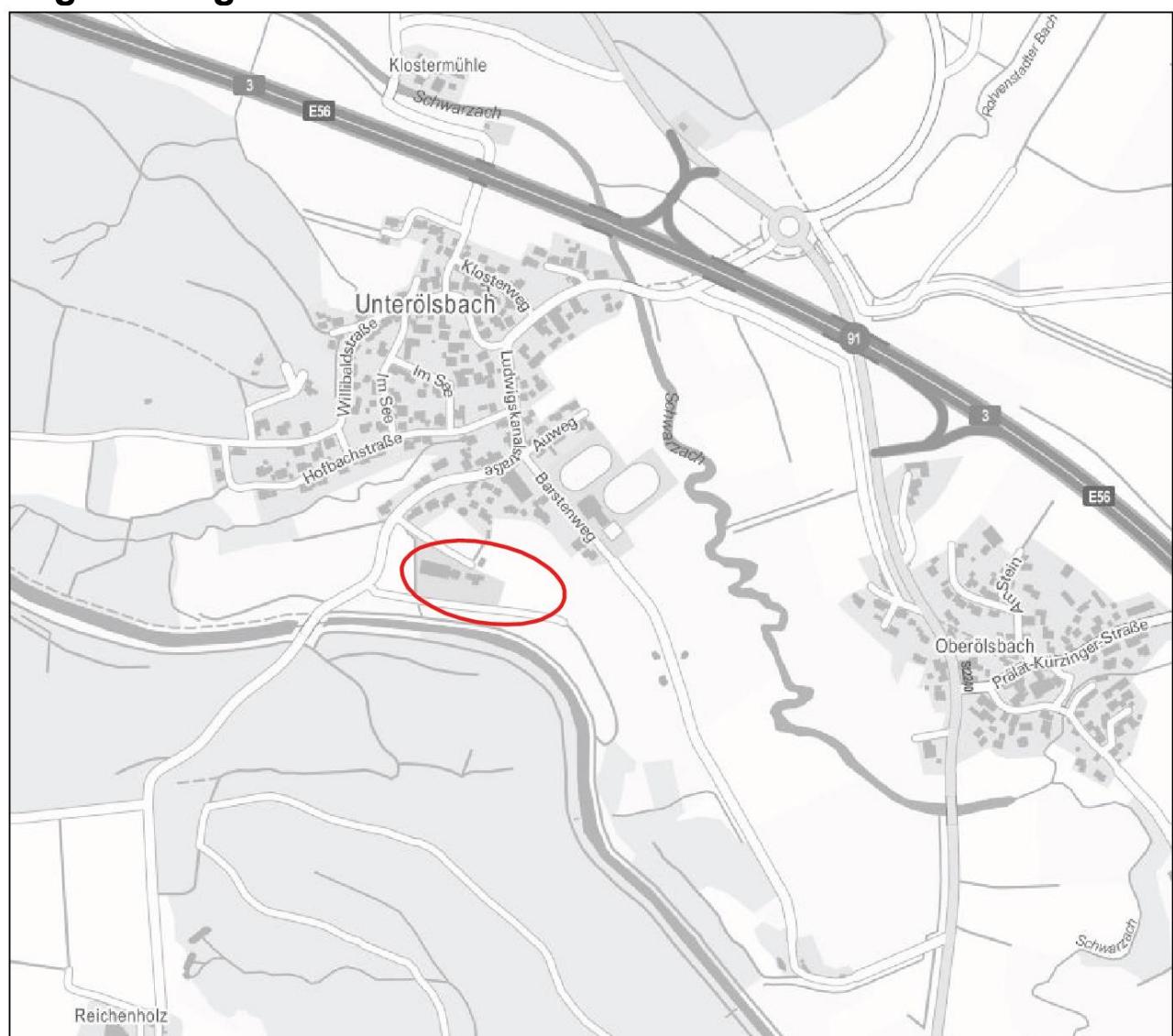


Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.



15. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

23.10.2025

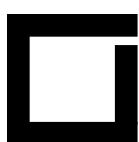


Bearbeitung:

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.
15. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.
15. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

<u>Gliederung</u>	<u>Seite</u>
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	4
1. PLANUNGSERFORDERNIS	4
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	4
4. BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNG UND DER STANDORTWAHL	5
5. IMMISSIONSSCHUTZ	
6. DENKMALSCHUTZ	
7. NATUR UND LANDSCHAFT	
8. SONSTIGE ANGABEN	

Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.
15. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

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

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung 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 Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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

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.

4. Begründung der Darstellungen und der Standortwahl

Die Planung dient der dringend erforderlichen Erweiterung eines bereits am Standort bestehenden Gewerbeunternehmens. Im Umfeld dieses Betriebs stehen keine anderen Flächen zur Verfügung, die für das Vorhaben besser geeignet wären. Die Erweiterung am bestehenden Standort ist die hinsichtlich der Umweltauswirkungen und des Flächenverbrauchs günstigste Alternative.

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

Im westlichen Teil wird das bestehende Mischgebiet erweitert.

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. 5).

Die Erschließung erfolgt über bestehende Zufahrten.

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.

5. 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 nur mit Einschränkungen möglich. Die entsprechenden Einschränkungen zum Lärmschutz, wurden durch ein Schallgutachten erarbeitet.

Im Bebauungsplan sind Emissionskontingente festzusetzen, die die maximal zulässigen Emissionen pro Quadratmeter Baufläche regeln. Hierdurch wird sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in den nächstgelegenen Wohnhäusern sicher eingehalten werden.

6. 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.

7. Natur und Landschaft

Vom Vorhaben ist bereits ein durch den bestehenden Betrieb erheblich vorbelasteter Standort betroffen. Zudem sind die Erweiterungsflächen teils bereits als Lagerfläche genutzt. Karte Biotope oder besonders naturnahe Flächen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Aus den genannten Gründen ist der Eingriff durch die vorgesehene Betriebserweiterung gut ausgleichbar. Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung sind grünordnerische Maßnahmen zur Eingrünung der neuen Bauflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Artenschutz

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.

8. Sonstige Angaben

Für die geplante Erweiterung erfolgt eine Abgrabung. Um eine Gefährdung der Standsicherheit der südlich angrenzenden Böschung des LDM-Kanals zu prüfen, wurde zum Bebauungsplan 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 Geländeengriff 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 Bau-
leitplans 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 Schaf-
fung 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 Betrie-
bes stehen keine anderen Flächen zur Verfügung, die für das Vorhaben besser geeig-
net 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 Nutzun-
gen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirku-
ngen 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 Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Als Grundlage für die Umweltprüfung sind folgende Gutachten vorhanden:

- 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)
- Bundesimmisionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch große Abstände zu der nächstgelegenen Bebauung sowie durch Einschränkung der Baufläche 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 Schutzwertes 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. Damit können die gesunden Wohnverhältnisse in den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen garantiert werden.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Planung geht eine stark vorbelastete, teils als Lagerfläche, teils landwirtschaftlich intensiv genutzte Freifläche im Randbereich zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin verloren.

***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.

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 Schutzwert 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 geplante Baufläche erfolgt eine weitgehende Versiegelung auf ca. 0,5 ha.

**Gesamtbewertung Schutzwert Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

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 ein Gewerbegebiet zu erwarten ist, ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Deshalb sollten auf dem Grundstück Rückhaltemaßnahmen erfolgen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzes 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 Schutzwert 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.

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 Schutzwerten Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben. 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, so weit 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. Bezuglich des Lärms erfolgt eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen.

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 ist zu berücksichtigen.

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 nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Einschränkung des Gewerbegebiets zur Begrenzung der Lärmimmissionen
- Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich im Bebauungsplan.

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 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 Gewerbegebiets mit 0,5 ha Baufläche vor. Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes dargestellt.

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	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 sind durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan zu verringern.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL