

---

# Gemeinde Berg



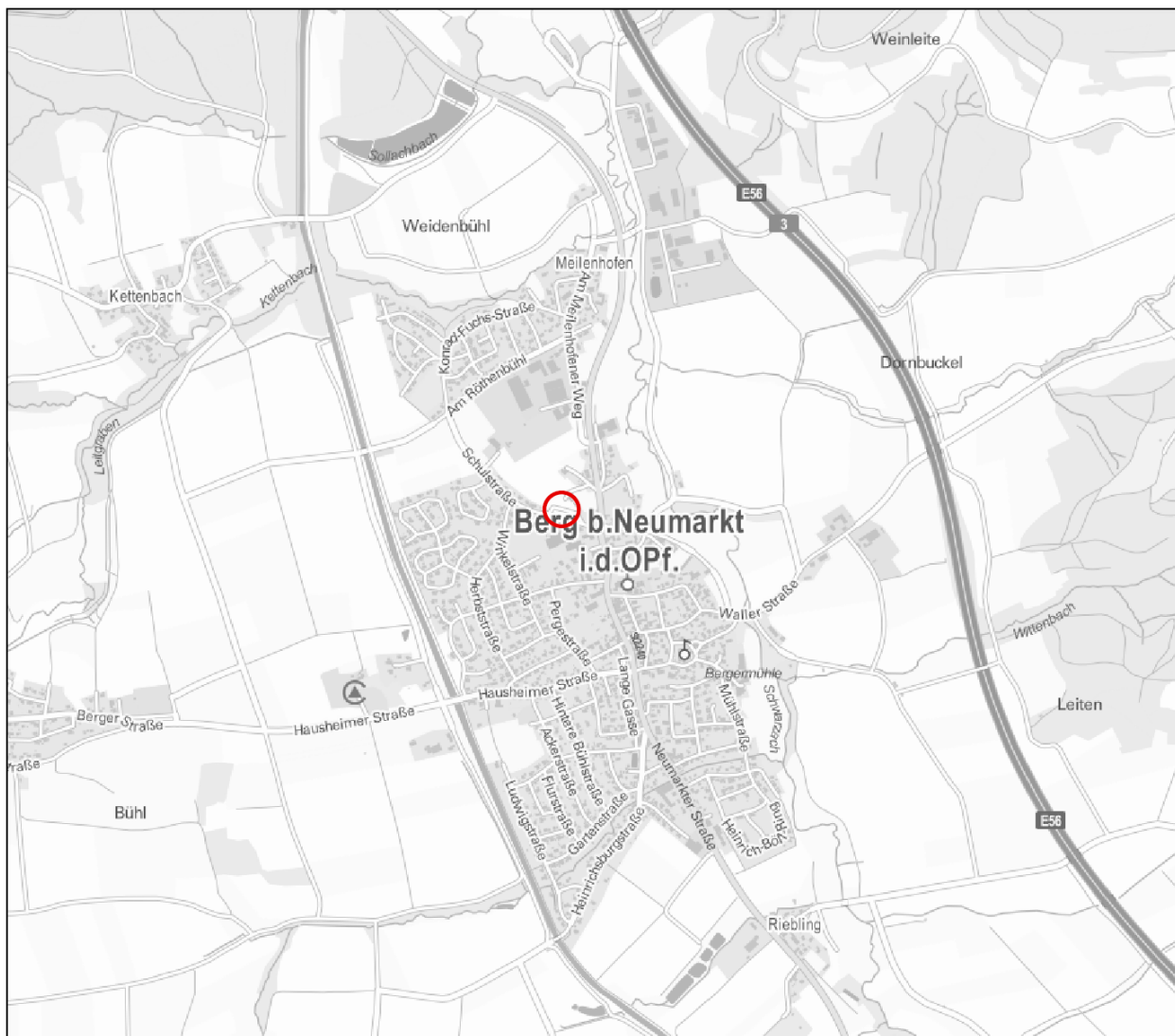
## 6. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

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

---

Begründung zum Entwurf vom

01.03.2018



#### Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Judith Wilhelm, B.Eng. Landschaftsplanerin

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gemeinde Berg, Lkr. Neumarkt

6. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

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

---

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

Gemeinde Berg, Lkr. Neumarkt

6. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

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

---

|            |                                                                                                                                    |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>B</b>   | <b>UMWELTBERICHT</b>                                                                                                               | <b>6</b>  |
| <b>1.</b>  | <b>EINLEITUNG</b>                                                                                                                  | <b>6</b>  |
| 1.1        | Anlass und Aufgabe                                                                                                                 | 6         |
| 1.2        | Inhalt und Ziele des Plans                                                                                                         | 6         |
| 1.3        | Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten                                                                                        | 6         |
| <b>2.</b>  | <b>VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>                                                                                              | <b>6</b>  |
| 2.1        | Untersuchungsraum                                                                                                                  | 6         |
| 2.2        | Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden                                                                                                | 6         |
| 2.3        | Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben                                                                               | 7         |
| <b>3.</b>  | <b>PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>                                                                                            | <b>7</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b> | <b>8</b>  |
| 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        |
| <b>5.</b>  | <b>SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>                                                                            | <b>13</b> |
| <b>6.</b>  | <b>ERGÄNZENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>                                   | <b>13</b> |
| <b>7.</b>  | <b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>                                    | <b>14</b> |
| <b>8.</b>  | <b>PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>                                                                                  | <b>14</b> |
| <b>9.</b>  | <b>MONITORING</b>                                                                                                                  | <b>15</b> |
| <b>10.</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG</b>                                                                                                             | <b>15</b> |

## 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 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.

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

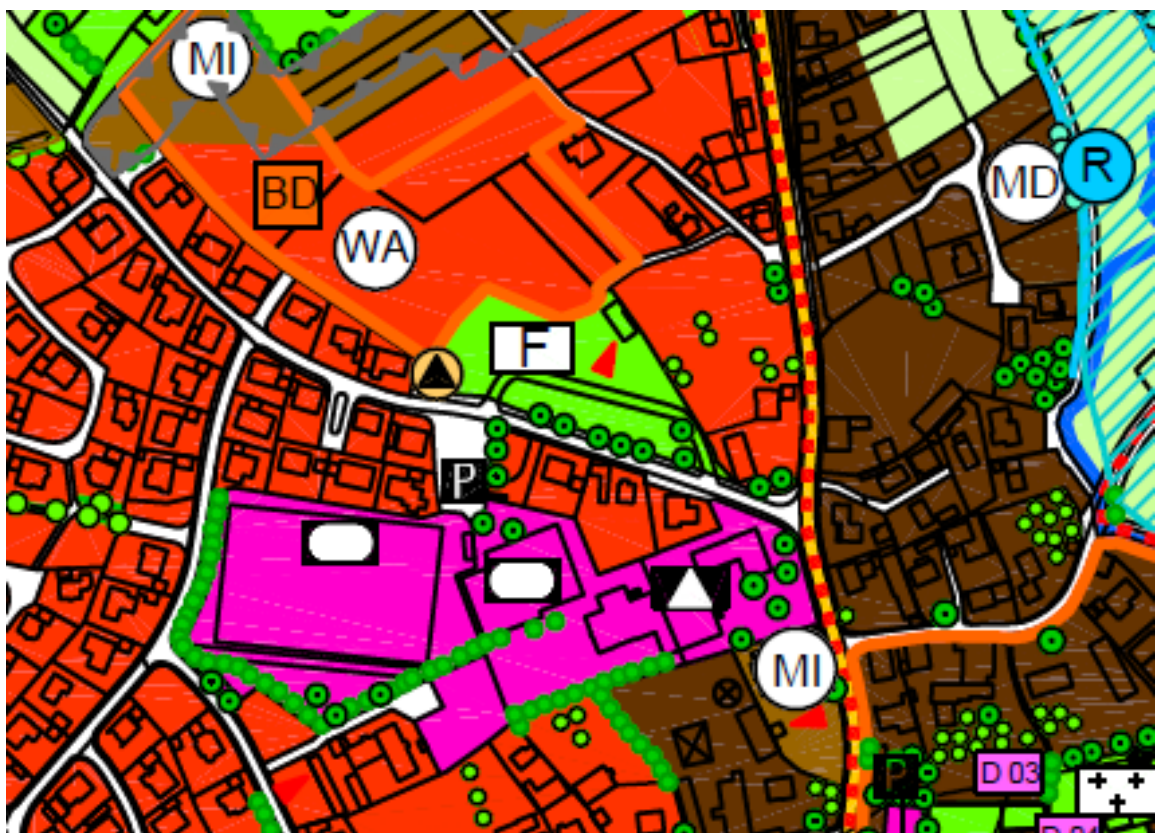
Die Gemeinde Berg ist im Regionalplan der Region Regensburg als Kleinzentrum im Stadt-Umlandbereich von Neumarkt i.d.OPf. bzw. im ländlichen Teilraum im Umfeld des

großen Verdichtungsraums Nürnberg-Fürth-Erlangen dargestellt. Sie ist deshalb ein geeigneter Standort für das geplante Sondergebiet.

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. Der Baumbestand wurde im Februar 2018 beseitigt.

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 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. Aufzulanlagen 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 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“. 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.

## 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. Die Bäume wurden im Februar 2018 entfernt.

## 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

Das Plangebiet liegt westlich der Staatsstraße 2240 und wird aus geräuschtechnischer Sicht neben den Verkehrslärmeinwirkungen von der Staatsstraße und der Schulstraße durch die Sportanlagen des DJK SV Berg beeinflusst.

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurden schalltechnische Untersuchungen zum Entwurf des Bebauungsplans durchgeführt, die belegen, dass das Vorhaben an der vorgesehenen Stelle realisiert werden kann. Die zulässigen Emissionen sollen im Bebauungsplan eingeschränkt werden. Bzgl. der einwirkenden Immissionen kommt das Gutachten zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

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 und die Schulstraße führen zu Beurteilungspegeln, die zur Tag- und Nachtzeit teils unter dem entsprechenden Orientierungswert liegen. Entlang der Schulstraße wird der Orientierungswert um bis zu 4 dB überschritten. Die höher liegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts im gesamten Plangebiet noch 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 der an wenigen Fassadenabschnitten erforderliche Schallschutz kann durch passive Maßnahmen gewährleistet werden.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass sich die geplanten Nutzungen im Sondergebiet aus schalltechnischer Sicht verträglich einfügen.



## **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 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 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.

### **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 detaillierte gutachterliche Prüfungen 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 /<br>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 Sondergebietes sind nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Ein Nebeneinander von Pflegeeinrichtungen sowie einem Ärztehaus mit Ladengeschäften und Allgemeinen Wohngebieten ist regelmäßig konfliktfrei möglich.

### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Sondergebietes 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 /<br>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 ehemals 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 /<br>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 /<br>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.

**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 /<br>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.

### **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 /<br>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, sehr kleinflächig sind Ackerflächen betroffen..

##### **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. Die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist äußerst gering.

### **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 wurde im Schallgutachten 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-b01a,  
IBAS Bayreuth vom 16.02.2018
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung,  
Büro Genista, Neumarkt, vom Juli 2017 sowie ergänzende Stellungnahme vom  
18.01.2018