



## BEKANNTMACHUNG

### Vollzug der Baugesetze;

**Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Richtheim-Straßfeld“ sowie des Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 8) für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Bereich: westlich der Staatsstraße 2240) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Berg hat am 25.07.2019 in öffentlicher Sitzung den **Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan „Richtheim-Straßfeld“** einschließlich Begründung und Umweltbericht - jeweils in der Fassung vom 25.07.2019 - gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen.

Bereits am 27.06.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den **Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 8)** für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Bereich: westlich der Staatsstraße 2240) einschließlich Begründung und Umweltbericht - jeweils in der Fassung vom 27.06.2019 - gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 14,1 ha und liegt im Ortsteil Richtheim am westlichen Ortsrand. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Grundstücke der Gemarkung Loderbach:

- Flurnummern: 735, 736, 737/1, 737, 738, 739, 732, 731/1, 731/2, 731, 730, 729
- Flurnummern (Teilflächen): 734, 723, 733, 459, 840, 1024, 705, 909

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen der Staatsstraße 2240 im Osten und dem Ludwig-Donau-Main-Kanal im Westen. Im Norden grenzt ein kleiner Bachlauf an, im Süden ein Waldgebiet.

Festsetzung der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Grundstücke als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel/Nahversorgung“, als Gewerbegebiet, als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet.

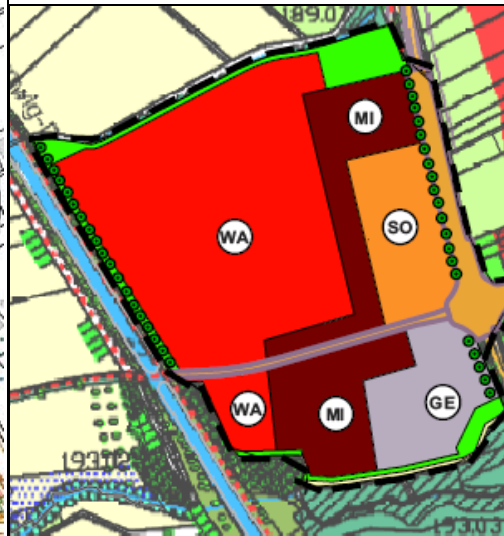


Übersichtskarte

Maßgebend sind die vom Planungsbüro TEAM 4, Nürnberg, erstellten Planentwürfe (Bebauungsplan-Entwurf - M 1:1000 - in der Fassung vom 25.07.2019, Entwurf zur 8. Flächennutzungsplanänderung - M 1:5000 - in der Fassung vom 27.06.2019).



*Bebauungsplan*



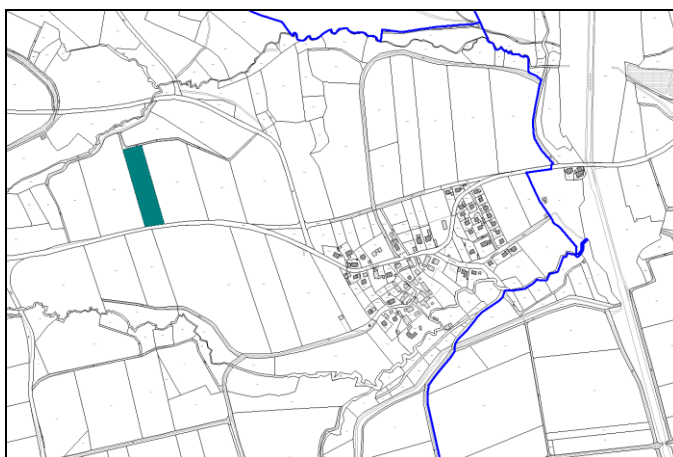
*Flächennutzungsplanänderung*

In den oben abgedruckten Lageplanausschnitten ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes jeweils mit einer schwarz gestrichelten Linie dargestellt.

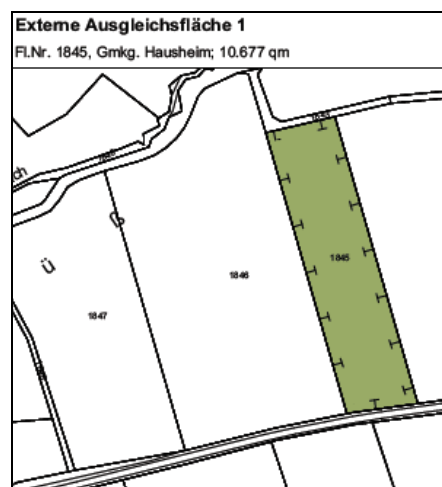
**Zusätzlich sind diesem Bebauungsplan drei externe Ausgleichsflächen zugeordnet:**

- Ausgleichsfläche 1: Grundstück Fl.Nr. 1845, Gemarkung Hausheim
- Ausgleichsfläche 2: Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1642, Gemarkung Sindlbach
- Ausgleichsfläche 3: Grundstück Fl.Nr. 516, Gemarkung Berg

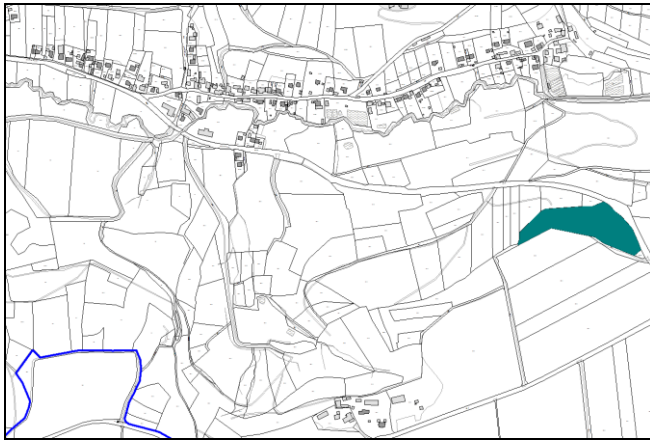
Die Lage der Grundstücke sowie die genaue Umgrenzung der Ausgleichsflächen kann den nachstehend abgedruckten Übersichtskarten und Lageplänen entnommen werden.



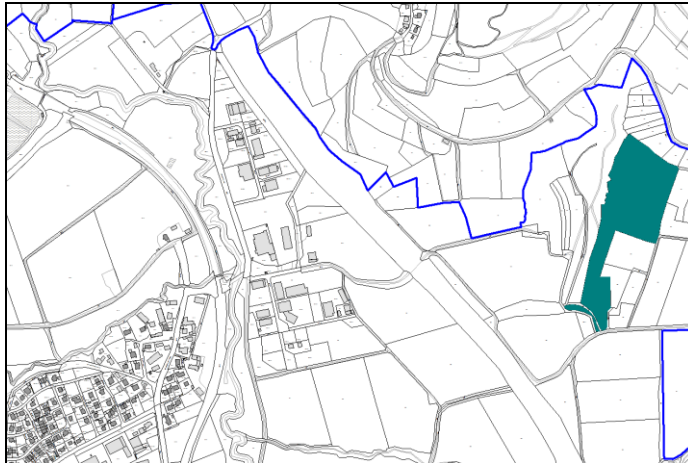
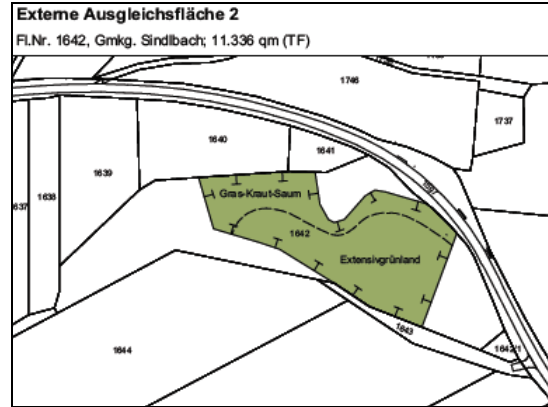
*(westlich von Kettenbach)*



**Externe Ausgleichsfläche 1**  
Fl.Nr. 1845, Gmkg. Hausheim; 10.677 qm



(Nähe Kreisstraße Langenthal-Litzlohe/  
südöstlich von Langenthal)



(östlich des Gewerbegebietes Meilenhofen)



Der Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan „Richtheim-Straßfeld“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht - in der Fassung vom 25.07.2019 - sowie der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 8) für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Richtheim-Straßfeld“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht - in der Fassung vom 27.06.2019 - und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden vom

**vom 6. August 2019 bis einschließlich 12. September 2019 (Auslegungsfrist)**

in der Gemeindeverwaltung Berg, Herrnstraße 1, 92348 Berg, 1. Stock, Zimmer-Nr. 14, während der üblichen Öffnungszeiten (jeweils vormittags von 8.00 bis 12.00 Uhr und zusätzlich am Dienstagnachmittag von 13.30 bis 16.00 Uhr sowie am Donnerstagnachmittag von 13.30 bis 18.00 Uhr) öffentlich ausgelegt.

**Umweltbezogene Informationen** sind in den Planunterlagen zu folgenden Schutzgütern enthalten: Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft, Fläche, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen (vgl. Umweltberichte - Kapitel B der Begründungen).

## **Es liegen folgende umweltbezogene Stellungnahmen zu den Schutzgütern zur Einsicht vor:**

### Mensch

- zu Verkehrsemissionen durch die St. 2240 im Bereich der Wohnbebauung (Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. Fachkraft für Umweltschutz Immissionsschutz, 11.09.2018)
- zu Lärmemissionen des Sondergebietes (Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Fachkraft für Umweltschutz Immissionsschutz, 11.09.2018)
- zu Lärmemissionen des Gewerbegebietes in Bezug auf die Wohngebiete (Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. Fachkraft für Umweltschutz Immissionsschutz, 11.09.2018)
- zur Nahversorgung (Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, 14.09.2018)
- zur Veränderung der Siedlungsstruktur (Regierung der Oberpfalz Höhere Landesplanungsbehörde, 14.09.2018; Regionaler Planungsverband Regensburg, 18.09.2018)
- zu Konflikten bzw. mittelfristigem Gefahrenpotenzial durch die Nähe zwischen Waldstücken und Bebauung (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf. 13.09.2018)
- zu Nutzungskonflikten zwischen Wohnbebauung und Gewerbeflächen, vor allem durch Lärmemission (IHK Regensburg 12.09.2018)
- zu Konfliktpotenzial durch die Emissionskontingentierung aufgrund der Nähe zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet (Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. Fachkraft für Umweltschutz Immissionsschutz, 11.09.2018)

### Tiere und Pflanzen

- zu der Nähe der Bebauung zu Biotopen und dem einhergehenden Störungspotenzial (Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. Hauptamtliche Fachkraft für Naturschutz, 06.09.2018)
- zu Auswirkungen auf die Artenvielfalt auf den zu bebauenden Äckern (Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. Hauptamtliche Fachkraft für Naturschutz, 06.09.2018)
- zu einer zusammenhängenden Gestaltung der Ausgleichsflächen (Landesbund für Vogelschutz in Bayern, 10.09.2018)
- zu Auswirkungen emissionsstarker Betriebe auf den Waldbestand (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf., 13.09.2018)
- zu der Wichtigkeit des Pufferstreifens zwischen Wohngebiet und Ludwigskanal zur Stärkung des Kanals als Biotopverbund (Landesbund für Vogelschutz in Bayern, 10.09.2018)
- zur Angrenzung von Bauflächen an ein kartiertes Biotop im südlichen Teil der Planung (Landesbund für Vogelschutz in Bayern, 10.09.2018)
- zu den Auswirkungen von Ziersteinverfüllung in privaten Freiflächen auf Tiere und Pflanzen (Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Neumarkt, 14.09.2018)
- zu dem Verlust von Lebensräumen in der Pufferzone zum Ludwigskanal (Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Neumarkt, 14.09.2018)

### Boden

- zu dem Verlust von landwirtschaftlicher Fläche für Bebauung und Ausgleichsflächen (Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Neumarkt, 14.09.2018)
- zum Flächenverbrauch (Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. Hauptamtliche Fachkraft für Naturschutz, 06.09.2018; Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Neumarkt, 14.09.2018; Landesbund für Vogelschutz in Bayern, 10.09.2018; Stadt Neumarkt Stadtplanungsamt, 11.09.2018)
- zur Neuausweisung trotz vorhandener Wohnbaufläche (Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, 14.09.2018)

### Wasser

- zur Gestaltung des Gewässers nördlich des Baugebietes im Zuge der Ausgleichsplanung (Wasserwirtschaftsamt Regensburg, 09.08.2018)

### Klima und Luft

- zu Immissionen durch Betriebe im Gewerbegebiet (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf., 13.09.2018)

### Landschaft

- zur Zersiedelung der Landschaft (Stadt Neumarkt Stadtplanungsamt, 11.09.2018)

- zur Beeinträchtigung des Landschaftsbilds aufgrund des Eingriffs in bisher von baulichen Anlagen freigehaltene Kulturlandschaft in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. Hauptamtliche Fachkraft für Naturschutz, 06.09.2018; Regionaler Planungsverband Regensburg, 18.09.2018)
- zur unzureichenden Anbindung von Bauflächen an gewachsene Ortsstrukturen (Regierung der Oberpfalz Höhere Landesplanungsbehörde, 14.09.2018, Stadt Neumarkt Stadtplanungsamt, 11.09.2018)
- zu Naturschutz und Landschaftspflege (Regierung der Oberpfalz Höhere Landesplanungsbehörde, 14.09.2018; Regionaler Planungsverband Regensburg, 18.09.2018)
- zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. Hauptamtliche Fachkraft für Naturschutz, 06.09.2018)

**Ferner liegen weitere umweltbezogene Gutachten vor:**

- Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung vom 26.06.2019 - IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth: Ermittlung und Beurteilung der von der unmittelbar angrenzenden Staatsstraße erzeugten Verkehrslärmeinwirkungen, Erarbeitung einer Lärmkontingentierung in Form von Emissionskontingenten für die geplanten Gewerbe- und Sondergebietsflächen
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 02.07.2019 des Büros für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth. Geprüft wurden hierbei die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können. Ferner wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

**Während der Auslegungsfrist kann jedermann Stellungnahmen zu den Entwürfen abgeben.**

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan bzw. die Flächennutzungsplanänderung (Deckblatt Nr. 8) unberücksichtigt bleiben können.

Bezüglich der Flächennutzungsplanänderung wird ergänzend darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die in den Festsetzungen und der Begründung in Bezug genommenen DIN-Normen - DIN 4109 (16) - Teil 1 und 2 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017), DIN 45691, DIN 18005 - liegen in der Gemeinde zur Einsicht aus.

**Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die oben genannten ausliegenden Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde Berg unter [www.berg-opf.de](http://www.berg-opf.de) in der Rubrik „Bauleitplanung“ eingesehen werden.**

**Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf., 26.07.2019**

**H i m m l e r**  
**1. B ürgermeister**

**Aushang: 29.07.2019**

**Abnahme: 13.09.2019**