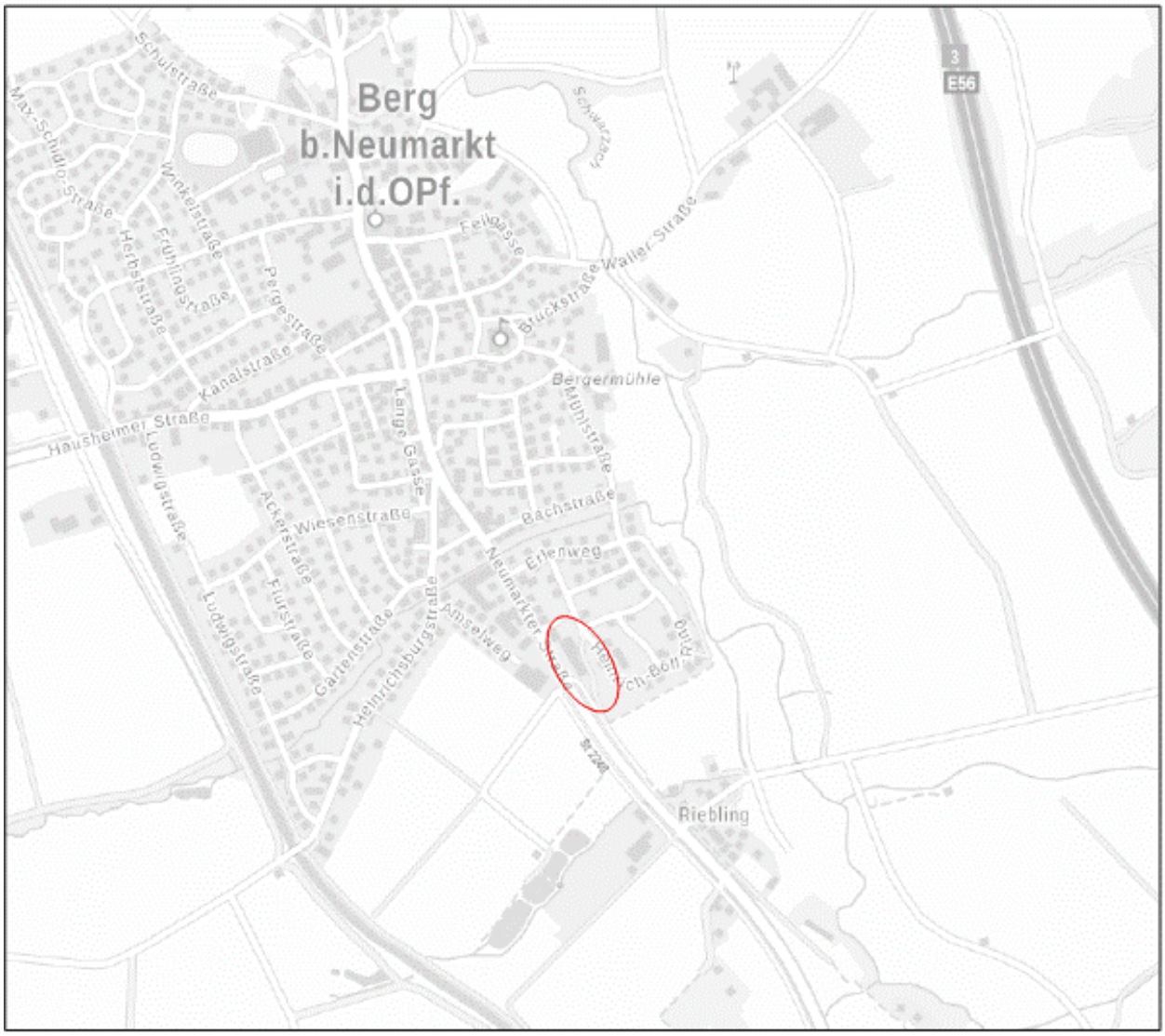
Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.

22. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich „Äußere Sandn“

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

Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.
22. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich „Äußere Sandn“

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**	**6**
5.	**BAULICHE NUTZUNG**	**6**
6.	**ERSCHLIEßUNG**	**6**
7.	**IMMISSIONSSCHUTZ**	**6**
8.	**BRANDSCHUTZ**	**7**
9.	**DENKMALSCHUTZ**	**7**
10	**LANDSCHAFTSPLANUNG**	**8**
11.	**FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**	**8**

B UMWELTBERICHT 9

1. EINLEITUNG 9

1.1 Anlass und Aufgabe 9

1.2 Inhalt und Ziele des Plans 9

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 9

2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG 9

2.1 Untersuchungsraum 9

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden 10

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 11

3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE 11

4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 12

4.1 Mensch 12

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität 13

4.3 Boden 14

4.4 Wasser 14

4.5 Klima/Luft 15

4.6 Landschaft 16

4.7 Kultur- und Sachgüter 16

4.8 Fläche 17

4.9 Wechselwirkungen 17

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete 17

5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB 17

6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN 18

7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 19

8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 19

9. MONITORING 19

10. ZUSAMMENFASSUNG 19

A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Die 22. Änderung betrifft eine 0,49 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 (Werkstatt mit Tankstelle, Waschanlage und Kfz-Handel), der dringend Erweiterungsflächen im Anschluss an seinen bestehenden Betrieb benötigt. Darüber hinaus liegen ein bebautes Wohngrundstücke, ein noch unbebautes Wohngrundstück sowie geschotterte Stell- und Lagerflächen innerhalb des Änderungsbereiches.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (einschließlich 1. und 2. Änderung) setzt für den Gewerbebetrieb ein Mischgebiet fest. 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 zu ermöglichen, ist parallel zur 3. Änderung des Bebauungsplans die gegenständliche 22. Änderung des Flächennutzungsplanes 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), 871/3, 873, 910 sowie 910/1, alle Gemarkung Berg und hat eine Fläche von 0,49 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.

4. PLANUNGSZIELE

Durch die Planung soll unter Beachtung der Anforderungen des Lärmschutzes für das angrenzende allgemeine Wohngebiet die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht werden.
Zudem sollen die Ziele des Flächensparens und der Innenentwicklung durch die Umplanung bestehender Bauflächen berücksichtigt werden.

5. BAULICHE NUTZUNG

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 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 3. Änderung des Bebauungsplanes „Äußere Sandn“ entsprechend den darin getroffenen Festsetzungen geändert (22. Änderung). Konkret ist geplant, anstelle eines Mischgebietes ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet anstelle einer Wohnbaufläche darzustellen.

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 den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten.

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 parallel in Aufstellung befindlichen 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). Das Gutachten legt dar, dass mit einer optimierten Grundrissanordnung bei Neu- oder Umbauten in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen den Anforderungen an den Lärmschutz Rechnung getragen werden kann.

Gewerbliche Lärmemissionen

Im Rahmen der parallel durchgeführten Änderung des Bebauungsplanes wird das Gewerbegebiet entsprechend der Bestandssituation und der Genehmigungssituation des Gewerbebetriebes festgesetzt. Zur Wahrung der Belange des Immissionsschutzes ist darin 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 im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung 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 aus schalltechnischer Sicht verträglich in die Geräuschsituation einfügen lässt.

Die schalltechnischen Untersuchungen vom 02.10.2025 und 20.11.2024 sowie die gutachterliche Stellungnahme vom 03.07.2025 sind Bestandteil der Begründung (Anlagen 1-3).

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 ei-

genständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10 LANDSCHAFTSPLANUNG

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 (bzw. den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes) erhöht sich der Zulässigkeitsmaßstab in nicht erheblichem Umfang.

Auch bezüglich des Artenschutzes werden durch die Änderung keine Eingriffe zulässig, die eine Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Zulässigkeitsmaßstab darstellen.

11. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Art der Nutzung	**Fläche**
Mischgebiet	0,21 ha
Gewerbegebiet	0,28 ha
Summe	**0,49 ha**

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“, parallel hierzu ist die gegenständliche 22. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erforderlich.

Durch die Planung soll unter Beachtung der Anforderungen des Lärmschutzes für das angrenzende allgemeine Wohngebiet die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht werden.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird entsprechend der in der Bebauungsplan-Änderung getroffenen Festsetzungen geändert (22. Änderung). Konkret ist geplant, anstelle eines Mischgebietes ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet anstelle einer Wohnbaufläche darzustellen.

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). 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 im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 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). Das Gutachten legt dar, dass mit einer optimierten Grundrissanordnung bei Neu- oder Umbauten in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen den Anforderungen an den Lärmschutz Rechnung getragen werden kann.

Im Rahmen der parallel durchgeführten Änderung des Bebauungsplanes wird das Gewerbegebiet entsprechend der Bestandssituation und der Genehmigungssituation des Gewerbebetriebes festgesetzt. Zur Wahrung der Belange des Immissionsschutzes ist darin 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 im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung 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 aus schalltechnischer Sicht verträglich in die Geräuschsituation einfügen lässt.

Insofern lassen sich erhebliche Auswirkungen durch Lärmimmissionen vermeiden. Auf die Gutachten im Anhang (Anlagen 1 bis 3) wird verwiesen.

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 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 in der parallelen 3. Änderung des Bebauungsplanes 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.

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

Der Versiegelungsgrad erhöht sich prinzipiell geringfügig gegenüber den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der genehmigten Bestandssituation. Dem kann durch Festsetzung möglichst niedriger Grundflächenzahlen in den jeweiligen Baugebietstypen entgegengewirkt werden.

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 den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der genehmigten Bestandssituation wird keine wesentlich stärkere klimatisch belastende Bebauung zulässig.

Zur Verbesserung des Kleinklimas ist ein Erhaltungsgebot für einen naturnahen Gehölzbestand im Rahmen der parallel laufenden 3. Änderung des Bebauungsplanes 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 nichtbebauten 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

Gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der genehmigten Bestandssituation ergibt sich hinsichtlich der Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild keine wesentliche Veränderung.

Für das Ortsbild ist im Rahmen der parallel laufenden 3. Änderung des Bebauungsplanes 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 1-3 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 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 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 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 wird im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

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.

C. Zeiler

Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

Anhang:

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