

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet „GE Mühlfeld“

hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Berggau hat den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet „GE Mühlfeld“ in der Sitzung vom 20. August 2025 gebilligt und beschlossen, die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Parallel sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden.

Im Einzelnen ist folgendes vorgesehen:

Die Gemeinde Berggau stellt für folgende Grundstücke der Gemarkung Berggau einen **Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet (§ 8 Baunutzungsverordnung) mit der Bezeichnung „GE Mühlfeld“** auf:

Festsetzung der bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Grundstücke Fl.Nr. 438, 439, 439/2, 440, 442 und 441 (Wirtschaftsweg) sowie Teilflächen der Flurnummern 291/6, 296 (Freystädter Straße), 435 (mit Weg), 437 (mit Radweg), 5275 und 436/12 (mit St 2238) der Gemarkung Berggau als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 10,4 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs musste ab dem Vorentwurf geändert werden, da der Bau des Kreisverkehrs durch den Landkreis nicht möglich war (im Vorentwurf nachrichtliche Übernahme der geplanten Anbindung der neuen Trasse der Kreisstraße NM 44 an die Staatstraße St 2238 durch einen Kreisverkehr und Anbindung des Gewerbegebietes an diesen Kreisverkehr).

Dieser räumliche Geltungsbereich ist durch die folgenden Flurnummern der Gemarkung Berggau umgrenzt:

Im Südwesten die Flurstück-Nrn. 443, 444, 445, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 479 (Gemeinde-Verbindungs-Straße nach Mittelricht) und 446 (Wirtschaftsweg im Sulztal); im Südosten die Flurstück-Nr. 479; im Norden und Nordwesten Teilflächen der Flurstück-Nr. 437 (Fuß- und Radweg an der St 2238), 436/12 (mit der St 2238), 291/6, 296 (Freystädter Straße), 296/2, 5275 und 5274 (Stand Juli 2025).

Der Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich:



Dem Eingriff durch den Bebauungsplan ist eine externe Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich auf Fl.Nr. 3623, Gemarkung Bengau, Gemeinde Berggau. Es handelt sich um eine 19.406 qm große Teilfläche mit den Entwicklungszielen:

- Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland
- Ein enges, kleinteiliges Nebeneinander verschiedener naturnaher Feuchtlebensräume, Entwicklung von artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiesen

Das Bebauungsplanverfahren wird im Parallelverfahren gemeinsam mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Berggau – Deckblatt Nr. 13 durchgeführt.

Im Rahmen der förmlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes „GE Mühlfeld“ samt Begründung und umweltbezogener Informationen in der Zeit vom

12. September bis 14. Oktober 2025

auf der Internetseite der Gemeinde Berggau (www.berggau.de) unter der Rubrik **Bauangelegenheiten/Bauleitpläne/Gewerbegebiet Mühlfeld und Änderung des Flächennutzungsplanes - Deckblatt 13** veröffentlicht.

Zusätzlich werden die zu veröffentlichenden Unterlagen im genannten Zeitraum während der allgemeinen Dienststunden* bei der Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i.d.OPf., Bauamt (Zimmer 11), Bahnhofstraße 12 ,92318 Neumarkt i.d.OPf., öffentlich ausgelegt.

Wünsche und Anregungen bzw. Einwendungen gegen den Entwurf können von jedermann während der Dauer der Veröffentlichungsfrist übermittelt werden. Diese sollen elektronisch per Mail an bauamt@vg-neumarkt.de gesendet werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen schriftlich an die Gemeinde Berggau, Bahnhofstraße 12, 92318 Neumarkt i.d.OPf. gerichtet oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Folgende Unterlagen mit umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

1. Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "GE Mühlfeld", Entwurf vom 20.08.2025
 2. Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "GE Mühlfeld", Entwurf vom 20.08.2025
 3. Eingegangene Stellungnahmen mit Informationen zu umweltrelevanten Aspekten
- 3a) von Behörden, Ämtern, Träger öffentlicher Belange
- Schreiben der Regierung der Oberpfalz- Höhere Landesplanungsbehörde vom 04.06.2025
 - Schreiben des Landratsamtes Neumarkt i. d. OPf. – Untere Naturschutzbehörde vom 19.05.2025
 - Schreiben des Landratsamtes Neumarkt i. d. OPf. – Immissionsschutz vom 13.06.2025
 - Schreiben des Landratsamtes Neumarkt i. d. OPf. – Untere Straßenverkehrsbehörde vom 10.06.2025
 - Schreiben des Landratsamtes Neumarkt i. d. OPf. – Staatliches Abfallrecht - Bodenschutz - Altlasten vom 17.06.2025
 - Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg vom 17.06.2025
 - Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege München vom 21.05.2025
 - Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt vom 30.05.2025
 - Schreiben des Kreisbrandinspektors vom 15.05.2025
 - Schreiben des Staatlichen Bauamtes Regensburg - Straßenbauverwaltung vom 17.06.2025
 - Schreiben des Deutschen Funkturm Genehmigungsmanagement Produktion BTS-Süd Nürnberg vom 16.06.2025
 - Schreiben der Bundesnetzagentur Berlin – Team Funkbetreiberauskunft vom 19.05.2025

- Schreiben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 27.05.2025
 - Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Parsberg vom 26.05.2025
 - Schreiben der Handwerkskammer Niederbayern - Oberpfalz vom 10.06.2025
- 3b) von Verbänden und Bürgern
- Schreiben des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Neumarkt vom 05.06.2025
 - Schreiben des Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Neumarkt i. d. OPf. vom 02.06.2025
 - Schreiben von Wildes Bayern e. V. Miesbach vom 17.06.2025
4. Gutachten
- 4a) Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz, Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Regensburg, Stand: 14.08.2025
- 4b) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten Gewerbegebiet Mühlfeld, Gemeinde Berggau, Büro GENISTA, Neumarkt i.d.OPf., Stand: 02.07.2025
- 4c) Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/Geotechnischer Bericht, Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum, Stand: 10.07.2025

Die oben angegebenen Unterlagen (1, 2, 3a, 3b, 4a, 4b und 4c) enthalten umweltbezogene Informationen zu den folgenden Themenfeldern:

Übergeordnete Vorgaben:	
Landesplanerische und regionalplanerische Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	
Unterlagen: Nr. 1 (Begründungen ...), 2 (Umweltberichte) und 3a (Stellungnahmen von Behörden ...)	

Schutzgut Fläche:	
- Flächennutzung und Inanspruchnahme von Flächen - Potentiale der Innenentwicklung - Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten - Bedarfsnachweis - Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen	Unterlagen: Nr. 1 / 2 / 3a / 3b

Schutzgut Boden:	
- Aussagen zu Geologie und Hydrologie (geologische Ausgangssituation ...) - Bestandsbeschreibung und -bewertung - Bodenfunktionsbewertung - Aussagen zum Themenfeld Altlasten	Unterlagen: Nr. 1 / 2 / 3a / 3b

Schutzgut Wasser:	
- Aussagen zu Grundwasser, Untergrundsichtung, Versickerung (hydrologische Ausgangssituation) - Bestandsbeschreibung und -bewertung - wild abfließendes Wasser - Niederschlagsbeseitigung, Versickerung, Rückhaltung - Grundaussagen zur geplanten Nutzung des Regenwassers	Unterlagen: Nr. 1 / 2 / 3a / 3b

Schutzgut Pflanzen:	
- Bestandsbeschreibung und -bewertung - Beurteilung der biologischen Vielfalt - Aussagen zur Auswirkung der geplanten Bebauung auf die vorhandene Vegetation und Artenvielfalt (Eingriffsintensität)	Unterlagen: Nr. 2 / 3a / 3b / 4b
- Aussagen zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs und der Minimierungsmaßnahmen - Aussagen zur Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen - Umfang der Ausgleichsmaßnahmen	Unterlagen: Nr. 1 / Nr. 2 / 3a / 3b / 4b

Schutzgut Tiere:	
- Bestandsbeschreibung und -bewertung, Aussagen zum vorhandenen Artvorkommen, den geschützten Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Unterlagen: Nr. 2 / 4b
- Aussagen zu Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten, auf die vorhandene Fauna und Artenvielfalt (Eingriffsintensität)	
- Beurteilung der Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes, insbesondere bzgl. der Feldlerche	
- Darlegung / Beschreibung von vorgesehenen Konfliktvermeidungs-, Minderungsmaßnahmen	Unterlagen: Nr. 1 / 2 / 4b
- Aussagen zur Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen, Ausgleichsumfang	

Schutzgut (Orts- und) Landschaftsbild:	
- Bestandsbeschreibung und -bewertung	Unterlagen: Nr. 1 / 2 / 3a / 3b
- Aussagen zum Landschaftsbild	
- Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Funktionen des Landschaftsbildes	
- Bewertung / Einstufung der Planung	

Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit: Geruchs- und Lärm-Immissionen...):	
- Bestandsbeschreibung und -bewertung	Unterlagen: Nr. 1 / 2 / 3a / 3b / 4a
- Aussagen zur Lärmbelastung, Immissionen	
- Aussagen zum Themenfeld Altlasten	

Schutzgut Klima / Luft:	
- Bestandsbeschreibung und -bewertung	Unterlagen: Nr. 2
- Aussagen zu Kalt- und Frischluftproduktion	
- Auswirkungen der Planung im Hinblick auf lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion	

Schutzgut Kultur / Sachgüter:	
- Bestandsbeschreibung und -bewertung	Unterlagen: Nr. 2 / 3a
- Aussagen zu Bau- und Bodendenkmälern	
- Auswirkungen der Planung	

Sonstige umweltrelevante Informationen:	
- Darlegung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Unterlagen: Nr. 1, 2, 3a
- Prognose des Umweltzustands unter Berücksichtigung der Durchführung der Planung und einer Null-Variante	
- Anbindung an Wege- und Straßennetz	
- Aussagen zu Richtfunk / Funkmast	

Die diesen Informationen zugrundeliegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Die entsprechenden DIN-Vorschriften liegen in der Verwaltung aus.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Neumarkt i.d.OPf., 10.09.2025

gez.
Meier
1. Bürgermeister

***Allgemeine Dienststunden**

Mo., Die.	von 08.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr
Donnerstag	von 08.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr
Mi., Fr.	von 08.00-12.00 Uhr

Bekanntmachungsnachweis

Ausgehängt am	11.09.2025
Abgenommen am	15.10.2025