

Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.



8. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf vom 27.06.2019



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

Alina Odörfer, B.Sc. Stadt- und Raumplanung (FH)

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.

8. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	3
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	4
4. PLANUNGSZIELE	4
5. BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL UND ALTERNATIVENPRÜFUNG	5
6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
7. VERKEHRSFLÄCHEN	7
8. IMMISSIONSSCHUTZ	8
9. BRANDSCHUTZ	8
10. DENKMALSCHUTZ	8
11. NATUR UND LANDSCHAFT	9
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10

B	UMWELTBERICHT	11
1.	EINLEITUNG	11
1.1	Anlass und Aufgabe	11
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	11
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	11
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	11
2.1	Untersuchungsraum	11
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	12
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	13
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	13
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	13
4.1	Mensch	13
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	15
4.3	Boden	16
4.4	Wasser	16
4.5	Klima/Luft	17
4.6	Landschaft	18
4.7	Kultur- und Sachgüter	18
4.8	Fläche	18
4.9	Wechselwirkungen	19
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	19
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	19
6.	ZUSAMMENFASSENGE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	20
7.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	21
8.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	21
9.	MONITORING	21
10.	ZUSAMMENFASSUNG	21

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

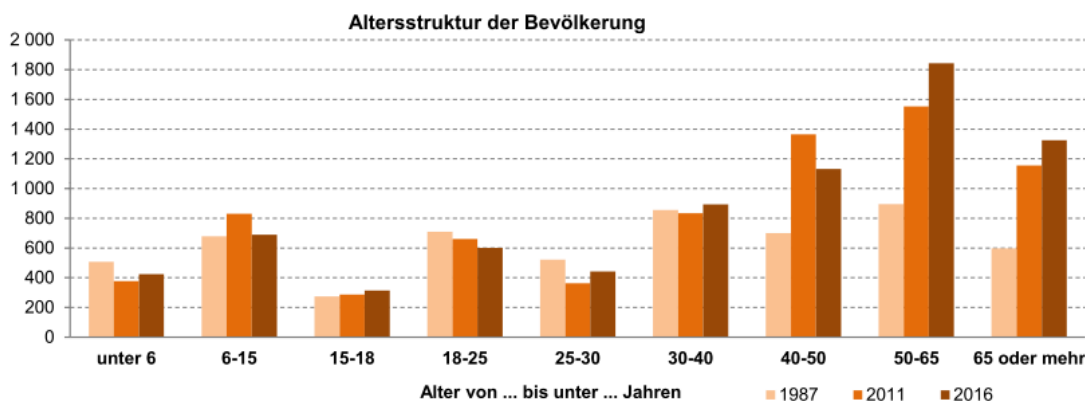
Die Gemeinde Berg ist im Regionalplan der Region Regensburg als Grundzentrum im Stadt-Umlandbereich des Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. ausgewiesen. Sie hatte in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs.

Es ist sinnvoll, dass zentrale Orte als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen.

Weiterhin ist im Regionalplan Regensburg für die Gemeinde Berg die Stärkung der Einzelhandelsfunktion ein wichtiges Ziel.

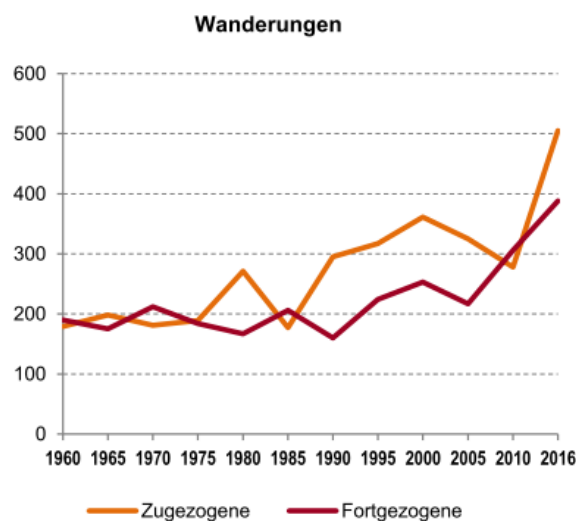
In der Gemeinde Berg besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland. Diese Nachfrage wird sich in den nächsten Jahren noch verstärken, wie die folgende Abbildung zeigt:

Aus der Abbildung wird deutlich, dass die Altersgruppen der 15-18jährigen in der Ge-



meinde Berg im Jahr 2016 gegenüber 1987 deutlich zugenommen hat. Diese Altersgruppe wird in den nächsten Jahren einen eigenen Haushalt gründen und wollen überwiegend in der Gemeinde Berg bleiben.

Darüber hinaus hat Berg als verkehrsgünstig gelegene Gemeinde zwischen den prosperierenden Zentren Nürnberg und Neumarkt mit guter Infrastruktur auch eine hohe Attraktivität für Zuwanderung. Dies zeigt sich in der nebenstehenden Abbildung. Im Verdichtungsraum wird eine Bevölkerungszunahme von 5-6 % erwartet, die nur eingeschränkt von den großen Städten bewältigt werden kann.



Zur Prüfung der Innenentwicklungspotenziale hat die Gemeinde Berg im Dezember 2018 eine Bauplatzumfrage durchgeführt. Es wurden die Eigentümer von 291 Grundstücken mit Baurecht befragt. Es erfolgten 176 Rückmeldungen, davon wurde 1 Bereitschaft zum Verkauf und für 175 Grundstücke wurde keine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Diese Baugrundstücke stehen weitgehend dem Grundstücksmarkt und somit dem Zweck der Wohnbebauung aktuell nicht zur Verfügung, da sie als Wertanlage gehalten werden oder Kindern und Enkeln weitergegeben werden.

Damit wird deutlich, dass die Potenziale der Innenentwicklung nicht ausreichend bzw. nicht verfügbar sind, um den Wohnbedarf an Wohnbaufläche zu befriedigen.

Zusätzlich von den Baulücken weist der Flächennutzungsplan an anderer Stelle Bauflächen aus, die aber derzeit und in näherer Zukunft aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft nicht realisiert werden können. Im Hinblick auf eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung wird deshalb der Flächennutzungsplan geändert und im Ortsteil Berg und im Ortsteil Richtheim werden die entsprechenden Wohnbauflächen aus der Planung genommen (9. Änderung Flächennutzungsplan, Beschluss zur Billigung des Vorentwurfs vom 27.06.2019, zurückgenommene Wohnbaufläche 4,4 ha). Im vorliegenden Bebauungsplan sind ca. 5,3 ha Wohnbaufläche festgesetzt, zusammen mit Wohnen im Mischgebiet ergeben sich etwas über 6 ha Wohnbaufläche. Damit ergibt sich eine geringe Zunahme an Wohnbaufläche von etwa 1,6 ha. Dies ist angesichts der Bevölkerungsentwicklung und Baulandnachfrage im Raum angemessen.

Im Bereich des Einzelhandels sind derzeit zwei Discounter-Märkte vorhanden: Netto am Ortsrand von Berg sowie ALDI im Gewerbegebiet „Loderbach – An der A3“. Ziel der Gemeinde ist es seit Jahren, einen sog. Vollsortimenter in Berg zu situieren. Trotz intensiver Bemühungen konnten die hierfür geeigneten Flächen nicht erworben werden. In der wachsenden Gemeindebevölkerung gibt es den dringenden Wunsch nach einer Verbesserung der Angebote im lokalen Einzelhandel. Die derzeitige Versorgungslage ist nicht ausreichend und wird von den Bürgern als defizitär empfunden.

Identisch ist die Situation bei Gewerbeflächen. Derzeit verfügt die Gemeinde über keinerlei freie Gewerbeflächen – trotz stetiger Nachfrage. Deshalb ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage erforderlich. Die Gemeinde Berg hat zwar an der Anschlussstelle zur A3 im Bereich der Autobahnausfahrt Neumarkt noch freie Bauflächen, diese sind aber in privatem Besitz und aufgrund der Lage an der Autobahnausfahrt für eine andere Zielgruppe gedacht (autobahnahe Dienstleistungen). Eine Flächenrücknahme dieser Flächen bietet sich wegen der guten Verkehrsanbindung und der genannten Zielgruppe nicht an. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden an anderer Stelle gewerbliche Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen (9. Änderung Flächennutzungsplan, Billigung des Vorentwurfs am 27.06.2019, zurückgenommene Fläche östlich von Stöckelsberg 2,7 ha).

Mit der Ausweisung des Baugebiets Richtheim-Straßfeld soll deshalb der Wohnbauflächenbedarf, der Bedarf an Einzelhandelsangeboten zur Nahversorgung sowie an gewerblichen Bauflächen für die nächsten Jahre gedeckt werden.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Richtheim der Gemeinde Berg am westlichen Ortsrand. Es umfasst die Flurnummern: 735, 736, 737/1, 737, 738, 739, 732, 731/1, 731/2, 731, 730, 729 sowie Teilflächen der Flurnummern 734, 723, 733, 459, 840, 909, 1024, 705 alle Gemarkung Loderbach und hat eine Fläche von 14,1 ha.

Der Geltungsbereich ist überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegt zwischen der Staatsstraße St 2240 im Osten und dem Ludwig-Donau-Main-Kanal im Westen. Im Norden grenzt ein kleiner Bachlauf an, im Süden ein Waldgebiet, in dem ebenfalls ein Bach von Westen nach Osten in die Schwarzach fließt.

Naturräumliche Gegebenheiten

Die Baufläche ist leicht nach Osten geneigt. Der Untergrund besteht aus überwiegend tonigen Schichten des Lias mit vermutlich geringer Versickerungsfähigkeit.

Die gesamte Fläche ist intensiv ackerbaulich bzw. als Grünland genutzt. Kartierte Biotope sind nicht vorhanden. Im Südosten befindet sich eine gartenartige Grünfläche mit älterem Gehölzbestand. Dagegen befinden sich am Rand des Geltungsbereiches naturnahe Flächen und sensible Bereiche: im Westen der Ludwig-Donau-Main-Kanal, im Norden ein schmaler, begradigter Bachlauf und im Süden ein größeres Waldgebiet. Diese Elemente begrenzen auch die Ausdehnung des Baugebietes.



Luftbild des Geltungsbereichs

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Regionalplan

Die Gemeinde Berg ist im Regionalplan der Region Regensburg als Grundzentrum im Stadt-Umlandbereich des Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. ausgewiesen. Die Gemeinde Berg ist daher ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet der vorliegenden Größenordnung.

Als besonderes Ziel ist die Stärkung der Einzelhandelsfunktion genannt. Auch dieses Ziel lässt sich auf der gegenständlichen Fläche gut umsetzen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (8. Änderung). Weiterhin erfolgt im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der in mehreren Ortsteilen Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen mit einer Fläche von insgesamt über 7 ha zurückgenommen werden. Diese Flächenrücknahme ist erforderlich, um insgesamt eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Berg und damit die Berücksichtigung der Ziele des Flächensparens sicherzustellen.

4. Planungsziele

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches können auf der überplanten Fläche mehrere städtebauliche Ziele der Gemeinde Berg verwirklicht werden.

Zum einen ist die Schaffung von Wohnbauland ein wichtiges Ziel der Gemeinde. Die Gemeinde Berg ist ein attraktiver Siedlungsschwerpunkt in unmittelbarer Nachbarschaft zum prosperierenden Oberzentrum Neumarkt und mit hervorragender Verkehrsanbindung in den Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Die Bevölkerungsprognosen für den Verdichtungsraum gehen von einem weiteren Bevölkerungswachstum von 5 % bis 6 % in den nächsten 10 bis 15 Jahren aus. Es ist bereits jetzt absehbar, dass die großen Städte kaum in der Lage sein werden, entsprechende Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Deshalb ist die Weiterentwicklung der Siedlungsschwerpunkte im Umfeld der Städte städtebaulich sinnvoll und unverzichtbar.

Ein weiteres Planungsziel der Gemeinde Berg ist die Verbesserung der Nahversorgungssituation. Trotz ihrer knapp 8.000 Einwohner hat die Gemeinde Berg keinen Lebensmittelvollsortimenter, so dass Einkaufsfahrten nach Neumarkt oder Altdorf erfor-

derlich sind. Durch die verkehrsgünstige Lage des geplanten Baugebietes konnten bereits zwei Interessenten für Lebensmittelverbrauchermärkte (ein Vollsortimenter und ein Discounter) gefunden werden, die konkrete Ansiedelungsinteressen haben. Damit kann die Lebensmittelversorgung für die Gemeinde Berg erheblich verbessert werden. Mit der Bushaltestelle direkt östlich des Geltungsbereiches sowie der Radwegverbindung nach Berg und Neumarkt ist der Standort nicht nur für den Pkw-Verkehr sehr gut angebunden.

Letztlich bestehen in der Gemeinde Berg auch zahlreiche Anfragen zur Schaffung von Gewerbeflächen, konkretes Ansiedlungsinteresse von mehreren Firmen ist bereits vorhanden. Alle Grundstücke im zuletzt ausgewiesenen Gewerbegebiet in Meilenhofen sind bereits verkauft. Deshalb sollen im Geltungsbereich auch Gewerbeflächen und Mischgebietsflächen entwickelt werden.

Für alle geplanten Gewerbegebietsflächen und für fast alle Mischgebietsflächen liegen bereits konkrete Bauvorhaben und Reservierungen vor.

Bei der Entwicklung des Gebietes soll die besondere Bedeutung des Ludwig-Donau-Main-Kanals als einmaliges Boden- und Baudenkmal und Kraftachse in der Landschaft beachtet werden. Weiterhin soll die Hauptachse der Erschließung, die Straße nach Beckenhof, gestalterisch und für den Fuß- und Radverkehr aufgewertet werden.

5. Begründung der Standortwahl und Alternativenprüfung

Die Gemeinde Berg hat sich für den vorliegenden Standort entschieden, da sie hier alle im Geltungsbereich liegenden Grundstücke erwerben kann und damit sichergestellt ist, dass das spätere Bauland auch tatsächlich dem Grundstücksmarkt zur Verfügung steht.

Weiterhin plant die Gemeinde Berg auch für dieses Baugebiet in Richtheim wieder ein Familienmodell (wie in Berg Am Ludwigskanal und Sindlbach Am Donnerschlag), das einen preisgünstigen Weiterverkauf an Familien vorsieht.

Diese wichtigen Ziele der gemeindlichen Bodenpolitik konnten nur am vorliegenden Standort realisiert werden.

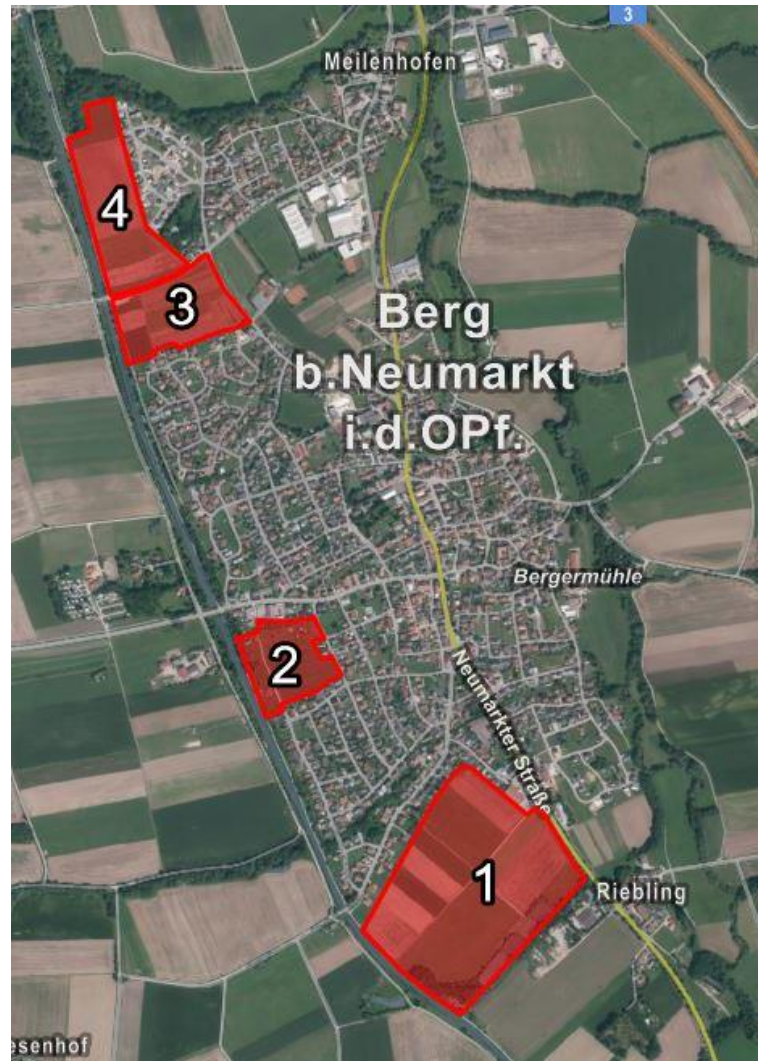
Die Gemeinde Berg entwickelt Baugebiete grundsätzlich nur noch unter der Voraussetzung, dass sie die potentiellen Baugebiete zu einem vertretbaren Preis ankaufen und im Rahmen ihres Familienmodells günstig an junge Familien oder Gewerbetreibende verkaufen kann.

Von der Gemeinde kann man Bauland nur erwerben, sofern man über keinen eigenen Bauplatz bzw. über eine eigene Immobilie verfügt. Durch dieses strikte Vorgehen wird sichergestellt, dass neu geschaffenes Bauland auch unmittelbar in die Nutzung kommt.

Im Hauptort Berg hat die Gemeinde mehrere Alternativen zur Baulandentwicklung geprüft.

Sie war in den letzten Jahren stetig um den Ankauf von Flächen im Hauptort Berg bzw. am Ortsrand von Berg bemüht. Vor Konkretisierung des Baugebietes Richtigheim-Straßfeld fanden zuletzt von April bis Juni 2017 zahlreiche Gespräche und Versammlungen statt mit dem Ziel, in und am Ortsrand von Berg neue Wohn-, Handels- und Gewerbeflächen zu schaffen. Die geprüften Flächen sind aus der nebenstehenden Abbildung erkennbar. Ein Teil der Grundstückseigentümer war zum Verkauf bereit, ein Teil grundsätzlich nicht und ein Teil forderte nicht akzeptable Verkaufspreise.

Vor diesem Hintergrund entstand die Idee und in konsequenter Folge die Entscheidung des Gemeinderates, in Richtigheim ein Gebiet mit den Nutzungen Wohnen, Handel und Gewerbe zu entwickeln. Der Erwerb der hierfür erforderlichen Flächen ist möglich.



Die Gemeinde hat sich entsprechende Ankaufsrechte gesichert. Neben dem dringend erforderlichen Bauland und einer gewissen gewerblichen Nutzung ist auch die Ansiedlung eines REWE-Marktes (Vollsortimenter) möglich. Gemäß dem Regionalplan besteht für Berg Bedarf an Flächen zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion. Der ALDI-Markt wird nach Lage der Dinge vom ohnehin problematischen Standort „Loderbach – An der A3“ in das neue Gebiet wechseln und somit kundennah agieren können. Unnötiger und durchaus belastender Verkehr (z.B. im Gemeindeteil Loderbach oder nach Neumarkt bzw. Altdorf) kann somit erheblich reduziert werden.

Der vorliegende Standort zeichnet sich zudem durch die verkehrsgünstige Lage und der Staatsstraße aus, was insbesondere vorteilhaft für die angestrebte Ansiedlung von Lebensmittelmärkten zur Nahversorgung sowie für gewerbliche Bauflächen ist.

Weiterhin ist die fehlende Betroffenheit naturnaher Flächen oder kartierter Biotop sowie die ebene Lage des Geltungsbereiches ein Vorteil zur Entwicklung des Baugebietes.

6. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung in vier verschiedene Teilbereiche gegliedert. Dabei werden die verkehrsintensiveren und lärmintensiveren Nutzungen im Osten des Geltungsbereiches nahe der Staatsstraße angeordnet, im westlichen Teil die Wohnnutzung. Den Übergang bildet ein Mischgebiet.

Durch diese Aufteilung wird das Baugebiet städtebaulich sinnvoll gegliedert und Nutzungskonflikte werden minimiert.

Der größte Teil des Geltungsbereiches ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt.

Östlich und südlich des allgemeinen Wohngebietes sind im Übergang zu den gewerblichen Bauflächen bzw. den Sonderbauflächen Mischgebietsflächen dargestellt. Hier sollen sowohl Wohngebäude wie auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein. In der Gemeinde Berg bestehen mehrere Anfragen von nicht störenden Gewerbebetrieben, so dass die Ausweisung des Mischgebietes erforderlich und sinnvoll ist.

Der südöstlichste Teil des Geltungsbereiches ist als Gewerbegebiet dargestellt. Diese Fläche liegt direkt an der Staatsstraße, zudem grenzt im Süden Wald an, der Teile des Geltungsbereiches beschattet und von dem mit der Bebauung Abstandsflächen einzuhalten sind. Deshalb ist die Anordnung der gewerblichen Bauflächen hier sinnvoll, die nicht überbaubaren Teile des Grundstückes können z.B. als Lagerflächen dienen.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist direkt angrenzend an die Staatsstraße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ festgesetzt. Um schädliche Auswirkungen auf umliegende Versorgungszentren zu vermeiden, sind die zulässigen Sortimente sowie die zulässigen Verkaufsflächen einzuschränken. Damit ist die landesplanerische Verträglichkeit des Vorhabens sichergestellt. Ein fußläufiges Einzugsgebiet ist vorhanden bzw. geplant, die Anbindung für den nichtmotorisierten Individualverkehr ist mit dem Radweg und der Bushaltestelle gut.

7. Erschließung

Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Staatsstraße 2240 aus. Im Bereich der bisherigen Kreuzung mit der Ortsstraße nach Richtheim bzw. der Straße nach Beckenhof soll ein Kreisverkehr ausgebildet werden.

Alle Planungen im Bereich der Staatsstraße 2240 sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg zu erstellen. Die Staatsstraße 2240 soll in den nächsten Jahren nördlich des Geltungsbereiches nach Osten verschwenkt werden (Ortsumgehung Berg). Die geplante Trasse der Ortsumgehung wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Staatsstraße, der Erschließungsstraße nach Richtheim bzw. der Straße nach Beckenhof vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Die Abwasserplanung ist bereits eingeleitet. Es sind voraussichtlich zwei Rückhaltebecken erforderlich, eines im nördlichen Teil mit ca. 2.400 cbm Rückhaltevolumen, ein weiteres im südlichen Teil mit ca. 800 cbm Rückhaltevolumen.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus der östlich angrenzenden Staatsstraße 2240. Die einwirkenden Immissionen wurden in einem Schallgutachten geprüft, erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Weiterhin entstehen durch die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen und das Sondergebiet planinduzierte Emissionen. Deshalb sind Emissionskontingente erforderlich, die die maximal zulässigen Emissionen auf den genannten Teilflächen begrenzen. Damit wird sichergestellt, dass sowohl im neu geplanten allgemeinen Wohngebiet wie auch im Altort Richtheim die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sicher eingehalten werden.

Die ermittelten Emissionskontingente sind im Bebauungsplan festzusetzen.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Falls sich im Rahmen der Bebauung im Gewerbegebiet Betriebe mit besonderen Brandschutzrisiken ansiedeln, sind im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Festlegungen zu treffen.

Die Feuerwehr Berg ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Vorhandene Fahrzeuge: Löschgruppenfahrzeug HLF 20 und LF 16.

Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden (ca. 2 km).

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

Direkt westlich des Baugebiets befindet sich das Baudenkmal des Ludwig-Donau-Main-Kanals (gleichzeitig Bodendenkmal):

D-3-73-113-6, Abschnitt des Ludwig-Donau-Main-Kanals, künstlich angelegte Wasserstraße zwischen Kelheim und Bamberg auf einer Länge von 173 km mit ehemals 100 Schleusen, zahlreichen wasser- und schiffahrtstechnischen Anlagen und Gebäuden zur Herstellung eines durchgehenden Wasserweges zwischen Nordsee und dem Schwarzen Meer, auf Veranlassung König Ludwigs I. von Bayern durch Heinrich Freiherr von Pechmann, 1836-45.

Hinsichtlich des Baudenkmals ist nicht nur das Denkmal selbst, sondern auch der Umgebungsschutz relevant. Der Kanal ist eine Achse der Ruhe und Kraft in der weiträumig gegliederten Landschaft südlich Berg, dessen Ausstrahlung und Wirkung einer sensiblen Reaktion im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung bedarf. Insbe-

sondere ist zu verhindern, dass die Baugrundstücke mit unterschiedlich gestalteten Gebäuden, Freianlagen und Einfriedungen unmittelbar an den Kanal angrenzen und damit die Harmonie und Ruhe dieses Landschaftselementes beeinträchtigen (Pufferzone, Festsetzungen im Bebauungsplan).

11. Natur und Landschaft

Vom Eingriff ist eine überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche betroffen. Der Eingriff durch die geplante Bebauung ist deshalb grundsätzlich ausgleichbar. Es sind ca. 4 bis 5 ha Ausgleichsflächen erforderlich. Die Gemeinde Berg verfügt über ausreichend geeignete gemeindeeigene Grundstücke.

Die wichtigsten Planungsziele hinsichtlich Natur und Landschaft sind

- Berücksichtigung ausreichender Pufferzonen zum Ludwig-Donau-Main-Kanal
- Berücksichtigung ausreichender Pufferzonen zum nördlich verlaufenden Bachlauf und zum südlich vorhandenen Waldgebiet
- Erhalt und Ergänzung der Baumreihen entlang der Staatsstraße im Osten
- Gestalterische Aufwertung der Beckenhofer Straße durch Baumpflanzungen
- Durchgrünung des Baugebietes

Diese Ziele sind im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan verbindlich festzusetzen.

Zum parallel erstellten Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (saP vom 2.7.2019 vom Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth).

Geprüft werden hierbei gemäß StMBWV (2018)

- 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
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Im Rahmen der Kartierungen wurden gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nachgewiesen, die von der Planung betroffen sind (Zauneidechse, Feldlerche, Feldsperling, Goldammer). Außerdem wurden Habitatstrukturen (Baumhöhlen) festgestellt, die ein Vorkommen daran gebundener Arten ermöglichen (Fledermaus- und Vogelarten). Die Details sind der saP zu entnehmen.

Die im Rahmen der saP vorgeschlagenen und erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind im Bebauungsplan bzw. auf entsprechenden Ausgleichsflächen problemlos umzusetzen.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes stehen dem Planungsvorhaben bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht entgegen.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Wohngebiet	ca. 6,0 ha
Mischgebiet	ca. 3,0 ha
Gewerbegebiet	ca. 1,3 ha
Sondergebiet	ca. 1,4 ha
gesamt	ca. 11,7 ha

Mit der Planung wird der Bauflächenbedarf für Wohnen und Gewerbe in der Gemeinde Berg für die nächsten Jahre gedeckt und die Einzelhandelssituation verbessert.

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 03.11.2017 (§ 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 Wohngebiet, ein Mischgebiet, ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet für Einzelhandel in Richtheim (ca. 12 ha Bau- und neue Verkehrsfläche).

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat zunächst die Entwicklung von Bauflächen im Hauptort Berg geprüft. Dort konnte das Baulandmodell der Gemeinde aber aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft der Grundeigentümer nicht verwirklicht werden. Deshalb hat sich die Gemeinde Berg für den vorliegenden Standort entschieden, wo die Gemeinde alle Grundstücke erwerben kann. Flächen, für die keine Abgabebereitschaft besteht, werden dafür aus dem Flächennutzungsplan gestrichen (vgl. Kap.1 und 5. allgemeine Begründung).

Hinsichtlich der Aufteilung der Art der Nutzungen ergab sich keine sinnvolle Alternative. Die Anordnung der gewerblichen und Sonderbauflächen im Osten nahe der Staatsstraße und des Wohngebiets im Westen ist städtebaulich die einzig sinnvolle Alternative.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. 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 (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

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.

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 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 Darstellung von grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch Anordnung des Wohngebietes im westlichen Teil mit größerem Abstand zur Staatsstraße berücksichtigt.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen des Ortes Richtheim aus rasch erreichbar. Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein allgemeines Wohngebiet (östlich des Geltungsbereichs).

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit, im Mischgebiet eine mittlere.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Direkt westlich des Geltungsbereiches liegt mit dem Ludwig-Donau-Main-Kanal und seinen begleitenden Fuß- und Radwegen eine überregional bedeutsame Naherholungseinrichtung.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für die Naherholung

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Die gewerblichen Nutzungen sowie das Sondergebiet sind gegenüber dem Altort Richtheim durch die Straße getrennt. Zudem ist im Bebauungsplan die Festsetzung von Emissionskontingenten erforderlich, die die zulässigen Schallimmissionen aus den genannten Gebieten begrenzen. Unter Berücksichtigung der Emissionskontingente sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen östlich der Staatsstraße zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Der Ludwig-Donau-Main-Kanal mit seinen begleitenden Fuß- und Radwegen wird nicht berührt.

**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

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um großflächig zusammenhängende Ackerflächen, teils um Intensivgrünland. Lediglich im Südosten befinden sich ein eingezäunter gartenähnlicher Gehölzbestand mit mehreren älteren Bäumen sowie eine ältere, artenarme nährstoffzeigende Grünlandbrache. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine kartierten Biotope vorhanden.

Dagegen befinden sich an den Rändern des Geltungsbereiches teils naturnahe Strukturen. Dies sind im Westen der Ludwig-Donau-Main-Kanal als Stillgewässer mit Unterwasservegetation und schmalem Röhricht bzw. Altgrassaum, im Norden ein periodisch wasserführender Bachlauf mit schmalem Altgras- und Hochstaudensaum sowie im Süden größere Waldbestände mit einem naturnahen Bachlauf.

Seltene oder besonders gefährdete Pflanzen- und Tierarten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Unter den streng geschützten Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten) sind Vorkommen der Feldlerche und anderer häufiger bodenbrütender Vogelarten bei entsprechender Anbaufrucht zu erwarten. Diese wurden in einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes untersucht.

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 12 ha Acker- bzw. Grünlandflächen verloren.

Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die geplante Bebauung erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen streng geschützter Arten gut kompensierbar. Es sind lediglich Vorkommen häufiger bodenbrütender Arten zu erwarten, dies jedoch nur bei entsprechender Bestellung der Ackerfläche. Diese Arten haben in der unmittelbaren Umgebung ausreichende Ausweichlebensräume, so dass keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten sind.

Gleichzeitig werden als Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen, insbesondere durch die Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen, naturnahe Ausgleichsflächen erforderlich. Diese haben einen Umfang von ca. 4 bis 5 ha.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer bis mittlerer 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 intensiv ackerbaulich oder als Grünland genutzte Böden des Lias. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Aufgrund der Ebenheit der Flächen sind sie jedoch als landwirtschaftliches Ertragspotenzial von Bedeutung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 5-6 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nur randlich vorhanden und werden durch die Planung nicht beeinflusst bzw. durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und Festsetzung von Grünflächen als Puffer verbessert.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / 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 Lias geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als mittel 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. 5 – 6 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss sind durch die Festsetzung von Rückhaltebecken zu vermindern.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ort Richtheim ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten 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.

Die Frischluftversorgung von Richtheim und Berg ist weiterhin gewährleistet.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche weitgehend frei von besonderen Landschaftsbild prägenden Elementen. Allerdings besteht durch den unmittelbar angrenzenden Ludwig-Donau-Main-Kanal eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und entsprechend hohe Empfindlichkeit gegenüber negativer Veränderung.

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind der Gehölzbestand im Südosten des Geltungsbereiches sowie die Baumreihe an der Staatsstraße, die durch die vorliegende Planung allerdings nur geringfügig betroffen ist.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Die offene weite Landschaft westlich der Staatsstraße geht durch die Bebauung verloren.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

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

Direkt westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Bau- und Bodendenkmal "Ludwig-Donau-Main-Kanal". Es wird durch die Planung nicht berührt.

4.8 Fläche

Es handelt sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Fläche verschwindet nicht. Sie dient weiterhin der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Es gibt keine Grundlage zur Abstufung der Wertigkeit unterschiedlicher Nutzungen. Die Siedlungs-

und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet erhöht sich von ca. 823 ha auf ca. 835 ha, also um ca. 1,5 %.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich des Geltungsbereiches ist ein Bachlauf als Bereich mit besonderer Bedeutung für ökologische Wechselwirkungen vorhanden, es sind keine erheblichen Auswirkungen auf diesen Bereich zu befürchten.

4.10 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.

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 und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist durch die zu erwartende Firstrichtung begünstigt (überwiegend Süd-West-Orientierung).

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

Durch die Planung werden ca. 10 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Berg stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar. Die Biotopverbundachse Ludwig-Donau-Main-Kanal wird erhalten.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

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

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Emissionen sind durch Festsetzungen zu begrenzen.

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

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch Beschränkung der zulässigen Immissionen vermieden. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen 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 erfolgen im Bebauungsplan.

Der Eingriff ist grundsätzlich ausgleichbar.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Der erhebliche Baulandbedarf am Rand des Verdichtungsraums bzw. im Stadtumlandbereich der Stadt Neumarkt könnte auch mit der vorliegenden Fläche nicht gedeckt werden, es müssten gegebenenfalls andere Flächen ausgewiesen werden.

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.

Das Monitoring ist im Bebauungsplan festzulegen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das angrenzende Wohngebiet werden durch Beschränkung der zulässigen Schallimmissionen in den gewerblich- und als Sondergebiet genutzten Teilbereichen vermieden, die Naherholungsachse Ludwig-Donau-Main-Kanal bleibt erhalten und wird gestalterisch aufgewertet	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von über 10 ha Ackerfläche bzw. Intensivgrünland, Eingriff ist gut ausgleichbar	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 5-6 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Flächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, im Bereich einer bisher agrarisch geprägten Landschaft	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und 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 bzw. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Landschaft. Diese Auswirkungen geben Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL