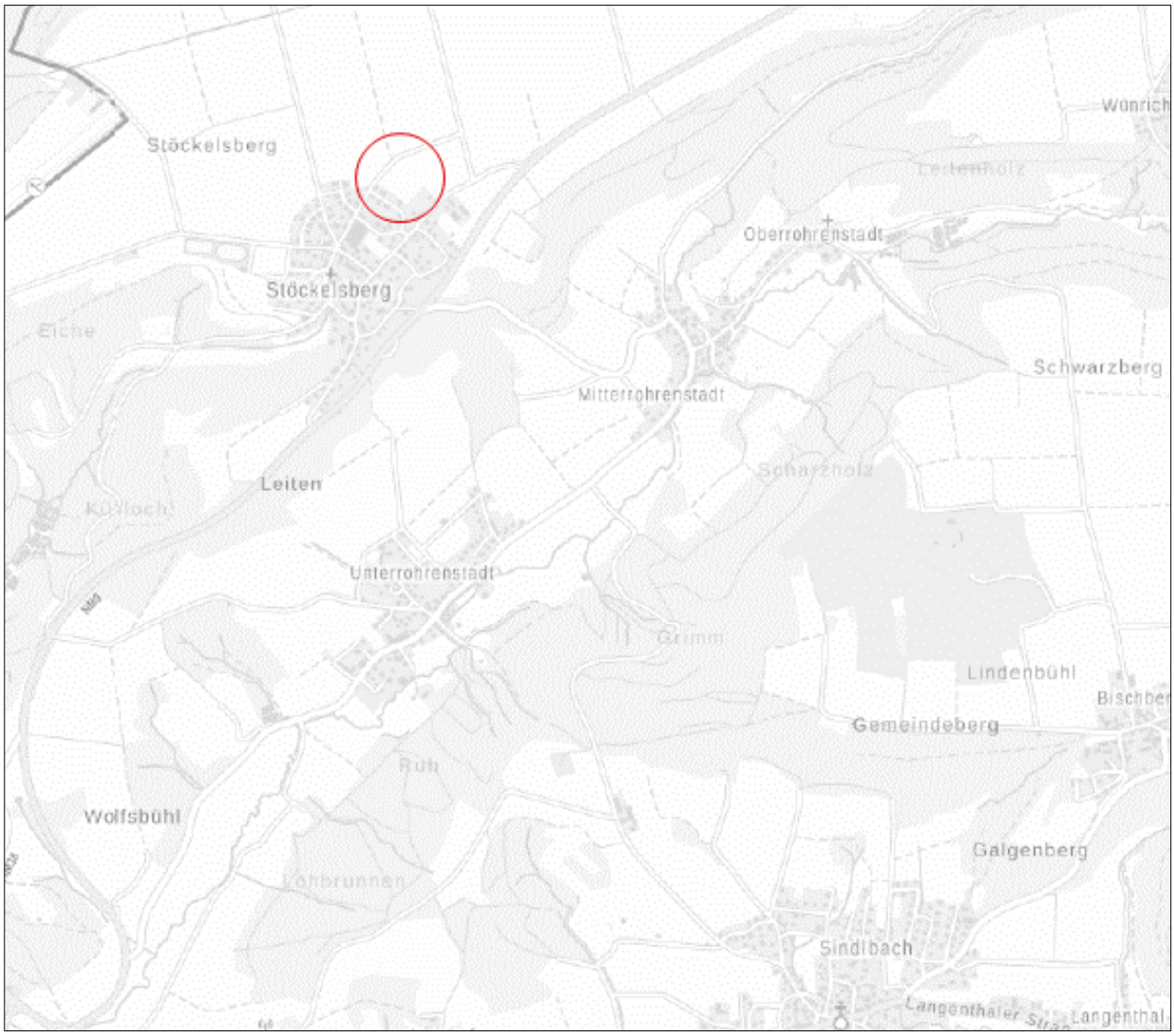
Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.

23. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich „An der Klinge“

Begründung mit Umweltbericht vom **25.06.2026**



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.
23. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich „An der Klinge“

Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.
23. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich „An der Klinge“

Gliederung **Seite**

A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG 4

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND BEDARFSBEGRÜNDUNG 4

1.1 Planungserfordernis 4

1.2 Bedarfsbegründung 4

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION 7

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN 8

4. PLANUNGSZIELE 9

5. BAULICHE NUTZUNG 9

6. ERSCHLIEßUNG 9

7. IMMISSIONSSCHUTZ 10

8. BRANDSCHUTZ 10

9. DENKMALSCHUTZ 11

10. LANDSCHAFTSPLANUNG 11

10.1 Gestaltungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 11

10.2. Artenschutz 11

11. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 12

B UMWELTBERICHT 13

1. EINLEITUNG 13

1.1 Anlass und Aufgabe 13

1.2 Inhalt und Ziele des Plans 13

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 13

2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG 13

2.1 Untersuchungsraum 13

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden 13

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 15

3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE 15

4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 15

4.1 Mensch 15

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität 17

4.3 Boden 18

4.4 Wasser 19

4.5 Klima/Luft 19

4.6 Landschaft 20

4.7 Kultur- und Sachgüter 21

4.8 Fläche 21

4.9 Wechselwirkungen 21

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete 21

5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB 21

6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN 22

7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 23

8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 24

9. MONITORING 24

10. ZUSAMMENFASSUNG 24

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis und Bedarfsbegründung

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. beabsichtigt, am nordöstlichen Ortsrand von Stöckelsberg ein allgemeines Wohngebiet mit vsl. 18 Bauparzellen und einem Regenrückhaltebecken zu entwickeln. Die überplante Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, den Verbleib bauwilliger Gemeindebürgerinnen und -bürger, die Rückkehr bauwilliger Kinder in ihre Heimatorte sowie auch einen maßvollen Zuzug externer Bauwilliger durch eine organische und nachhaltige Siedlungsentwicklung, insbesondere in den größeren Ortschaften, zu ermöglichen.

Der Ortsteil Stöckelsberg liegt direkt an der Kreisstraße NM 9, die als Zubringer an die Bundesautobahn A3 (ca. 3km) anschließt und kann darüber nach Norden die Stadt Altdorf b. Nürnberg (ca. 6km) und nach Süden den Hauptort der Gemeinde Berg (ca. 6 km) mit der jeweiligen Dienstleistungsstruktur sehr gut erreichen. Der Ortsteil selbst bietet für den alltäglichen Bedarf ein Gasthaus, eine Bäckerei, eine Kindertagesstätte (Krippe und Kindergarten) und Gartenbedarfsbetriebe.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan „An der Klinge“ aufgestellt werden. Der am nordöstlichen Ortsrand gelegene Standort ist aus städtebaulichen Gründen für eine Nutzung als Wohnbaufläche geeignet, da er unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet anschließt und nur geringe Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. stellt aktuell noch Flächen für die Landwirtschaft dar und wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (23. Änderung).

1.2 Bedarfsbegründung

Strukturdaten

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. hatte in den letzten 10 Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs (seit 2011 bis 2023: 10,1 % in der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. (Wegweiser Kommune 2025), 0,83 % mittlere jährliche Veränderung im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (Statistik kommunal 2022)).
Für die gesamte Gemeinde wird eine Veränderung von 6,4 % (Demographie Spiegel für Bayern bis 2033) für die Bevölkerungsentwicklung bis 2033 prognostiziert. Für die Jahre 2019 bis 2039 wird ein Zuzug von etwa 500 neuen Anwohnenden in Berg b. Neumarkt i.d. OPf. vorausgesagt.

Wird nur der Ortsteil Stöckelsberg betrachtet mit seinen aktuell 432 Einwohnenden (Stand 16.04.2026, Einwohnermeldeamt Berg b. Neumarkt i.d.OPf.) und die prognostizierte Entwicklung von + 6,4 % des Gemeindegebiets auf den Ortsteil angepasst, wächst der Ortsteil um ca. 28 neue Anwohnende bis 2033. Bei einer Haushaltsgröße von etwa 2,2 Personen / Haushalt in Berg ergibt das einen Bedarf an etwa 13 Wohneinheiten bei dem entsprechendem Bevölkerungswachstum.

Der Ortsteil Stöckelsberg ist nicht im Zentralen Orte System eingestuft. Bei der Gemeinde Berg handelt es sich um ein Grundzentrum im Stadt-Umlandbereich des Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf.. Die Anzahl an sozialversichungspflichtigen Arbeitnehmenden im Jahr 2024 ist seit 2019 stetig gestiegen und stellt dadurch die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. als attraktiven Wohn- und Arbeitsort dar (Statistik kommunal 2025).
Da die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nicht gleichmäßig auf alle Ortsteile der Gemeinde zutrifft und der Ortsteil Stöckelsberg aufgrund seiner Lage, Infrastruktur und Verkehrsanbindung eine überdurchschnittliche Attraktivität aufweist, ist es planerisch vertretbar, im Ortsteil Stöckelsberg eine moderate Anzahl an Baugrundstücken auszuweisen, die über den rechnerisch ermittelten Mindestbedarf hinausgeht.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung im Ortsteil Stöckelsberg wird auf 46 Jahre im Jahr 2039 prognostiziert (Statistik Kommunal Berg b. Neumarkt 2021) und liegt damit über dem bayerischen Landesdurchschnitt von ca. 44 Jahren. Die Gemeinde verfolgt daher mit der Ausweisung des Wohngebietes „An der Klinge" das Ziel, gezielt junge Familien anzusprechen und einer weiteren Überalterung entgegenzuwirken. Die vorhandene Kindertagesstätte mit Krippe und Kindergarten bietet dafür eine wichtige infrastrukturelle Grundlage.

Bestehenden Flächenpotenziale

Die Gemeinde hat im Zusammenhang mit der angestrebten Ausweisung des Wohngebietes die Möglichkeiten zur vorrangigen Nutzung der Innenentwicklung und die Aktivierung von Baulücken in Stöckelsberg geprüft.

Flächennutzungsplan
Die unbebauten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan in Stöckelsberg stehen aktuell der Gemeinde nicht zur Verfügung und können kurzfristig nicht aktiviert werden. Die Flächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Der Grundstückseigentümer hat kurz- und mittelfristig kein Interesse die Flächen als Wohnbauland zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 2006 und basiert auf damaligen Prognosen und Bevölkerungszahlen, die eine deutlich geringere Bevölkerungsentwicklung zugrunde legten, so gab es für den Zeitraum 2000 bis 2015 lediglich ein Wachstum von 1,4 % (city-facts 2026). Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche im Ortsteil als Ergänzung zur bestehenden, jedoch nicht verfügbaren Wohnbaufläche städtebaulich gerechtfertigt.

Baulücken
Aktuell gibt es in Stöckelsberg etwa 16 Baulücken, bei zwei davon handelt es sich um übergroße Grundstücke, die bereits teilweise andere Nutzungen der angrenzenden Bebauung beanspruchen (siehe Anlage Übersicht Baulücken Stöckelsberg). In der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d. Opf. sind im Jahr 2024 nur 77% der Bauanträge auch fertiggestellt worden. Bei einer Anzahl von nur 7 Fertigstellungen in einem Jahr im gesamten Gemeindegebiet sind das prozentual in Stöckelsberg (5,3% von Berg b. Neumarkt i.d. OPf.) nur 0,4 Fertigstellungen und rechnerisch nur 0,4 Wohnungen in Gebäuden. Betrachtet man die letzten 8 Jahre und den jährlichen Durchschnitt der geschaffenen Wohnungen sind das etwa 3 (2,9) neue Wohnungen pro Jahr (Statistik Kommunal 2025). Bei 16 Baulücken wären das eine Aktivierung von etwa 18%. Eine Luftbildauswertung hat ergeben, dass seit 2016 (Digitales Orthophoto Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) in Stöckelsberg nur 7 Baulücken geschlossen wurden. Das sind im Schnitt weniger als 1 Haus pro Jahr. Bei so einer geringen

statistischen und faktischen Aktivierung der Baulücken kann man davon ausgehen, dass auch der Großteil der bestehenden Baulücken nicht zeitnah zur Verfügung stehen wird. Die Zahl der aktiven Interessenfragen nach Baugrundstücken in Stöckelsberg geht dabei weit über die ermittelte Aktivierung von einem Baugrundstück pro Jahr aus. Laut Aussage des Bürgermeisters der Gemeinde stehen faktisch jedoch keine dieser Grundstücke kurz- oder mittelfristig zur Verfügung und können dadurch nicht als Innenentwicklungspotenzial angesehen werden. Die Aussage des Bürgermeisters entspricht den vorherig gelisteten Daten, sowohl der Luftbildauswertung als auch der Quote der Fertigstellungen im Gemeindegebiet, bzw. in Stöckelsberg. Oft werden solche Grundstücke für Angehörige aufgehoben und langfristig gehalten.

Bebauungspläne
Im Ortsteil Stöckelsberg gibt es neben den jetzt geplanten Bauflächen keine noch nicht genutzten Flächen, die in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung dargestellt sind.

Leerstand
Laut Aussagen der Gemeinde ist keine Leerstandproblematik im Ortsteil Stöckelsberg bekannt.

Übergroße Grundstücke
Die Betrachtung der Baulücken schließt übergroße Grundstücke bereits ein. Die Grundstücke werden überwiegend als Gartenflächen für die bestehende Bebauung genutzt. Genauso wie die Baulücken ist das Aktivierungspotenzial als gering anzusehen.

Bedarf

Die aktuelle Nachfrage nach verfügbaren Bauflächen im Ortsteil kam durch eine von Bürgerinnen und Bürgern eingereichte Unterschriftenliste mit etwa 7 bauwilligen Parteien an den Bürgermeister.

Bei dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von ca. 28 neuen Anwohnenden bis 2033 bei einer Haushaltsgröße von etwa 2,2 Personen / Haushalt in Berg erfordert das etwa 13 Wohneinheiten bei dem entsprechendem Bevölkerungswachstum im Ortsteil Stöckelsberg. Wird das theoretische/statistische Aktivierungspotenzial betrachtet, ist dieses noch nicht ausreichend für die gestellte Anfrage und den erwarteten Bevölkerungsanstieg. Zwischen 2026 und 2033 wären durch die aktuelle Bevölkerungsprognose nur noch 6 Wohneinheiten zur weiteren Entwicklung zur Verfügung für die nächsten 7 Jahre. Die erhöhte Ausweisung von Baugrundstücken im Vergleich zur Prognose für Stöckelsberg ergibt sich aus dem bereits hohen Interesse an Baugrundstücken vor dem Erreichen der Entwicklungsprognose.

Dadurch ist der konkrete Bedarf an der Ausweisung eines Wohngebietes in der geplanten Größenordnung für die Bevölkerungsentwicklung und der lokalen Nachfrage im Ortsteil Stöckelsberg aus Sicht der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. ausreichend begründet, da anderweitig in den nächsten Jahren kaum Baugrundstücke auf dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen werden. Für das Wohngebiet „An der Klinge“ sollen notariell festzulegende Bauverpflichtungen die zeitnahe Bebauung sichern.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 570 m² im Geltungsbereich ist niedriger gehalten als die angrenzenden Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Flächen werden kompakte Parzellen

ausgewiesen, die es ermöglichen, auf begrenzter Fläche eine ausreichende Anzahl an Baugrundstücken bereitzustellen.

Folgekosten

Für das Baugebiet wird eine Ringerschließung für die Baugrundstücke hergestellt und ein Regenrückhaltebecken für das unverschmutzte Niederschlagswasser östlich des Baugebiets angelegt werden.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt in einem Zug, da eine abschnittsweise Umsetzung durch die doppelte Straßenentwicklung höhere Folgekosten verursachen würde. Da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist, kann die Vergabe dennoch schrittweise erfolgen. Durch die Bauverpflichtungen hat die Gemeinde die Möglichkeit, eine zeitnahe Bebauung sicherzustellen.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Stöckelsberg der Gemeinde Berg am nordöstlichen Ortsrand. Es umfasst die Flurnummern 179 (Teilfläche (TF)), 180 (TF), 181 und 182 (TF), alle Gemarkung Stöckelsberg und hat eine Fläche von ca. 1,26 ha.

Der Geltungsbereich ist intensiv landwirtschaftlich genutzt (mit Ausnahme des überplanten Abschnittes des Kastanienweges und des Wirtschaftsweges im Nordosten). Südwestlich der geplanten Baufläche grenzt bereits ein allgemeines Wohngebiet an, hier befinden sich Einzelhäuser mit in der Regel zwei Vollgeschossen und unterschiedlichen Dachformen.

Naturräumliche Gegebenheiten

Die Baufläche ist leicht nach Nordwesten geneigt. Der Untergrund besteht aus Schichten des Malmkarst mit vermutlich guter Versickerungsfähigkeit.

Luftbild des Geltungsbereichs © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Fl.Nrn. 179 und 181 sind weitgehend intensiv ackerbaulich genutzt. Im Westen der Fl.Nr. 181 befinden sich innerhalb einer kleinen Grünfläche ein Regenrückhaltebecken und drei Kirschbäume (Halbstämme). Kartierte Biotope sind nicht vorhanden. Im Nordosten wurde ein Wiesenweg mit in das Plangebiet einbezogen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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).

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist zur Ausweisung neuer Bauflächen eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheit zwingend erforderlich. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben: südöstlich des Geltungsbereiches grenzt der zusammenhängend bebaute Ortsteil Stöckelsberg mit einem allgemeinen Wohngebiet an und führt zu einer Abrundung des östlichen Ortsrandes.
Vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung im Ortsteil Stöckelsberg können derzeit nicht vorrangig genutzt werden (vgl. Kapitel 1 „Planungserfordernis und Bedarfsbegründung“).

Die Gemeinde Berg ist im Regionalplan der Region Regensburg als Grundzentrum im Stadt-Umlandbereich des Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. ausgewiesen. Die Gemeinde Berg ist daher ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet der vorliegenden Größenordnung.
Des Weiteren befindet sich das Plangebiet, wie bereits der gesamte Ortsteil Stöckelsberg, 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. Diesen Belangen wird durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen einschließlich der Eingrünung der geplanten Bebauung in Richtung der freien Landschaft angemessen Rechnung getragen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde das Einverständnis zur Planung erteilt.

4. Planungsziele

Die Schaffung von Wohnbauland ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde. Die Gemeinde Berg ist ein attraktiver Siedlungsschwerpunkt in unmittelbarer Nachbarschaft zum prosperierenden Oberzentrum Neumarkt und mit hervorragender Verkehrsanbindung in den Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen.

Neben dem Hauptort möchte die Gemeinde Berg auch die größeren Ortsteile moderat entwickeln und ein Verbleib der Nachgeborenen Ortsansässigen im Heimatort ermöglichen. Der Ortsteil Stöckelsberg hat als einer von mehreren Siedlungsschwerpunkten im Gemeindegebiet bereits einiges Gewicht und ist auch sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Deshalb strebt die Gemeinde auch im Ortsteil Stöckelsberg eine moderate und bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen an. Die im Besitz der Gemeinde befindliche Fläche dient dazu, über mehrere Jahre verteilt Bauland anbieten zu können.

5. Bauliche Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend den Planungszielen ein allgemeines Wohngebiet dargestellt. Westlich des Kastanienweges wird entsprechend der Entwässerungsplanung ein Regenüberlaufbecken, Regenrückhalteraum dargestellt.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Nordwesten verlaufenden Ortsstraße. Die detaillierte Gestaltung der Erschließungsstraßen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes und der daran anschließenden Erschließungsplanung.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich des Kastanienwegs vorhanden.
Die Entwässerung im geplanten Baugebiet „An der Klinge“ erfolgt entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes WHG im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird getrennt vom Niederschlagswasser über neue Schmutzwasserkanäle abgeleitet. Die geringen zusätzlichen

Schmutzwasserabflüsse können von den Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage schadlos aufgenommen werden , da die Ist -Belastung mit 9.600 EW das Ausbauziel von 10.000 EW noch nicht erreicht hat.
Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke, sowie das Niederschlagswasser der öffentlichen Wege und Straßen im Baugebiet wird in das geplante Regenrückhaltebecken RRB „An der Klinge “ im Westen des Baugebietes eingeleitet, wo es gedrosselt über einen neuen Ablaufkanal in den vorhandenen Regenwasserschacht im Kastanienweg abgeleitet wird. Das gedrosselte Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird über die Regenwasserkanalisation in Stöckelsberg in den Ebersbach im Südwesten von Stöckelsberg abgeleitet. Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem OT Stöckelsberg in den Ebersbach ist die wasserrechtliche Erlaubnis zum 31. Dezember 2024 abgelaufen, diese wird im Laufe des Jahres 2026 neu beantragt.

7. Immissionsschutz

Im räumlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere potenzielle Emittenten (PV (bzgl. Blendwirkungen), Schweinehaltung (bzgl. Gerüche), Gärtnerei, Maschinenhalle, Kindertagesstätte, Kreisstraße NM9, GE gem. FNP (bzgl. Lärm).

Seitens des Landratsamtes Neumarkt i. d. Opf., Umweltschutz, wurde hierzu aus Sicht des Immissionsschutzes eine Stellungnahme abgegeben (vom 17.06.2025).
Das LRA kommt bei seiner Beurteilung zum Ergebnis, dass einzig eine Schweinehaltung mit Zuchtsauenhaltung und Schweinemast, die sich knapp 100 Metern südöstlich des Plangebietes befindet, bzgl. Geruchsimmissionen einer näheren Betrachtung zu unterziehen ist, sofern an der Planung des Wohngebietes im bisherigen Umfang festgehalten werden soll. Alle anderen genehmigten Betriebe bzw. Nutzungen verursachen nach Beurteilung des LRA keine Nutzungskonflikte (von dieser Bewertung ausgenommen ist ein nicht genehmigter „Jugendtreff“ im Umfeld des Plangebietes).

Die Gemeinde hat daraufhin ein Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen dieser Schweinehaltung an dem geplanten Wohngebiet (Ermittlung der Geruchsbelastung) durch das Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck, beauftragt (Gutachten vom 28.10.2025).

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der zulässige Immissionswert von 10 % für ein Wohngebiet innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf gesamter Fläche eingehalten wird und sich das geplante Vorhaben somit bzgl. Geruchsimmissionen verträglich gestalten lässt.

8. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der dargestellten Art der Nutzung nicht.

Die Ortsfeuerwehr Stöckelsberg ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet und kann zudem bei Bedarf durch die Feuerwehr Berg unterstützt werden.
Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden (ca. 2 km).

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und in dessen näheren Umfeld befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Auf Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes bezüglich des Auffindens von möglichen Bodendenkmälern bei Erdarbeiten wird hingewiesen.

10. Landschaftsplanung

10.1 Gestaltungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist im Westen, westlich des Kastanienweges, ein naturnah gestaltetes und begrüntes Regenrückhaltebecken vorgesehen und im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sollen außerdem folgende Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft sowie zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt festgesetzt werden, insbesondere:

- Festsetzung von Pflanzgeboten auf Privatgrund zur Ein- und Durchgrünung sowie Gliederung des Baugebietes; vgl. auch Darstellung Ortseingrünung
- Verwendung heimischer Laubbaumarten oder Obstbäume (Hochstamm) für die Pflanzgebote
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo vom Nutzungszweck her möglich
- Einsatz insektenschonender Außenbeleuchtung
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur sowie zur Dachform
- Ausschluss/Einschränkung von Nadelgehölzhecken und Schottergärten

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 nach den Maßgaben des Regelverfahrens. Den Eingriffen in Natur und Landschaft wird auf Ebene Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Konkret ist hier vorgesehen, eine 900 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1156, Gemarkung Stöckelsberg, als externe Ausgleichsfläche zuzuordnen. Ausgehend von Acker ist als Entwicklungsziel ein Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland vorgesehen.

10.2. Artenschutz

Vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (gez. am 14.11.2025). Insgesamt wurden 6 Begehungen im Zeitraum zwischen Mitte März und Ende Juni durchgeführt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Vorhabensfläche lag der Schwerpunkt der Erfassungen auf den vorkommenden Brutvogelarten (insb. Bodenbrüter und Arten der

angrenzenden Siedlungsbereiche). Ein besonderes Augenmerk galt dabei der Feldlerche, aber auch alle anderen potenziell vorkommenden Ackerbrüter wurden miterfasst. Zusätzlich zu der eigenen Erhebung wurde das Gebiet nach Fundorten der Artenschutzkartierung und der Biotopkartierung abgeprüft. Hierzu finden sich keine Daten. Die Feldlerche konnte im Rahmen der Erhebungen erst in einer Entfernung von deutlich über 100 m zum geplanten Wohngebiet nachgewiesen werden.

Die saP kommt insgesamt zum Ergebnis, dass mit der Planung verbunden keine erheblichen Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten zu erwarten sind. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bzgl. detaillierter Ausführungen wird auf Kapitel B.4.2 „Tiere und Pflanzen, Biodiversität“ im Umweltbericht und auf die saP selbst als Anhang der Begründung verwiesen.

11. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Art der Nutzung	**Fläche**
Allgemeines Wohngebiet	1,03 ha
Verkehrsfläche	0,17 ha
Regenüberlaufbecken, Regenrückhalteraum	0,06 ha
Summe	**1,26 ha**

Mit der Planung wird der Bauflächenbedarf für Wohnen im Ortsteil Stöckelsberg für die nächsten Jahre gedeckt.

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 Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Stöckelsberg (ca. 1,27 ha Bau- und Verkehrsfläche).

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient der Schaffung von Baumöglichkeiten vor allem für Ortsansässige Nachgeborene aus dem Ortsteil Stöckelsberg. Im Ortsteil Stöckelsberg gibt es derzeit keine Alternativen, mit denen die Planung mit geringeren Eingriffen in Natur und Umwelt realisierbar wäre. Da die gegenständlichen Grundstücke der Gemeinde Berg gehören und damit eine künftige Bebauung ohne Entstehung von Baulücken sichergestellt ist, hat sich die Gemeinde Berg für die gegenständliche Fläche entschieden.

Hinsichtlich der Anordnung der Bau- und Verkehrsflächen sowie des Rückhaltebeckens gibt es keine besseren Alternativen. Eine Alternative mit zwei Stichstraßen wurde nicht weiterverfolgt, da diese aufgrund der erforderlichen Wendeanlagen eine deutlich höhere Bodenversiegelung bedeuten würde.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

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

a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

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

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).
Folgende Gutachten liegen zudem als Bestandteil der Umweltprüfung vor:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, vom 14.11.2025
- Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen einer bestehenden Schweinehaltung an einem geplanten Baugebiet (Ermittlung der Geruchsbelastung) vom Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck, vom 28.10.2025

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:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch Planung des Wohngebietes mit größerem Abstand zu Emissionsquellen berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers und Rückhaltung vor Ort berücksichtigt.

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

4.1 Mensch

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.

Beschreibung und Bewertung

Wohnfunktion

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

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

Im räumlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere potenzielle Emittenten (PV (bzgl. Blendwirkungen), Schweinehaltung (bzgl. Gerüche), Gärtnerei, Maschinenhalle, Kindertagesstätte, Kreisstraße NM9, GE gem. FNP (bzgl. Lärm).

Funktionen für die Naherholung

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

Der Geltungsbereich hat damit geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Seitens des Landratsamtes Neumarkt i. d. Opf., Umweltschutz, wurde bzgl. potenziell auf das Plangebiet einwirkender Immissionen eine Stellungnahme abgegeben (vom 17.06.2025). Das LRA kommt bei seiner Beurteilung zum Ergebnis, dass einzig eine Schweinehaltung mit Zuchtsauenhaltung und Schweinemast, die sich knapp 100 Metern südöstlich des Plangebietes befindet, bzgl. Geruchsimmissionen einer näheren Betrachtung zu unterziehen ist, sofern an der Planung des Wohngebietes im geplanten Umfang festgehalten werden soll. Alle anderen genehmigten Betriebe bzw. Nutzungen verursachen nach Beurteilung des LRA keine Nutzungskonflikte (von dieser Bewertung ausgenommen ist ein nicht genehmigter „Jugendtreff“ im Umfeld des Plangebietes).
Die Gemeinde hat daraufhin ein Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen dieser Schweinehaltung an dem geplanten Wohngebiet (Ermittlung der Geruchsbelastung) durch das Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck, beauftragt (Gutachten vom 28.10.2025). Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der zulässige Immissionswert von 10 % für ein Wohngebiet innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf gesamter Fläche eingehalten wird und sich das geplante Vorhaben somit bzgl. Geruchsimmissionen verträglich gestalten lässt.
Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind somit insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch Pflanzgebote am Ortsrand werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Beschreibung und Bewertung

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um großflächig zusammenhängende Ackerflächen. Im Osten befindet sich ein Wiesenweg, im Westen ein Regenrückhaltebecken mit einer benachbarten Baumgruppe aus vier Kirschbäumen (Halbstämme).

Vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (gez. am 14.11.2025). Insgesamt wurden sechs Begehungen im Zeitraum zwischen Mitte März und Ende Juni durchgeführt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Vorhabensfläche lag der Schwerpunkt der Erfassungen auf den vorkommenden Brutvogelarten (insb. Bodenbrüter und Arten der angrenzenden Siedlungsbereiche). Ein besonderes Augenmerk galt dabei der Feldlerche, aber auch alle anderen potenziell vorkommenden Ackerbrüter wurden miterfasst. Zusätzlich zu der eigenen Erhebung wurde das Gebiet nach Fundorten der Artenschutzkartierung und der Biotopkartierung abgeprüft. Hierzu finden sich keine Daten. Die strukturarme Ackerfläche ist für Fledermäuse als Jagdhabitat von untergeordneter Bedeutung.
Die Feldlerche konnte auf der intensiv genutzten Ackerfläche nicht festgestellt werden. Negativ wirken sich hier die angrenzenden Siedlungsbereiche und der Obstgarten als vertikale Strukturen sowie die vorbeiführende Straße nach Stöckelsberg aus. Die Feldlerche konnte erst im Umfeld mit drei Brutpaaren auf angrenzenden Ackerflächen in einer Entfernung von deutlich über 100 m zum geplanten Wohngebiet nachgewiesen werden. Weitere ackerbrütende Vogelarten konnten im Plangebiet selbst nicht festgestellt werden. Des Weiteren konnten in den angrenzenden Siedlungsbereichen brütende Arten wie Goldammer, Rotkehlchen, Blaumeise, Haussperling, Feldsperling,

Hausrotschwanz, Star, Mönchsgrasmücke, Dorngrasmücke und Amsel und als Nahrungsgäste im Plangebiet Rotmilan und Turmfalke festgestellt werden.
Das Vorkommen weiterer saP-relevanter Tier- und Pflanzenarten kann aufgrund deren Verbreitung und/oder vorkommender/fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen gut 1,1 ha Ackerflächen, das Regenrückhaltebecken mitsamt der Baumgruppe sowie der Wiesenweg als Lebensraum verloren.

Die saP kommt insgesamt zum Ergebnis, dass mit der Planung verbunden keine erheblichen Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten zu erwarten sind. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Minimierung von Eingriffen sind mehrere Vermeidungsmaßnahmen empfohlen (naturnahe Gestaltung der Wohngärten durch Pflanzgebote für standortgerechte, gebietsheimische Gehölze sowie Ausschluss/Einschränkung von Nadelgehölzhecken und Schottergärten auf den privaten Baugrundstücken; Rückhaltung des Niederschlagwassers in einem naturnah gestalteten Becken; Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln für die Außenbeleuchtung).

Als Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen, insbesondere durch die Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen, werden naturnahe Ausgleichsflächen geschaffen.

Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.3 Boden

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich liegen intensiv ackerbaulich genutzte Braunerden aus Alblehm über dem Karst der Oberpfälzer Alb. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Aufgrund der Ebenheit der Flächen sind sie jedoch als landwirtschaftliches Ertragspotenzial von Bedeutung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Grundflächenzahl inkl. zulässiger Überschreitungen ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,77 ha zu rechnen.
Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind 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 durchlässigen Schichten des Karst geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als hoch einzuschätzen, spezifische Untersuchungen liegen jedoch noch nicht vor.

Durch den karstigen Untergrund besteht ein geringer Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,77 ha des Plangebietes zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss wird durch die Errichtung eines Rückhaltebeckens vermindert, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist (siehe hierzu Kapitel 6 in der allgemeinen Begründung).

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 Stöckelsberg ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind Pflanzgebote festgesetzt.

Die Frischluftversorgung von Stöckelsberg 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

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich ist als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche frei von besonderen landschaftsbildprägenden Elementen. Bereichernd für das Landschaftsbild sind ein südöstlich an das Plangebiet anschließender Streuobstbestand sowie zu einem gewissen Grad die vier Kirschbäume im Westen des Plangebietes.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Die offene weite Landschaft um Stöckelsberg verkleinert sich. Durch die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet und entsprechende gestalterische Maßnahmen, insbesondere Pflanzgebote am Ortsrand, werden diese Auswirkungen minimiert.

Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.7 Kultur- und Sachgüter

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

4.8 Fläche

Es handelt sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Fläche dient weiterhin der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Es gibt keine Grundlage zur Abstufung der Wertigkeit unterschiedlicher Nutzungen. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet erhöht sich geringfügig.

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

Erhebliche Geruchsimmissionen durch eine Schweinehaltung im räumlichen Umfeld sind gutachterlich ausgeschlossen.
Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ist zulässig.

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

Durch die Planung werden ca. 1,1 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

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

Erfordernisse des Klimaschutzes

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

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

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

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

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

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

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

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. 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

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sollen außerdem folgende Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft sowie zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in den Naturhaus-halt festgesetzt werden, insbesondere:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Rückhaltung/Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Festsetzung von Pflanzgeboten auf Privatgrund zur Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes
- Verwendung heimischer Laubbaumarten oder Obstbäume (Hochstamm) für die Pflanzgebote
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo vom Nutzungszweck her möglich
- Einsatz insektenschonender Außenbeleuchtung
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur sowie zur Dachform
- Ausschluss/Einschränkung von Nadelgehölzhecken und Schottergärten

Den Eingriffen in Natur und Landschaft wird auf Ebene Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Konkret ist hier vorgesehen, eine 900 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1156, Gemarkung Stöckelsberg, als externe Ausgleichsfläche zuzuordnen. Ausgehend von Acker ist als Entwicklungsziel ein Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland vorgesehen.

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 11 des Teils A der Begründung.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Der Baulandbedarf für Stöckelsberg müsste an anderer Stelle befriedigt 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	Verlust siedlungsnaher Freiflächen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von 1,1 ha Ackerfläche, Eingriff ist gut ausgleichbar	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 0,77 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Flächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.

Christoph Zeiler
Landschaftsarchitekt

ANHANG

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, vom 14.11.2025
2. Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen einer bestehenden Schweinehaltung an einem geplanten Baugebiet (Ermittlung der Geruchsbelastung) vom Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck, vom 28.10.2025