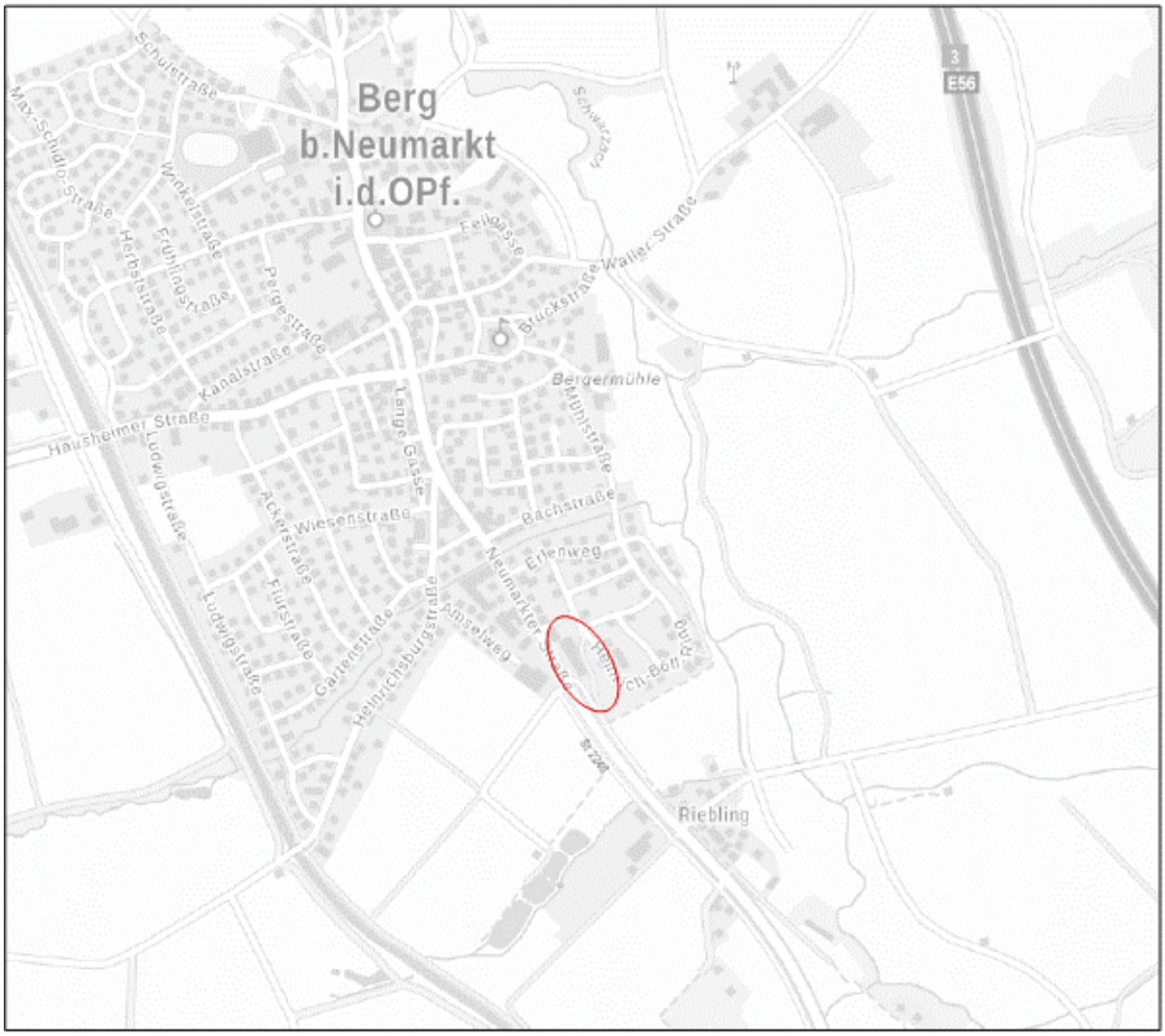
Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Äußere Sandn – 3. Änderung“

Begründung mit Umweltbericht zur Fassung vom 22.01.2026



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:
Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt
Lisa Esch, Master (Sc.) European Urban Studies

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

Gliederung **Seite**

A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG 4

1. PLANUNGSERFORDERNIS 4

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION 4

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN 5

4. PLANUNGSZIELE 7

5. BAULICHE NUTZUNG 7

6. ERSCHLIEßUNG 8

7. IMMISSIONSSCHUTZ 9

8. BRANDSCHUTZ 11

9. DENKMALSCHUTZ 11

10 GRÜNORDNUNG 12

10.1 Gestaltungsmaßnahmen 12

10.2 Eingriffsermittlung 12

11. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 12

B UMWELTBERICHT 14

1. EINLEITUNG 14

1.1 Anlass und Aufgabe 14

1.2 Inhalt und Ziele des Plans 14

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 14

2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG 14

2.1 Untersuchungsraum 14

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden 15

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 16

3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE 16

4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 17

4.1 Mensch 17

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität 19

4.3 Boden 20

4.4 Wasser 20

4.5 Klima/Luft 21

4.6 Landschaft 22

4.7 Kultur- und Sachgüter 22

4.8 Fläche 22

4.9 Wechselwirkungen 23

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete 23

5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB 23

6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN 24

7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 25

8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 25

9. MONITORING 25

10. ZUSAMMENFASSUNG 25

A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Die 3. Änderung betrifft eine 0,72 ha große Teilfläche des Baugebiets „Äußere Sandn“ am südlichen Ortsrandbereich von Berg b. Neumarkt i.d.OPf. Der Änderungsbereich befindet sich im Westen des Baugebietes zwischen der „Neumarkter Straße“ im Osten und dem Heinrich-Böll-Ring im Westen.

Hier befindet sich – an der Neumarkter Straße gelegen – ein genehmigter Gewerbebetrieb (Kfz-Werkstatt mit Tankstelle, Waschanlage und Kfz-Handel), der für die Werkstatt dringend Erweiterungsflächen im Anschluss an seinen bestehenden Betrieb benötigt. Darüber hinaus liegen zwei bebaute Wohngrundstücke, ein noch unbebautes Wohngrundstück, geschotterte Stell- und Lagerflächen sowie – im Süden – eine Pkw-Ausstellungsfläche innerhalb des Änderungsbereiches.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (einschließlich 1. und 2. Änderung) setzt für den Gewerbebetrieb einschließlich des südlich angrenzenden Wohngrundstücks ein Mischgebiet fest. Die südlich daran anschließende Ausstellungsfläche für Pkw wurde im Zuge der 2. Änderung als private Grünfläche festgesetzt. Die östliche Bauzeile des Änderungsbereiches entlang des Heinrich-Böll-Ring ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen; in dessen zentrale Teilfläche hinein ist die o.g. Betriebserweiterung geplant.

Um die o.g. Betriebserweiterung und den Erhalt der Ausstellungsfläche für Pkw zu ermöglichen, ist die 3. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Berg der Gemeinde Berg am südlichen Ortsrand.

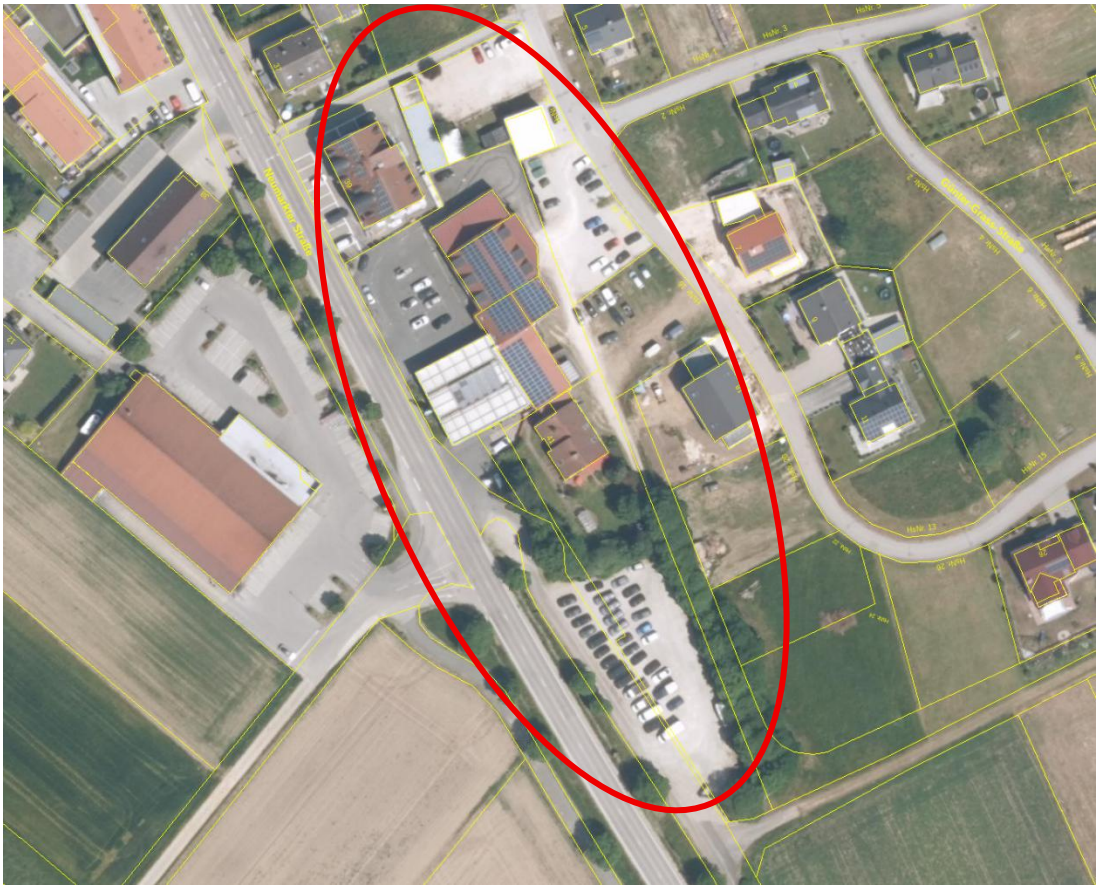
Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst die Flurnummern 870 (Teilfläche), 871, 871/3, 873, 910 sowie 910/1, alle Gemarkung Berg und hat eine Fläche von 0,7 ha.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines rechtsverbindlich ausgewiesenen Baugebietes und ist überwiegend baulich genutzt. Im Westen befindet sich die Neumarkter Straße (Staatsstraße 2240).

Naturräumliche Gegebenheiten

Die Baufläche ist leicht nach Osten geneigt. Der Untergrund besteht aus nacheiszeitlichen Flussablagerungen der Schwarzach über den Schichten des Opalinuston.

An naturnahen Elementen ist im südlichen Teil eine ältere Baumstrauchhecke am Rande eines Privatgartens vorhanden.



Luftbild des Geltungsbereichs
© Bayerische Vermessungsverwaltung

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

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

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm regelt den Vorrang der Innenentwicklung vor der Ausweisung neuer Bauflächen. Dieser Grundsatz wird mit der gegenständlichen Planung berücksichtigt. Die Planung dient einer Anpassung der zulässigen Nutzungen innerhalb eines bestehenden Baugebietes.

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. 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 Baugebiet der vorliegenden Größenordnung.

Das Plangebiet befindet sich – wie der gesamte Hauptort Berg - innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach“. In derartigen Gebieten kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i. V. m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes von Berg (Bereich gem. § 30 BauGB) und somit außerhalb der freien Landschaft. Durch die Erhaltung einer wertgebenden Baumhecke werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen berücksichtigt.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan teils als Mischgebiet, teils als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Planzeichnung „Bestand“ zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend der darin getroffenen Festsetzungen geändert (22. Änderung).

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Äußere Sandn“

Für den Geltungsbereich existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Äußere Sandn“, zu dem inzwischen zwei Änderungen erfolgt sind.

Der Bebauungsplan stellt für den bestehenden Kfz -Betrieb ein Mischgebiet dar, der südlich angrenzende Bereich ist im Rahmen der zweiten Änderung als Grünfläche festgesetzt. Die östlichen Grundstücke westlich des Heinrich-Böll-Ring sind als Wohnbaufläche festgesetzt.

Tatsächliche Nutzung

Im westlichen Teil direkt an der Neumarkter Straße befindet sich innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ein baurechtlich genehmigter Gewerbebetrieb (Kfz-Werkstatt mit Tankstelle, Waschanlage und Kfz-Handel). Diesem Betrieb zugehörig ist im südlichen Teil eine ebenfalls genehmigte PKW-Ausstellungsfläche, die im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplanes als Grünfläche festgesetzt wurde. Der bestehende Betrieb ist aufgrund seiner Art und Ausprägung und aufgrund der existierenden Baugenehmigung einem Gewerbegebiet zuzuordnen. Auch die Kfz-Ausstellungsfläche entspricht nicht der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Art der Nutzung.

Weiterhin ist im Geltungsbereich Wohnnutzung vorhanden (nördlicher Teil der Flurnummer 871 sowie Flurnummer 873 und 910/1. Die Flurnummer 910 wird derzeit als Stellplatz genutzt, ebenso teilweise die Flurnummer 873).

Die hier beschriebenen und baurechtlich genehmigten Nutzungen sowie die geplante maßvolle Erweiterung der bestehenden Kfz-Werkstatt erfordern wie bereits dargelegt die Anpassung des Bebauungsplanes.

4. PLANUNGSZIELE

Durch die Planung soll unter Beachtung der Anforderungen des Lärmschutzes für das angrenzende allgemeine Wohngebiet die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht werden und die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung den baurechtlichen Genehmigungen und den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde angepasst werden.

Zudem sollen die Ziele des Flächensparens und der Innenentwicklung durch die Umplanung bestehender Bauflächen berücksichtigt werden.

5. BAULICHE NUTZUNG

Grundsätzlich werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nur insoweit geändert bzw. ergänzt, wie es im Hinblick auf die konkrete Planung erforderlich ist. In den übrigen Punkten gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Äußere Sandn“ inkl. 1. und 2. Änderung unverändert fort.

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird teils als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, teils als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird der genehmigte Gewerbebetrieb als „Gewerbegebiet mit Einschränkungen“ (GEE) festgesetzt. Die Einschränkungen sind erforderlich, da aufgrund der Lage des Gebietes und der angrenzenden Nutzungen die Gemeinde Berg ausschließlich die bereits bestehenden Nutzung als Kfz-Werkstatt mit Tankstelle, Waschanlage und Kfz-Handel zulassen will. Deshalb ist die Art der Nutzung auf die genannten bestehenden Gewerbebetriebe beschränkt.
Der nächtliche Betrieb der Tankstelle ist zulässig, wobei unter Beachtung der Anforderungen des Lärmschutzes nächtliche Kraftstoffanlieferungen hiervon ausgenommen sind. Für die Kfz-Werkstatt und die Waschanlage ist Nachtarbeit grundsätzlich ausgeschlossen.
Betriebswohnungen sind innerhalb des Gewerbegebietes grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Flächen südlich des Gewerbebetriebs (Wohnhaus, bestehende Pkw-Ausstellungsfläche) sowie die östlich angrenzenden Flächen werden als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Das Mischgebiet wird gegliedert und die jeweils zulässigen Nutzungen werden definiert:

- Direkt östlich des bestehenden Betriebs wird nur eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zugelassen (MI 2); hier ist konkret die gewerbliche Erweiterung geplant
- In der Pkw-Ausstellungsfläche wird ausschließlich diese Nutzung zugelassen (MI 3).

- In den weiteren Teilflächen des Mischgebiets wird ausschließlich Wohnen zugelassen (MI 1).

Durch diese Gliederung wird zum einen die erforderliche Nutzungsmischung im Mischgebiet sichergestellt, zum anderen die Verträglichkeit der künftigen Nutzungen mit dem östlich angrenzenden Wohngebiet garantiert.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das GEE gebietstypisch auf 0,8 festgesetzt. Für das MI werden entsprechen der beschrieben Untergliederung unterschiedliche GRZ festgesetzt. Im MI 1, das Wohnzwecken dient, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt (entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet (WA)). Für das MI 2, innerhalb dessen die gewerblich Erweiterung geplant ist, wird eine etwas höhere GRZ von 0,7 festgesetzt, entsprechend den tatsächlichen Erfordernissen für den Betrieb. Für das MI 3 wird eine mischgebietstypische GRZ von 0,6 festgesetzt.
Die max. Wandhöhe wird entsprechend des Bedarfs für die geplante Werkstatt-Erweiterung in einem städtebaulich verträglichen Maß auf 6,5 m über dem Höhenniveau der östlich verlaufenden „Neumarkter Straße“ festgesetzt.

Bauweise

Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, außer die festgesetzte Baugrenze lässt eine Grenzbebauung zu, was die Bestandssituation berücksichtigt. Für das geplante GEE wird eine abweichende Bauweise in Form einer offenen Bauweise mit Gebäudelängen bis 75 m festgesetzt, was wiederum der Würdigung der Bestandsbebauung dient.

Anpassung weiterer Festsetzungen

Darüber hinaus werden die Festsetzung zur Gestaltung des Geländes, für Garagen und Nebengebäude sowie für Gebäude angepasst, um das konkret geplante Vorhaben des Gewerbebetriebes zu ermöglichen.

6. ERSCHLIEßUNG

Durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Berg ist die öffentliche Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) bereits vorhanden.

Die Grenze der Ortsdurchfahrt sowie die Bauverbotszone der westlich verlaufenden Staatsstraße 2240 sind auf dem Planblatt der Bebauungsplan-Änderung eingetragen.

Im Plangebiet befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH (Strom, Erdgas). Die dabei auf Privatgrund liegenden Stromleitungen sind nach Auskunft der Bayernwerk Netz GmbH grundbuchrechtlich gesichert. Die Leitungen sind inkl. Schutzstreifen nachrichtlich auf das Planblatt des Bebauungsplanes übernommen. Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation wird je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe

zwischen 21 qm und 44 qm benötigt, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist (vgl. Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 22.05.2025). Deren Errichtung wird nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt, da deren Bedarf noch offen ist. Bei Bedarf können Flächen in der erforderlichen Größenordnung entweder auf öffentlichem Grund oder auf Privatgrund hergestellt werden.

Ergänzend wird auf die Stellungnahmen der Bayernwerk Netz GmbH und der Deutsche Telekom Technik GmbH im Anhang verwiesen.

Die privaten Erschließungsmaßnahmen sind seitens der Bauherrschaft frühzeitig mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Verkehrslärm

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt in unmittelbarer Nähe zur Staatsstraße St 2240 und ist daher erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt.

Um möglichen Konflikten von der Verkehrslärmentwicklung her vorzubeugen, ist im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden (vgl. schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Verkehrslärm im Rahmen der Bauleitplanung vom 02.10.2025 (Nr. 24-14647-b02) der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH). Hierfür wurde das von IBAS verfasste Gutachten zum einwirkenden Verkehrslärm vom 30.01.2023 im Zuge der geplanten 3. Änderung des B-Plans "Äußere Sandn" fortgeschrieben.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein GE bzw. MI tags und nachts v. a. in den straßennahen Bereichen bzw. Baugrenzen des GEe und des südlichen MI 1 überschritten werden. An den lärmzugewandten Fassaden der Bestandsbebauung des GEe und MI 1 werden die Orientierungswerte tags um bis zu 3 dB und nachts um bis zu 5 dB überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden im straßennahen Bereich noch überschritten und an der bestehenden Bebauung überwiegend eingehalten. An der lärmzugewandten Fassade im südlichen MI 1 wird der Grenzwert zur Nachtzeit um maximal 1 dB überschritten.

Bezogen auf die Verkehrslärmeinwirkungen ist festzustellen, dass aktive Maßnahmen (Lärmschutzwände/ -wälle) aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand umsetzbar sein werden. Mit einer optimierten Grundrissanordnung bei Neu- oder Umbauten in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen kann aber den Anforderungen an den Lärmschutz Rechnung getragen werden.

Entsprechend den Vorgaben der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Gebäude im Plangebiet ausgewiesen, anhand derer passive Schallschutzmaßnahmen dimensioniert werden können.

Gewerbliche Lärmemissionen

Wie unter Punkt 5 „Art der baulichen Nutzung“ dargelegt, ist der Änderungsbereich in vier Teilbereiche gegliedert (GEe, MI1, MI2 und MI3) mit jeweils spezifisch zugelassenen Nutzungen.

Um möglichen Konflikten von der Gewerbelärm-Entwicklung her vorzubeugen, wurde im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung ein schalltechnisches Gutachten erstellt (vgl. schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Bericht-Nr. 24.14647-b01) der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 20.11.2024), das die geräuschtechnischen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung im WA und MI (auf der Flur Nr. 873 ist Wohnbebauung genehmigt und bereits umgesetzt) aufzeigt. Es wurde der bestehende Betrieb (Tankstelle, Werkstatt, Waschanlage und Kfz-Handel) sowie die geplante Erweiterung einbezogen.

Trotz zwischenzeitlich aktualisierter Pläne seitens des Gewerbetreibendem behält der Bericht vom 20.11.2024 weiterhin Gültigkeit (vgl. Stellungnahme der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH zum geänderten Planstand der Werkstatterweiterung vom 03.07.2025). Der Stellungnahme zufolge sind dadurch keine maßgeblichen Abweichungen der Geräuschsituation zu erwarten.

Die Prognoseberechnungen im Bericht vom 20.11.2024 zum Bestandsbetrieb auf Basis der Ansätze gemäß der Hessischen Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen von Tankstellen bzw. der Parkplatzlärmstudie und unter Berücksichtigung der vom Betreiber mitgeteilten Frequentierungsdaten kommen zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen gem. der bisherigen Genehmigung tags an allen repräsentativen umliegenden Immissionsorten eingehalten werden. Nachts treten an den Immissionsorten 1 und 7 Überschreitungen von 4 ... 5 dB durch die nächtliche Kraftstoffanlieferung auf. Ohne die Anlieferung von Kraftstoff zur Nachtzeit, werden die Richtwerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Die Ergebnisse der Untersuchung zur geplanten Erweiterung ergeben, dass die durch das Vorhaben hervorgerufenen Beurteilungspegel tags um mindestens 15 dB unter den Richtwerten der TA Lärm liegen und somit zu keiner Änderung der Geräuschsituation im Umfeld des Betriebes beitragen. Nachts ist mit keinen Geräuschemissionen durch das Vorhaben zu rechnen.

Die Betrachtung des Gesamtbetriebs, inkl. geplanter Erweiterung, kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Wegfall von Schallquellen (z. B. freie Abstellfläche östlich der Werkstatt) ähnliche, bzw. teils niedrigere Beurteilungspegel erreicht werden als derzeit durch den Bestandsbetrieb. Nur an zwei Aufpunkten errechnen sich um 1 ... 2 dB nähere Beurteilungspegel.

Somit werden die bisher geltenden Immissionsrichtwerte auch nach Umsetzung der Erweiterung überwiegend eingehalten bzw. unterschritten. Die im Zusammenhang mit dem Bestandsbetrieb ermittelte Überschreitung der Bescheidsauflagen aufgrund der Nachtanlieferung von Kraftstoff zur Nachtzeit an den Immissionsorten 1 und 7 bestehen weiterhin, sofern diese tatsächlich erfolgt.

Die Anforderungen zum Spitzenpegel gem. TA Lärm werden tags und nachts eingehalten. Weiterhin sind aufgrund des relativ geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens, verglichen mit dem bereits vorhandenen Verkehr auf der Neumarkter Straße, keine "Maßnahmen organisatorischer Art" zur Minderung der Geräusche des An- und

Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend den Vorgaben der TA Lärm erforderlich.

Zusammengefasst fügt sich die geplante Erweiterung aus schalltechnischer Sicht verträglich in die Geräuschsituation ein. Die Teilbeurteilungspegel des Vorhabens liegen tags mindestens 15 dB unter den Richtwerten der TA Lärm, bzw. den Schallauflagen aus dem Genehmigungsbescheid des Bestandsbetriebes. Aufgrund des Wegfalls von Schallquellen im Freien, und der abschirmenden Wirkung des Neubaus, ergeben sich überwiegend sogar niedrigere Beurteilungspegel als in der aktuellen Situation. Nachts ist mit keinen Schallemissionen durch die neue Halle zu rechnen.
Überschreitungen der Bescheidsauflagen ergeben sich in Zusammenhang mit der bestehenden Tankstelle lediglich, wenn eine nächtliche Kraftstoffanlieferung erfolgt. Diese wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
Zusätzlich wurde der diesbezüglich geltende Genehmigungsbescheid durch einen Ergänzungsbescheid dahingehend geändert, dass die Anlieferung von Kraftstoff während der Nachtzeit untersagt ist.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm neu abzustimmen. Die Belange des Schallschutzes werden dadurch aus Sicht der Gemeinde ausreichend berücksichtigt. Auf eine Kontingentierung nach DIN 45691 verzichtet die Gemeinde bewusst, begründet auch aufgrund der aktuellen Genehmigungslage.

Die schalltechnischen Untersuchungen vom 02.10.2025 und 20.11.2024 sowie die gutachterliche Stellungnahme vom 03.07.2025 sind Bestandteil der Begründung (Anlagen 3-5).

8. BRANDSCHUTZ

Für Betriebe mit besonderen Brandschutzrisiken sind im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Festlegungen zu treffen. Die Feuerwehr Berg ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

9. DENKMALSCHUTZ

Baudenkmale sind im näheren Umfeld des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal: D-3-6634-0062 - Mesolithische Freilandstation, Siedlung der Spätlatènezeit.
Gemäß Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10 GRÜNORDNUNG

10.1 Gestaltungsmaßnahmen

Für den Geltungsbereich existiert bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Bezüglich der grünordnerischen Festsetzungen wird lediglich ein Erhaltungsgebot für einen naturnahen Heckenbestand auf Flurnummer 871 ergänzt. Die Erhaltung dieses Vegetationsbestandes ist erforderlich, um die zulässigen Eingriffe zu minimieren, das Baugebiet zu gliedern und eine Abschirmung gegenüber der PKW-Ausstellungsfläche sicherzustellen.

10.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erhöht sich der Zulässigkeitsmaßstab geringfügig, zudem wird eine als Grünfläche festgesetzte Fläche als Mischgebiet mit der zulässigen Nutzung „PKW-Ausstellungsfläche“ umgewidmet. Diese Nutzung ist bereits vorhanden und auch baurechtlich genehmigt, sodass die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich lediglich eine Anpassung darstellt.

Weiterhin wird auch im Mischgebiet die Grundflächenzahl teilweise auf 0,4 beschränkt, d. h. das zulässige Maß der Bebauung ändert sich gegenüber der bisherigen Festsetzung als Wohnbaufläche nicht.

Der geringfügigen Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl in kleineren Bereichen des Baugebietes steht die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für einen naturnahen Gehölzbestand gegenüber. Aus Sicht der Gemeinde stellt diese Festsetzung deshalb einen wirksamen Ausgleich gegenüber der geringen Erhöhung der Grundflächenzahl in einzelnen Teilgebieten dar. Ein zusätzlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist deshalb aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Auch bezüglich des Artenschutzes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffe zulässig, die eine Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Zulässigkeitsmaßstab darstellen. Im Gegenteil wird durch das Erhaltungsgebot für die Hecke ein naturnaher Gehölzbestand als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten erhalten. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

11. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Art der Nutzung	**Fläche**
Mischgebiet	4.253 m²
davon zu erhaltender Vegetationsbestand	*126 m²*
Gewerbegebiet	2.770 m²
Summe	**7.023 m²**

Mit der Planung wird die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ermöglicht und die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung sichergestellt.

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) (§ 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 3. Änderung des Bebauungsplanes „Äußere Sandn“. Es wird vor allem die zulässige Art der Nutzung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit seinen zwei Änderungen geändert. Es werden ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen sowie ein Mischgebiet festgesetzt.

Durch die Planung soll unter Beachtung der Anforderungen des Lärmschutzes für das angrenzende allgemeine Wohngebiet die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht werden und die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung den baurechtlichen Genehmigungen und den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde angepasst werden.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient der Sicherung der Erweiterung eines bestehenden Betriebes im Sinne der Innenentwicklung. Sie dient damit der Schonung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke im Außenbereich. Als Alternative wurde der Verzicht auf die Änderung geprüft, dies würde einen teilweise Rückbau bereits bestehender und genehmigter Anlagen, keine Möglichkeit zur Erweiterung des Betriebes sowie damit verbunden eine Auslagerung und Bebauung an anderer Stelle mit zusätzlichem Flächenverbrauch bedeuten.

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.).

Gegenstand der Prüfung sind die Umweltauswirkungen der geänderten Planung gegenüber den zulässigen Nutzungen und gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit deinen zwei Änderungen. Dabei werden auch die bisher bereits baurechtlich genehmigten Nutzungen als Bestand betrachtet.

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB
§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung etc.).

Zur Beurteilung der Belange des Lärmschutzes wurden seitens der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Verkehrslärm im Rahmen der Bauleitplanung vom 02.10.2025 (Nr. 24-14647-b02)
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vom 20.11.2024 (24.14647-b01)
- Stellungnahme zum geänderten Planstand der Werkstatterweiterung vom 03.07.2025 (24.14647-s01)

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 gegenübergestellt. 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:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Baugesetzbuch wurde durch die Nutzung einer bereits mit Baurecht versehenene

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch Einschränkung des Gewerbegebietes 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

Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zur Staatsstraße St 2240 und ist daher erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein genehmigter Gewerbebetrieb (Kfz-Werkstatt mit Tankstelle, Waschanlage und Kfz-Handel (inkl. Pkw-Ausstellungsfläche)). Von diesem Betrieb gehen Emissionen aus, die im Wesentlichen Richtung Westen, in Richtung der Staatsstraße und anderer Gewerbebetriebe, abstrahlen. Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich unbebaute Grundstücke, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind.

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.

Funktionen für die Naherholung

Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Um möglichen Konflikten von der Verkehrslärmentwicklung her vorzubeugen, ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden (vgl. schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Verkehrslärm im Rahmen der Bauleitplanung vom 02.10.2025 (Nr. 24-14647-b02) der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH). Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein GE bzw. MI tags und nachts v. a. in den straßennahen Bereichen bzw. Baugrenzen des GEe und des südlichen MI 1 überschritten werden. An den lärmzugewandten Fassaden der Bestandsbebauung des GEe und MI 1 werden die Orientierungswerte tags um bis zu 3 dB und nachts um bis zu 5 dB überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden im straßennahen Bereich noch überschritten und an der bestehenden Bebauung überwiegend eingehalten. An der lärmzugewandten Fassade im südlichen MI 1 wird der Grenzwert zur Nachtzeit um maximal 1 dB überschritten. Bezogen auf die Verkehrslärmeinwirkungen ist festzustellen, dass aktive Maßnahmen (Lärmschutzwände/ -wälle) aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand umsetzbar sein werden. Mit einer optimierten Grundrissanordnung bei Neu- oder Umbauten in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen kann aber den Anforderungen an den Lärmschutz Rechnung getragen werden. Entsprechend den Vorgaben der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Gebäude im Plangebiet ausgewiesen, anhand derer passive Schallschutzmaßnahmen dimensioniert werden können.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wird der bestehende Betrieb auch im Bebauungsplan entsprechend der Bestandssituation und der Genehmigungssituation festgesetzt. Zur Wahrung der Belange des Immissionsschutzes ist das Gewerbegebiet mit Einschränkungen festgesetzt: eingeschränkt sind die Art der Nutzung (ausschließlich Kfz-Werkstatt mit Tankstelle, Waschanlage und Kfz-Handel) sowie nächtliche Tätigkeiten (nächtlicher Betrieb der Tankstelle ist zulässig, unter Beachtung der Anforderungen des Lärmschutzes jedoch nicht nächtliche Kraftstoffanlieferungen; für Kfz-Werkstatt und Waschanlage ist Nachtarbeit grundsätzlich ausgeschlossen).
Um möglichen Konflikten von der Gewerbelärm-Entwicklung her gegenüber der benachbarten Wohnbebauung vorzubeugen, wurde ein schalltechnisches Gutachten für den Gewerbebetrieb erstellt (vgl. schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Bericht-Nr. 24.14647-b01) der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 20.11.2024). Dieses kommt zum Ergebnis, dass sich die geplante Erweiterung (die in den Bereich des MI 2 hinein erfolgt) aus schalltechnischer Sicht verträglich in die Geräuschsituation einfügt. Die Teilbeurteilungspegel des Vorhabens liegen tags mindestens 15 dB unter den Richtwerten der TA Lärm, bzw. den Schallauflagen aus dem Genehmigungsbescheid des Bestandsbetriebes. Aufgrund des Wegfalls von Schallquellen im Freien, und der abschirmenden Wirkung des Neubaus, ergeben sich überwiegend sogar niedrigere Beurteilungspegel als in der aktuellen Situation. Nachts ist mit keinen Schallemissionen durch die neue Halle zu rechnen. Überschreitungen der Bescheidsauflagen ergeben sich in Zusammenhang mit der bestehenden Tankstelle lediglich, wenn eine nächtliche Kraftstoffanlieferung erfolgt. Diese wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Zusätzlich wurde der diesbezüglich geltende Genehmigungsbescheid durch einen Ergänzungsbescheid dahingehend geändert, dass die Anlieferung von Kraftstoff während der Nachtzeit untersagt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines

schalltechnischen Nachweises zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm neu abzustimmen ist. Die Belange des Schallschutzes können dadurch ausreichend berücksichtigt werden. Die vollständigen Gutachten befinden sich im Anhang (Anlagen 3 bis 5).

In Anbetracht der genannten Berechnungen, Einschränkungen und Festsetzungen zum Lärmschutz sind keine erheblichen oder unzulässigen Schallimmissionen für das angrenzende Wohngebiet sowie Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebietes zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Auswirkungen auf die Naherholung bestehen nicht.

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

Aufgrund der bestehenden Nutzung und der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes befinden sich mit Ausnahme einer älteren Laubhecke keine besonders schützenswerten Elemente im Geltungsbereich.

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 gebüschbrütender Vogelarten im Bereich des Heckenbestandes möglich.

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Da der wertgebende Heckenbestand im Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzt ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen ausschließlich bereits stark anthropogen überformte Böden. Zudem besteht auf dem größten Teil der Fläche bereits Baurecht. Für die als Grünfläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Teilfläche besteht eine baurechtliche Genehmigung als Kfz-Stellplatz.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der ausschließlichen Betroffenheit bereits vorbelasteter und anthropogen überformter Böden sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu erwarten. Durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl auch in Teilen des Mischgebietes wird zudem die zulässige Versiegelung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der bestehenden Genehmigungslage nur geringfügig erhöht.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

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 Opalinuston geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation und des bestehenden relativ hohen Versiegelungsgrades als gering einzustufen.

Durch den tonigen Untergrund besteht ein relativ hoher Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. der bestehenden Genehmigungslage wird die zulässige Grundflächenzahl und damit der Versiegelungsgrad nur geringfügig erhöht (MI 2).

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 Berg ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der Genehmigungssituation wird keine wesentlich stärkere klimatisch belastende Bebauung zulässig.

Zur Verbesserung des Kleinklimas ist ein Erhaltungsgebot für einen naturnahen Gehölzbestand festgesetzt.

Die Frischluftversorgung von 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 bereits weitgehend bebaut bzw. baulich genutzt. Auf den nicht-bebauten Teilflächen besteht bereits Baurecht. Es handelt sich um eine innerörtliche Lage.

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ist der naturnahe Gehölzbestand im zentralen Bereich des Plangebietes.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der Genehmigungslage hinsichtlich der Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild keine wesentliche Veränderung.

Für das Ortsbild ist die Erhaltung des naturnahen Gehölzbestandes festgesetzt.

Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.7 Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale sind im näheren Umfeld des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal: D-3-6634-0062 - Mesolithische Freilandstation, Siedlung der Spätlatènezeit.
Gemäß Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Um erhebliche Auswirkungen zu vermeiden, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.8 Fläche

Es handelt sich derzeit um eine innerörtliche Fläche mit bestehendem Baurecht.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung wird eine bessere Ausnutzung der bereits mit Baurecht versehenen Fläche ermöglicht.

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.

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.

Bzgl. der Vermeidung von erheblichen Lärmimmissionen bzw. -emissionen wird auf die Ausführungen zum „Schutzgut Mensch“ im Kapitel B.4.1 sowie die Anlagen 3-5 verwiesen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

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

Die Planung beansprucht keine landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Berg stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren 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

Erheblichen Auswirkungen sind aufgrund der gewerblichen Nutzung, dazu in in Nachbarschaft zur Staatstraße 2240, einzig durch Lärmimmissionen möglich. Diese wurden gutachterlich untersucht und lassen sich verträglich gestalten. Auf die Ausführungen zum „Schutzgut Mensch“ im Kapitel B.4.1 sowie die Anlagen 3-5 wird verwiesen.

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 Vorhabenart sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung und zur Eingriffsbewertung in Kap. 5 des Teils A der Begründung.
Es sind keine zusätzlichen Ausgleichsflächen erforderlich.

8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes am vorhandenen Standort nicht möglich. Es müsste ggf. an anderer Stelle Bauland 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.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung des Erhalts des bestehenden Gehölzbestandes durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen.

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	Anpassung der zulässigen Art der Nutzung an die bestehende Genehmigungssituation; Einschränkung des Gewerbebetriebes; Erfordernis passiver Lärmschutzmaßnahmen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	keine erheblichen Auswirkungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	geringe Erheblichkeit
Boden	keine erheblichen Auswirkungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	geringe Erheblichkeit
Wasser	keine erheblichen Auswirkungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	geringe Erheblichkeit
Klima	keine erheblichen Auswirkungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	geringe Erheblichkeit
Landschaft	keine erheblichen Auswirkungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	Betroffenheit Bodendenkmäler ist vor Bauausführung auszuschließen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	geringe Erheblichkeit

Nach Umsetzung der Planung verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und die Landschaft.

Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

Anhang:

- Anlage 1: Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 22.05.2025
- Anlage 2: Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Verkehrslärm im Rahmen der Bauleitplanung vom 02.10.2025 (Nr. 24-14647-b02)
- Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vom 20.11.2024 (24.14647-b01)
  Anlage 5: Stellungnahme zum geänderten Planstand der Werkstatterweiterung vom 03.07.2025 (24.14647-s01)

Anlage 1: Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 22.05.2025

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungs-einrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- *Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*

- *Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 2,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Anlage 2: Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:
telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- *für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,*

- *auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,*

- *eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,*

- *die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.*

- *dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.*

- *Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.*

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:
telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass:

- *für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,*

- *auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.*

WICHTIG:

Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen. Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.