eingriffsfläche im Gewerbegebiet**

<b>Schutzgut</b>	<b>Einstufung lt. Leitfaden StMLU</b>
Arten und Lebensräume	Intensivgrünland, Kategorie I (oberer Wert)
Boden	Tonboden, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, schlecht versickerungsfähig, Kategorie I-II
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I

**Landschaft** intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche, durch angrenzende gewerbliche Nutzung geprägt, durch hohe Böschung abgetrennt, Ludwig-Donau-Main-Kanal im Süden, Kategorie II

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

### Ermittlung Eingriffsschwere

Gewerbe-/Industriegebiet, GRZ > 0,35: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung und der Wertigkeit der Flächen festgelegt (Kategorie I, Spanne lt. Leitfaden 0,3 – 0,6).

Der Ausgleichsfaktor wird trotz der Vermeidungsmaßnahmen wegen der Lage am Landschaftsschutzgebiet im oberen Bereich festgesetzt: Faktor 0,5.

### Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

(siehe Plan im Anhang)

Teilfläche	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Ersatz für nicht realisierte Ausgleichsflächen	1.865 qm	x 1,0	1.865 qm
Ausgleich für Eingriff auf nicht realisierten Ausgleichsflächen	1.585 qm	x 0,5	793 qm
neue Baufläche	6.249 qm	x 0,5	3.125 qm
Summe			<b>5.783 qm</b>

### 4.5.3 Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsmaßnahme werden 6.329 qm der Fl.Nr. 911, Gemarkung Oberölsbach festgesetzt.

Bestand: Wirtschaftsgrünland bzw. Hecken angrenzend

Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland mit Kraut-Gras-Säumen

Maßnahmen: Nutzungsextensivierung

Pflege: Zunächst Mahd zur Ausmagerung zweimal jährlich (Anfang Juni/Anfang August), danach ein- bis zweimalige Mahd jährlich ab 01.07. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutz. Belassen von 5 m bis 10 m breiten Krautsäumen ent-

lang der Wald- und Heckenränder, jeweils jährlich 50 % der Waldrandlänge, dieser Brachstreifen soll jährlich wechseln. Vor der Hecke im Norden ist ein 3 m breiter Streifen als Brachstreifen nur alle 2 Jahre zu mähen. Hier sind zudem einzelne Wildobstgehölze (Holzapfel, Wildbirne, Speierling, Vogelbeere etc.) zu pflanzen. Im Süden ist entlang des Waldrandes ein gestufter Waldrand aus standortheimischen Sträuchern (3reihig) aufzubauen.

Aufgrund der vorhandenen Standortverhältnisse ist damit zu rechnen, dass das Entwicklungsziel nach 10 bis 15 Jahren erreicht ist.

Aufgrund der bestehenden Wertigkeit der Ausgleichsfläche (im Kulap gemeldet) wird die Ausgleichsfläche größer als erforderlich festgesetzt.

#### **4.5.4 Artenschutzmaßprüfung**

Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt.

Aufgrund der Habitatverhältnisse wären höchstens Vorkommen häufiger bodenbrütender Vogelarten denkbar, dies ist jedoch aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Bebauung, hohe Gehölze) auszuschließen, da Bodenbrüter deutliche Abstände zu derartigen Strukturen einhalten. Insofern ist nicht mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen.

### **5. Sonstige Angaben**

Für die geplante Erweiterung erfolgt eine Abgrabung. Um eine Gefährdung der Standsicherheit der südlich angrenzenden Böschung des LDM-Kanals zu prüfen, wurde eine Baugrunduntersuchung einschl. Standsicherheitsprüfung für diese Böschung durchgeführt (Geotechnik Prof. Dr. Gründer, Bericht vom 31.3.2025).

Als Ergebnis war festzustellen: „Sowohl im Hinblick auf den bauzeitlichen Geländeeingriff als auch auf die dauerhafte Bebauung können bezüglich der Standsicherheit der Böschung keine negativen Auswirkungen abgeleitet werden.“

## **B Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabe**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. plant die Erweiterung eines Gewerbe- und Mischgebietes östlich eines bestehenden Gewerbegebietes. Vorgesehen ist die Schaffung von Maschinenhallen und Lagerflächen.

Details siehe Teil A der Begründung.

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

Die Planung dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebs. Im Umfeld des Betriebes stehen keine anderen Flächen zur Verfügung, die für das Vorhaben besser geeignet wären.

Bezüglich der Erschließung oder der Anordnung der Bauflächen bzw. zu begrünenden Flächen gibt es keine sinnvolle Alternative.

### **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

#### **2.1 Untersuchungsraum**

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

#### **2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden**

Geprüft werden gem. BauGB

##### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) Auswirkungen auf 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 Geltungsbeereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Als Grundlage für die Umweltprüfung sind folgende Gutachten vorhanden:

- Schalltechnische Untersuchungen (IBAS Bayreuth) vom 04.06.2024
- Baugrunduntersuchung (Geotechnik Prof. Gründer) vom 31.03.2025

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 gegenüber gestellt. 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 sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## 3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch große Abstände zu der nächstgelegenen Bebauung sowie durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz berücksichtigt.

Die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen 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 Geltungsbereich selbst befindet sich ein Wohngebäude des Betriebsinhabers. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m die Wohnbebauung des Ortsteils Unterölsbach.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als intensiv landwirtschaftlich genutzte Freifläche nur allgemeine Bedeutung und Funktion für die Naherholung. Allerdings befindet sich südlich des Geltungsbereichs der Ludwig-Donau-Main-Kanal, der eine wichtige Wander- und Radwegeverbindung darstellt. Vom Kanal aus bestehen Blickbeziehungen zum Geltungsbereich, der Kanal liegt fast 10 m höher als das Betriebsgelände.

**Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Erweiterung des Gebietes nach Osten und Freihaltung der Flächen nördlich des bestehenden Betriebes wurden die Auswirkungen der Schallimmissionen auf die Bebauung im Ortsteil Unterölsbach minimiert.

Dennoch sind Einschränkungen des Gewerbegebietes aus Sicht des Immissionsschutzes erforderlich. Diese wurden in einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan geprüft und in die Festsetzungen eingearbeitet. Die auf der Fläche des Geltungsbereiches zulässigen Emissionen wurden beschränkt, es wurden Emissionskontingente festgesetzt. Damit können die gesunden Wohnverhältnisse in den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen garantiert werden.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Planung geht eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Freifläche verloren. Durch einzelne Pflanzgebote zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit die Erholungsnutzung minimiert. Da die Lkw-Erschließung des Gebietes und Anlieferung allerdings von Süden erfolgt, ist keine stärkere Eingrünung möglich.

**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 intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt und weist keine naturnahen Strukturen auf (siehe Bestandsplan im Anhang).

Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten sind auszuschließen. Aufgrund der Habitatverhältnisse wären lediglich Vorkommen häufiger bodenbrütender Vogelarten denkbar. Aufgrund der angrenzenden Bebauung bzw. hoher Gehölzbestände ist die Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet jedoch ungeeignet.

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

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

Durch die Planung gehen intensiv genutzte Grünlandflächen verloren, die bereits teilweise für Lagerzwecke genutzt werden. Auswirkungen auf streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten sind nicht zu erwarten.

***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 über Opalinuston, teils mit sandigem Material aufgefüllt. Diese Böden haben eine mäßige Natürlichkeit und eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Auch das Ertragspotenzial ist durchschnittlich.

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

Durch die geplanten Einrichtungen erfolgt eine weitgehende Versiegelung auf ca. 0,5 ha. Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von Pflanzgebieten im Randbereich des Geltungsbereiches. Hier können sich Bodenfunktionen regenerieren und naturnähere Böden entwickeln.

***Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

#### 4.4

##### Bewertungskriterien Teilschutzgut Gewässer/Oberflächenwasser

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.

Der Grundwasserhaushalt wird von den Schichten des Opalinuston geprägt, der aufgrund seiner Undurchlässigkeit die darunterliegenden Grundwasserstockwerke des Eisensandstein schützt. Grundwasser wurde in Bohrungen nur an einer Stelle in einer Tiefe über 5 m festgestellt.

##### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Versiegelung, die durch den Bebauungsplan zugelassen wird, ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Deshalb sollten auf dem Grundstück Rückhaltemaßnahmen erfolgen. Gut geeignet wäre hierfür der 5 m-Streifen mit Pflanzgebot im Norden des Geltungsbereiches.

**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 Kalt-

luftentstehungsgebiete und örtliche Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

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

Trotz des Umfangs von baulichen Maßnahmen und der Versiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten. Die Frischluftversorgung des Orts Unterölsbach ist weiterhin gewährleistet.

**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 grenzt an das bestehende Betriebsgelände an und ist entsprechend durch gewerbliche Einrichtungen vorbelastet. Besondere landschaftsbildprägende Elemente sind nicht belastet, allerdings befindet sich südlich des Geltungsbereiches der Ludwig-Donau-Main-Kanal auf einer mehrere Meter hohen Böschung.

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

Durch die zu erwartende Bebauung wird der gewerblich geprägte Charakter des Raumes verstärkt und das Landschaftsbild beeinträchtigt. Nach Norden und Osten ist der Geltungsbereich aber durch dichte Gehölze teils abgeschirmt, nach Süden besteht eine Einsehbarkeit vom Ludwig-Donau-Main-Kanal, allerdings sind auch hier mehrere abschirmende Gehölze vorhanden. Als Vermeidungsmaßnahme sind einzelne Baumpflanzungen nach Süden sowie eine dichte Eingrünung nach Norden festgesetzt.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

## **4.7 Fläche**

Es handelt sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

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

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung. Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 be-

schrieben. Aufgrund der Kleinflächigkeit der neu geplanten Baufläche nimmt die gewerbliche Baufläche im Gemeindegebiet von Berg insgesamt nur geringfügig zu.

#### **4.8 Kultur- und Sachgüter**

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

#### **4.9 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

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

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

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

#### Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde bzw. des Landkreises gesichert. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird vor Ort versickert.

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

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

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von ca. 0,5 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 oder Maßnahmen 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. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

### 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 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bezüglich des Lärms erfolgt eine Kontingentierung der zulässigen Immissionen.

### 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

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach. Lediglich weiter östlich befindet sich eine Abbruchkante mit darunterliegenden Rutschablagerungen.

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

Die Kumulierung hinsichtlich des Lärms mit dem bestehenden Gewerbegebiet wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es ist sichergestellt, dass auch in Summation mit den Lärmemissionen des bestehenden Gewerbegebiets 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 zu erwarten.

### **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 Lärmimmissionen
- Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft nach Norden, Osten und Süden hin
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 4 des Teils A der Begründung.

Es sind etwa 0,6 ha Ausgleichsflächen erforderlich. Es erfolgt die Extensivierung von Grünland auf bisher intensiv genutzten Standorten. Die Ausgleichsflächen sind vom Umfang und von der Lage und Funktion her geeignet, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff auszugleichen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen (landwirtschaftliche Nutzung). Für die Errichtung der Anlagen 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 Ausgleichsfläche vorgesehen.

Das Monitoring hat 1 Jahr bzw. 5 Jahre nach Bebauung zu erfolgen. Es ist insbesondere zu überprüfen, ob nach Westen eine befriedigende Eingrünung und Abschirmung der Produktionsanlagen erfolgt. Bezüglich der Ausgleichsflächen ist die zielgerechte

Entwicklung der Flächen zu überprüfen und gegebenenfalls die festgesetzten Maßnahmen anzupassen.

## 10. Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Die Planung sieht die Schaffung eines Gewerbegebietes mit 0,5 ha Baufläche vor. Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes ausgewiesen.

### 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 Intensivgrünland von 0,5 ha	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Versiegelung auf geringer Fläche und ohne Betroffenheit seltener oder naturnaher Böden	geringe Erheblichkeit
Wasser	hohe Versiegelung auf relativ geringer Fläche, Versickerung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber Pflanzgebote festgesetzt	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 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft. Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen verringert.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

**ANHANG**

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung

**Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung**

## a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

## b) Mittelgroße und kleine Bäume

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

