

# Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.

10. Änderung Flächennutzungsplan mit  
Landschaftsplan

## „Erweiterung Betriebsgelände Weißmüller“



Begründung zum Entwurf vom

29.09.2022



© Bayerische Vermessungsverwaltung

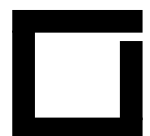
### Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL  
Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



**Gemeinde Berg, Lkr. Neumarkt i.d.OPf.**

**10. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan „Erw. Betriebsgelände Weißmüller“**

---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>1. PLANUNGSANLASS UND KURZE VORHABENSBECHREIBUNG</b>	<b>4</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>4</b>
<b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>5</b>
4.1 Städtebauliche Grundlagen	5
4.2 Natur und Landschaft	6
<b>5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>7</b>
<b>6. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>7</b>
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>8. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>9. LANDSCHAFTSPLANUNG UND EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>8</b>

<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>10</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>10</b>
1.1	Anlass und Aufgabe	10
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	10
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	10
<b>2.</b>	<b>VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>10</b>
2.1	Untersuchungsraum	10
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	10
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	12
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>12</b>
4.1	Mensch	12
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	14
4.3	Boden	15
4.4	Wasser	15
4.5	Klima/Luft	16
4.6	Landschaft	17
4.7	Fläche	17
4.8	Kultur- und Sachgüter	18
4.9	Wechselwirkungen	19
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	19
<b>5.</b>	<b>SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>MONITORING</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>22</b>

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungsanlass und kurze Vorhabensbeschreibung**

Die Firma Garten- und Landschaftsbau Weißmüller, Riebling 12 in Berg, hat als Vorhabensträgerin die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan für die Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes südlich von Berg beantragt.

Ein attraktives Angebot von örtlichen Arbeitsplätzen ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde Berg, um die Bevölkerung im ländlichen Raum stabil zu halten. Derzeit pendeln zahlreiche Arbeitnehmer täglich nach Nürnberg. Das geplante Gewerbegebiet kann die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Berg wirksam unterstützen und das Pendleraufkommen verringern.

Der Gemeinderat von Berg hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes einzuleiten und als planungsrechtliche Voraussetzung hierfür gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB parallel den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan zu ändern.

### **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

#### **Allgemeine Beschreibung**

Das Plangebiet liegt südlich von Berg im bzw. am westlichen Rand des Ortsteils Riebling in der Gemeinde Berg. Es hat eine Fläche von ca. 3,2 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.Nrn. 696, 697, 698, 699, 700 und 704 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 459 und 705/1 (Grundstücke Radweg und Staatsstraße), jeweils Gemarkung Loderbach. Er befindet sich zwischen der Staatsstraße 2240 im Nordosten und dem Ludwig-Donau-Main-Kanal im Südwesten. Im Nordwesten grenzt ein Weiherbestand an, im Südosten ein Wirtschaftsweg.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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

#### **Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP)<sup>1</sup> sind neue Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzugliedern. Dies ist in vorliegendem Fall aus Sicht der Gemeinde Berg gegeben. Der Geltungsbereich grenzt an den Ortsteil Riebling an und stellt eine Erweiterung einer bereits bestehenden gewerblichen Nutzung dar.

<sup>1</sup> LEP Stand 01.01.2020, Siedlungsstruktur

## Regionalplan

Die Gemeinde Berg ist im Regionalplan der Region Regensburg als Kleinzentrum im Stadt-Umland-Bereich von Neumarkt in der Oberpfalz bzw. im ländlichen Teilraum des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt. Sie ist als zentraler Ort deshalb ein geeigneter Standort für das geplante Gewerbegebiet.

Gemäß dem Regionalplan der Region Regensburg werden im Bereich zwischen den Ortschaften Berg b. Neumarkt i.d.OPf. und Richtheim die Siedlungsstrukturen durch ein regionalplanerisches Trenngrün gegliedert. Dadurch sollen insbesondere bandartige Entwicklungen verhindert und Freiräume zwischen diesen Siedlungsbereichen erhalten werden (vgl. RP B I 4.2 i.V.m. Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung“, siehe auch Planausschnitt unten).

Der überplante Bereich liegt teilweise innerhalb dieses regionalplanerischen Trenngrüns. Da es sich um die maßvolle Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt und zur freien Landschaft Grünflächen dargestellt bzw. im Bebauungsplan eingrünende Strukturen festgesetzt sind, wird die Planung aus regionalplanerischer Sicht noch als verträglich bewertet (vgl. auch Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Regensburg vom 17.06.2021).

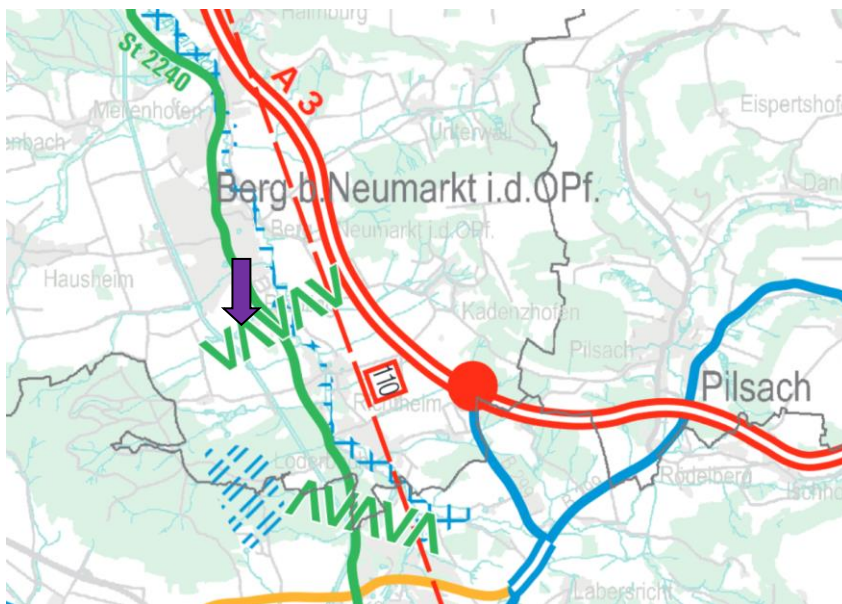


Abb.: Ausschnitt aus der Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplanes (mit Verortung des Plangebietes (lila Pfeil))

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1 Städtebauliche Grundlagen

Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches liegen Baugenehmigungen für den GaLa-Baubetrieb einschließlich eines Wohnhauses für Betriebsleiter vor. Der westliche Teil des Geltungsbereiches liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Baurecht besteht nur im Rahmen der Voraussetzungen des § 35 BauGB.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich der gewachsene Ortsteil Riebling, der den Charakter eines Mischgebietes aufweist.



Die Verkehrserschließung der Baufläche ist über die Staatsstraße 2240 bereits vorhanden.

## 4.2 Natur und Landschaft

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut bzw. weitgehend versiegelt sowie teils als Lagerfläche genutzt. Hier befinden sich dennoch einige naturnahe Gehölzbestände. Der südwestliche Teil ist als Grünland mäßig intensiv genutzt bzw. teils brachgefallen mit nährstoffzeigenden Ruderalfluren. Entlang des Wirtschaftsweges im Südosten sowie Richtung Südwesten zum Kanal wurde vor wenigen Jahren eine Baumreihe mit Winterlinden angelegt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des durch die Tonböden des Lias und Opalinuston geprägten Albvorlands am Rande eines kleinen Seitentals der Schwarzach. Er ist relativ eben und fällt leicht nach Nordosten ab.

Schutzgebiete oder kartierte Biotop befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Unmittelbar nördlich bzw. nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Seitenbach zur Schwarzach, dessen bachbegleitende Gehölzbestände teilweise als Auwald und als Biotop kartiert sind (Biotop-Nr. 6634-1167, Teilfläche 1 und Teilfläche 2).

Für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung ist der Ludwig-Donau-Main-Kanal westlich des Geltungsbereiches.



Abb.: Luftbild des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas)

## 5. Art der baulichen Nutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist die geplante Baufläche im Bereich des bestehenden Betriebes teils bereits als Mischgebiet dargestellt. Im Südwesten zum Kanal hin ist Grünland dargestellt.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplanes wird gemäß dem konkreten Vorhaben als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

## 6. Erschließung

Die verkehrlich Erschließung erfolgt von der Staatsstraße 2240 aus über die bestehende Zufahrt zum bereits vorhandenen Baugebiet. Die bestehende Zufahrt ist aus Sicht der Gemeinde Berg ausreichend, da durch die geplante Erweiterung keine wesentliche Erhöhung des Zu- und Abfahrtsverkehrs zum Betrieb erfolgt. Die geplante Betriebserweiterung für Reitplatzbau führt auch nicht zu einem erheblichen Anstieg des Kundenverkehrs, sondern betrifft nur eine sehr kleine Zielgruppe.

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser sowie Kommunikation sind durch Anschluss an das bestehende Netz gegeben.  
Die Entwässerung erfolgt im Trenn-System.

## 7. Immissionsschutz

Durch die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen entstehen planinduzierte Emissionen. Deshalb sind Emissionskontingente erforderlich, die die maximal zulässigen Emissionen begrenzen. Damit wird sichergestellt, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sicher eingehalten werden. Die ermittelten Emissionskontingente sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus der östlich angrenzenden Staatsstraße 2240. Die auf der Basis der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchgeführten Verkehrslärberechnungen führen zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete im Plangebiet bzw. an der der Straße nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung tags und nachts eingehalten werden. Da die ermittelten Beurteilungspegel dennoch zu Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm führen können, wird im Gutachten ergänzend auf passive Schallschutzvorkehrungen entsprechend der geltenden DIN-Normen verwiesen.

Die schalltechnischen Untersuchungen sind Bestandteil der Begründung.

## 8. Denkmalschutz

Direkt westlich des Baugebietes befindet sich das Baudenkmal des Ludwig-Donau-Main-Kanals:

*D-3-73-113-6, Abschnitt des Ludwig-Donau-Main-Kanals, künstlich angelegte Wasserstraße zwischen Kelheim und Bamberg auf einer Länge von 173 km mit ehemals 100 Schleusen, zahlreichen wasser- und schiffahrtstechnischen Anlagen und Gebäuden zur Herstellung eines durchgehenden Wasserweges zwischen Nordsee und*



*dem Schwarzen Meer, auf Veranlassung König Ludwigs I. von Bayern durch Heinrich Freiherr von Pechmann, 1836-45.*

Hinsichtlich des Baudenkmals ist nicht nur das Denkmal selbst, sondern auch der Umgebungsschutz relevant. Der Kanal ist eine Achse der Ruhe und Kraft in der weitläufig gegliederten Landschaft südlich Berg, dessen Ausstrahlung und Wirkung einer sensiblen Reaktion im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben bedarf. Im Flächennutzungsplan ist deshalb zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin keine Baufläche, sondern eine Grünfläche dargestellt. Weitere Auflagen werden im Bebauungsplan bzw. ggf. im Rahmen der Baugenehmigung getroffen (eingrünende/ abschirmende Pflanzungen, Materialwahl etc.). Damit können erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Baudenkmal vermieden werden und eine Verunstaltung oder Bedrängung des Baudenkmals durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden.

In der Nähe zum Plangebiet befinden sich zudem folgende Bodendenkmäler:

- D-3-6634-0062 - "Mesolithische Freilandstation, Siedlung der Spätlatènezeit."
- D-3-6634-0144 - "Erdbauten des Ludwig-Donau-Main-Kanals (1836-45)."

Wegen des Bodendenkmals D-3-6634-0062 sind in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Dieses Bodendenkmal ist durch Lesefunde bekannt, seine genaue Ausdehnung aber ungewiss. Es ist daher laut Stellungnahme des Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.06.2021 zu vermuten, dass sich auch noch im Planungsgebiet Siedlungsspuren erhalten haben. Zu vermuten sind auch Gräber der Spätlatènezeit in der Umgebung der zeitgleichen Siedlung.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG und Art. 7.4 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## **9. Landschaftsplanung und Eingriffsregelung**

Vom Eingriff sind neben dem Bestandsgelände des Betriebes überwiegend konventionell landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Der Eingriff durch die geplante Bebauung ist deshalb grundsätzlich ausgleichbar. Es sind gut 0,6 ha Ausgleichsflächen erforderlich, die vom Vorhabenträger auf Ebene des Bebauungsplanes in Form zweier externer Ausgleichsflächen eingebracht werden.

Die wichtigsten Maßnahmenempfehlungen hinsichtlich Natur und Landschaft sind

- Festsetzung von Grünflächen zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin
- Erhalt wertgebender Vegetationsbestände,
- Pflanzgebote für Laubbäume und Sträucher, Fassadenbegrünung
- Verwendung heimischer Gehölze
- Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser, teilweise Dachbegrünung
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und deren Minimierung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar

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

Für den Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Büro Genista, Neumarkt).

Im Bereich der betroffenen Wiesenfläche gelangen keine Nachweise von bodenbrütenden Arten, wie der Feldlerche oder dem Baumpieper. Angrenzend kommt in den Gehölzen eine recht artenreiche Brutvogelfauna vor. Hierunter befinden sich auch einige weniger häufige Arten, wie der Grünspecht, der Gelbspötter, der Girlitz, der Stieglitz, der Sumpfrohrsänger und der Feldsperling sowie weitere noch weit verbreitete und häufige Arten. Die wertgebenden Gehölze werden, soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegend, allesamt erhalten.

Dem Gutachten zufolge ergeben sich für alle zu untersuchenden Artengruppen hinsichtlich des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Brutvogelarten keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es sind keine CEF-Maßnahmen und keine konfliktvermeidenden Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich.

Die vollständige artenschutzrechtliche Prüfung ist Teil der Begründung.

## **B Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabe**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist (§ 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 plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes südlich von Berg im Ortsteil Riebling. Geplant ist die Erweiterung eines bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebes durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wofür die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Zum Ludwig-Donau-Main-Kanal sowie zum nördlich angrenzenden Bach sind Grünflächen dargestellt.

Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Planung erfolgt auf Antrag eines Vorhabensträgers. Sie dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebes, so dass sich keine anderweitigen Alternativen aufdrängen.

Die vorliegende Anordnung der Bau- und Grünflächen stellt aus städtebaulicher Sicht die günstigste Anordnung dar. Die Ergänzung der Bauflächen im Anschluss an die bestehende Bebauung und die Anordnung der Grünflächen zum Ludwig-Donau-Main-Kanal bzw. Bach hin ist die einzige sinnvolle Variante.

### **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. Emissionen, Auswirkungen auf Landschaftsbild 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 gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbeereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Als Grundlage für die Umweltprüfung sind folgende Gutachten vorhanden bzw. beauftragt (siehe Anhang):

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Genista, Neumarkt)
- Schalltechnische Untersuchungen (IBAS, Bayreuth)

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 Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

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 werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

### 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es liegen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben mehr vor.

## 3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

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

Das Landesentwicklungsprogramm wurde durch Siedlungsanbindung beachtet. Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Empfehlung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch große Abstände zu der nächstgelegenen Ortschaft sowie durch Empfehlung von Maßnahmen zum Schallschutz berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird berücksichtigt durch Empfehlung zur Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers.

## 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

wohnnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

#### Wohnfunktion

Der Geltungsbereich hat dahingehend Bedeutung für die Wohnfunktion, dass die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses zulässig ist. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich in Riebling (Mindestabstand ca. 50 m), in Berg im Norden (Mindestabstand ca. 350 m) sowie im neu ausgewiesenen Baugebiet Richtheim-Straßfeld weiter südlich (Mindestabstand ca. 340 m).

#### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als bebaute bzw. landwirtschaftlich genutzte Freifläche nur allgemeine Bedeutung und Funktion für die Naherholung. Erholungseinrichtungen fehlen. Auch eine besondere Attraktivität des Bereichs ist vor allem aufgrund der Vorbelastungen nicht gegeben. Allerdings grenzt direkt westlich bzw. südwestlich der Ludwig-Donau-Main-Kanal an, der eine Hauptachse der Erholung und ein wichtiges Element des Landschaftserlebens in der Gemeinde Berg ist.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Mit dem Gewerbegebiet sind Lärmimmissionen verbunden. Deshalb wurde zur genauen Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und aufgrund des Immissionsschutzes sind Einschränkungen des Gewerbegebietes erforderlich. Die zulässigen Lärmemissionen sind im Bebauungsplan zu beschränken (Festsetzung von Emissionskontingenten). Damit können die gesunden Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen garantiert werden.

#### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Planung geht eine landwirtschaftlich mäßig intensiv genutzte Freifläche verloren. Durch die Ausweisung von Grünflächen (Koppeln) mit umfassenden Eingrünungsmaßnahmen insbesondere zur freien Landschaft und zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit die Erholungsnutzung minimiert.

**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

Die Baufläche ist neben den bereits bebauten bzw. als Lagerplatz intensiv genutzten Bereichen vor allem durch eine teils mäßig intensiv genutzte, teils verbrachte nährstoffreiche Wiese, junge Ruderalfluren sowie randliche mehr oder weniger naturnahe Gehölzbestände geprägt. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Seitenbach zur Schwarzach, dessen bachbegleitende Gehölzbestände teilweise als Auwald und als Biotop kartiert sind (Biotop-Nr. 6634-1167, Teilfläche 1 und Teilfläche 2). Entlang des Wirtschaftsweges im Südosten sowie Richtung Südwesten zum Kanal wurde vor wenigen Jahren vom Vorhabenträger eine Baumreihe mit Winterlinden angelegt.

Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Im Bereich der betroffenen Wiesenfläche gelangen keine Nachweise von bodenbrütenden Arten, wie der Feldlerche oder dem Baumpieper. Angrenzend kommt in den Gehölzen eine recht artenreiche Brutvogelfauna vor. Hierunter befinden sich auch einige weniger häufige Arten, wie der Grünspecht, der Gelbspötter, der Girlitz, der Stieglitz, der Sumpfrohrsänger und der Feldsperling sowie weitere noch weit verbreitete und häufige Arten.

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

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes werden teils verbrachte Wiesenflächen und Ruderalfluren als Lebensraum zerstört. Die wertgebenden randlichen Gehölze / Vegetationsbestände einschließlich der bereits vor wenigen Jahren gepflanzten Baumreihe aus Winterlinden sind im Bebauungsplan als zu erhaltend festzusetzen und in das Planungskonzept zu integrieren. Eine Vielzahl heimischer, standortgerechter Laubbäume und Sträucher sind noch ergänzend zu pflanzen. Aufgrund der Lage im Außenbereich sind insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu verwenden und deren Verwendung grundsätzlich zu minimieren.

Der saP zufolge ergeben sich für alle zu untersuchenden Artengruppen hinsichtlich des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Brutvogelarten keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es sind keine CEF-Maßnahmen und keine konfliktvermeidenden Maßnahmen erforderlich.

Bei Berücksichtigung der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen sind Auswirkungen auf die Pflanzen und Tierwelt von geringer Erheblichkeit.

**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 im Naturraum häufige Tonböden. Diese Böden haben eine mäßige Natürlichkeit und eine geringe Seltenheit und ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial. Auch das Ertragspotenzial ist durchschnittlich.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten Einrichtungen erfolgt auf der baulichen Erweiterungsfläche von ca. 1,4 ha eine Versiegelung mittleren bis hohen Grades.

Vermeidungsmaßnahmen können die Festsetzung von zu begrünenden Flächen im Randbereich des Geltungsbereiches sein. Dadurch können sich Bodenfunktionen regenerieren und naturnähere Böden entwickeln. Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sollen zudem wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

### 4.4 Wasser

Bewertungskriterien Teilschutzgut Oberflächengewässer

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Retentionsfunktion
	Einfluss auf das Abflussgeschehen

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

### **Beschreibung und Bewertung**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Direkt nördlich grenzt ein kleinerer Bachlauf an, der ca. 1-3 Meter tiefer liegt und von mehreren Weihern auf der nordwestlich angrenzenden Seite begleitet wird.

Die vorherrschenden Tonböden sind gemäß dem geotechnischen Bericht des Baugrundinstituts Spotka vom 07.02.2022 nicht bzw. nur bedingt versickerungsfähig.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund seiner standörtlichen und topographischen Gegebenheiten im Randbereich eines im Bayernatlas gekennzeichneten wassersensiblen Bereiches.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Aufgrund des hohen Anteils nicht überbauter Flächen ist die Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers vorzusehen, eine gezielte Versickerung ist nicht möglich. Hierdurch werden die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt verringert. Der Abfluss in den nördlichen Graben als Vorfluter erfolgt nach Vorreinigung und in gedrosselter Form. Hierzu ist ein gesonderter wasserrechtlicher Antrag erforderlich.

Aufgrund der standörtlichen und topographischen Gegebenheiten ist das Erfordernis von Maßnahmen zum Schutz gegen zufließendes Hochwasser bzw. Überschwemmungen vom Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.

***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 Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete und örtliche Funktionen für den Luftaustausch.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Aufgrund des geringen Umfangs von baulichen Maßnahmen und Versiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten.

**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 liegt in der weiten offenen Agrarlandschaft südlich von Berg, die vor allem durch die Bachläufe und den Ludwig-Donau-Main-Kanal gegliedert wird.

Nach Norden hin ist der Geltungsbereich durch den Gehölzbestand entlang des Baches gut abgeschirmt, nach Süden grenzt offene Agrarlandschaft an, im Westen liegt der besonders empfindliche Bereich des Ludwig-Donau-Main-Kanals. Entlang des Wirtschaftsweges im Südosten sowie Richtung Südwesten zum Kanal wurde vor wenigen Jahren eine Baumreihe mit Winterlinden angelegt.

Eine Vorbelastung besteht durch die bestehenden betrieblichen Anlagen sowie die Staatsstraße.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die geplanten (baulichen) Anlagen und Einrichtungen sind erhebliche Auswirkungen v.a. in den ersten Jahren zu erwarten.

Zur Eingriffsminimierung sollen alle im Plangebiet liegenden, der Eingrünung dienenden, Gehölze erhalten werden. Zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin sind Grünflächen orientiert und vor allem nach Südosten, Süden und Südwesten naturnahe Pflanzungen ergänzend zu den bereits gepflanzten Bäumen vorzusehen. Diese werden in einigen Jahren den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

#### 4.7 Fläche

Es handelt sich derzeit um eine überwiegend landwirtschaftlich, teils bereits gartenbaulich/gewerblich genutzte Fläche.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Die Fläche des Geltungsbereiches ändert sich durch die Planung nicht. Es ändert sich die Art der Nutzung.

Nach Umsetzung der vorliegenden Planung erhöht sich die gewerbliche Baufläche in der Gemeinde Berg von derzeit ca. 774 ha (Gemeindedaten 2018, Statistik kommunal Bayern 2019) auf dann ca. 776 ha. Es stehen keine Konversionsflächen oder minder genutzte Brachflächen zur Verfügung, auf denen das Vorhaben ohne Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche realisierbar wäre.

Die Fläche dient weiterhin der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Es gibt keine Grundlage zur Abstufung der Wertigkeiten unterschiedlicher Flächennutzungen.

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

#### **4.8 Kultur- und Sachgüter**

Direkt westlich des Baugebietes befindet sich das Baudenkmal des Ludwig-Donau-Main-Kanals:

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

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

In der Nähe zum Plangebiet befinden sich zudem folgende Bodendenkmäler:

- D-3-6634-0062 - "Mesolithische Freilandstation, Siedlung der Spätlatènezeit."
- D-3-6634-0144 - "Erdbauten des Ludwig-Donau-Main-Kanals (1836-45).

Wegen des Bodendenkmals D-3-6634-0062 sind in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Dieses Bodendenkmal ist durch Lesefunde bekannt, seine genaue Ausdehnung aber ungewiss. Es ist daher laut Stellungnahme des Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.06.2021 zu vermuten, dass sich auch noch im Planungsgebiet Siedlungsspuren erhalten haben. Zu vermuten sind auch Gräber der Spätlatènezeit in der Umgebung der zeitgleichen Siedlung.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung werden zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin keine Bauflächen, sondern Grünflächen dargestellt. Weitere Auflagen werden im Bebauungsplan bzw. ggf. im Rahmen der Baugenehmigung getroffen (eingrünende/ abschirmende Pflanzungen, Materialwahl etc.). Damit können erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Baudenkmal vermieden werden und eine Verunstaltung oder Bedrängung des Baudenkmals durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG und Art. 7.4 BayDSchG

notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### **4.9 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet weist eine Entfernung von ca. 5 km auf. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung dieses oder entfernt gelegener Natura 2000-Gebiete 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 bzw. des Landkreises gesichert. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird getrennt abgeleitet. Die zulässigen Emissionen werden im Bebauungsplan begrenzt.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich. Erdwärmesonden sind im Karst nicht zulässig.

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

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von ca. 1,5-2 ha beansprucht. Konversionsflächen oder andere Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung.

#### Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt im Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

#### Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden durch eine energieeffiziente Gestaltung des Gebäudes berücksichtigt.



## 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.

### 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

Die Auswirkungen können durch Einschränkung des Gewerbegebietes insoweit gemindert werden, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bezüglich des Lärms ist eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen im Bebauungsplan erforderlich. Hinsichtlich Lichtemissionen ist die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und deren Minimierung durch Festsetzung zu sichern. Durch Emissionen von Luftschadstoffen, Wärme und Strahlung sind keine erheblichen Belastungen zu erwarten. Hier erfolgen auf der Ebene der Baugenehmigung ggf. entsprechende Auflagen und Vorgaben.

### 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

Die Kumulierung hinsichtlich des Lärms mit dem bestehenden Betrieb wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es wird sichergestellt, dass auch in Summation mit den Lärmemissionen des bestehenden Betriebs die schalltechnischen Orientierungswerte in der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung nicht überschritten werden.

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

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

#### Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

### **7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Vom Eingriff sind neben dem Bestandsgelände des Betriebes überwiegend konventionell landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Der Eingriff durch die geplante Bebauung ist deshalb grundsätzlich ausgleichbar. Es sind gut 0,6 ha Ausgleichsflächen erforderlich, die vom Vorhabenträger auf Ebene des Bebauungsplanes in Form zweier externer Ausgleichsflächen eingebracht werden.

Die wichtigsten Maßnahmenempfehlungen hinsichtlich Natur und Landschaft sind

- Festsetzung von Grünflächen zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin
- Erhalt wertgebender Vegetationsbestände,
- Pflanzgebote für Laubbäume und Sträucher, Fassadenbegrünung
- Verwendung heimischer Gehölze
- Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser, teilweise Dachbegrünung
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und deren Minimierung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar

Diese Maßnahmenempfehlungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan verbindlich festzusetzen. Maßnahmen zum Artenschutz sind nicht erforderlich.

### **8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen (landwirtschaftliche Nutzung). Für die Erweiterung des bestehenden Betriebs müssten anderweitige Flächen beansprucht werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Umweltauswirkungen sind gegenüber der Null-Variante vertretbar.

### **9. Monitoring**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Das Monitoring ist im Bebauungsplan festzulegen.

## 10. Zusammenfassung

### 1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Die Planung sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes für die Erweiterung eines bestehenden Gartenbaubetriebes vor, in den Randzonen des Geltungsbereichs sind Grünflächen bzw. Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen.

### 2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion werden durch Einschränkungen des Gewerbegebietes vermieden, Auswirkungen auf die Naherholung durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust Wiesenflächen ca. 1,5 ha; wertgebende Gehölze werden erhalten	geringe Erheblichkeit
Boden	Mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad auf 1,4 ha Erweiterungsfläche	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Rückhaltung, Vorreinigung und gedroselte Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper werden durch Erhaltungs- und Pflanzgebote sowie Ausweisung von Grünflächen zum Kanal im Südwesten und zum Bach im Nordwesten hin minimiert	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen 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 Boden, Wasser sowie mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft.

Diese Auswirkungen geben Hinweise auf Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

## **ANHANG**

1. Schalltechnische Untersuchungen, IBAS Bayreuth
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Genista, Neumarkt