
Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Richtheim - Straßfeld



Begründung

19.09.2019



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

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

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



**Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Richtheim - Straßfeld“**

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	3
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	4
4. PLANUNGSZIELE	4
5. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
6. VERKEHRSFLÄCHEN	8
7. WASSERWIRTSCHAFT	9
8. IMMISSIONSSCHUTZ	9
9. BRANDSCHUTZ	10
10. DENKMALSCHUTZ	10
11. GRÜNORDNUNG	11
11.1 Öffentliche Grünflächen	11
11.2 Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen	11
11.3 Eingriffsermittlung	12
11.4 Ausgleichsflächen	15
11.5. Artenschutzprüfung	17
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18

B	UMWELTBERICHT	19
1.	EINLEITUNG	19
1.1	Anlass und Aufgabe	19
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	19
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	19
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	19
2.1	Untersuchungsraum	19
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	20
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	21
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	21
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	22
4.1	Mensch	22
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	23
4.3	Boden	25
4.4	Wasser	25
4.5	Klima/Luft	26
4.6	Landschaft	27
4.7	Kultur- und Sachgüter	27
4.8	Fläche	28
4.9	Wechselwirkungen	28
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	28
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	28
6.	ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	29
7.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	30
8.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	30
9.	MONITORING	30
10.	ZUSAMMENFASSUNG	31

A Allgemeine Begründung

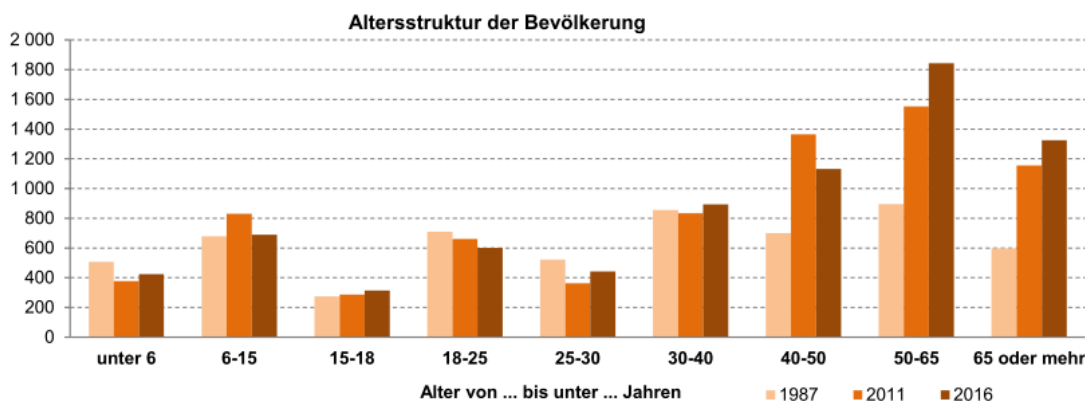
1. Planungserfordernis

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

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

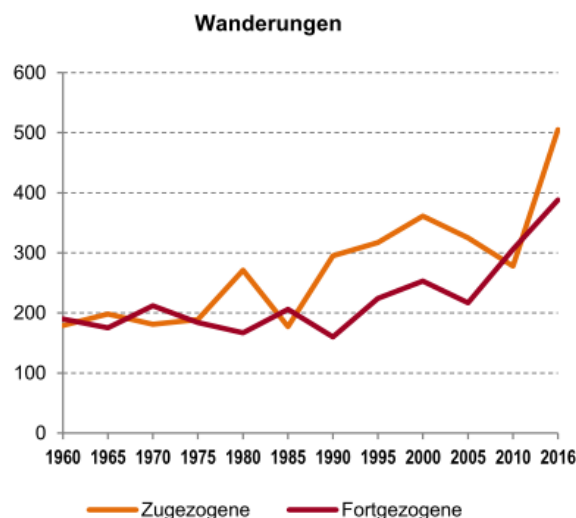
Weiterhin ist im Regionalplan Regensburg für die Gemeinde Berg die Stärkung der Einzelhandelsfunktion ein wichtiges Ziel.

Zur Umsetzung dieses Ziels ist die Ausweisung des Baugebiets erforderlich. In der Gemeinde Berg besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland. Diese Nachfrage wird sich in den nächsten Jahren noch verstärken, wie die folgende Abbildung zeigt:



Aus der Abbildung wird deutlich, dass die Altersgruppen der 15-18jährigen in der Gemeinde Berg im Jahr 2016 gegenüber 1987 deutlich zugenommen hat. Diese Altersgruppe wird in den nächsten Jahren einen eigenen Haushalt gründen und wollen überwiegend in der Gemeinde Berg bleiben.

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



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

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

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

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

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

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

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

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

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

Naturräumliche Gegebenheiten

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

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



Luftbild des Geltungsbereichs

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

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

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Regionalplan

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

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

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

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

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

4. Planungsziele

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

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

rungsprognosen für den Verdichtungsraum gehen von einem weiteren Bevölkerungswachstum von 5 % bis 6 % in den nächsten 10 bis 15 Jahren aus. Es ist bereits jetzt absehbar, dass die großen Städte kaum in der Lage sein werden, entsprechende Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Deshalb ist die Weiterentwicklung der Siedlungsschwerpunkte im Umfeld der Städte städtebaulich sinnvoll und unverzichtbar.

Ein weiteres Planungsziel der Gemeinde Berg ist die Verbesserung der Nahversorgungssituation. Trotz ihrer knapp 8.000 Einwohner hat die Gemeinde Berg keinen Lebensmittelvollsortimenter, so dass Einkaufsfahrten nach Neumarkt oder Altdorf erforderlich sind. Durch die verkehrsgünstige Lage des geplanten Baugebietes konnten bereits zwei Interessenten für Lebensmittelverbrauchermärkte (ein Vollsortimenter und ein Discounter) gefunden werden, die konkrete Ansiedelungsinteressen haben. Damit kann die Lebensmittelnahversorgung für die Gemeinde Berg erheblich verbessert werden. Mit der Bushaltestelle direkt östlich des Geltungsbereiches sowie der Radwegverbindung nach Berg und Neumarkt ist der Standort nicht nur für den Pkw-Verkehr sehr gut angebunden.

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

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

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

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

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

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Der größte Teil des Geltungsbereiches ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist aufgrund des städtebaulich angestrebten Charakters des Baugebiets erforderlich.

Zu Beginn der Planung wurden vier Entwurfsalternativen mit Unterschieden in der Erschließung vorgelegt. Der Gemeinderat hat sich für die vorliegende Alternative entschieden, die ohne Stichstraßen und flächenaufwändige Wendeanlagen auskommt.

Weiterhin hat diese Variante sowohl ein günstiges Verhältnis zwischen Bau- und Verkehrsflächen und ergibt günstige Grundstückszuschnitte.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung von ca. 90 Baugrundstücken mit einer Größe zwischen 500 qm bis 800 qm, so dass unterschiedlichen Wünschen künftiger Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden kann. Die Festsetzung größerer zusammenhängender Baufenster ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahl von 0,35 sichert eine lockere Bebauung und minimiert die mögliche Überbauung und Versiegelung der Grundstücke. Um auf größeren Grundstücken die Errichtung unproportional großer Gebäude zu verhindern, ist zudem die Gebäudelänge begrenzt (abweichende Bauweise mit Einschränkung der Gebäudelänge auf 16 m), weiterhin ist eine Obergrenze für die maximale Grundfläche des Hauptgebäudes mit 180 qm festgesetzt. Im gesamten Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig. Zur Gestaltung des Ortsbildes ist eine Höhenfestsetzung enthalten, die maximale Wandhöhen und Firsthöhen regelt (im WA1 nahe am LDM-Kanal Wandhöhe 4,5 m, ansonsten Wandhöhe 6,0 m, Firsthöhe generell 9,0 m).

Die Gemeinde Berg möchte eine weitgehende Gestaltungsfreiheit innerhalb des Baugebietes zulassen und ermöglicht die Errichtung unterschiedlicher Dachformen und damit Haustypen. Ausgeschlossen werden im Wohngebiet Flachdächer und Pultdächer. Die beiden Haustypen passen am wenigsten in ein oberpfälzer Siedlungsbild. Ein versetztes Pultdach ist zulässig, dies erfordert zum einen geringere Wandhöhen, zum anderen ähnelt es in gewisser Weise dem Satteldach.

Da das Baugebiet an den Ludwig-Donau-Main-Kanal im Westen angrenzt und von hier aus weit einsehbar ist gelten für die beiden westlichsten Gebäudereihen, die den künftigen Ortsrand zum Kanal hin bilden, stärkere Einschränkungen (WA1). Hier sind nur Wohnhäuser mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig. Die Wandhöhe ist auf 4,50 m begrenzt und es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 45° zulässig. Damit wird ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild des Ortsrandes gegenüber dem Ludwig-Donau-Main-Kanal sichergestellt.

Zur Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild wird die Höhenlage der Gebäude definiert. Dies erfolgt im Bezug auf die Erschließungsstraße. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksseite.

Gemischte Bauflächen gemäß § 6 BauNVO

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

Im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, dies entspricht der Vorgabe der Baunutzungsverordnung und ermöglicht eine gute Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen. Die überbaubaren Flächen sind durch

Baugrenzen abgegrenzt, auch hier wurden großzügige zusammenhängende Bauflächen gebildet, um eine flexible Anordnung der Gebäude zu ermöglichen.

Die Bebauung ist in abweichender Bauweise zulässig, es handelt sich um eine offene Bauweise, bei der unterschiedliche Gebäudelängen zulässig sind (siehe Nutzungsschablone im Plan). Dies ist insbesondere zur Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden erforderlich.

Im Mischgebiet sind zusätzlich zu den Dachformen im Wohngebiet Gebäude mit Flachdach und mit Pultdach zulässig. Die Wandhöhe ist gestaffelt, teils wie im Wohngebiet auf 6,0 m und die Gebäudehöhe auf 9,0 m begrenzt, teils sind auch größere Gebäudehöhen zulässig (vor allem im stärker gewerblich geprägten westlichen Teil). Dies dient der bestmöglichen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundfläche, u.a. sollen im Mischgebiet auch Mehrfamilienhäuser möglich sein.

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

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

Im Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht die bestmögliche Ausnutzung der verfügbaren Grundstückflächen. Weiterhin ist eine abweichende Bebauung mit Gebäudelängen bis zu 100 m zulässig. Dies ist aufgrund des Nutzungszwecks sinnvoll.

Auch im Gewerbegebiet sind neben den im Wohngebiet zulässigen Dachformen auch Pultdächer und Flachdächer zulässig, die maximale Gebäudehöhe ist auch hier gestaffelt, im östlichen Teil zur Staatsstraße hin bei 9,0 m (Wandhöhe) bzw. 12,0 m (Gebäudehöhe), im westlichen Teil zum Mischgebiet hin bei 6,0 m bzw. 9,0 m.

Die gewerblichen Bauflächen sind mit Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzt. Die erforderlichen Emissionskontingente wurden in einem Schallgutachten erarbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Kap. 8).

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist direkt angrenzend an die Staatsstraße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ festgesetzt. Um schädliche Auswirkungen auf umliegende Versorgungszentren zu vermeiden, sind die zulässigen Sortimente sowie die zulässigen Verkaufsflächen eingeschränkt. Es sind nur Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.230 qm Verkaufsfläche (incl. Backshop), Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 qm Verkaufsfläche sowie ein Getränkemarkt mit maximal 600 qm Verkaufsfläche zulässig. Die Regierung als höhere Landesplanung hat im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in ihrer Stellungnahme vom 11.09.2019 festgestellt, dass die Verkaufsflächen-Mehrung um 30 qm beim Lebensmittelvollsortimenter mit den landesplanerischen Erfordernissen im Einklang steht. Ein fußläufiges Einzugsgebiet ist vorhanden bzw. geplant, die Anbin-

derung für den nichtmotorisierten Individualverkehr ist mit dem Radweg und der Bushaltestelle gut.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Errichtung von zwei getrennten Gebäuden in einer abweichenden Bauweise bis zu einer Gebäudelänge von maximal 100 m. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6, dies ist für die vorgesehene Nutzung ausreichend. Die zulässigen Dachformen entsprechen denen im Gewerbegebiet.

Die Zufahrt zu den Verbrauchermärkten ist von der Beckenhofer Straße und der Staatsstraße 2240 aus vorgesehen, die notwendigen Abbiegespuren sind im Plan bereits dargestellt. Die Verbreiterung des Straßenraums muss nach Westen in Richtung Geltungsbereich erfolgen. Im Anschluss an die Zufahrt sind Flächen für Stellplätze festgesetzt, es sind ca. 150 Stellplätze vorgesehen.

6. Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Staatsstraße 2240 aus. Im Bereich der bisherigen Kreuzung mit der Ortsstraße nach Richtheim bzw. der Straße nach Beckenhof soll ein Kreisverkehr ausgebildet werden. Westlich des Kreisverkehrs zweigt von der Beckenhofer Straße aus die Zufahrt zu den Verbrauchermärkten, insbesondere für von Süden kommende Kunden, ab. Weiterhin sollen die Verbrauchermärkte durch eine direkte Zufahrt von der Staatsstraße 2240 erschlossen werden. Sie dient gemeinsam auch der Erschließung der nördlich angrenzenden Mischgebietsfläche. Damit wird ein Durchfahren des Baugebietes vermieden. Die notwendigen Abbiegespuren und Aufstellungsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die vom staatlichen Bauamt in ihrer Stellungnahme vom 05.09.2019 geforderte Mindestlänge der Aufstellungspuren von mind. 25 m ist im Bebauungsplan dargestellt. Dies wird im Rahmen der Ausbauplanung in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt im Detail festgelegt.

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

Die Beckenhofer Straße wird auf 6,5 m Fahrbahnbreite ausgebaut, ein separater Fuß- und Radweg ist mit 2,0 m vorgesehen. Dieser ermöglicht die gefahrlose Zufahrt vom LDM-Kanal zum Ort Richtheim mit seiner Gaststätte. Südlich des Straßenraums ist eine 2,50 m breite Grünfläche festgesetzt, auf der eine straßenbegleitende Baumreihe zu pflanzen ist. Dies soll die Hauptachse des Baugebietes städtebaulich betonen und zur Gliederung und Gestaltung des Baugebiets beitragen.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches werden mit einer Gesamtbreite von 7,50 m ausgebaut. Die detaillierte Gestaltung der Erschließungsstraßen mit Parkbuchten, Pflanzinseln etc. erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Die vorgesehene Straßenführung ermöglicht eine abschnittsweise Erschließung.

Ergänzt wird die Straßenerschließung durch Rad- und Fußwege, die Verbindungen zwischen einzelnen Quartieren und zur Landschaft hin herstellen. Vom Ludwig-Donau-Main-Kanal ist so eine rasche Fuß- und Radwegeverbindung zu den Verbrauchermärkten möglich, weiterhin ist im Norden des Baugebietes über die Grünfläche des Regenrückhaltebeckens eine direkte Verbindung zum Radweg nach Berg vorgesehen.

Im Süden des Geltungsbereiches ist ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt, der der Erschließung der angrenzenden Waldgrundstücke dient.

Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Die Abwasserplanung ist bereits eingeleitet. Es sind voraussichtlich zwei Rückhaltebecken erforderlich, eines im nördlichen Teil mit ca. 2.400 cbm Rückhaltevolumen, ein weiteres im südlichen Teil mit ca. 800 cbm Rückhaltevolumen. Flächen für die genannten Rückhaltebecken sind im Bebauungsplan bereits festgesetzt. Sie sind in überwiegender Erdbauweise und mit naturnaher Gestaltung und Bepflanzung zu erstellen.

7. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ragt im äußersten Süden in einem im Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung dargestellten wasserwirtschaftlichen Bereich. Dieser gibt Hinweise dass das Gebiet durch den Einfluss von Wasser geprägt sein (konkret durch den weiter südlich verlaufenden Bach) und es (bei extremen Hochwasserereignissen) möglicherweise zu Überschwemmungen kommen könnte. In diesem Bereich sind jedoch überwiegend keine Bauflächen sondern Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt. Eine Überschneidung mit überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Baugrenze ist nicht gegeben. Die Darstellung im Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung ist zudem eher abstrakt. Bezüglich der tatsächlichen Geländeverhältnisse ist festzustellen, dass sich der Bachlauf gegenüber dem Gelände durch eine markante Böschung abgrenzt, so dass nicht mit einer Überflutung des Geländes zu rechnen ist. Zur Sicherheit werden die Flächen als solche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (z.B. durch Auffüllung des Geländes).

Der Bebauungsplan beinhaltet außerdem einen Hinweis, dass Kellergeschosse aufgrund des Standortes generell gegen Rückstau entsprechend zu sichern sind, da Schichten- und Grundwasser sowie Hangwasserzufluss nicht auszuschließen sind.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus der östlich angrenzenden Staatsstraße 2240. Die einwirkenden Immissionen wurden in einem Schallgutachten geprüft, erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind festgesetzt. Diese betreffen vor allem den östlichen Teil des Baugebietes und hier ausschließlich Schlafräume.

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

Die ermittelten Emissionskontingente sind im Plan verbindlich festgesetzt. Die Emissionskontingente berücksichtigen die vorhandene Vorbelastung (Landgasthof östlich) und erlauben zusammen mit den Zusatzkontingenten eine übliche Gewerbenutzung insbesondere zur Tagzeit. Ein Nachtbetrieb (zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) ist nur bedingt möglich.

9. Brandschutz

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

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

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

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

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

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

Hinsichtlich des Baudenkmals ist nicht nur das Denkmal selbst, sondern auch der Umgebungsschutz relevant. Der Kanal ist eine Achse der Ruhe und Kraft in der weiträumig gegliederten Landschaft südlich Berg, dessen Ausstrahlung und Wirkung einer sensiblen Reaktion im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung bedarf. Insbesondere ist zu verhindern, dass die Baugrundstücke mit unterschiedlich gestalteten Gebäuden, Freianlagen und Einfriedungen unmittelbar an den Kanal angrenzen und damit die Harmonie und Ruhe dieses Landschaftselementes beeinträchtigen.

Die Gemeinde Berg hat deshalb im Rahmen der vorliegenden Planung einen mind. 8 m breiten Grünstreifen ab der Grundstücksgrenze des Kanals bzw. dem begleitenden Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser Grünstreifen ist mit einer gleichmäßigen Baumreihe aus heimischen Laubbäumen oder Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen. Damit wird zum einen ein Abstand zwischen der künftigen Bebauung und dem Kanal sichergestellt, zum anderen mit der Baumreihe ein Element geschaffen, das die Ruhe und Harmonie des Kanals aufnimmt und ergänzt.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzung können eine Verunstaltung oder Bedrängung des Baudenkmals bzw. Beeinträchtigung des Baudenkmals durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden.

11. Grünordnung

11.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind an mehreren Stellen öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zum einen handelt es sich dabei um den 8 m breiten Grünstreifen an der Westseite des Baugebiets bis zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin. Die Funktion und Gestaltung dieses Grünstreifens wurde bereits im vorigen Kapitel erwähnt. Er ist mit einer Baumreihe aus heimischen Laubbäumen oder Obstbaumhochstämmen im Abstand von etwa 10 m bis 12 m zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist als Magerwiese zu entwickeln, d.h. maximal 1 bis 2 Mal jährlich ab Juli zu mähen. Das Mähgut ist möglichst zu entfernen.

Weiterhin wurde ein 5 m breiter Grünstreifen entlang des Gewässers im Norden des Plangebietes ausgewiesen. Dieser soll zum einen eine Pufferfunktion gegenüber dem Wohngebiet erfüllen, zum anderen auch die Zugänglichkeit des Gewässers für spätere Pflege oder Unterhaltungsmaßnahmen gewährleisten. Hierfür ist die Anlage eines Wirtschaftsweges, der gleichzeitig Fußweg sein kann, vorgesehen. Auch dieser Grünstreifen ist nur 1 bis 2 Mal jährlich zu mähen. Das Gleiche gilt für den Grünstreifen im Süden des Geltungsbereiches entlang des Waldrandes.

Weitere öffentliche Grünflächen sind ein Kinderspielplatz, der zentral in der Mitte des Baugebiets angeordnet wurde und mit einer Fläche von ca. 660 qm sowohl Spielmöglichkeiten wie auch Aufenthalts- und Begegnungsflächen bieten kann.

Letztlich sind im Süden und im Norden des Baugebiets Grünflächen zur Aufnahme von Regenrückhaltebecken vorgesehen. Diese Flächen sind in den Randbereichen naturnah zu gestalten und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

11.2 Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen

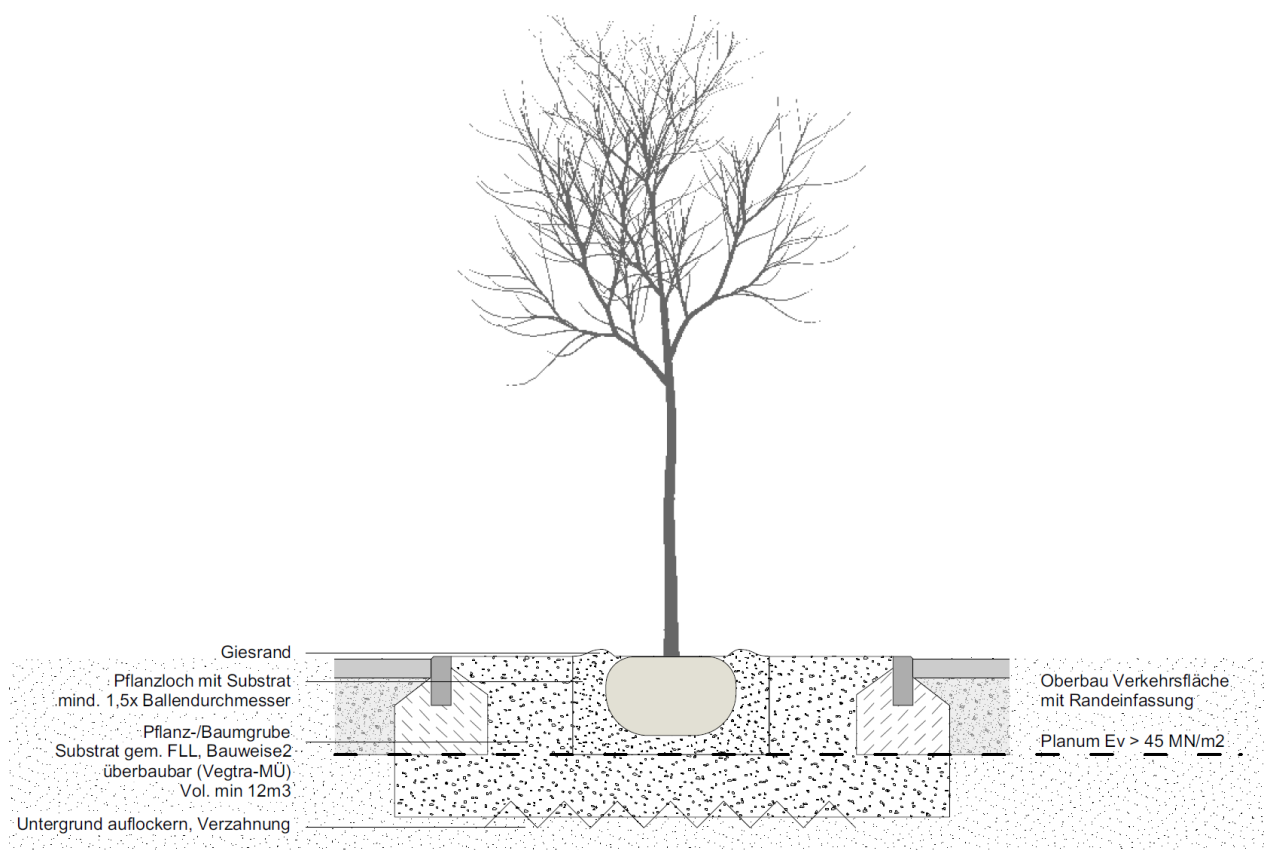
Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden auf den Bauflächen ergänzende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebiete und Flächen mit Begrünungsbindung.

Diese Maßnahmen sind erforderlich um das Baugebiet zu gliedern und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Ein Großteil der Flächen mit Begrünungsbindung ist naturnah zu gestalten, d.h. überwiegend standortheimische Pflanzen und nur extensive Pflege.

Innerhalb der privaten Grünflächen im Wohngebiet ist ein Laubbaum oder Obstbaum bei allen Grundstücken zu pflanzen. Dadurch soll eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden. Weitergehende Festsetzungen zur Grüngestaltung sind aus Sicht der Gemeinde Berg nicht erforderlich, da aufgrund der niedrigen Grundflächenzahl von 0,35 ein Großteil der Bauflächen als private Freiflächen erhalten bleiben wird und den Bauherren keine zusätzlichen Auflagen bei der Gestaltung dieser Flächen gemacht werden sollen.

Im Gewerbegebiet, Sondergebiet und Mischgebiet sind weitergehende Festsetzungen für Flächen mit Begrünungsbindung enthalten. Hier sollen an den Rändern der Grundstücke teils Baumreihen, teils naturnahe frei wachsende Hecken aus heimischen Gehölzen gepflanzt werden. Für den größten Teil der Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Bauflächen ist eine naturnahe Gestaltung festgesetzt, d.h. es sind ausschließlich standortheimische Pflanzen zulässig und nicht bepflanzte Teilflächen sind als Gras-Krautfluren mit nur gelegentlicher Mahd zu entwickeln. Weiterhin sollen auch den übrigen, nicht befestigten Freiflächen soweit vom Zuschnitt und der Funktion her möglich überwiegend standortheimische Gehölze verwendet werden. Diese Festsetzungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Parkplätzen und anderen befestigten Flächen sind mindestens 12 qm große freie Baumscheiben zu schaffen, um ein befriedigendes Baumwachstum zu erreichen. Sofern dies nicht möglich ist, z.B. bei beengten Verhältnissen auf Parkplätzen, sind mindestens 12 cbm durchwurzelbare und verdichtbare Substrate einzubauen.



11.3 Eingriffsermittlung

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

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten (insb. als Pufferflächen zu sensiblen Randlagen)
- Festsetzung von Pflanzgeboten auf Privatgrund zur Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes
- Verwendung heimischer Laubbaumarten oder Obstbäume (Hochstamm) für die Pflanzgebote
- Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur sowie zur Dachform
- Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung/Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet. Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Vom Vorhaben sind v.a. intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen.

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt ca. 12 ha. Bezüglich der Verortung der nachfolgenden Teilflächen vgl. Bestandsplan mit Eingriffsbewertung im Anhang.

Bewertung der Eingriffsfläche Teilflächen 1-4

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	überwiegend Acker, Intensivgrünland sowie auf kleiner Fläche Wiesenbrache, Kategorie I
Boden	Braunerde, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, mäßig versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I - II
Landschaft	großflächiger, strukturarmer Ackerschlag am Ortsrand, Vorbelastung durch Staatsstraße, Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bewertung der Eingriffsfläche Teilfläche 5

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	relativ naturnaher, eingezäunter Baumbestand, Kategorie II
Boden	Braunerde, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, mäßig versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Frischluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I - II
Landschaft	stukturanreichernde Baumgruppe innerhalb der landwirtschaftlichen Flur, Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie II Flächen mit mittlerer Bedeutung

Ermittlung Eingriffsschwere

Hinsichtlich der Eingriffsschwere wird das Plangebiet in fünf Teilflächen unterteilt:

- Teilfläche 1: Wohngebiet (WA), GRZ $\leq 0,35$: Typ B (geringer Versiegelungsgrad)
- Teilfläche 2: Mischgebiet (MI), GRZ $> 0,35$ (0,6): Typ A (mittlerer Versiegelungsgrad)
- Teilfläche 3: Gewerbe- und Sondergebiet (GE, SO), GRZ $> 0,35$ (0,8 bzw. 0,6 mit hohem Versiegelungsgrad durch Stellplätze): Typ A (hoher Versiegelungsgrad)
- Teilfläche 4: Verkehrsflächen; Typ A (hoher Versiegelungsgrad)
- Teilfläche 5: Sondergebiet (SO), GRZ $> 0,35$ (0,6) Typ A (mittlerer Versiegelungsgrad), Kategorie II

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung (Grundflächenzahl) und den Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Der Ausgleichsfaktor für die Teilflächen wird in Verbindung mit den getroffenen Vermeidungsmaßnahmen jeweils im mittleren Bereich festgesetzt:

Wahl des Faktors für Eingriffsfläche Kategorie I:

- für Teilfläche 1 – WA (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,2 – 0,5): **0,3**
- für Teilfläche 2 – MI (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,3 – 0,69): **0,4**
- für Teilfläche 3 - GE,SO (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,3 – 0,6): **0,5**
- für Teilfläche 4 – Verkehrsfläche (Mittelwert aus den oben genannten Kompensationsfaktoren): **0,4**

Wahl des Faktors für Eingriffsfläche Kategorie II:

- für Teilfläche 5 – SO (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,8 – 1,0): **0,8** (niedriger Faktor ist wegen Lage der Fläche an der Staatsstraße und Einzäunung bzw. Gebäudebestand gerechtfertigt.)

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

(siehe Plan im Anhang)

<u>Teilfläche</u>	<u>Eingriffs- fläche</u>	<u>Ausgleichs- faktor</u>	<u>Ausgleichs- bedarf</u>
Teilfläche 1 WA	53.196 qm	x 0,3	15.959 qm
Teilfläche 2 MI	26.583 qm	x 0,4	10.633 qm
Teilfläche 3 GE,SO	24.916 qm	x 0,5	12.458 qm
Teilfläche 4 Verkehrsfläche	13.251 qm	x 0,4	5.300 qm
Teilfläche 5 GE, SO	1.948 qm	x 0,8	1.559 qm
Summe			45.909 qm

11.4 Ausgleichsflächen

Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden drei externe Ausgleichsflächen zugeordnet.

Von der Ausgleichsfläche 1 (Fl.Nr. 1845, Gemarkung Hausheim) entfallen 5.300 qm auf die neu anzulegenden Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen).

Ausgleichsfläche 1

Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf der Fl.-Nr. 1845, Gmk. Hausheim. Das Flurstück ist 10.677 qm groß und wird vollständig dem o.g. Eingriff zugeordnet. Die Maßnahmen dienen gleichzeitig als CEF-Maßnahme für die Feldlerche (vgl. nachfolgendes Kapitel „Artenschutzprüfung“).

Bestand:	Intensivgrünland inmitten der freien Flur
Entwicklungsziel:	artenreiches Extensivgrünland mit zwei jährlich wechselnden, jeweils 2.000 qm großen Brachestreifen.
Maßnahmen:	im Bereich des Grünlandes 1-2 malige Mahd mit Mähgutabfuhr ab 1.7.; Brachestreifen jeweils im Folgejahr mitmähen; kein Düngung und Pflanzenschutzmittel
Monitoring:	Überprüfung der prognostizierten Wirksamkeit der Maßnahmen während der Brutzeit der Feldlerche (erstmalige Brutphase mit Beginn der Baumaßnahmen, sowie anschließend in einem mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Turnus)

Ausgleichsfläche 2

Die Ausgleichsfläche 2 befindet sich auf der Fl.-Nr. 1642, Gmk. Sindlbach. Von dem Flurstück wird eine 11.336 qm große Teilfläche dem o.g. Eingriff zugeordnet.

- Bestand: Gras-Klee-Mischung (Acker)
- Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland sowie im Übergang zu bestehenden Gehölzstrukturen Gras-Kraut-Säume
- Maßnahmen: Ansaaten mit Regiosaatgutmischungen für artenreiches Extensivgrünland und Säume magerer Standorte (z.B. von Saaten Zeller oder Rieger Hoffmann);
im Bereich des Extensivgrünlandes Pflege durch 1-2 malige Mahd ab 01.07., im Bereich der Gras-Kraut-Säume durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche ab 01.09. jeden Jahres im Wechsel, jeweils mit Mähgutabfuhr; kein Düngung und Pflanzenschutzmittel

Ausgleichsfläche 3

Die Ausgleichsfläche 3 befindet sich auf der Fl.-Nr. 516, Gmk. Berg b. Neumarkt i.d.OPf. Das Flurstück ist 47.793 qm groß und wird mit einem Aufwertungsfaktor von 0,5 (entspricht einer Aufwertung von 23.897 qm) vollständig dem o.g. Eingriff zugeordnet.

- Bestand: Waldbestand mittleren Alters (ca. 60 J.) mit teils standortgerechter (Buche, Eiche etc.), teils standortfremder (Fichte, Lärche, Pappel) Bestockung auf mäßig wechselfeuchtem bis wechselfeuchtem Standort; im Westen verläuft ein naturnaher Bachlauf dem Gefälle folgend nach Süden
- Entwicklungsziel: naturnahe Waldgesellschaften gem. potentieller natürlicher Vegetation (überwiegend Buche) in alter Ausprägung mit hohem Anteil an Biotopbäumen und Totholz
- Maßnahmen: weitgehender Nutzungsverzicht in bereits naturnahen Bereichen; Waldumbau in Bereichen mit standortfremder Bestockung durch Entnahme der standortfremden Arten (auch vor der Hiebsreife) und anschließender Naturverjüngung (Förderung Buche und Bergahorn) bzw. bei Bedarf trupp- bzw. gruppenweisen Neupflanzung mit entsprechenden Arten (ggf. auch seltene Arten wie Elsbeere, Speierling, Wildbirne, Eibe und Weißtanne); keine vollflächige Bepflanzung (Raum für lichte Bereiche und Pionierbaumarten); dauerhafte Erhöhung des Totholz- und Biotopbaumanteils; regelmäßige Entnahme der durch Naturverjüngung aufkommenden Fichten; Anlage eines reich gestuften Waldrandes an der Südseite

Die Ausgleichsflächen 2 und 3 sind spätestens mit Baubeginn herzustellen bzw. einzuleiten. Die Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche 1 haben vor dem eigentlichen Eingriff zu erfolgen.

Zur Verortung der Entwicklungsziele / Maßnahmen für die Ausgleichsflächen 2 und 3 siehe Maßnahmenpläne im Anhang.

Fazit:

Die drei Ausgleichsflächen ergeben eine anrechenbare Gesamtflächengröße von 45.910 qm und sind geeignet, den Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan (45.909 qm) vollständig zu kompensieren.

11.5. Artenschutzprüfung

Zum Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (saP vom 2.7.2019 vom Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth). Geprüft werden hierbei gemäß StMBWV (2018)

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

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

Um Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist folgende Vermeidungsmaßnahme zu beachten:

- Durchführung der Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit der Vogelarten, d.h. nur zwischen Mitte August und Ende Februar (Vermeidungsmaßnahme), Rodung nur zwischen 1.10. und 28.2.

Außerdem sind CEF-Maßnahmen für mehrere Arten(gruppen) erforderlich, die vor dem eigentlichen Eingriff, möglichst frühzeitig umzusetzen sind.

CEF-Maßnahme für die Zauneidechse

- Schaffung einer CEF-Maßnahmenfläche für die Zauneidechse durch Anlage von optimierten Kleinstrukturen innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche am Kanal (Steinschüttung und Totholz-Asthaufen mit sandigem Umfeld als neue Sonnplätze, Eiablagemöglichkeiten und Sommer- und Winterquartiere)
- (Folge-)Pflege mit dem Ziel eines kleinräumigen Mosaiks aus vegetationsfreien und grasig-krautigen Flächen und verbuschten Bereichen

CEF-Maßnahme 1 für Vögel (Zielart Gartenrotschwanz)

- Aufhängen von insgesamt 3 Rund-Nistkasten (mit Marderschutz) für kleine Vogelarten (wie Feldsperling oder Gartenrotschwanz) innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche am Kanal

CEF-Maßnahme 2 für Vögel (Zielart Feldlerche)

- Anlage 2 Blühstreifen (für 2 Reviere Feldlerche), mindestens zwei Mal 2000 m² (vgl. Ausgleichsfläche 1 oben)

CEF-Maßnahme für Fledermäuse:

- Aufhängen von 3 wartungsarmen Flachnistkasten (Zielart Baumhöhlenbewohnende Fledermäuse)

Fazit:

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts stehen dem Planungsvorhaben bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht entgegen. Die Maßnahmen sind allesamt im Bebauungsplan festgesetzt.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Art der Nutzung	Fläche
Wohngebiet	53.044 m ²
Mischgebiet	26.333 m ²
Gewerbegebiet	13.114 m ²
Sondergebiet	13.751 m ²
Verkehrsfläche	25.187 m ²
Öffentliche Grünfläche	10.763 m ²
Summe	142.222 m²

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

Mit über einem Hektar öffentlicher Grünfläche, ergänzenden Festsetzungen zur naturnahen Begrünung auf Bauflächen und über 4 Hektar Ausgleichsflächen werden auch die Belange des Naturschutzes mit hohem Gewicht berücksichtigt.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

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

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet, ein Mischgebiet, ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet für Einzelhandel in Richtheim (ca. 12 ha Bau- und neue Verkehrsfläche).

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

Hinsichtlich der Aufteilung der Art der Nutzungen ergab sich keine sinnvolle Alternative. Die Anordnung der gewerblichen und Sonderbauflächen im Osten nahe der Staatsstraße und des Wohngebiets im Westen ist städtebaulich die einzig sinnvolle Alternative. Hinsichtlich der Erschließung wurden vier unterschiedliche Varianten geprüft, die allerdings vom Grundsatz her keine wesentlichen Unterschiede hinsichtlich der Umweltauswirkungen aufweisen.

Hinsichtlich der Zufahrt zu den geplanten Einkaufsmärkten im Sondergebiet wurde eine Alternative in Form einer hinterliegenden Zufahrt vom geplanten Kreisverkehr aus geprüft, diese Alternative hat aber den Nachteil einer Durchfahrung des Wohngebietes und wurde deshalb nicht weiter verfolgt.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

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

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

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

§ 1 a:

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

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung). Folgende Gutachten liegen vor:

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, IBAS Bayreuth, Bericht Nr.18.10579-b01 vom 26.06.2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, BfÖS Bayreuth (2.7.2019).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch Anordnung des Wohngebietes im westlichen Teil mit größerem Abstand zur Staatsstraße berücksichtigt. Weiterhin werden Emissionskontingente für die gewerblichen Bauflächen und die Sonderbauflächen festgesetzt.

Das Denkmalschutzgesetz wurde durch Abstand der Bauflächen vom Kanal und Gestaltung der Randflächen zum Kanal mittels einer Baumreihe berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers und Rückhaltung vor Ort sowie eine Grünfläche entlang des Bachlaufes im Norden berücksichtigt.

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

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

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

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

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

Wohnfunktion

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

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

Funktionen für die Naherholung

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

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

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für die Naherholung

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

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

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

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Der Ludwig-Donau-Main-Kanal mit seinen begleitenden Fuß- und Radwegen wird nicht berührt. Durch die Festsetzung einer 8 m breiten Grünfläche mit durchgehender Pflanzung einer Baumreihe entlang des Kanals wird auch die Umgebung des Kanals nicht beeinträchtigt sondern gestalterisch aufgewertet. Auch die Verbindung vom Kanal zum Ort Richtheim mit seinem Gasthaus wird durch die vorgesehene Pflanzung einer Baumreihe und Anlage eines Geh- und Radwegs verbessert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

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

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

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

Seltene oder besonders gefährdete Pflanzen- und Tierarten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Unter den streng geschützten Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten) sind Vorkommen der Feldlerche und anderer häufiger bodenbrütender Vogelarten bei entsprechender Anbaufrucht zu erwarten. Diese wurden in einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes untersucht. Die Ergebnisse sind in den Entwurf eingearbeitet (vgl. Kap. 11.5. Allgemeine Begründung).

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

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

Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die geplante Bebauung erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen streng geschützter Arten gut kompensierbar. Es sind lediglich Vorkommen häufiger bodenbrütender Arten zu erwarten, dies jedoch nur bei entsprechender Bestellung der Ackerfläche. Diese Arten haben in der unmittelbaren Umgebung ausreichende Ausweichlebensräume, so dass keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten sind. Speziell für offenlandbrütende Vogelarten wie die Feldlerche wurden als CEF-Maßnahme geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. 10.4 in der allgemeinen Begründung). Die Ergebnisse der saP wurden eingearbeitet. Der bestehende Gehölzbestand im Südosten wird zwar verloren gehen, es sind jedoch innerhalb des Geltungsbereiches in deutlich höherem Umfang Neupflanzungen von naturnahen Gehölzen vorgesehen, so dass auch hier keine Auswirkungen auf lokale Populationen zu erwarten sind.

Auf die naturnahen Flächen am Rand des Geltungsbereiches sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Bebauung in Richtung Ludwig-Donau-Main-Kanal hält einen Abstand von über 8 m ein, dazwischen ist ein Grünstreifen mit begleitenden Baumpflanzungen festgesetzt. Auch zum Bachlauf im Norden ist ein Grünstreifen mit 5 m Breite festgesetzt, so dass auch hier keine erheblichen Auswirkungen zu besorgen sind. Zum Waldrand im Süden sind ebenfalls durchgehend 10 m breite Grünflächen als Abstandsflächen festgesetzt, die Baugrenze hält einen Abstand von mindestens 20 m zum Waldrand. Entlang des Waldes ist ein Wirtschaftsweg vorgesehen, auf den ein 5 m breiter Streifen öffentliche Grünfläche folgt (Entwicklungsziel Gras-Krautflur, maximal 1 bis 2 Mal jährliche Mahd). Auch für die privaten angrenzenden Bauflächen ist ein 5 m breiter Streifen mit Begrünungsbindung festgesetzt, der als naturnahe Böschung ausgebildet werden muss und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Insgesamt ist damit festzustellen, dass auch auf die angrenzenden naturnahen Flächen keine Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung zu befürchten sind.

Gleichzeitig werden als Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen, insbesondere durch die Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen, naturnahe Ausgleichsflächen geschaffen. Diese haben einen Umfang von ca. 4,6 ha und stellen hochwertige Lebensräume für Pflanzen und Tierarten dar.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit**

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen intensiv ackerbaulich oder als Grünland genutzte Böden des Lias. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Aufgrund der Ebenheit der Flächen sind sie jedoch als landwirtschaftliches Ertragspotenzial von Bedeutung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 5-6 ha zu rechnen. Im Bereich der Grünflächen mit einem Umfang von ca. 1 ha werden sich die Bodenfunktionen verbessern, da insbesondere Stoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung oder Bodenunbrüche unterbleiben. Weiterhin werden sich die Bodenverhältnisse im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen verbessern.

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

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

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

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von den wenig durchlässigen Schichten des Lias geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als mittel einzustufen.

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 5 – 6 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss werden durch die Festsetzung von zwei Rückhaltebecken vermindert. Zudem werden zum nördlich angrenzenden Fließgewässer und zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin Pufferzonen als Grünflächen ausgewiesen, in denen keine Düngemittel oder Spritzmittel ausgebracht werden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

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

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

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

Die Frischluftversorgung von Richtheim und Berg ist weiterhin gewährleistet.

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

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

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

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

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Die offene weite Landschaft westlich der Staatsstraße geht durch die Bebauung verloren. Durch die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet und entsprechende gestalterische Festsetzungen, insbesondere Pflanzgebote, werden diese Auswirkungen minimiert.

Zum Ludwig-Donau-Main-Kanal wird eine mindestens 8 m breite Pufferzone mit Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Damit wird dieses lineare Landschaftselement in seiner Wirkung betont und ein Heranrücken von ungeordneter Bebauung vermieden.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

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

Direkt westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Bau- und Bodendenkmal "Ludwig-Donau-Main-Kanal". Es wird durch die Planung nicht berührt. Durch eine 8 m breite Grünzone mit begleitenden Baumpflanzungen werden Auswirkungen, die eine

erhebliche bedrängende oder verunstaltende Wirkung auf das Baudenkmal haben könnten, vermieden.

4.8 Fläche

Es handelt sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Fläche verschwindet nicht. Sie dient weiterhin der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Es gibt keine Grundlage zur Abstufung der Wertigkeit unterschiedlicher Nutzungen. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet erhöht sich von ca. 823 ha auf ca. 835 ha, also um ca. 1,5 %.

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

4.9 Wechselwirkungen

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

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

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

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

Darstellung von Landschaftsplänen

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

Erfordernisse des Klimaschutzes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

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

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

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

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

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

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

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

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 5 des Teils A der Begründung.

Es sind über 4 ha Ausgleichsflächen festgesetzt.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

9. Monitoring

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

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der externen Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

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

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das angrenzende Wohngebiet werden durch Beschränkung der zulässigen Schallimmissionen in den gewerblich- und als Sondergebiet genutzten Teilbereichen vermieden, die Naherholungsachse Ludwig-Donau-Main-Kanal bleibt erhalten und wird gestalterisch aufgewertet	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von über 10 ha Ackerfläche bzw. Intensivgrünland, Eingriff ist gut ausgleichbar, Ausgleichsflächen sind gut geeignet, zu wertvolleren Teilbereichen werden Grünflächen als Puffer festgesetzt	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 5-6 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Flächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, im Bereich einer bisher agrarisch geprägten Landschaft, zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin sind Pufferzonen festgesetzt	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit bzw. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Landschaft.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)
3. Maßnahmenpläne Ausgleichsflächen 1, 2 und 3 (maßstabslos)
4. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, IBAS Bayreuth, Bericht Nr.18.10579-b01 vom 26.06.2019
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, BfÖS Bayreuth (2.7.2019)

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

c) Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes alpinum</i>	Berg-Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (verkleinert)



Legende

Bestand

- Gebäude
- Straßen und Wege, asphaltiert
- Wirtschaftsweg
- Straßenbegleitgrün (teils mit Bäumen)
- Private Grünfläche
- Acker
- Intensivgrünland
- Grünlandbrache, Ranken
- Entwässerungsgraben (naturfern, temporär wasserführend)

Eingriffsbewertung

- Eingriffsfläche Kategorie I (117.946 qm)
- Eingriffsfläche Kategorie II (1.948 qm)
- TF 1 Nummer der Teilfläche (vgl. Begründung)
- Geltungsbereich



**Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.
 Bebauungsplan "Richtheim-Straßfeld"**

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000
 datum: 19.09.2019

bearbeitet: gb / cz
 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de





Maßnahmenplan - Externe Ausgleichsfläche 3

Fl.Nr. 516, Gmkg. Berg b. Neumarkt i. d. OPf.; 47.793 qm

