



**Gemeinde Berggau (VG Neumarkt)**

Bauleitplanung „Gewerbegebiet Mühlfeld“

(Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Flächennutzungsplan-Änderung)

Projekt-Nr.: 01923-698

Endfassung

# BEBAUUNGSPLAN

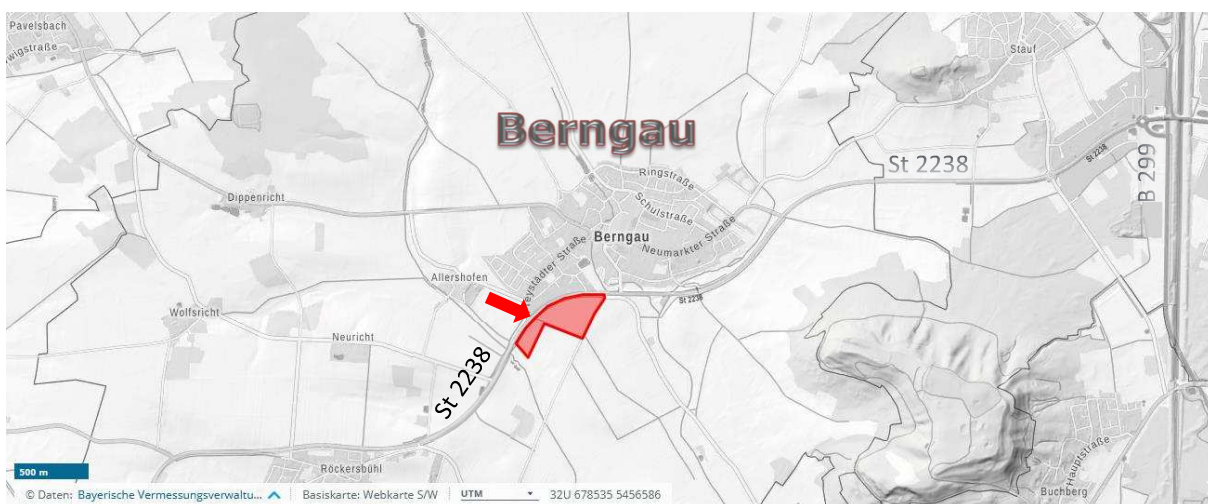
mit integrierter Grünordnung und Änderung des Flächennutzungsplans

## Gewerbegebiet „GE Mühlfeld“

in Berggau

Textteil zur Endfassung vom 19. November 2025

redaktionelle Änderungen bis 18.11.2025



(Karte / Kartengrundlage: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung - 19. Feb. 2025) – siehe auch den Lageplan auf Seite 41 des Textteils.

## Festsetzungen und Hinweise, Begründung, Umweltbericht

### Verfahren:

Gemeinde Berggau (VG Neumarkt)  
Bahnhofstraße 12  
92318 Neumarkt i.d.OPf

### Bauleitplanung:

RENNER + HARTMANN CONSULT GmbH  
Marienstraße 6  
92224 Amberg

Datum, Unterschrift

Hans-Jürgen Tiefel | Martina Kohl

**RENNER + HARTMANN  
CONSULT GMBH**

Christian Faderl | Georg Pröls  
Geschäftsführer



# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| Teil A – Bebauungsplan mit Grünordnungsplan .....  | 7         |
| <b>1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO .....</b>  | <b>7</b>  |
| 1.1 Festsetzungen durch Planzeichen .....  | 7         |
| 1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....   | 9         |
| 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....  | 9         |
| 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....  | 10        |
| 1.4.1 Baugrenzen und Abstandsflächen .....   | 10        |
| 1.4.2 Bauverbotszone .....   | 10        |
| 1.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....   | 10        |
| 1.5.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO) .....  | 10        |
| 1.5.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) .....   | 11        |
| 1.5.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO) .....  | 11        |
| 1.6 Dachformen, Dachausbildungen, Photovoltaikanlagen .....  | 12        |
| 1.7 Fassadengestaltung, Putzart und –farbe .....   | 14        |
| 1.8 Werbeanlagen .....   | 14        |
| 1.9 Stellplätze .....  | 15        |
| 1.10 Immissionsschutz, wassergefährdende Stoffe ... Emissionsminderung .....                                     | 16        |
| 1.10.1 Schallschutz - Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12 .....                    | 16        |
| 1.11 Bodenschutz, Altlasten .....  | 18        |
| 1.12 Gestaltung des Geländes .....   | 18        |
| 1.13 Oberflächenwasser, Schutz vor wild abfließendem Wasser, Versiegelung .....                                  | 19        |
| 1.14 Einfriedungen, Sichtfelder .....  | 20        |
| 1.15 Grünordnung – Eingrünung, Pflanzgebote und Umsetzung .....  | 21        |
| 1.16 Mindestpflanzqualität .....   | 22        |
| 1.17 Pflanzabstände, Schutzzonen .....   | 22        |
| 1.18 Pflege / Unterhalt .....  | 23        |
| 1.19 Eingriffs- und Ausgleichsregelung .....   | 23        |
| 1.20 Artenschutz, Artenlisten .....  | 24        |
| <b>2. Sonstige Planzeichen (Hinweise, nachrichtliche Übernahme ...) .....</b>                                    | <b>27</b> |
| <b>3. Hinweise .....</b>   | <b>29</b> |
| 3.1 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften .....  | 29        |
| 3.2 Immissionsschutz .....   | 29        |
| 3.2.1 Baulicher Schallschutz .....   | 29        |
| 3.2.2 Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von<br>Genehmigungsverfahren .....       | 29        |
| 3.3 Denkmalschutz .....  | 30        |
| 3.4 Niederschlagswasser / Entwässerung .....   | 31        |
| 3.5 Grundwasser .....  | 32        |
| 3.6 Bauliche Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen .....  | 32        |
| 3.7 Mindestabstände, Anbauverbotszone und weitere Hinweise zur Staatsstraße, Werbe- und<br>Hinweisschilder ..... | 32        |
| 3.8 Strom- und Gasleitungen, Schutzzonen, Lichtwellenleiter .....  | 34        |
| 3.8.1 Hausanschlüsse, Ladestationen .....  | 35        |
| 3.9 Telekommunikation, Richtfunk .....   | 35        |
| 3.10 Brandschutz .....   | 36        |
| 3.11 Boden, Altlasten .....  | 36        |
| 3.12 Sonstige Belange der Landwirtschaft .....   | 37        |
| 3.13 Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....                     | 38        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>4.</b> | <b>Verfahren zum Bebauungsplan.....</b>   | <b>39</b> |
| <b>5.</b> | <b>Begründung zum Bebauungsplan .....</b>   | <b>41</b> |
| 5.1       | Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Verfahren .....  | 41        |
| 5.2       | Inhalte und wichtigste Ziele des verbindlichen Bauleitplans, Vorhaben .....   | 43        |
| 5.3       | Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation.....   | 43        |
| 5.3.1     | Prüfung von Alternativen (einschließlich Nullvariante).....   | 44        |
| 5.3.2     | Bedarfsbegründung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a BauGB .....  | 45        |
| 5.4       | Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet .....  | 45        |
| 5.5       | Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung .....   | 46        |
| 5.5.1     | Verkehrstechnische Erschließung, Wirtschaftswege.....   | 46        |
| 5.5.2     | Oberflächenwasser, Kanäle und Abwasserbeseitigung .....   | 47        |
| 5.5.3     | Wasserversorgung .....  | 48        |
| 5.5.4     | Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzonen.....   | 48        |
| 5.5.5     | Müllentsorgung .....  | 49        |
| 5.5.6     | Telekommunikation, Richtfunk.....   | 49        |
| 5.6       | Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, Belange von Flüchtlingen und ihrer Unterbringung ..... | 49        |
| 5.7       | Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....  | 50        |
| 5.8       | Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung .....  | 51        |
| 5.9       | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) .....   | 52        |
| 5.10      | Anhang .....  | 52        |
| <b>6.</b> | <b>Umweltbericht zum Bebauungsplan .....</b>  | <b>53</b> |
| 6.1       | Einleitung .....  | 53        |
| 6.1.1     | Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....   | 53        |
| 6.1.2     | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung.....  | 54        |
| 6.2       | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....   | 56        |
| 6.2.1     | Natürliche Grundlagen, Topographie .....  | 56        |
| 6.2.2     | Schutzgut Fläche und Boden .....  | 56        |
| 6.2.3     | Schutzgut Klima und Luft .....  | 60        |
| 6.2.4     | Schutzgut Wasser .....  | 61        |
| 6.2.5     | Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt.....  | 62        |
| 6.2.6     | Schutzgut Landschaft / Erholung .....   | 68        |
| 6.2.7     | Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter .....  | 71        |
| 6.2.8     | Wechselwirkungen .....  | 72        |
| 6.2.9     | Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen .....  | 72        |
| 6.3       | Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....                                | 73        |
| 6.4       | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....   | 73        |
| 6.4.1     | Vermeidung und Verringerung.....  | 73        |
| 6.4.2     | Eingriffsermittlung.....  | 73        |
| 6.4.3     | Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen .....  | 79        |
| 6.5       | Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....   | 84        |
| 6.6       | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....  | 84        |
| 6.7       | Allgemein verständliche Zusammenfassung.....  | 85        |
| 6.8       | Referenzliste der Quellen .....   | 86        |
| <b>7.</b> | <b>Anhang zum Bebauungsplan .....</b>   | <b>89</b> |
| 7.1.1     | Artenliste Großbäume .....  | 89        |
| 7.1.2     | Artenliste Kleinbäume .....   | 89        |
| 7.1.3     | Artenliste Sträucher.....   | 89        |
| 7.1.4     | Artenliste Bodendeckende Sträucher und Kletterpflanzen .....  | 90        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 7.1.5     | Hinweise zu den Artenlisten .....  | 90         |
| <b>8.</b> | <b>Begründung zur Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung durch das Deckblatt Nr. 13 .....</b>   | <b>93</b>  |
| 8.1       | Rechtsgrundlagen, Verfahren, Änderungsbereich, Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....  | 93         |
| 8.2       | Lage, Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation, vorhandene und geplante Nutzungen, Alternativenprüfung .....   | 95         |
| 8.2.1     | Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....   | 96         |
| 8.2.2     | Alternativenprüfung, Nullvariante .....  | 96         |
| 8.3       | Inhalte und wichtigste Ziele dieser vorbereitenden Bauleitplanung (Deckblatt-Änderung) .....   | 97         |
| 8.4       | Prüfung des Bedarfs neuer Gewerbeflächen im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung .....   | 98         |
| 8.4.1     | Grundlagen der Überprüfung .....   | 98         |
| 8.4.2     | Angaben zur Überprüfung .....  | 99         |
| 8.5       | Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet .....   | 102        |
| 8.6       | Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung .....  | 102        |
| 8.7       | Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung .....  | 102        |
| 8.8       | Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Mensch und Bevölkerung .....  | 103        |
| 8.9       | Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....   | 103        |
| 8.10      | Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung .....   | 103        |
| 8.11      | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) .....  | 103        |
| 8.12      | Anhang .....   | 103        |
| <b>9.</b> | <b>Umweltbericht zur Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung durch das Deckblatt Nr. 13 .....</b>  | <b>105</b> |
| 9.1       | Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben ..... | 105        |
| 9.2       | Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung .....                | 106        |
| 9.3       | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....   | 109        |
| 9.4       | Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen .....  | 109        |
| 9.5       | Auswirkungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung auf die Schutzgüter .....   | 109        |
| 9.6       | Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....   | 109        |
| 9.7       | Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen .....   | 109        |
| 9.8       | Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....   | 109        |
| 9.9       | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....   | 110        |
| 9.10      | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....  | 110        |
| 9.11      | Referenzliste der Quellen .....  | 112        |

Verfahrensübersicht: siehe auch den Planteil der Endfassung des Bebauungsplans

## Tabellen

|  |     |
|--|-----|
| Tabelle 1 – Bodenfunktion .....  | 58  |
| Tabelle 2 – Schutzgüter und Auswirkungen .....   | 86  |
| Tabelle 3 – Schutzgüter und Auswirkungen (Quelle: aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan) ..... | 111 |

# Abbildungsverzeichnis

|   |     |
|---|-----|
| Abbildung 1: Vogelperspektive aus dem BayernAtlas - Feb. 2025.....  | 12  |
| Abbildung 2: Schemazeichnung zur Erläuterung der Festsetzungen zu Stützmauern.....  | 19  |
| Abbildung 3: Lage zu Neumarkt und zur B 299 (Kartengrundlage: Bayern-Atlas,<br>https://geoportal.bayern.de/... 17. Juni 2025). ....   | 41  |
| Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (und Änderungsbereich Deckblatt 13<br>FNP) ab dem Entwurf. ....  | 42  |
| Abbildung 5: Alternative Erschließungen und Grundstückszuschnitte .....   | 44  |
| Abbildung 6: Stand der Anbindung (Kreisverkehr) im Vorentwurf vom 30.04.2025 .....  | 44  |
| Abbildung 7: Regionalplan Flurdurchgrünung und Vorbehaltsgebiete.....   | 45  |
| Abbildung 8: Anbindung der GVS nach Mittelricht an die St 2238 (Foto RCH). ....   | 46  |
| Abbildung 9: Querung der Staatsstraße St 2238 für Radfahrer und Fußgänger (Aufnahme RCH Juli 2023). ....  | 47  |
| Abbildung 10: Juraleitung – neue Trasse der TenneT. ....  | 48  |
| Abbildung 11: Lage der Gasleitungen (beispielhafter Auszug aus der Spartenauskunft, unmaßstäblich). ....  | 48  |
| Abbildung 12: Lage des Baugebietes – Vogelperspektive.....  | 53  |
| Abbildung 13: Schutzgebiete, kartierte Biotope (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas,<br>Download 12.03.2025).....  | 55  |
| Abbildung 14: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 .....   | 56  |
| Abbildung 15: Klima / Luft Planungshinweiskarte des LfU Dez. 2022 (Ausschnitt mit Auszug aus d. Erl. d.<br>Planzeichen) .....   | 60  |
| Abbildung 16: Wassersensible Bereiche und Wasserschutzgebiete<br>(https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... ).....  | 61  |
| Abbildung 17: Potenzielle natürliche Vegetation (aus FinWeb - FisNatur).....  | 62  |
| Abbildung 18: Luftbild mit Geltungsbereich .....  | 63  |
| Abbildung 19: Bestandskarte Juli 2023, ergänzt Juli 2025 (unmaßstäblicher Ausschnitt).....  | 63  |
| Abbildung 20: Blick Richtung Norden auf Acker und intensive Grünlandflächen (eigenes Bestandsfoto<br>vom 17.07.2023). ....  | 64  |
| Abbildung 21: Blick Richtung Norden auf Acker und intensive Grünlandflächen (eigenes Bestandsfoto<br>vom 17.07.2023). ....  | 64  |
| Abbildung 22: Blick Richtung Nordwesten auf bestehende Straße im Westen mit Ahorn-Baumreihe,<br>östlich Radweg (rechts im Bild), (eigenes Bestandsfoto vom 17.07.2023). ....                      | 64  |
| Abbildung 23: Blick Richtung Norden auf Acker- und Grünlandflächen, östlich verläuft die Straße mit<br>Baumreihe, Scheune und Funkmast (eigenes Bestandsfoto vom 17.07.2023).....                 | 64  |
| Abbildung 24: Luftbild 3D-Ansicht (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas, Stand Juli 2023). ....   | 68  |
| Abbildung 25: Ortsbild aus Richtung Röckersbühl (Aufnahme RCH 17.07.2023, Zoom; Standort<br>Einmündung der Flurstraße). ....  | 69  |
| Abbildung 26: Radwege, Wanderwege (BayernAtlas – Juli 2023) .....   | 69  |
| Abbildung 27: Blick vom bestehenden Wirtschaftsweg nach Südwesten Richtung Mittelricht (eigene<br>Aufnahme Juli 2023). ....   | 70  |
| Abbildung 28: Bodendenkmale usw. in der Historischen Karte (BayernAtlas) mit Lage des<br>Geltungsbereichs (GE auf rotem Punkt).....   | 71  |
| Abbildung 29: Eingriffsfläche (rot schraffierte Flächen) .....  | 74  |
| Abbildung 30: Bewertung gemäß Leitfaden S. 15 .....   | 75  |
| Abbildung 31: Bewertung gemäß Leitfaden S. 18 .....   | 76  |
| Abbildung 32: Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Abb. 8 auf<br>Seite 19 des Leitfadens). ....   | 77  |
| Abbildung 33: Lage der externen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 3623, Gmkg. Berggau .....   | 81  |
| Abbildung 34: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage<br>des Gewerbegebietes.....   | 94  |
| Abbildung 35: Lageplan (Kartengrundlage: Bayern-Atlas, https://geoportal.bayern.de/... 03. Juli 2023) .....   | 95  |
| Abbildung 36: rechtskräftige Bebauungspläne nördlich der Staatsstraße (Wohnbau- und<br>Gewerbeflächen) und die Lage der Gewerbeflächen des südlich davon geplanten neuen<br>Gewerbegebietes. .... | 96  |
| Abbildung 37: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP. ....  | 102 |
| Abbildung 38: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage<br>des Gewerbegebietes.....   | 107 |

# Teil A – Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

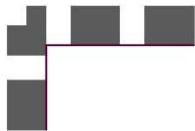
## 1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Soweit nicht ausdrücklich anders festgesetzt (per Text oder Planzeichen), gelten alle Festsetzungen grundsätzlich für den gesamten Geltungsbereich (in Teilbereichen durch weitere Festsetzungen eingeschränkt).

Die Festsetzungen sind in der Endfassung ebenfalls am Planteil der Bauleitplanung zu finden. Bei Widersprüchen zum Textteil hat die Fassung am Planteil Vorrang.

Soweit nicht ausdrücklich anders festgesetzt, gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung. Sonstige Gesetze und andere Vorgaben gelten in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

### 1.1 Festsetzungen durch Planzeichen



Räumlicher **Geltungsbereich** nach § 9 Abs. 7 BauGB.

| GE1        |  | GE2 GE3    |                   | GE4 GE5    |                   |
|------------|--|------------|-------------------|------------|-------------------|
| GE         | III  | GE         | III               | GE         | III               |
| GRZ<br>0,8 | GFZ<br>2,4                                       | GRZ<br>0,8 | GFZ<br>2,4        | GRZ<br>0,8 | GFZ<br>2,4        |
| a          | GH<br>max. 15,0 m<br>mit Ausnahmen<br>bis 26,0 m | a          | GH<br>max. 15,0 m | a          | GH<br>max. 10,0 m |

Nutzungsschablonen für die Bereiche „GE1“ bis „GE5“:

**GE:** siehe bei 1.2 Art der baulichen Nutzung;

**III:** siehe 1.5.2 Anzahl der Vollgeschosse;

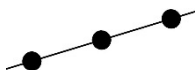
**GRZ 0,80 / GFZ 2,40:** siehe 1.5 Maß der baulichen Nutzung;

**a:** siehe bei 1.3 Bauweise;

**GH/TH** (Gesamthöhe / Traufhöhe): siehe bei 1.5.3 Höhe baulicher Anlagen.



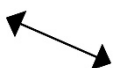
Planzeichen „Gewerbegebiet“  
(PlanZV 1.3.1, nach PlanZV auch als Randsignatur).



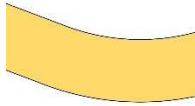
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung  
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



**Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)  
siehe „1.4 Überbaubare Grundstücksflächen“.



**Firstrichtung** (nur bei Satteldächern u. Ä., nicht bei Flachdach ...; Grundlage: siehe § 5 Abs. 1 BNatSchG – Verpflichtung vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen); siehe „1.6 Dachformen, Dachausbildungen, Photovoltaikanlagen“ (mit Begründung).

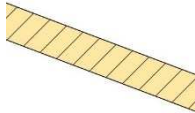
**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)<sup>1</sup>

Straßenverkehrsflächen – öffentlich

(siehe auch „2. Sonstige Planzeichen ...“ nachrichtlich übernommene Straßenplanungen, sowie Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs).



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): Abgrenzung von Verkehrsflächen, einschl. Seiten- und Randstreifen (u. hier einschl. Flächen für mögl. Kreisverkehr)



Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Wirtschaftsweg vorhanden / geplant,  
auch Wirtschaftsweg kombiniert mit Fuß- und Radweg



: im Geltungsbereich: Fuß- und Radweg vorhanden / geplant  
(außerhalb G. vergleiche bei „2. Sonstige Planzeichen ...“).



Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) auf öffentlichen oder privaten Flächen (siehe Flächenschraffur).



Baumpflanzungen (siehe Festsetzung 1.15)  
auf öffentlichen Flächen



Baumpflanzungen (siehe Festsetzung 1.15)  
auf privaten Flächen



Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) – hier **Regenrückhaltung\*** (genaue Lage Erschl.pl.)



Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
– hier **Pumpwerk\*** (\*: die genaue Lage ist nicht festgesetzt, sondern wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt).



Flächen für Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, sowie Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB):



Zweckbestimmung: Elektrizität; (die genaue Lage ist nicht festgesetzt, sondern wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt).




Hinweis: Funkmast (siehe auch Festsetzung 1.5.3).

<sup>1</sup> Zu den Verkehrsflächen im Sinn des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gehören nicht nur die Fahrbahn, sondern auch die weiteren Flächen, die Bestandteil der Verkehrsfläche sind, insbesondere die Flächen für straßenbegleitende Geh- und Radwege und Seiten- bzw. Randstreifen. In der vorliegenden Bauleitplanung sind laut Stellungnahme der



## 1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

| Festsetzung  | Begründung  |
|--|---|
|  <p>Die Art der baulichen Nutzung wird als <b>Gewerbegebiet (GE)</b> nach § 8 BauNVO festgesetzt.</p> <p>(Anmerkung: als Randsignatur)</p>  | <p>Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (GE) soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen, um die im Textteil ab 5.2 genannten Ziele zu erreichen.</p>   |
| <p><b>Wohnungen</b> nach § 8 Abs. 3 oder nach § 9 Abs. 3 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen ...), sowie Beherbergungsstätten sind (auch ausnahmsweise) <b>nicht zulässig</b>.</p> <p><b>Einzelhandelsbetriebe</b> mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> (&gt; 800 m<sup>2</sup>) sind nicht zugelassen. Ebenfalls nicht zulässig sind Agglomerationen von mehr als zwei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind.</p> <p><b>Vergnügungsstätten</b> (wie Spielhallen, Diskotheken, Nachtlokale, Swinger-Clubs, Bordelle ...) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.</p> | <p>Begründung zur Festsetzung:</p> <p>Wohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen ...), sowie Beherbergungsstätten werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen, um Konflikte zwischen dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ und den zulässigen Nutzungen zu verhindern.</p> <p>Die Begrenzungen zu den Einzelhandelsbetrieben sind der Einstufung im Zentrale Orte-System (siehe Seite 99) geschuldet.</p> <p>Spielhallen, Nachtlokale, Swinger-Clubs und ähnliche Einrichtungen sind aus Sicht der Gemeinde mit der Gebietscharakteristik nicht vereinbar und stehen in Widerspruch zur dringend erforderlichen Schaffung von Gewerbeflächen zur Erhaltung / Erweiterung ortsansässiger Gewerbebetriebe und zur Ansiedlung neuer Betriebe für ortsnahe Arbeitsplätze.</p> |

## 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

| Festsetzung  | Begründung  |
|--|---|
| <p><b>a:</b> Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):</p> <p>Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Eine maximale Gebäudelänge wird nicht festgesetzt.</p> | <p>Die Festsetzungen zu Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern. Eine maximale Gebäudelänge wird nicht festgesetzt, die festgesetzten Baugrenzen begrenzen die möglichen Gebäudelängen.</p> |

## 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 1.4.1 Baugrenzen und Abstandsflächen

| Festsetzung  | Begründung   |
|--|--|
| <p>Eine <b>Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen</b> zulässig.</p> <p>Dies gilt auch für Nebengebäude und Nebenanlagen, mit folgender Ausnahme: Auch außerhalb der Baugrenze zulässig, aber nicht straßenseitig oder an öffentlichen Flächen sind <b>kleine bauliche Anlagen / Nebengebäude</b> für die Unterstellung von Fahrrädern, Abfallbehältern oder Vergleichbarem, bis zu einer maximalen Wandhöhe von 3,00 m über Oberkante fertiges Gelände und einer maximalen Gesamtgrundfläche von jeweils 90,00 m².</p> <p>Für die <b>Abstandsflächenregelung</b> ist Art. 6 der BayBO anzuwenden. Dies gilt für alle überbaubaren Flächen, wobei Baugrenzen (mit den genannten Ausnahmen) in jedem Fall einzuhalten sind, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde.</p> | <p>Die Festsetzungen zu Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.</p> <p>Anmerkung: Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf Grundlage der überbaubaren Fläche berechnet. Flächen, die nicht bebaut werden dürfen, zählen hier nicht. Basis der Berechnung ist hier also nicht die Fläche innerhalb der Baugrenzen, da bestimmte, untergeordnete bauliche Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.</p> |

### 1.4.2 Bauverbotszone

Siehe „3.7 Mindestabstände, Anbauverbotszone und weitere Hinweise zur Staatsstraße, Werbe- und Hinweisschilder“, sowie die nachrichtliche Übernahme in „2. Sonstige Planzeichen ...“.

## 1.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.5.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)

| Festsetzung   | Begründung  |
|---|---|
| <p>Maximal zulässige<br/><b>Grundflächenzahl</b> GRZ 0,8<br/>(festgesetzte Höchstzahl).</p> | <p>Dies entspricht den Orientierungswerten nach § 17 der BauNVO für Gewerbegebiete und Industriegebiete.</p>  |
| <p>Maximal zulässige<br/><b>Geschoßflächenzahl</b> GFZ 2,4</p>                              | <p>Darüberhinausgehende Einschränkungen würden zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch führen. Dem stehen landesplanerische Grundsätze entgegen.</p> |

Weiter zur Begründung: Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Definition baulicher Anlagen: siehe Art. 2 BayBO), sowie der Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), sowie der maximalen Wandhöhen und Firsthöhen dienen der landschaftlichen Einbindung des Gewerbe-

gebietes und sollen Auswüchse verhindern und Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich halten.

### 1.5.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

| Festsetzung  | Begründung  |
|--|---|
| Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt <b>maximal III</b> (drei).<br>Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 Meter über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,3 Metern haben. | Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Einschränkungen der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, sowie der Höhe baulicher Anlagen erforderlich. |

### 1.5.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

#### Zulässige Firsthöhe und Wandhöhe von Gebäuden

| Begründung  |
|---|
| Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Einschränkungen der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, sowie der Höhe baulicher Anlagen erforderlich. Andererseits ist die Schaffung und Erhaltung wohnortnaher Arbeitsplätze ohne Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild nicht möglich. Um die geplanten und bestehenden Nutzungen (Funkmast zur Sicherung der Versorgung und andere) zu ermöglichen, dürfen die zulässigen Maximalhöhen nicht zu knapp sein.  |
| Festsetzung   |
| Für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe, Firsthöhe ...) gilt jeweils die tal-seitige, natürliche Geländeoberfläche (Urgelände) als <b>Bezugspunkt</b> (an der ungünstigsten Stelle gemessen, Stand: DGM1-Höhenlinien vom 29.06.2023, zu interpolieren, Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung).   |
| Die <b>Gesamthöhe baulicher Anlagen</b> (zum Beispiel <b>Firsthöhe</b> von Gebäuden oder ...) darf die unten aufgeführten Höchstwerte nicht überschreiten, mit den im Weiteren genannten Ausnahmen. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) um bis zu 1,0 Meter ist immer zulässig.  |
| <p>1. Im Bereich „GE1“: Maximale <b>Gesamthöhe baulicher Anlagen 15,00 m mit Ausnahmen</b>: Davon abweichend sind die aus der Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen (Kamine ...) <b>in einem maximal 100 m² großen Bereich</b> (Abmessung ca. 10 Meter mal 10 Meter) <b>bis zu einer Höhe von 26,00 m</b> im Bereich „GE1“ zulässig; ebenso wie (ohne Flächenbegrenzung) <b>Hochregallager bis zu einer Höhe von 23,00 m</b> zulässig sind (eine Überschreitung bis zu 1,0 m ist zum Teil ebenfalls zulässig: siehe oben).</p> <p>2. Im Bereich „GE2“: Maximale <b>Gesamthöhe baulicher Anlagen 15,00 m</b> (Überschreitung bis zu 1,0 m zulässig: siehe oben).</p> <p>3. Im Bereich „GE3“: Maximale <b>Gesamthöhe baulicher Anlagen 15,00 m</b> (Überschreitung bis zu 1,0 m zulässig: siehe oben).</p> |

4. Im Bereich „GE4“: Maximale **Gesamthöhe baulicher Anlagen 10,00 m**  
(Überschreitung bis zu 1,0 m zulässig: siehe oben).

5. Im Bereich „GE5“: Maximale **Gesamthöhe baulicher Anlagen 10,00 m**  
(Überschreitung bis zu 1,0 m zulässig: siehe oben).

Abweichend von der maximalen Gesamthöhe von 15,00 m sind im Bereich „GE1“ für **bestehende fernmeldetechnische (Neben-) Anlagen** die für den Betrieb erforderlichen Höhen bis 40,00 m zulässig (bei einem Neubau an gleicher Stelle oder der Erhöhung des bestehenden Funkmastes).

Die maximale **traufseitige Wandhöhe für untergeordnete Nebengebäude / kleine bauliche Anlagen** (wie etwa überdachte Fahrradstellplätze, ... - siehe „1.4.1 – die auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind) darf nicht mehr als 3,00 m betragen.

Die **Wandhöhe** ist das senkrecht gemessene Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO).

**Nebengebäude** sind hier definiert als **kleine untergeordnete bauliche Anlagen** für die Unterstellung von Fahrrädern, Abfallbehältern oder Vergleichbarem, bis zu einer maximalen Wandhöhe von 3,00 m über Oberkante fertiges Gelände und einer maximalen Grundfläche von 90,00 m<sup>2</sup> (qm). Für **andere Gebäude (für Produktion, Lagerung, Warenverkehr, Parkdecks ... und Verwaltung)** sind die zulässigen Höchstwerte oben bei „Gesamthöhe baulicher Anlagen“ geregelt.

## 1.6 Dachformen, Dachausbildungen, Photovoltaikanlagen

| Festsetzung   | Begründung   |
|---|--|
| Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer (einschließlich versetzter Pultdächer), sowie Satteldächer. Andere Dachformen sind nicht zulässig. | Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Einschränkungen der zulässigen Dachformen sinnvoll. Andererseits ist die Schaffung und Erhaltung wohnortnaher Arbeitsplätze ohne Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild nicht möglich. |



Abbildung 1: Vogelperspektive aus dem BayernAtlas - Feb. 2025.

Weiter zur Begründung:  
In angrenzenden Baugebieten sind diese Bauformen bereits vorhanden.

| Festsetzung  | Begründung / Anmerkungen  |
|--|---|
| Zulässig ist die Ausbildung der Dachflächen als Gründächer (das heißt mit <b>Dachbegrünung</b> , möglichst mit integrierten Retentionskörpern zur Verringerung der Wasserableitung), sowie die | Anmerkung: Fenster und andere Öffnungen zur Nutzung des Sonnenlichtes in den Dachflächen zählen als technische Aufbauten. |

|   |   |
|---|---|
| <p>Nutzung durch <b>Photovoltaikanlagen</b> und andere Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.</p> <p>Mit den unten genannten Ausnahmen gilt: <b>Andere Dachdeckungen und Dachausbildungen als Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen sind nur in untergeordneten Bereichen zulässig</b> (Dachrandeindeckung, technische Aufbauten, ...).</p> <p>Dachdeckungen in diesen untergeordneten Bereichen (Dachrandeindeckungen usw.) sind einfarbig matt in roten, schwarzen, grauen oder anthrazitfarbenen Farbtönen auszuführen. Metalldacheindeckungen und andere Dacheindeckungen in den genannten Farbtönen sind zulässig, soweit der Schutz der Gewässer, des Bodens und Grundwassers dadurch nicht gefährdet wird (zum Beispiel bei Verhinderung des Eintrags von Kupfer und anderen problematischen Stoffen durch geeignete Beschichtung der Metalldacheindeckung).</p> <p>Zulässig sind (mit Ausnahmen s. u.) Dächer mit mindestens 60 % Dachbegrünung, einer PV-Fläche von mind. 30 % und einer anderen Dachfläche (Metalldach ... oder ...) von maximal 10 %.</p> <p>Ausnahmen: Die grundsätzliche <b>Pflicht zur Dachbegrünung gilt nicht</b> für Gebäudeteile mit geplanten Nutzungen, welche produktionsbedingt <b>erhöhte Hygieneanforderungen</b> haben, etwa in Bezug auf die Luftansaugung (Beispiel: Arzneimittelbetrieb).</p> | <p>Begründung zur Festsetzung:</p> <p>Die Nutzung regenerativer Energien und eine Minimierung der Regenwasserableitung soll grundsätzlich gesichert werden, durch die zwingende Festsetzung von Dachbegrünung und Nutzung der Sonnenenergie (mit Ausnahme untergeordneter Bereiche).</p> <p>Zum Beispiel bei Arzneimittelbetrieben und Lebensmittelbetrieben steht aus Hygienegründen eine Dachbegrünung im Konflikt zur notwendigen Luftansaugung (in der Regel am Dach). Hier ist eine Ausnahme von der zwingenden Dachbegrünung erforderlich.</p> <p>Die Festsetzung der Dachdeckung, sowie die Einschränkungen bezüglich Dachaufbauten, Werbeanlagen, sowie Sonnenkollektoren und Solarzellen / Photovoltaikanlagen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, sowie dem Umweltschutz (Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima ...). Metalldacheindeckungen sind nur in Ausführungen zulässig, die keine Belastungen des Grundwassers oder von Fließgewässern verursachen (zum Beispiel durch Metalleintrag ...).</p> |
| <p>Die Firstrichtung wird in Teilbereichen für Satteldächer, versetzte Pultdächer und Ähnliche Dachformen (nicht Flachdach) mit Planzeichen festgesetzt.</p>   | <p>Es soll verhindert werden, dass durch nicht entlang der Höhenlinien ausgerichtete Bebauung (Giebel talwärts) der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild verstärkt wird (siehe unter anderem § 5 Abs. 1 BNatSchG – Verpflichtung vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen ...).</p>  |

## 1.7 Fassadengestaltung, Putzart und –farbe

| Festsetzung  | Begründung  |
|--|---|
| <p>Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, als Verkleidungen oder Fertigteilelemente (Trapezbleche, Holzverschalungen, kein Waschbeton ...) zulässig.</p> <p>Farbgebung: weiß oder klare Farbe nach gestalterischem Konzept. Farbabstimmung erforderlich. Toranlagen sind nach Dimension und Material gestalterisch einzupassen. Darüber hinaus gilt Art. 8 BayBO.</p> <p>Für Metallverkleidungen gelten die Vorgaben zum Schutz des Grundwassers bei Metaldacheindeckungen.</p> | <p>Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Siehe auch die Hinweise bei 3.6.</p> <p>Metalldachverkleidungen sind nur in Ausführungen zulässig, die keine Belastungen des Grundwassers oder von Fließgewässern verursachen (Schwermetalleintrag ...).</p> |

## 1.8 Werbeanlagen

| Festsetzung  | Begründung  |
|--|---|
| <p>Werbeanlagen mit Wirkung auf die Staatsstraße sind unzulässig.</p> <p>Soweit nicht gesetzliche Regelungen dem entgegenstehen, gilt ansonsten:</p> <p>Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Zulässige Größe maximal 5,0 m² je Werbefläche. Es sind maximal 2 Werbetafeln pro Betrieb zulässig. Werbeanlagen oder Werbeträger sind nur für den jeweiligen Betrieb, nur an der Stätte der Leistung zulässig.</p> <p>Darüber hinaus sind je gewerblicher Nutzeinheit zugelassen (Lage auch in Bereichen mit Vorgaben zur Eingrünung möglich, soweit nicht in der Anbauverbotszone):</p> <p>Ein freistehendes Einfahrtsschild mit einer Gesamthöhe von maximal 2,00 m und einer Gesamtfläche von maximal 4,00 m², sowie ein maximal 5,00 m hoher freistehender Pylon mit einer Gesamtfläche von maximal 4,00 m².</p> <p>Zulässig sind nur indirekt beleuchtete Werbeanlagen, keine selbstleuchtenden.</p> <p>Wechsellicht und grelle Farben sind nicht zulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtungsanlage in weniger als 10 Minuten ändert.</p> | <p>Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und sollen die gesetzlichen Vorgaben konkretisieren (etwa um Blendwirkung auf die Staatsstraße zu verhindern). Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).</p> <p>Werbung soll nur in direktem Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb erfolgen (an der Stätte der Leistung). Werbung für andere Betriebe und andere Zwecke ist nicht zulässig zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.</p> <p>Siehe auch die Hinweise bei „3.7 Mindestabstände, Anbauverbotszone und weitere Hinweise zur Staatsstraße, Werbe- und Hinweisschilder“.</p> <p>VG NM 10.03.2025 Die Werbeanlagen sollen nur indirekt beleuchtet werden; nicht selbstleuchtend.</p> |



|  |  |
|--|--|
| Leuchtende Werbeanlagen, die entlang der Straße angebracht werden, sind mit der Gemeinde abzustimmen und müssen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. |  |
|--|--|

## 1.9 Stellplätze

| Festsetzung   | Begründung  |
|---|---|
| <p><b>Anzahl und Anordnung von Stellplätzen:</b><br/>Die für den Einzelbetrieb notwendige Anzahl an Stellplätzen ist gemäß Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu ermitteln. Die Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist um einen Anteil an Besucherstellplätzen zu erhöhen. Die Zahl der zwingend zu schaffenden Stellplätze wird begrenzt durch gesetzliche Vorgaben, wie die Obergrenze für die Anzahl der zu schaffenden Parkplätze laut BayBO. Diese hier als Obergrenze der festgesetzten notwendigen Stellplätze definiert.</p> <p><b>Parkdecks, Carports, sowie Garagen</b> sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Stellplätze (ebenfalls bauliche Anlagen laut Art. 2 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p><b>Hinweis:</b> Siehe aber die Vorgaben zur Anbauverbotszone bei „3.7 Mindestabstände, Anbauverbotszone und weitere Hinweise zur Staatsstraße“, sowie „2. Sonstige Planzeichen ...“ (mit nachrichtlicher Übernahme).</p> | <p>Um Beeinträchtigung des Straßenverkehrs und von Anliegern zu vermeiden, sind pro Gewerbeeinheit ausreichend Stellplätze und zusätzliche Besucherstellplätzen nachzuweisen. Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben (auch zu Obergrenzen) einzuhalten.</p> <p><b>Hinweis / Anmerkung:</b> Allein in GE2 und GE1 (ein Betrieb) werden voraussichtlich ca. 150 PKW-Stellplätze und zusätzliche LKW-Stellplätze vorgesehen. Um (landwirtschaftliche) Flächen zu sparen und um die wertvollen Gewerbeflächen optimal zu nutzen, ist hier der Bau von Parkdecks vorgesehen (auf Grund der Umsetzung in Teilabschnitten noch nicht im ersten Bauabschnitt).</p> <p>In Hinblick auf das Flächenspargebot und den Immissionsschutz sind für den Stellplatzbedarf ab 50 Stellplätzen pro Parzelle möglichst Parkdecks mit (in Richtung Wohnbebauung) geschlossenen Wänden statt ebenerdiger Stellplätze zu errichten.</p> |

## 1.10 Immissionsschutz, wassergefährdende Stoffe ... Emissionsminderung

Begründung: Die Festsetzungen dienen dem Umweltschutz, bzw. dem Natur- und Artenschutz (s. u.).

| Festsetzung  | Begründung   |
|--|--|
| Für die <b>Beleuchtung</b> von Plätzen und Wegen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampen zu verwenden. Merkmale: nach oben abgeschirmt / Abstrahlung nach unten, warm-weißes Licht mit einem max. sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm und einem niedrigen Blauanteil (< 2.700 Kelvin), maximal 1.000 Lumen.  | Die Festsetzungen dienen dem Natur- und Artenschutz. Das Artenschutzrecht unterliegt nicht der kommunalen Abwägung. „Ein Bebauungsplan, dessen Umsetzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entgegenstehen, ist [...] nichtig“ [LfU Bayern <sup>2</sup> ]. Siehe auch die Hinweise bei „3.13 Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft“. |
| Die <b>Verarbeitung und sichere Lagerung wassergefährdender Stoffe</b> ist grundsätzlich zulässig, soweit gesetzliche und andere Vorgaben (Verordnungen, Normen ...) eingehalten werden. Flächen mit Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind zwingend zu überdachen.  | Die betrieblichen Erfordernisse der Vorhabenträger (Betriebe) sollen nicht behindert werden. Die Erfordernisse des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes <sup>3</sup> werden durch gesetzliche und andere Vorgaben (Verordnungen, Normen ...) gesichert.   |
| <b>Luftreinhaltung - Anforderungen zur Emissionsminderung:</b><br>Betriebsanlagen und Anlagenteile, bei denen verfahrensbedingt Staub oder anderweitige Stoffe auftreten bzw. in die freie Atmosphäre austreten können, sind so auszuführen, dass die „Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ erfüllt werden. | Begründung: Die Festsetzung, sowie die Einhaltung der Vorgaben aus dem erforderlichen Genehmigungsbescheid dienen der Wahrung der „Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“. Zur Erläuterung: Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ergeht ein Bescheid. Die Vorgaben aus dem Bescheid sind einzuhalten.   |

### 1.10.1 Schallschutz - Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Begründung:

Die Festsetzungen zum Schallschutz dienen dem Umweltschutz. Vorlage ist die „Musterformulierung für die textlichen Festsetzungen“<sup>4</sup> im Gutachten der Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB. Siehe auch die Hinweise bei 3.2.

Festsetzungen:

Das Gewerbegebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen

<sup>2</sup> Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Prüfablauf – Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt Februar 2020  
[https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get\\_pdf.htm?art\\_nr=lfu\\_nat\\_00347](https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get_pdf.htm?art_nr=lfu_nat_00347)

<sup>3</sup> „Eines der wesentlichen Instrumente des Vorsorgeprinzips ist es, zu verhindern, dass wassergefährdende Stoffe aus Anlagen auslaufen und in den oberirdischen Gewässern und dem Grundwasser zu Verunreinigungen führen“ [BMUV.de].  
<https://www.bmu.de/themen/wasser-und-binnengewasser/wassergefaehrden-stoffe>

<sup>4</sup> Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure Immissionsschutz - Bauphysik – Akustik; Bearb.: L. Schweimer: Bebauungsplan "GE Mühlfeld" der Gemeinde Berggau - Immissionstechnischen Gutachten - Schallschutzimmissionsschutz



gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der nachfolgenden Tabelle richtungsabhängig für drei Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

| <b>Zulässige Emissionskontingente <math>L_{EK}</math> [dB(A) / m<sup>2</sup>]</b> |               |                 |               |                 |               |                 |
|---|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Abstrahlrichtung (AR)   | AR 1          |                 | AR 2          |                 | AR 3          |                 |
| Beginn – Ende   | 268° - 322°   |                 | 322° - 78°    |                 | 78° - 268°    |                 |
| Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche $S_{EK}$                                    | $L_{EK, Tag}$ | $L_{EK, Nacht}$ | $L_{EK, Tag}$ | $L_{EK, Nacht}$ | $L_{EK, Tag}$ | $L_{EK, Nacht}$ |
| Parzelle GE 1 (~ 35.580 m <sup>2</sup> )  | 62            | 47              | 68            | 53              | 70            | 61              |
| Parzelle GE 2 (~ 8.930 m <sup>2</sup> )   | 61            | 46              | 68            | 53              | 70            | 61              |
| Parzelle GE 3 (~ 9.930 m <sup>2</sup> )   | 59            | 44              | 65            | 50              | 70            | 60              |
| Parzelle GE 4 (~ 10.275 m <sup>2</sup> )  | 61            | 46              | 67            | 52              | 70            | 58              |
| Parzelle GE 5 (~ 1.745 m <sup>2</sup> )   | 62            | 47              | 69            | 54              | 70            | 59              |

$S_{EK}$ : Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

AR 1: Maßgebliche Immissionsorte im Nordwesten

AR 2: Maßgebliche Immissionsorte im Nordosten

AR 3: Maßgebliche Immissionsorte im Südwesten

Der Bezugspunkt der richtungsabhängigen Kontingentierung besitzt die UTM 32-Koordinaten  $x = 674.261,65$  (Rechtswert) und  $y = 5.457.793,34$  (Hochwert). Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes / Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent  $L_{IK}$  eines Betriebes / Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert  $L_{IK} = IRW - 15$  dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

[Quelle: Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure Immissionsschutz - Bauphysik – Akustik<sup>4</sup> S. 31; siehe auch die Hinweise bei 3.2].

## 1.11 Bodenschutz, Altlasten

| Festsetzung   | Begründung  |
|---|---|
| Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Regeln der Technik / die entsprechenden Normen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen. | Das Ziel der Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen begründet Festsetzungen zu Altlasten und zum Schutz von Boden und Bodenfunktionen. Gesetzliche und andere Vorgaben (Verordnungen, Normen ...) sind einzuhalten: Siehe hierzu auch die Hinweise bei 3.10. |

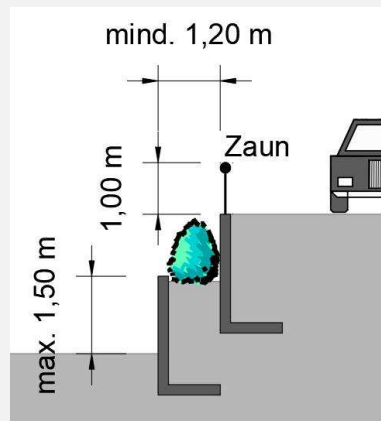
## 1.12 Gestaltung des Geländes

| Festsetzung   | Begründung  |
|---|---|
| <p>Das natürliche Landschaftsrelief ist soweit möglich zu erhalten. Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf möglichst nicht verändert werden. <b>Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen</b> sind - wenn diese sich in das natürliche Gelände einfügen - zulässig. <b>An den Grenzen zu den angrenzenden Flurstücken</b> außerhalb des Geltungsbereichs ist das natürliche Gelände (Urgelände) einzuhalten. Davon abweichend ist es zulässig die einzelnen Grundstücke im Anschluss zur Straße bis maximal Straßenoberkante aufzufüllen. Entstehende <b>Böschungen</b> sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:1,5 aufweisen. <b>Stützmauern</b> sind <b>bis</b> zu einer Höhe von <b>1,50 m</b> zulässig. Zwischen Stützmauern sind Abstände von mindestens 1,20 m einzuhalten (siehe Schemazeichnung unten). Dieser Zwischenraum ist zu bepflanzen. Böschungswurzeln bzw. Mauern müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Stützmauern entlang der Staatsstraße 2238 sind unzulässig. Entlang der Erschließungsstraßen sind Stützmauern nur zulässig bis zur Höhe der OK der Erschließungsstraße.</p> <p>Dem <b>Bauantrag</b> ist auch in Fällen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein <b>Geländeschnitt</b> mit Darstellung des natürlichen („Urgelände“) und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt sind die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der jeweilige Höhenbezugspunkt darzustellen (Höhenbezugspunkt: siehe auch 1.5.3).</p> | <p>Die Einhaltung von Grenzabständen und Vorgaben zur Einfriedung, Stützmauern, Geländegestaltung, sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen dient in erster Linie der Eingriffsminimierung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild. Allerdings ist die gewünschte Nutzung ohne Eingriffe wie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht möglich. Entlang der Staatsstraße und des begleitenden Geh- und Radweges soll das Gelände „auslaufen“ (keine Höhenunterschiede). Hier ist zudem die „Bauverbotszone“ zu beachten.</p> <p>Entlang der Erschließungsstraßen darf aus den genannten Gründen die OK von Stützmauern die Höhe der OK der Erschließungsstraße nicht überschreiten. Grundsätzlich sind Vorpflanzungen für Stützmauern gewünscht, aber aus Platzgründen nicht immer realisierbar.</p> <p>Siehe auch die Hinweise bei 3.7 zu unzulässigen Abgrabungen oder Stützmauern bei Böschungen an der Staatsstraße oder dem Radweg an der Staatsstraße.</p> <p>Definition: „Urgelände“ ist die natürliche Geländeoberfläche, Stand: DGM1-Höhenlinien vom 29.06.2023* (zu interpolieren),<br/>*Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung.</p> |

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein **Oberflächenwasser** auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Bei **Aufschüttungen** mit Materialien und bei **Abgrabungen** sind die bodenschutzrechtlichen und / oder abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Abbildung 2: Schemazeichnung zur Erläuterung der Festsetzungen zu Stützmauern



### 1.13 Oberflächenwasser, Schutz vor wild abfließendem Wasser, Versiegelung

| Festsetzung   | Begründung  |
|---|---|
| Auf allen Flächen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.  | Die Festsetzung dient der Umsetzung gesetzlicher Vorgaben.  |
| <p>Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind <b>versickerungsfähige Beläge</b> zu verwenden (zum Beispiel Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).</p> <p><b>Unverschmutztes Dachwasser</b> soll, sofern es nicht wieder genutzt wird, so weit möglich breitflächig unter Nutzung der belebten Bodenzone versickert werden. Die Verwendung von Regenwasserzisternen für Brauchwasser und zur Bewässerung von Pflanzflächen ist zugelassen (und wird empfohlen).</p> <p>Vom Vorhabensträger ist ein <b>Entwässerungskonzept</b> aufzustellen und Flächen für die Rückhaltung, Vorreinigung, Versickerung oder oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser und Abwasser sind zu bemessen und im Bebauungsplan in ihrer tatsächlich erforderlichen Größe vorzusehen.</p> | <p>Die Festsetzungen zu diesen Punkten (oben und links) dienen dem Schutz von Boden und Bodenfunktionen (BayBO ... Vorgaben der Naturschutzgesetze, des Wasserhaushaltsgesetzes ...).</p> <p>Den Vorgaben von Art. 7 BayBO (Bayerische Bauordnung) ist nachzukommen: „[...] Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind ... wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und ... zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen [...]“.</p> <p>Eine Vorsorge gegen Schäden durch Starkregenereignisse, Erdabschwemmungen und Ähnliches hat durch den Eigentümer zu erfolgen. Siehe auch die Hinweise bei „3.4“, unter anderem zur Versickerung.</p> |

## 1.14 Einfriedungen, Sichtfelder

| Festsetzung  | Begründung  |
|--|---|
|  <p>Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten <b>Sichtflächen</b> dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.</p>  | <p>Die Festsetzungen zu den nachrichtlich übernommenen Sichtfeldern bei den Einfahrten dienen der Verkehrssicherheit. „Die in den Plan einzutragenden Sichtflächen sind mit den entsprechenden Abmessungen in der Erschließungsstraße / Zufahrt, Länge parallel zu der im Betreff genannten Straße in Abhängigkeit von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit darzustellen (Art. 26 BayStrWG i. V. m. Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL 2012). Siehe die Sonstige Planzeichen (Hinweise, nachrichtliche Übernahme ...) ab Seite 27, sowie die Hinweise bei „3.7“.</p> |
| <p>Als <b>Einfriedungen</b> sind ausschließlich Industriezäune zulässig. Diese dürfen nicht blickdicht sein. Sichtschutzmatten jeglicher Art an Zäunen sind ebenfalls unzulässig. Die Hinterpflanzung von Einfriedungen ist zulässig und erwünscht.</p> <p>Die <b>Höhe von Einfriedungen</b> darf maximal 2,02 m betragen, im Bereich von Sichtfeldern und Straßeneinmündungen darf die Höhe von sichtbehindernden Einfriedungen nicht mehr als 0,80 m betragen. Als Bezugshöhe gilt neben der Oberkante der Einfriedung, die nächstgelegene Straßen-, Weg- oder Gehsteigoberkante an der Erschließungsstraße im Baugebiet, oder an angrenzenden Radwegen, ansonsten die Geländeoberkante (Stand: DGM1-Höhenlinien vom 29.06.2023, Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung). Auf Stützmauern ist zur Absturzsicherung ein Zaun bis max. 1,00 m Höhe zulässig.</p> | <p>Die Einhaltung von Grenzabständen und Vorgaben zur Einfriedung, Geländegestaltung, sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen dient in erster Linie der Eingriffsminimierung (Natur- und Artenschutz, sowie Landschaftsbild).</p> <p>Definition: Der Industriezaun wird auch Stabmattenzaun oder Gitterzaun genannt. Def.: „Blickdicht“ bedeutet, dass das Objekt so wenig lückig ist, dass man bei Tageslicht nicht hindurchsehen kann.</p> <p>Einfriedungen an Erschließungsstraßen und Radwegen des Gewerbegebietes sollen an diesen ausgerichtet werden, ansonsten an den im Bebauungsplan mit Höhenlinien dargestellten Geländehöhen Stand 2023).</p>          |
| <p>Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind bei allen Einfriedungen <b>Sockel</b> nur in einer Höhe von bis zu 2 cm zulässig. Der Abstand zwischen Sockeloberkante und Zaun hat mindestens 10 cm zu betragen.</p> <p>Der <b>Verlauf der Zäune</b> ist dem Gelände anzupassen.</p>  | <p>Begründung: Die Festsetzungen oben und links dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, bzw. dem Artenschutz (Zaunsockel, Abstand).</p>  |

## 1.15 Grünordnung – Eingrünung, Pflanzgebote und Umsetzung

**Begründung:** Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz des Bodens (Minimierung der Versiegelung), des Oberflächenwassers, dem Artenschutz (zum Beispiel Verzicht auf Zaunsockel), also dem Schutz von Natur und Landschaft und dem Schutz der menschlichen Lebensgrundlagen.

| Festsetzung  | Begründung   |
|--|--|
| <p>Es werden Grünflächen zur Ortsrandeingrünung, sowie weitere Eingrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen und öffentlichen Grünflächen festgesetzt (siehe Festsetzungen mit Planzeichen und Pflanzgebote).</p> <p>Die Umsetzung (Fertigstellung) aller Festsetzungen zur Grünordnung hat bis spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.</p> | <p>Um dem Landschafts- und Ortsbild, sowie den anderen zu berücksichtigenden Belangen gerecht zu werden und um Eingriffe zu vermeiden oder zu minimieren, ohne die Gestaltungsfreiheit für die einzelnen Baumaßnahmen mehr als nötig einzuschränken, werden die Festsetzungen links und unten getroffen. Naturnahe, standortgerechte Pflanzungen dienen auch dem Schutz des Naturhaushaltes (erfüllen ökologische Funktionen ...).</p> <p>Die Vorgaben für die Fertigstellung sollen die Umsetzung sichern.</p> <p>Die genaue Lage für Baumpflanzungen ist nicht festgesetzt, da die Lage von Kanälen, Leitungen, Einfahrten usw. oft erst in der Erschließungsplanung oder Baueingabeplanung festgelegt wird.</p> |

Weitere Festsetzungen:

Die zu bepflanzen Flächen sind als Pflanzgebote in der Plandarstellung enthalten. Freiflächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Bepflanzungen sind nach den Darstellungen des Bebauungsplanes durchzuführen:

- Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen zur Eingrünung. Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden.
- Neupflanzung von Hecken zur Eingrünung.  
Am Ortsrand sind auf privaten Flächen und öffentlichen Grünflächen mindestens dreireihige Pflanzungen von Bäumen, Heister und Sträucher mit standortgerechten heimischen Arten (ausschließlich Arten der beiliegenden Listen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die randliche Eingrünung muss in unregelmäßigen Abständen Hochstammbäume enthalten.  
Mindestpflanzqualität: siehe unten, Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m, Pflanzabstand der Reihen untereinander: 1,0 m.

Für diese Gehölzpflanzungen sind **standortgerechte, naturraumtypische Arten** gemäß der Artenlisten zu verwenden. Straßenbäume können bei Erfordernis nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch aus standortgerechten Arten, die dem Klimawandel besser angepasst sind, gewählt werden.

Bei mehr als 30 m<sup>2</sup> fensterloser Fassadenfläche sind möglichst Fassadenbegrünungen zur Unterstützung der Begrünung des Baugebietes anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

## 1.16 Mindestpflanzqualität

| Festsetzung  | Begründung  |
|--|---|
| <p>Obstbäume sind mindestens in der Qualität 'Hochstamm (HSt.), 3xv, m.B. 16-18 cm Stammumfang' zu pflanzen.</p> <p>Sonstige Bäume sind mindestens in der Qualität 'Hochstamm (HSt.), 3xv, m.B. 18-20 cm Stammumfang' zu pflanzen.</p> <p>Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 2xv., 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.</p> | <p>Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass Vermeidungsmaßnahmen wie zum Beispiel Baumpflanzungen schnell den gewünschten Effekt auf das Orts- und Landschaftsbild haben.</p> |

## 1.17 Pflanzabstände, Schutzzonen

| Festsetzung   | Begründung   |
|---|--|
| <p>Die technischen Bestimmungen zum Schutz von Leitungen sind zu beachten.</p> <p>Bei Baumpflanzungen sowie der Pflanzung von tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen und Kanälen, sowie zu Erdkabeln einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.</p> <p>Auf das DVGW Regelwerk „Merkblatt GW 125“ „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (02/2013) wird verwiesen.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Bei der Bepflanzung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.</p> <p>Bei Einfriedungen und Bepflanzungen sind Sichtfelder nach den gültigen Vorschriften freizuhalten.</p> | <p>Die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen, sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge tragen, dass Gehölzpflanzungen nicht technische Einrichtungen beeinträchtigen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.</p> |

## 1.18 Pflege / Unterhalt

| Festsetzung  | Begründung   |
|--|--|
| Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht und normgerecht zu erfolgen.<br>Die Bepflanzung und Pflege der unten festgesetzten Ausgleichsflächen (intern und extern) wird detaillierter im Umweltbericht und im Plan teil beschrieben. | Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass Vermeidungsmaßnahmen wie zum Beispiel Baumpflanzungen schnell den gewünschten Effekt auf das Orts- und Landschaftsbild haben. |

## 1.19 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Das Thema Eingriff und Ausgleich wird ausführlich im Umweltbericht behandelt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung. Dort wird auch ergänzend genauer erläutert, warum Festsetzungen zu Eingrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich nötig sind.

| Festsetzung   | Begründung  |
|---|---|
| Maßnahmen + Pflegemaßnahmen haben jeweils nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.<br><br>Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.<br><br>Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen. | Die Festsetzungen dienen dem Schutz von Natur, Landschaft und Umwelt, und sollen eine gesetzeskonforme Umsetzung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung sichern. |

### Als externe Ausgleichsfläche wird zugeordnet

(Abgrenzung ... siehe Plan „Externe Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 3623, Gmkg. Berggau“):

| Fl.-Nr.                     | Gemeinde / Gemarkung                 | Zugeordnete Fläche                             |
|-----------------------------|--------------------------------------|--|
| <b>Teilfl. Fl.-Nr. 3623</b> | Berggau (VG Neumarkt), Gmkg. Berggau | <b>19.406 m²</b> (Gesamtfläche: ca. 23.530 m²) |

Die festgesetzten Maßnahmen sind dem Plan „Externe Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 3623, Gmkg. Berggau“ zu entnehmen.



## 1.20 Artenschutz, Artenlisten

| Festsetzung   | Begründung  |
|---|---|
| <p>Die Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind zu beachten (Konfliktvermeidende Maßnahmen, CEF-Maßnahmen...), wie im Folgenden aufgelistet.</p> <p>Konfliktvermeidende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit der Feldlerche zwischen Anfang September und Ende Februar zu beginnen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämnungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen, wie z.B. Flatterbändern) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatschG nicht erfüllt werden.</li> <li>- Bepflanzungen entlang der Süd- und Ostgrenzen des Gewerbegebietes dürfen nur mit Sträuchern (z.B. niedrigwüchsige Dorngehölze, wie Schlehe, Weißdorn, Kreuzdorn etc.) durchgeführt werden, um weitere Beeinträchtigungen der feldbrütenden Vogelarten mit höheren vertikalen Strukturen zu vermeiden.</li> </ul> <p>CEF-Maßnahmen:</p> <p>Schaffung von Brutplätzen für drei Brutpaare der Feldlerche im Vorfeld des Eingriffs. Hierfür ist die Fläche mit der Flurnummer 3623 (Gemarkung Berggau, Gemeinde Berggau) vorgesehen.</p> <p>Die vorgesehenen Maßnahmen sind dem Plan „Externe Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 3623, Gmkg. Berggau“ zu entnehmen.</p> <p>Sollten die 3 Brutpaare der Feldlerche nicht adäquat ausgeglichen werden können, müssen entsprechend der fehlenden Brutpaarzahl weitere Ausgleichsflächen herangezogen werden. Hierzu könnte bei Bedarf auf folgende Fläche zurückgegriffen werden, welche sich ebenfalls im Besitz der Gemeinde Berggau befindet. Es handelt sich um die Flurnummer 2673/0, Gemarkung Berggau.</p> | <p>Dies ist erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände zu vermeiden. Das Artenschutzrecht unterliegt nicht der kommunalen Abwägung. „Ein Bebauungsplan, dessen Umsetzung artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände entgegenstehen, ist [...] nichtig“ [LfU Bayern<sup>5</sup>].</p> |

Das Ziel der Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen begründet weitere Festsetzungen, wie etwa zu den zu verwendeten Arten (etwa bei 1.15). Anmerkung: Die Artenlisten sind ab Seite 89 zu finden.

<sup>5</sup> Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Prüfablauf – Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt Februar 2020  
[https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get\\_pdf.htm?art\\_nr=lfu\\_nat\\_00347](https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get_pdf.htm?art_nr=lfu_nat_00347)



| Festsetzung   | Begründung  |
|---|---|
| <p>Bei der Erschließung und anderen Eingriffen ist der Artenschutz (Brutzeit usw.) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Ausgleichsmaßnahmen sowie der Ortsrand-<br/>eingrünung sind ausschließlich heimische,<br/>standortgerechte Arten (siehe Arten der Arten-<br/>listen) und alte Obstbaumsorten laut Landkreis-<br/>Listen im Anhang zum Textteil zu verwenden.<br/>Auf diesen Flächen dürfen keine anderen<br/>(standort- oder naturraumfremde) Arten ver-<br/>wendet werden.</p> <p>Als Ausnahme zulässig ist die in Folge des<br/>Klimawandels erforderliche Verwendung stadt-<br/>klimatauglicher Arten etwa als Straßenbäume:<br/>Weitere Arten von Gehölzen bzw. Obstsorten<br/>können nach Zustimmung der Unteren Natur-<br/>schutzbehörde beim Landratsamt verwendet<br/>werden.</p> | <p>Dies ist erforderlich, um artenschutzrechtliche<br/>Verbotstatbestände zu vermeiden.</p> <p><b>Begründung:</b><br/>Die Festsetzungen (links und unten) dienen dem<br/>Natur- und Artenschutz.<br/>Anmerkung: Die Artenlisten sind ab Seite 89 zu<br/>finden.</p> <p><b>Begründung:</b><br/>Die Festsetzungen sollen die nötige Flexibilität<br/>sicherstellen.</p> |

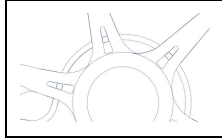
Festsetzungen: Der Anteil der Pflanzen einer Art bei einer Gehölzpflanzung darf zwanzig von Hundert (20 %) nicht übersteigen (Ausnahme Baumreihen). Pflanzschemata sind fachlich fundiert nach Absprache mit der Naturschutzbehörde zu erstellen.

Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht nach den Regeln der Technik zu erfolgen und sind spätestens in der zweiten nach Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen. Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung von synthetischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.



## 2. Sonstige Planzeichen (Hinweise, nachrichtliche Übernahme ...)

Im Planteil dargestellte, bestehende und geplante Gebäude, sowie bestehende Nutzungen und Strukturen (bestehende Straßenränder, Böschungen, Bestandsgehölze ... kartierte Biotope, ...) sind keine Festsetzungen, sondern Hinweise bzw. nachrichtliche Übernahmen.



Ursprünglich geplanter Einmündungsbereich / Kreisverkehr (öffentliche Straßenverkehrsflächen - nachrichtliche Übernahme / Hinweis); Planung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht umgesetzt werden.

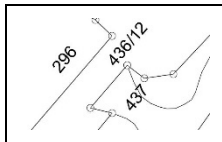


Hinweis auf vorhandene asphaltierte öffentliche Straßenverkehrsflächen (außerhalb des Geltungsbereichs)

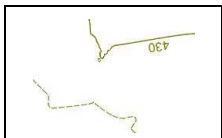


Außerhalb des Geltungsbereichs: Rad- und Fußweg - Hinweis auf vorhandene Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

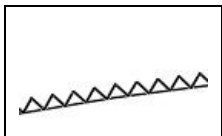
Im Geltungsbereich: siehe Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg (geplant)



Flurstücke, Flurnummern, Grenzpunkte, Grenzen (ALKIS der Bay. Vermessungsverwaltung)



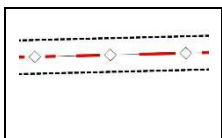
**Höhenlinien** (Bay. Vermessungsverwaltung)



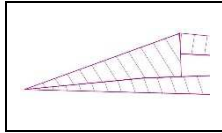
**Schutzstreifen / Anbauverbotszone / Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (siehe auch „1.4.2 Bauverbotszone“):

Es zählt nicht die Lage des Planzeichens, sondern der Abstand zum Fahrbahnrand. Entlang von Staatsstraßen gilt außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot (Nachrichtliche Übernahme – keine Festsetzung). Auf gesetzlicher Grundlage (FStrG = Bundesfernstraßengesetz; BayStrWG = Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) müssen außerhalb der Ortsdurchfahrten Anbauverbotszonen eingehalten werden.

Siehe auch: [https://www.lfu.bayern.de/laerm/doc/verkehr\\_anbauverbotszonen.pdf](https://www.lfu.bayern.de/laerm/doc/verkehr_anbauverbotszonen.pdf).



Gasleitung mit Schutzzone, Dienstbarkeit erforderlich (nachrichtliche Übernahme), nicht das Planzeichen sondern die tatsächliche Lage im Gelände zählt.



Sichtdreieck (auf Grundlage nachrichtlicher Übernahme)



Hinweis: Funkmast (Mobilfunk)

Anmerkung: Eine Verlegung des Funkmastes auf angrenzende höhere Gebäude wurde geprüft; vom Betreiber DFMG wurde eine Erhöhung des Funkmastes als Lösung gewählt.

## 3. Hinweise

### 3.1 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Berggau während der Öffentlichkeitsbeteiligung zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

### 3.2 Immissionsschutz

Siehe auch die Festsetzungen zum Immissionsschutz bei 1.10.

Die Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden **landwirtschaftlichen Flächen** ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Die bei der Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis<sup>6</sup> entstehenden Lärm, Geruchs- und Staubemissionen sind in Kauf zu nehmen. Entschädigungsansprüche können nicht geltend gemacht werden.

**Straßenlärm:** Ein Entschädigungsanspruch gegen den jeweiligen Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Straße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden. Aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Regensburg<sup>7</sup> vom 21.10.2025 gilt: „Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Der **Schutz der Anlieger vor Immissionen** wird in einem Gutachten zum Schallimmissionsschutz behandelt. Dessen Vorgaben wurden in den Bebauungsplan übernommen.

#### 3.2.1 Baulicher Schallschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Luftschalldämmungen der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Büros) den Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 genügen müssen.

#### 3.2.2 Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherrn mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten  $L_{IK}$  übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden

<sup>6</sup> Gute fachliche Praxis in der Landwirtschaft: § 17 BBodSchG ("Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist").

<sup>7</sup> Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Regensburg vom 21.10.2025 – Zeichen: S22-4322.1.2/NM/St2238/Berggau.

Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.

Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes ist über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm vorzunehmen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

[Quelle: Hock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure Immissionsschutz - Bauphysik – Akustik Projekt: BGA-6824-01 / 6824-01\_F01.docx vom 23.04.2025 3 Seiten.]

„Die abschließende immissionstechnische Bewertung der Bauvorhaben kann im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgen“ [Quelle: Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. – Sachgebiet 43 Umweltschutz – Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes vom 13.06.2025].

### 3.3 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die etwa bei der Verwirklichung des Gewerbebetriebes zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen entweder der Unteren Denkmalschutz Behörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Im Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes ist im Bayerischen Denkmalatlas kein Baudenkmal oder Bodendenkmal erfasst), aber laut BLfD<sup>8</sup> waren in einem Teil des Geltungsbereichs Bodendenkmäler zu vermuten. „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist“ (BLfD<sup>8</sup>). Eine solche Erlaubnis wurde am 11.06.2025 durch die Gemeinde Berggau beantragt, Sondierungen ohne Funde fanden am 18.07.2025 statt. Die Freigabe zur bauseitigen Nutzung erfolgte mit Schreiben vom 24.07.2025<sup>9</sup>.

Grundsätzlich gilt folgendes (Meldepflicht): Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

<sup>8</sup> Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) vom 21.05.2025, Z.: P-2025-2319-1\_S2.

<sup>9</sup> Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. Denkmalschutz) Vollzug des Denkmalschutzgesetzes: ... Gemarkung Berggau, Fl.-Nr. 438, 439 (Z.: 43-D2025-0066).

### 3.4 Niederschlagswasser / Entwässerung

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der **Staatsstraße** dürfen kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

Grundsätzlich sollte immer, wo möglich, eine **Versickerung** vor Ort angestrebt werden. Es ist sicherzustellen, dass das anfallende **Niederschlagswasser** aus dem geplanten Gebiet schadlos versickert bzw. schadlos abgeleitet werden kann. Auf Grund der im Gebiet vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Sammlung und Verwertung des Niederschlagswassers mit **Zisternen** anzustreben. Der Betrieb von Versickerungsanlagen kann „am untersuchten Standort nicht befürwortet werden“ (siehe Baugrundgutachten<sup>10</sup> S. 13). Die Vorgaben der einschlägigen Gesetze und Richtlinien sind zu beachten.

„Vom Vorhabensträger ist ein **Entwässerungskonzept** aufzustellen und Flächen für die Rückhaltung, Vorreinigung, Versickerung oder oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser und Abwasser sind zu bemessen und im Bebauungsplan in ihrer tatsächlich erforderlichen Größe vorzusehen. Voraussetzung für die Versickerung ist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens und ein ausreichender Grundwasserabstand.

Sowohl für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) als auch für die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig ein **wasserrechtliches Verfahren** mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. dem Gemeindegebrauch unterliegt. Die erforderlichen Erlaubnisse sind am Landratsamt Neumarkt, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Wir empfehlen eine frühzeitige fachliche Abstimmung, für die wir gerne zur Verfügung stehen.

Wir empfehlen zudem, hinsichtlich eines klimasensiblen Umgangs mit Niederschlagswasser im Entwässerungskonzept Versickerungsflächen, Regenwasserrückhaltung sowie -speicherung und -nutzung (z.B. Zisternen) als Maßnahmen zu berücksichtigen. So können die Kanalsysteme entlastet, die Grundwasserneubildung und natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten und der Verbrauch von Trinkwasser reduziert werden (WWA 17.06.2025<sup>11</sup>).

**Starkregen:** „Das geplante Gewerbegebiet befindet sich zum Teil in Hanglage. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Unter ungünstigen Umständen (Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) können Erdabschwemmungen zu Schäden führen. Auch von benachbarten befestigten Flächen abfließendes Niederschlagswasser kann in Gebäude eindringen und Schäden verursachen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. In Hanglage wird empfohlen, hangseitige Gebäudeöffnungen bis mind. 25 cm über der angrenzenden Geländeoberkante wasserdicht auszuführen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Wir empfehlen, dahingehend weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren“ (WWA 17.06.2025<sup>11</sup>).

<sup>10</sup> Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH – Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht vom 10.07.2025 zur Erschließung des Gewerbegebiets Mühlfeld in Berggau. Aktenzeichen: 26325.

<sup>11</sup> Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg vom 17.06.2025 Z: 3-4622-NM/BGU-18935/2025

### 3.5 Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung ist zu vermeiden. Für eine geothermische Ausnutzung von Grundwasser ist grundsätzlich ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

„Sofern **Grundwasser** ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Ebenso kann das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (auch dauerhaftes Einbinden von Bauwerken, z.B. Kellergeschossen) eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordern. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.“

„Bei der Unterkellerung kann **Hang- und Schichtwasser** angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten“ (aus der Stellungnahme des WWA<sup>11</sup> vom 17.06.2025).

### 3.6 Bauliche Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen

„**Bauliche Anlagen** müssen nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig“ [Art. 8 BayBO].

### 3.7 Mindestabstände, Anbauverbotszone und weitere Hinweise zur Staatsstraße, Werbe- und Hinweisschilder

| Nachrichtliche Übernahme  | Begründung   |
|---|--|
| Die <b>Anbauverbotszonen</b> zur Staatsstraße St 2238 gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von 20,00 m sind einzuhalten.<br>In den Anbauverbotszonen - jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Der betreffende Abstand gilt auch für Hinweisschilder, Werbeanlagen oder Ähnlichem. | Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.<br><br>Anmerkung: Auf Anfrage teilte das Staatliche Bauamt Regensburg am 20.02.2025 mit, dass „eine Ausnahme von den Bestimmungen des Artikel 23 des Bayerischen Straßen- und Wegesetzes (BayStrWG) nicht möglich ist“ (auch „Aufgrund des“ [...] „ohnehin geringen Abstandes der Bebauung zum Radweg“). |

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) (z. B. blinkende oder blitzende Leuchtwerbung, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern / Wechselbildern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern).



Für alle baulichen Anlagen, Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Mindestabstände zum äußeren Fahrbahnrand der Staatsstraße gemäß der einschlägigen Richtlinien und Gesetze einzuhalten. Vor Beginn von Bauarbeiten ist das staatliche Bauamt zu unterrichten. Dieses kann während der Bauausführung weitere notwendig werdende technische Regelungen anordnen. Nach Abschluss von Bauarbeiten, bei denen der Straßenkörper der Staatsstraße betroffen ist, findet auf Verlangen der Straßenbauverwaltung eine Abnahme statt. Hierbei festgestellte oder innerhalb von 5 Jahren auftretende Mängel sind unverzüglich zu beseitigen.

Anpflanzungen und Art der Anpflanzung entlang der Staatsstraße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg vorzunehmen.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Staatsstraße sind nicht zulässig. Die Erschließung der Grundstücke des Baugebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

(Weiter aus der Stellungnahme<sup>12</sup> des Staatlichen Bauamtes Regensburg vom 21.10.2025):

**Neuanbindung** [durch Linksabbiegerspuren oder Kreisverkehr, siehe auch die Ausführungen bei 5.1 ab Seite 42]: „Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannte Straße bei Abschnitt Station 280\_2,808 über die neu zu errichtenden Linksabbiegerspuren besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Linksabbiegerspuren sind noch vor dem Bau der Erschließungsstraße zu errichten“. Die Neuanbindung der Erschließungsstraße [... an die Staatsstraße St 2038] „muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut werden. Die Erschließungsstraße ist auf einer Länge von mind. 50 m – gemessen vom befestigten Fahrbahnrand“ der St 2038 „mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Die Entwässerung in der Einmündungsfläche zum Kreisverkehr muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser“ der St 2038 „zufließen kann (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen“.

„Über den Anschluss der Erschließungsstraße / Zufahrt mittels Kreisverkehr an die im Betreff genannte Straße hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt Regensburg zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Der Baubeginn kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen. Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG). Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i. V. m. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG). Die Mehrkosten sind auf Grundlage der Ablösebeträge Berechnungsverordnung (ABBV) abzulösen“ (StBA<sup>12</sup>).

**Geh- und Radwege:** „Die Durchgängigkeit und Verkehrssicherheit des überörtlichen Radwegs entlang der“ St 2238 „muss zu jeder Zeit gewährleistet bleiben.“

**Sonstiges:** „Im Allgemeinen ist die Entwässerung des Planungsgebiets unabhängig von der Straßenentwässerung zu planen. Es werden keine Abgrabungen und keine Errichtung von Stützmauern an der Straßenböschung“ der St 2238 gestattet.

Siehe auch die Hinweise bei 3.2 ab Seite 29.

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich“ (aus der Stellungnahme<sup>12</sup> des Staatlichen Bauamtes Regensburg vom 21.10.2025).

<sup>12</sup> Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Regensburg vom 21.10.2025 – Zeichen: S22-4322.1.2/NM/St2238/Berngau.

### 3.8 Strom- und Gasleitungen, Schutzzonen, Lichtwellenleiter

Werden **Schutzzonenbereiche**, erforderliche Abstände, bzw. Schutzstreifen (zum Beispiel bei Bepflanzung an Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen) unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der **Schutzzonenbereich** für **Kabel der Bayernwerk AG** beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur tatsächlichen Trassenachse (nicht zur dargestellten).

Der **Schutzstreifen der Erdgasleitung** beträgt in der Regel je 2,0 m beiderseits der Leitungssachse<sup>13</sup>.

Entlang des neuen Baufelds verläuft ein US-**Lichtwellenleiter** der amerikanischen Streitkräfte. Deshalb ist bei Baumaßnahmen usw. die BIMA ([TOEB.BY@bundesimmobilien.de](mailto:TOEB.BY@bundesimmobilien.de)) zu beteiligen. Der Lageplan liegt der Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt „nur für den Dienstgebrauch, nicht zur Veröffentlichung“ vor. Die Leitung ist bei weiteren Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Im östlichen Bereich der Flurnummer 438 verläuft eine **Gas-Hochdruckleitung** der Bayernwerk Netz GmbH<sup>13</sup>. Falls erforderlich kann diese Gasleitung verlegt werden (Mail der Bayernwerk Netz GmbH vom 06.10.2023 08:22).

„[...] Eine Einweisung für das Gas-Transportnetz durch Fachpersonal ist erforderlich.“ „Achtung: Arbeiten in der Nähe von Strom- und Gasverteilungsanlagen sind mit Lebensgefahr verbunden!“ „Für die Lagerichtigkeit der in den ausgegebenen Plänen eingezeichneten Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben- / Hilfs-einrichtungen, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr. Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2 m, Hochspannung 6 m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen“ (Bayernwerk Netz GmbH - Sparten Auskunft vom 28.06.2023 0872555-BAG).

Bayernwerk Netz GmbH<sup>13</sup>: „Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben. Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist [...] ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden

<sup>13</sup> Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Parsberg mit Schreiben vom 26.05.2025 (Zeichen TOPP We 14563).

können.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. [...] Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: [www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.htm](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.htm). [...] (Bayernwerk Netz GmbH<sup>13</sup>).

### 3.8.1 Hausanschlüsse, Ladestationen

Um eine Umstellung des LKW-Verkehrs auf **Elektrofahrzeuge** zu ermöglichen, sind in Abstimmung mit dem Netzbetreiber die Voraussetzungen zu schaffen.

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom ist durch Anschluss an das Netz der Bayernwerke gesichert. Für die erforderliche Anzahl an **Trafostationen** sind ausreichende Flächen vorzuhalten. Die genaue Lage wird in der Erschließungsplanung festgelegt. Für Anschlüsse mit höherer erforderlicher Anschlussleistung als bei der Standarderschließung bis maximal 30 kW ist eine gesonderte Anmeldung bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Es dürfen für **Kabelhausanschlüsse** für Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen<sup>13</sup>.

## 3.9 Telekommunikation, Richtfunk

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender **Telekommunikations-Anlagen** darf nicht beeinträchtigt werden. Für den Ausbau des Netzes ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege erforderlich.

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

[telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

**Richtfunk:** Nutzer des Mastes wurden beteiligt, ohne Einwendungen vorzubringen. Die Hinweise vom Betreiber des bestehenden Funkmastes (DFMG) zu den Erfordernissen einer möglichst störungsfreien

funkmeldetechnischen Versorgung wurden in Festsetzung „1.5.3 Höhe baulicher Anlagen ...“ oben ab Seite 11 berücksichtigt. Siehe auch die Informationen zum Thema „Funkmast und Richtfunk“ bei „5.5.6 Telekommunikation, Richtfunk“, sowie den Planteil.

### 3.10 Brandschutz

Notwendige Löschwasserversorgungsanlagen sind im Zuge weiterer Planungen (Erschließungsplanung, Vorhabenplanung ...) sicherzustellen.

Gesichert ist die erforderliche Löschwassermenge von 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden im Löschbereich (Umkreis 300 m) durch Ergänzungen der vorgesehenen Ringleitung durch ausreichend große Wasserspeicher, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, welche in der Regel die Gewerbetreibenden vorzuhalten haben.

### 3.11 Boden, Altlasten

Im Vorhabenbereich liegen bisher keine Anhaltspunkte auf das **Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen** und / oder **Altlasten** vor. Die Flächen im Geltungsbereich sind nicht im Kataster gemäß Art. 3 BayBodSchG aufgeführt (WWA 17.06.2025). Das im Verfahren beteiligte Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. hat keine Flächen genannt, für die geplant ist, diese bei der Fortschreibung des Katasters aufzunehmen.

Auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen: Sollten bei anfallenden Erdarbeiten / Aushubarbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sind diese unverzüglich dem Landratsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt anzuzeigen. Der Aushub ist zum Beispiel in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Da das geplante Vorhaben eine Eingriffsfläche von mehr als 3.000 m² umfasst, wird empfohlen in der Planungs- und Ausführungsphase eine **bodenkundliche Baubegleitung** einschließlich **Bodenschutzkonzept** gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Es wird empfohlen, spätestens im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen spezifische **Baugrunderkundungen** durchführen zu lassen und einen **Bodenmanagementplan** für den Umgang mit Boden auf der Baustelle (Bodenschutzmaßnahmen); sowie ein Konzept für die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen und gegebenenfalls Zufuhr von Fremdmaterial von einem qualifizierten Fachbüro erstellen zu lassen. Hierzu werden orientierende geochemische Untersuchungen im Rahmen der Baugrunderkundung angeraten<sup>14</sup>. Ein umweltfreundliches Bodenmanagement mit minimalem Verkehrsaufkommen ist anzustreben. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Überschüssiger Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

**Oberboden**, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen (zur Vermeidung von Qualitätsverlust und zur Erosionsminderung). Auch sonstige Beein-

<sup>14</sup> Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH – Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht vom 10.07.2025 zur Erschließung des Gewerbegebiets Mühlfeld in Berngau Aktenzeichen: 26325.

trüchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Humoser Oberboden ist wieder landwirtschaftlich zu verwenden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Anfallende Abfälle sind zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Abfallbewirtschaftung sind gemäß Abfallhierarchie Maßnahmen in folgender Rangfolge umzusetzen: Abfallvermeidung vor Vorbereitung zur Wiederverwendung vor Recycling vor sonstiger Verwertung (energetische Verwendung und Verfüllung) vor Beseitigung.

## 3.12 Sonstige Belange der Landwirtschaft

Siehe auch die Hinweise zum Immissionsschutz bei 3.2.

**Bestehende Drainagen:** Bei der Erschließung des Gewerbegebietes ist darauf zu achten, dass keine Drainagen (bzw. jegliche Formen von bodenverbessernden Maßnahmen) beschädigt werden, die die benachbarten oder dahinterliegenden Grundstücke entwässern.

**Bewirtschaftung der umliegenden Flächen:** Die normale Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte). Dadurch kann auch bei ordnungsgemäßigem Einsatz der Geräte ggf. Steinschlag verursacht werden. Dies wird auch durch eine Randbepflanzung bzw. einen schmalen Flurbereinigungsweg nicht gänzlich zu vermeiden sein. Es ist deshalb eine Lösung zu finden, die den Haftungsausschluss von Steinschlagschäden und ähnliches durch die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen gewährleistet.

**Nutzung der Flurwege:** Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen auch während der Bauphase und nach Fertigstellung des Vorhabens gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Vor allem ist sicherzustellen, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege erhalten bleiben. Die Flurwege werden von den angrenzenden Landwirten genutzt und befinden sich aktuell in einem guten Zustand, dieser ist auch während der Bauphase zu erhalten bzw. ggf. wieder herzustellen. Außerdem müssen die Wege in ausreichender Breite erhalten bleiben. Viele landwirtschaftlich Maschinen sind breiter als 3 Meter. Es muss gewährleistet sein, dass die Landwirte ohne Einschränkung zu ihren Feldern gelangen“ (aus der Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes Geschäftsstelle Neumarkt vom 05.06.2025 15:30).

**Flächenverlust:** „Die o.g. Baumaßnahme führt zu einem Verbrauch guter landwirtschaftlicher Nutzfläche. Diese stellt die Wirtschaftsgrundlage der in Berggau und in den benachbarten Ortsteilen ansässigen Betriebe dar. Um wirtschaftliche Nachteile auszugleichen bzw. zu verhindern, ist darauf zu achten, dass die betroffenen Grundstückseigentümer“ *soweit möglich* „angemessen für den durch den Bau verursachten Flächenverlust entschädigt und / oder ausreichend landwirtschaftliche Ersatzgrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Die Flächen im Geltungsbereich „werden im Wesentlichen von drei Landwirten bewirtschaftet, darunter ein Ökobetrieb und ein Betrieb aus dem Landkreis Regensburg. [...] Von den Betrieben ist nicht bekannt, dass sie durch den Flächenverlust in größere organisatorische Schwierigkeiten kommen [...]“ (Stellungnahme des AELF<sup>15</sup>). In Bezug auf den Flächenverlust gewichtet die Gemeinde Berggau in der Abwägung entgegenstehende Belange, wie die „Schaffung von ortsnahe Arbeitsplätzen, ..., und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Be-

<sup>15</sup> Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt, aus der Stellungnahme vom 30.05.2025 (Z: 4612-7-35).

wohnerstrukturen ...“, höher als die hier zu erwartenden verbleibenden Beeinträchtigungen der Landwirtschaft (nicht ausgleichbarer Flächenverlust ...).

### 3.13 Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Zum Thema **insektenfreundliche Beleuchtung** siehe hierzu auch den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV (Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV <https://www.bestellen.bayern.de/application/...>) und weitere Veröffentlichungen im Internet.

Um die **Durchlässigkeit für Kleintiere** zu erhalten, ist - wo immer möglich und sinnvoll - auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

Nicht nur bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist auf den Einsatz von **Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln** sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege, sollten zumindest in Teilbereichen extensive **Blühwiesenbereiche** mit zwei- bis dreimaliger Mahd pro Jahr geschaffen werden, um die Artenvielfalt zu erhöhen.

Es wird empfohlen, **Kleinstlebensräume** wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchtf Flächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen.

An den Gebäuden sollen zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen eingebaut oder angebracht werden. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden. Auch dieses Thema kann hier nicht vollständig abgehandelt werden. Hierzu sind viele Informationen und Veröffentlichungen (im Internet ...) zugänglich, ebenso wie zu Themen wie Torf im Garten.

**Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten:** Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes (siehe z. B. auch die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010 oder [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB\\_Voegel\\_und\\_Glas\\_D\\_2017.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf))

Für Anlagen, welche zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, gilt: Bei einer **Verwendung von Regenwasser** zum Beispiel für die Toilettenspülung darf keine direkte Verbindung zwischen Brauch- und Trinkwasserinstallation vorhanden sein.

Des Weiteren sind insbesondere bezüglich der Melde- und Kennzeichnungspflicht die entsprechenden Ausführungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung zu beachten.

## 4. Verfahren zum Bebauungsplan

1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat der Gemeinde Berggau hat in der Sitzung vom 22.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes durch das Deckblatt 13, sowie die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung (im Folgenden „Bauleitplanung“) beschlossen.  
Der Änderungs- und Aufstellungsbeschluss wurde am 27.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung:** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 30.04.2025 hat in der Zeit vom 16.05.2025 bis 17.06.2025 stattgefunden.
3. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 30.04.2025 hat in der Zeit vom 16.05.2025 bis 17.06.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 20.08.2025 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2025 bis 14.10.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 20.08.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2025 bis 14.10.2025 **im Internet veröffentlicht**. Zusätzlich wurden andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten in der Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i.d.OPf., Bauamt (Zimmer 11), Bahnhofstraße 12, 92318 Neumarkt i. d. OPf. während folgender Zeiten: Mo. bis Fr. 8 Uhr bis 12 Uhr, sowie Mo. und Di. 13 Uhr bis 17 Uhr, und Do. 13 Uhr bis 18 Uhr. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. **Feststellungsbeschluss und Satzungsbeschluss:**  
Die Gemeinde Berggau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.11.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.11.2025 festgestellt, sowie den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.11.2025 als Satzung beschlossen.  
  
Gemeinde Berggau, den .....  
  
.....  
Erster Bürgermeister Thomas Meier  
  
.....  
(Gemeinde Berggau)  
(Siegel)
7. **Genehmigung der parallelen Flächennutzungsplan-Änderung** siehe Verfahrensvermerk zur Flächennutzungsplan-Änderung.
8. Ausgefertigt  
Gemeinde Berggau, den .....  
  
.....  
Erster Bürgermeister Thomas Meier  
  
.....  
(Gemeinde Berggau)  
(Siegel)
9. Die Erteilung der **Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung** vom ..... wurde am .....202..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB und § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der **Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan** wurde am .....202.... gemäß  
§ 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bauleitpläne, jeweils mit Begründung und zusammenfassender Erklärung, werden seit  
diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht  
bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

**Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten, die Flächennutzungsplan-Änderung ist  
rechtswirksam geworden.**

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und  
215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit der Bauleitplanung einschließlich Begründung und  
Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Berggau, den .....

...  
(Gemeinde Berggau)  
(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Thomas Meier

Hinweis: Die Verfahrensvermerke sind auf der Ausfertigung des Bauleitplans anzubringen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung muss nach der Ausfertigung erfolgen.



## 5. Begründung zum Bebauungsplan



Abbildung 3: Lage zu Neumarkt und zur B 299 (Kartengrundlage: Bayern-Atlas, <https://geoportal.bayern.de/> 17. Juni 2025).  
(Siehe auch den Lageplan und die Ausführungen auf Seite 95).

### 5.1 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Verfahren

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- PlanzV (Planzeichenverordnung)
- GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
- ROV (Raumordnungsverordnung)
- BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz)
- DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)
- (weitere siehe auch Gutachten im Anhang)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)
- 18. BImSchV (18. Bundesimmissionsschutzverordnung)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wassergesetz)

Am 22.11.2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde Berggau in öffentlicher Sitzung die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes<sup>16</sup> der Gemeinde Berggau beschlossen (13. Deckblattänderung), und die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet „GE Mühlfeld“, im Ortsteil Berggau, südlich der St 2238, südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Ziegelhöhe II“.

**Anlass** hierfür war die **Erfordernis** der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen im Ortsteil Berggau, auf Grund der Nachfrage zuerst durch ortsansässige Firmen (dringender Erweiterungsbedarf im Ortsteil Berggau), sowie später weiterer ansiedlungswilliger Firmen, die ortsnahe Arbeitsplätze schaffen wollen. Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt und wird derzeit im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes sollte ursprünglich im Nordwesten an den zuerst geplanten Kreisverkehr an der Einmündung der Freystädter Straße in die Staatsstraße St 2238 erfolgen. Auch eine geplante Ortsumgehung der NM 44 sollte über diesen Kreisverkehr an die Staatsstraße angebunden werden. Der Grunderwerb hierfür war nicht möglich, damit konnte ein **Kreisverkehr** mit fünf Anbindungen nicht gefördert werden, die Planung musste auf eine Kreuzung mit zwei **Linksabbiegespuren** umgeändert werden (mit möglicher Anbindung der GVS nach Mittelricht). Für zukünftige Entwicklungen sollen Flächen für einen zukünftigen Kreisverkehr freigehalten werden (siehe auch „Abbildung 6“ „Stand der Anbindung (Kreisverkehr) im Vorentwurf vom 30.04.2025“ auf Seite 44).

Um auch bei Notfällen eine gesicherte Zufahrt sicherzustellen, ist im Osten des Geltungsbereichs eine **zweite Notfall-Anbindung** (falls notwendig mit Absperrung) an die GVS Richtung Mittelricht sinnvoll. Da im Bereich der Einmündung der GVS Richtung Mittelricht mit der Einmündung der Ortsstraße „Ziegelhöhe“ und der Reichertshofer Straße bereits zwei Verkehrsknotenpunkte auf engem Raum aufeinanderfolgen, ist eine reguläre Anbindung des Gewerbegebietes hier nicht möglich, hierfür wäre eine weitere ausreichend lange Linksabbiegespur erforderlich, für die der Platz fehlt. Der vorhandene Wirtschaftsweg von der Einmündung der Freystädter Straße zur GVS Berggau – Mittelricht bleibt in seiner Funktion erhalten, spätere Ausbaumöglichkeiten werden freigehalten.

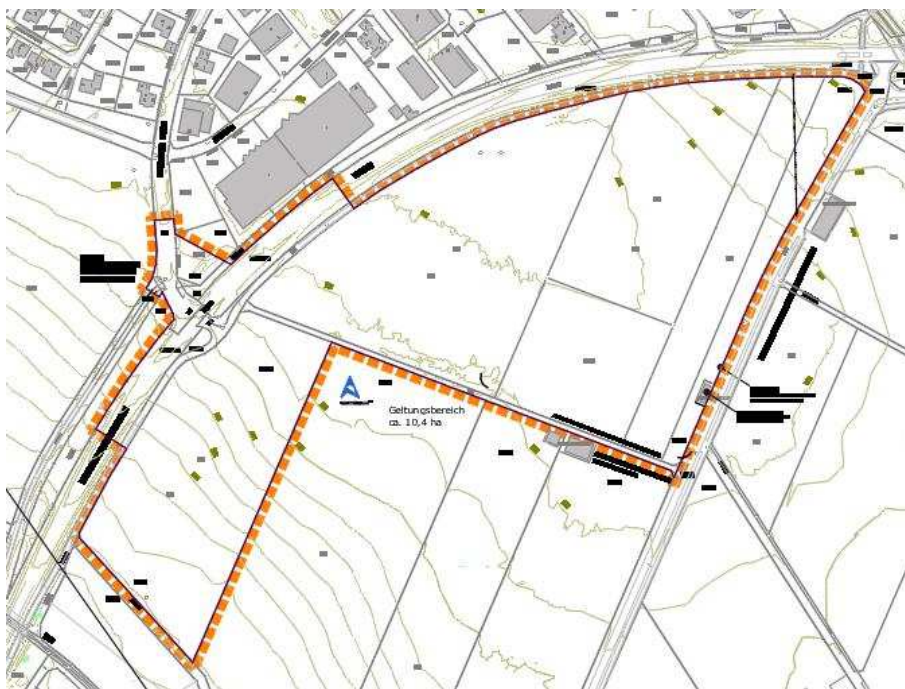


Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (und Änderungsbereich Deckblatt 13 FNP) ab dem Entwurf.

Der Gemeinderat Berggau hat in der Sitzung vom 22.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet mit der Bezeichnung „GE Mühlfeld“ beschlossen. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird im Parallelverfahren gemeinsam mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Berggau – Deckblatt Nr. 13 durchgeführt. Der Bebauungsplan hat folgende Inhalt (Ziele siehe unten bei 5.2), bzw. durch das Deckblatt ist folgende Änderung vorgesehen: Geplant ist für die bisher überwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzten und dargestellten Grundstücke im Geltungsbereich (= Änderungsbereich) eine Darstellung bzw. Festsetzung als Gewerbegebiet (nach § 8 Baunutzungsverordnung).

<sup>16</sup> FNP - Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berggau – Stand: September 2009 – KomPlan Ingenieurbüro Landshut – <https://berngau.de/wp-content/uploads/sites/2/2023/02/digitalisierte-planfassung-1.pdf> - Download Juni 2023



Der räumliche **Geltungsbereich** des verbindlichen Bauleitplanes und somit der Bereich der FNP-Änderung (Deckblatt 13) umfasst die Flurnummern 438, 439, 439/2, 440, 442 und 441 (Wirtschaftsweg), sowie Teilflächen der Flurnummern 291/6, 296 (Freystädter Straße), 435 (mit Weg), 437 (mit Radweg), 5275 und 436/12 (mit der St 2238). Er hat eine Gesamtfläche von ca. 10,4 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs musste nach dem Vorentwurf geändert werden, da der Bau des Kreisverkehrs durch den Landkreis nicht möglich war (im Vorentwurf nachrichtliche Übernahme der geplanten Anbindung der neuen Trasse der Kreisstraße NM 44 an die Staatsstraße St 2238 durch einen Kreisverkehr und Anbindung des Gewerbegebietes an diesen Kreisverkehr, ab dem Entwurf Linksabbiegespuren).

Dieser räumliche Geltungsbereich ist durch die folgenden Flurnummern der Gemarkung Berggau umgrenzt: im Südwesten die Flurstück-Nrn. 443, 444, 445, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 479 (Gemeinde-Verbindungs-Straße nach Mittelricht) und 446 (Wirtschaftsweg im Sulztal); im Südosten die Flurstück-Nr. 479; im Norden und Nordwesten Teilflächen der Flurstück-Nr. 437 (Fuß- und Radweg an der St 2238), 436/12 (mit der St 2238), 291/6, 291/2, 296 (Freystädter Straße), 296/2, 5275 und 5274 (Stand Nov. 2025).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das geplante Gewerbegebiet im Wesentlichen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan (FNP) nach § 8 Abs. 23 BauGB ist deshalb erforderlich (Deckblatt-Aufstellung im Parallelverfahren)<sup>16</sup>.

Der Ablauf des Verfahrens (Verfahrensvermerk) ist in der Endfassung auf dem Planblatt des Bauleitplans aufgelistet (vom Aufstellungsbeschluss bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans).

## 5.2 Inhalte und wichtigste Ziele des verbindlichen Bauleitplans, Vorhaben

In einem Geltungsbereich der ca. 10,4 ha umfasst, werden 6 bis 9 Parzellen von bis zu ca. 41.340 m<sup>2</sup> mit insgesamt ca. 8,0 ha geschaffen. Hierfür ist eine Erschließung mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> nötig, sowie Flächen für die Eingrünung des Baugebietes, sowie ca. 19.400 m<sup>2</sup> für (externe) Ausgleichsflächen, welche in Zukunft extensiv landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Zielsetzung der Gemeinde Berggau ist es, vorhandene ortsnahe Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen durch ortsansässige Firmen (dringender Bedarf im Ortsteil Berggau), sowie später weiterer ansiedlungswilliger Firmen. Die Standortssicherung für eine der ansiedlungswilligen Firmen ist für die Stadt Neumarkt und ihr Umland von erheblicher Bedeutung. Die Firma ist einer der wichtigsten Arbeitgeber in der Stadt Neumarkt und hat internationale Ausstrahlung.

Dabei sind zu beachten: Die Belange des Umweltschutzes (einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind in Kapitel 6 ab Seite 54 aufgelistet und werden hier nicht noch einmal wiederholt. Zwangsläufig gehen mit einer Gewerbegebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die ab Kapitel 5.7 ab Seite 50, sowie im Umweltbericht, genauer behandelt werden.

Die vorliegenden Bauleitplanung ist kein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB, sondern ein qualifizierter „Angebotsbebauungsplan“ (nach § 30 BauGB), der aber nur umgesetzt wird, um konkrete Vorhaben zu ermöglichen. Die Gemeinde Berggau will **keine Gewerbeflächen „auf Vorrat“** anbieten, sondern allein den tatsächlich vorhandenen Bedarf decken.

## 5.3 Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

Das Ziel der Gemeinde Berggau, vorhandene ortsnahe Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen, kann nicht auf anderem Wege erreicht werden. Anlass der vorliegenden Planung war die dringende Nachfrage ortsansässiger Firmen mit einem hohen Anteil an Berggauern an den Beschäftigten dieser Firmen (Arbeitsweg mit dem Fahrrad oder zu Fuß). Siehe auch die Ausführungen zur Lage bei 8.2 ab Seite 95. Grundsätzlich sollen hierbei auch die Interessen kleiner (auch handwerklich geprägter) Betriebe berücksichtigt werden, so sind im südwestlichen Teil des Gewerbegebietes kleine Parzellen vorgesehen.

### 5.3.1 Prüfung von Alternativen (einschließlich Nullvariante)

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „GE Mühlfeld“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Gewerbegebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (**Nullvariante**) – siehe hierzu die Ausführungen bei „8.2.2“ auf Seite 96.
2. **Alternative Lage** in Bergngau: Weitere Standorte im Anschluss an vorhandene Gewerbeflächen in rad- und fußläufiger Entfernung zum Ort sind nicht vorhanden (siehe unten bei „8.2.2“ ab Seite 96).
3. **Alternative innere Erschließungen, sowie alternative Anbindungen** wurden geprüft, hatten aber Nachteile im Vergleich zur gewählten Lösung. So wurden im Zuge dieser Prüfung andere Zufahrten und andere Grundstückszuschnitte geprüft, und auf Grund der geplanten Nutzung verworfen.

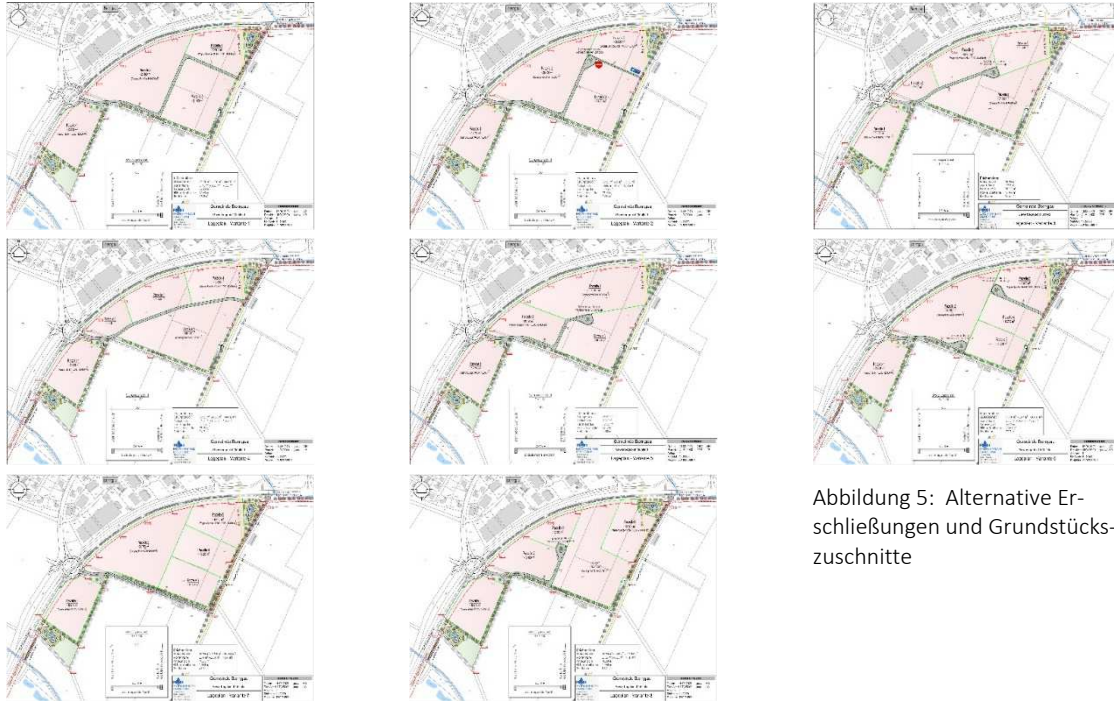


Abbildung 5: Alternative Erschließungen und Grundstückszuschnitte



Abbildung 6: Stand der Anbindung (Kreisverkehr) im Vorentwurf vom 30.04.2025

### 5.3.2 Bedarfsbegründung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a BauGB

In Berggau sind im Gemeindegebiet keine ausreichend großen **verfügbaren** Gewerbeflächen vorhanden (siehe hierzu Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung). Die Gemeinde hat Nachfragen und Anträge von Firmen für Gewerbeflächen erhalten: Anfänglich drei Nachfragen aus der eigenen Gemeinde, wobei hier die Verlagerung von Betrieben droht, soweit nicht ausreichend Flächen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden, sowie später weiterer ansiedlungswilliger Firmen. Die Standort-sicherung für eine der ansiedlungswilligen Firmen ist für die Stadt Neumarkt und deren Umland von erheblicher Bedeutung. Die Firma ist einer der wichtigsten Arbeitgeber in der Stadt Neumarkt und hat internationale Ausstrahlung. Die Gemeinde führt ein **Leerstandsmanagement** durch (aktuell im Bereich Wohnbauflächen). Auch in Bezug auf die „Interkommunale Zusammenarbeit“ ist ein ständiger Kontakt mit den Nachbarkommunen gegeben. So ist die Gemeinde Berggau Mitglied im Aktionsbündnis Oberpfalz Mittelfranken<sup>17</sup>. Gegebenenfalls von Bestandsbetrieben freiwerdende Flächen sollen im Rahmen des Innenentwicklungsmanagements der Gemeinde Berggau wieder revitalisiert werden.

## 5.4 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet

Siehe hierzu die umfangreicheren Ausführungen in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes (etwa ab Seite 106).

Im Übrigen ist voraussichtlich zum Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) für Betriebe, durch welche nachteilige Auswirkungen hervorgerufen werden können, eine Genehmigung gemäß § 16 BImSchG erforderlich, soweit diese Auswirkungen für die Prüfung nach § 6 Absatz 1 Nummer 1 erheblich sein können.

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 (Stand 01.06.2023<sup>18</sup>) gibt vor: „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden“ (Siedlungsstruktur 3.1.1 – Grundsatz). „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedlung - Ziel). Zu diesem „**Anbindegebot**“ gilt: Das hier geplante Baugebiet stellt eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandes dar, nur unterbrochen durch eine Staatsstraße. Andere geeignete Standorte sind nicht vorhanden (siehe unten ab Seite 96). Siehe hierzu die umfangreicheren Ausführungen in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

### Regionalplan Region Regensburg (11)



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

Landschaftspflegerische Maßnahmen

▲ Flurdurchgrünung

Abbildung 7: Regionalplan Flurdurchgrünung und Vorbehaltsgebiete

In der (Ziel-) Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sind Bereiche östlich und nördlich von Berggau als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ dargestellt (mit einer x-Schraffur). Der Geltungsbereich ist nicht betroffen. Die landwirtschaftliche Flur um Berggau ist mit dem Planzeichen für „Flurdurchgrünung“ gekennzeichnet<sup>19</sup>.

<sup>17</sup> Aktionsbündnis Oberpfalz Mittelfranken (AOM) <https://aom.bayern/>...

<sup>18</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, Stand 01.06.2023 - [https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP\\_2023/230601\\_LEP\\_Lesefassung.pdf](https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_2023/230601_LEP_Lesefassung.pdf) – Download 04.07.2023.

<sup>19</sup> Quelle: [https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes\\_regionalplanung/z3\\_landschafterholung.pdf](https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/z3_landschafterholung.pdf) bzw. RISBY Juli 2023.

## Schutzgebiete, Schutzobjekte

Es sind keine **Wasserschutzgebiete** betroffen (siehe Abbildung 16 auf Seite 61). (Quellen<sup>20</sup>: BayernAtlas und Fin-Web, Stand Juli 2023).

Über 600 m östlich des Geltungsbereichs beginnt das **Landschaftsschutzgebiet** „NM-09 „Buchberg“ LSG-00605.01 – siehe Abbildung 13 auf Seite 55). Im Geltungsbereich sowie in dessen Umfeld befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet.

Im Geltungsbereich sind keine Strukturen der **Biotopkartierung Bayern** erfasst.

**Gesetzlich geschützte Biotope** nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsgebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen nach Auswertung vorhandener Unterlagen nicht.

Zum **Artenschutz** siehe die Festsetzungen, sowie die Ausführungen im Kapitel „6.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt“ ab Seite 62 (bzw. ab Seite 65).

## Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das geplante Gewerbegebiet im Wesentlichen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan (FNP) nach § 8 Abs. 23 BauGB ist deshalb erforderlich (Deckblatt-Aufstellung im Parallelverfahren)<sup>21</sup>. Siehe hierzu ab Kapitel 8, sowie die Auswirkungen und Berücksichtigung in der Bauleitplanung“ im Kapitel 9.2 (v.a. ab S. 107).

## 5.5 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Die wesentlichen Grundzüge der Planung wurden teilweise bereits in Kapitel 5.3 (Erfordernis der Plan-aufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation) beschrieben. Die Begründung des Bedarfs erfolgt im Kapitel 8.4 ab Seite 98 (im Teil Änderung des Flächennutzungsplans).

Zu vorhandenen Leitungstrassen sind im Folgenden und bei den Hinweisen ab Seite 29 Informationen aufgeführt (zum Beispiel ab Seite 34 bei „3.8 Strom- und Gasleitungen, Schutzzonen, Lichtwellen-leiter“).

### 5.5.1 Verkehrstechnische Erschließung, Wirtschaftswege

**Anbindung / Zufahrt** (siehe auch die Ausführungen bei 5.1 ab Seite 42):

Um auch bei Notfällen eine gesicherte Anbindung sicherzustellen, wäre grundsätzlich eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2238 durch **zwei Anbindungen** sinnvoll: Zum einen im Westen an die Staatsstraße, zum anderen im Nordosten auf die Gemeindeverbindungsstraße (GVS) Richtung Mittelricht, die auch mittels einer vorhandenen Linksabbiegerspur an die Staatsstraße angebunden ist (zwischen der Einmündung der Ortsstraße „Ziegelhöhe“ aus nördlicher Richtung und der Reichertshofer Straße).



Abbildung 8: Anbindung der GVS nach Mittelricht an die St 2238 (Foto RCH).

Da im Bereich der Einmündung der GVS Richtung Mittelricht mit der Einmündung der Ortsstraße „Ziegelhöhe“ und der Reichertshofer Straße bereits zwei Verkehrsknotenpunkte auf engem Raum aufeinanderfolgen, ist eine reguläre Anbindung des Gewerbegebietes hier nicht möglich, hierfür wäre eine

<sup>20</sup> Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

<sup>21</sup> FNP - Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berggau – Stand: September 2009 – KomPlan Ingenieurbüro Landshut – <https://berngau.de/wp-content/uploads/sites/2/2023/02/digitalisierte-planfassung-1.pdf> - Download Juni 2023



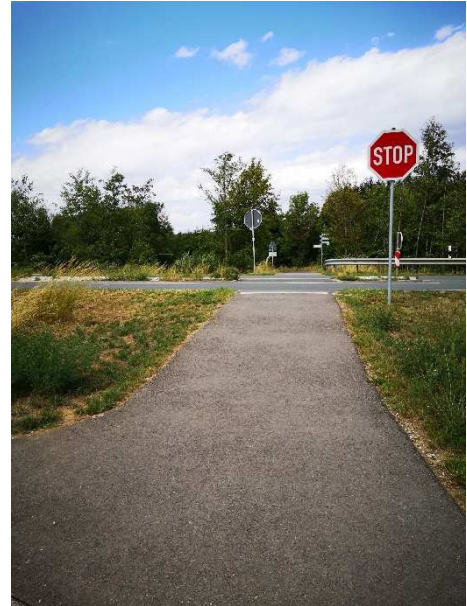
ausreichend große Linksabbiegespur erforderlich, für die der Platz fehlt. Eine Notzufahrt ist hier aber möglich.

Die Anbindung an die Staatsstraße erfolgt auf Höhe der Freystädter Straße nicht wie ursprünglich geplant durch einen Kreisverkehr, sondern mit **Linksabbiegespur** (siehe die Ausführungen bei 5.1 ab Seite 42).

Das geplante Gewerbegebiet ist bereits jetzt fußläufig und mittels eines **Fuss- und Radweges** im Bereich der Grünachse am Dimpfelgraben an das Gewerbegebiet Ziegelhöhe und über die Reichertshofer Straße **an den Ortskern angebunden**, die dortigen Haltestellen können genutzt werden. Dennoch ist eine **Bushaltestelle** im Gewerbegebiet an der Haupterschließungsachse geplant.

Neue **Rad- und Fußwege** sollen das Gewerbegebiet im Nordwesten und Südwesten an bestehende Wege anbinden. Zum **Radwegenetz** siehe auch die Abbildung 26 und den Text auf Seite 69.

Abbildung 9: Querung der Staatsstraße St 2238 für Radfahrer und Fußgänger (Aufnahme RCH Juli 2023).



Der vorhandene **Wirtschaftsweg** von der Einmündung der Freystädter Straße zur GVS Berggau – Mittelricht wird in seinen Funktionen als landwirtschaftlicher Weg, sowie als Fuß- und Radwegeverbindung erhalten, bzw. in Teilabschnitten durch die auch mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen nutzbare Erschließungsstraße ersetzt. Flächen für eine spätere Anbindung an die GVS werden freigehalten. Dass diese Achse weiterhin als Zugang in die freie Landschaft genutzt werden kann, erfordert Querungshilfen am Ende der Freystädter Straße (Bedarfs-Ampel ...).

## 5.5.2 Oberflächenwasser, Kanäle und Abwasserbeseitigung

Das Gewerbegebiet kann ordentlich an die gemeindliche Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Die Entwässerung im Baugebiet erfolgt im **Trennsystem**. Der Anschluss des Schmutzwassers an die bestehende Mischwasserkanalisation ist grundsätzlich möglich. Das anfallende **Schmutzwasser** wird (so weit nötig über eine Abwasserdruckleitung) dem gemeindlichen Kanal an der Straße „Ziegelhöhe“ zugeführt, bzw. evtl. für Teilflächen dem gemeindlichen Kanal an der Freystädter Straße (beim Mühlweg) zugeführt. Die konkrete Lösung wird im Zuge der Erschließungsplanung nach Vorgaben der zuständigen Fachstellen festgelegt. „Die wasserrechtliche Erlaubnis für die bestehenden Mischwasserentlastungsanlagen in Berggau wurde mit Änderungsbescheid vom 19.12.2024 verlängert und läuft zum 31.12.2026 aus. Der Abwasseranfall aus den neu zu erschließenden Flächen ist bei der Neubearbeitung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Abwasseranlagen in Berggau unbedingt mit zu berücksichtigen“ (WWA 17.06.2025). Auch dies erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Auf dem Grundstück anfallende **Niederschlagswässer** sind grundsätzlich - soweit möglich - durch geeignete Maßnahmen der Wiederverwendung / Versickerung zuzuführen. Zur Rückhaltung von Oberflächenwasser, das nicht versickern kann – etwa bei Starkregen, ist im Südwesten (RRB-West) und im Nordosten (RRB-Ost) des Geltungsbereichs Flächen für die Wasserwirtschaft mit Rückhaltung vorgesehen. Die Ableitung aus dem RRT-Ost erfolgt in nordöstliche Richtung in den Graben (Dimpfelgraben auf Gemeindegrund) entlang des Wirtschaftsweges östlich der GVS Mittelricht – Berggau.

Nachdem grundsätzlich Niederschlagswasser soweit möglich versickert werden soll, ist die Sickerfähigkeit des Bodens vor Baubeginn zu prüfen. Nachbargrundstücke oder das Grundwasser dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf dem geplanten Gebiet schadlos versickert bzw. bei Überlastung über die Entwässerungseinrichtungen schadlos abgeleitet werden kann. Der Betrieb von Versickerungsanlagen kann allerdings „am untersuchten Standort nicht befürwortet werden“ (siehe Baugrundgutachten<sup>22</sup> S. 13). Die Wasserrechtsunterlagen sind vor der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abzustimmen. Siehe auch die Hinweise oben ab Seite 31.

<sup>22</sup> Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH – Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht vom 10.07.2025 zur Erschließung des Gewerbegebiets Mühlfeld in Berggau. Aktenzeichen: 26325.

### 5.5.3 Wasserversorgung

Der Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist möglich. Die Abstimmung bezüglich der Wasserversorgung erfolgte frühzeitig mit dem „Zweckverband zur Wasserversorgung der Sondersfelder-Gruppe“. Eine redundante Versorgung als Ringschluss ist sinnvoll.

### 5.5.4 Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzonen

Der bereits jetzt ausreichende Abstand zur südwestlich des Geltungsbereichs gelegenen **Freileitung der TenneT** wird im Zuge der geplanten, neuen Trassenführung der „Jura-leitung“ noch größer<sup>23</sup>.



Abbildung 10: Juraleitung – neue Trasse der TenneT.

Die **Stromversorgung** des Gebietes erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk Netz GmbH. Zu besonderen Anforderungen der Gewerbebetrieb finden und fanden Abstimmungen statt. Um eine Umstellung des LKW-Verkehrs auf Elektrofahrzeuge zu ermöglichen, sind in Abstimmung mit dem Netzbetreiber die Voraussetzungen zu schaffen (siehe auch oben bei „3.8.1“).

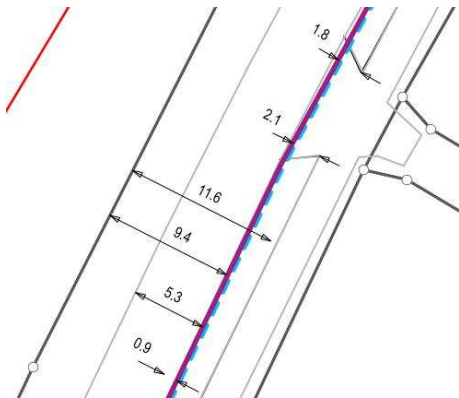


Abbildung 11: Lage der Gasleitungen (beispielhafter Auszug aus der Spartenaukunft, unmaßstäblich).

#### Zeichenerklärung Bayernwerk Netz GmbH Gas Bestand

BAGE-TSD  
Stand 21.10.2019

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Transportleitung Hochdruck, MOP>16             | HG 150 St DP 67,5 2018    |
| Transportleitung Hochdruck, MOP>5=<16          | HG 40 St DP 16 2018       |
| Versorgungsleitung Niederdruck, MOP<=0,025     | VG 32 PE 80 DP 0,025 2018 |
| Versorgungsleitung Niederdruck, MOP>0,025=<0,1 | VG 65 St DP 0,1 2016      |
| Versorgungsleitung Mitteldruck, MOP>0,1=<1     | VG 50 St DP 1 2017        |
| Versorgungsleitung Hochdruck, MOP>1=<5         | VG 100 St DP 5 2018       |
| ...  |                           |
| Gas Nachrichtentechnik                         | Gas Nachrichtentechnik    |

Das nahegelegene Gewerbegebiet „Ziegelhöhe II“ ist durch **Gas-Mitteldruckleitungen** der Bayernwerk Netz GmbH erschlossen. Durch das geplante Gewerbegebiet führt eine „Transportleitung Hochdruck“ der Bayernwerk Netz GmbH mit danebenliegender „Gas Nachrichtentechnik“ (Spartenaukunft vom 28.06.2023 0872555-BAG): Im östlichen Bereich der Flurnummer 438 verläuft eine **Gas-Hochdruckleitung** der Bayernwerk Netz GmbH. Falls erforderlich kann diese Gasleitung verlegt werden (Mail der Bayernwerk Netz GmbH vom 06.10.2023 08:22). Siehe auch die Hinweise bei „3.8 Strom- und Gasleitungen, Schutzzonen, Lichtwellenleiter“ ab Seite 34. **Sicherheitsabstände, Schutzstreifen und Schutzmaßnahmen** gemäß „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ der Bayernwerk Netz GmbH und andere Vorgaben sind einzuhalten und vor Baumaßnahmen mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Entlang des neuen Baufelds verläuft ein **US-Lichtwellenleiter** der amerikanischen Streitkräfte. Deshalb ist bei Baumaßnahmen usw. die BIMA (TOEB.BY@bundesimmobilien.de) rechtzeitig zu beteiligen. Der Lageplan liegt der Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt „nur für den Dienstgebrauch, nicht zur Veröffentlichung“ vor. Die Leitung ist bei weiteren Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

<sup>23</sup> Abbildung und Informationen aus der website der TenneT: [Project Atlas | Juraleitung | Streckenkarte](#) und [Project Atlas | Juraleitung | Home](#) - am 12.10.2023.



### 5.5.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist grundsätzlich sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Neumarkt.

### 5.5.6 Telekommunikation, Richtfunk

Siehe auch die Hinweise bei „3.9 Telekommunikation, Richtfunk“.

Es gibt im Umfeld vorhandene **Telekommunikationslinien**. Diese sind im Baugebiet zu ergänzen / für das Baugebiet liegen keine Informationen über Telekommunikationslinien vor.

Im Baugebiet ist ein **Funkmast** der Deutschen Funkturm GmbH vorhanden, mit einer Höhe von 28,50 m und tiefer gelegenen Antennen der Deutschen Telekom und von Vodafone. Um Beeinträchtigungen, wie Funklöcher, in der Bauzeit, sowie später durch zukünftige Bebauung zu vermeiden, sind in Abstimmung mit dem Betreiber Maßnahmen erforderlich. Eine Verlegung des Funkmastes auf angrenzende höhere neue Gebäude wurde geprüft und durch den Betreiber abgelehnt, eine Erhöhung des Funkmastes (evtl. auf 40 m), mit Anpassung der entsprechenden Festsetzungen verbleibt als Lösung.

In Bezug auf den **Richtfunk** hat die Bundesnetzagentur (Schreiben vom 19.05.2025) auf Anfrage eine Überprüfung durchgeführt. Es wurden folgende **Richtfunk**-Betreiber genannt: Bayerischer Rundfunk, Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, sowie Vodafone; um Störungen zu vermeiden wurden diese ebenfalls beteiligt. Wie Vodafone mitteilt, verläuft „durch das Plangebiet ... aktuell keine Vodafone Richtfunkstrecke [...]“. Lediglich vom Funkmasten im Osten des Baugebietes verläuft eine Vodafone Richtfunkstrecke, welche aber nicht über die Baugebiete verläuft. Es ist nicht mit Störungen der Richtfunkstrecke zu rechnen“ (Richtfunk-Auskunft von Vodafone Germany, Mail vom 10.06.2025 13:03, siehe auch Mail vom 11.09.2025).

## 5.6 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, Belange von Flüchtlingen und ihrer Unterbringung

Der Punkt „Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ...“ wird im Umweltbericht unter „6.2.7 Schutzgut Mensch“ und teilweise unter „6.2.9 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen“ behandelt. Diese Ausführungen werden hier nicht nochmal wiederholt. Es besteht kein Konflikt mit der vorliegenden Bauleitplanung. Im Umweltbericht als Teil des Bauleitplans werden auch weitere Schutzgüter und zu berücksichtigende Belange behandelt.

Erforderliche Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen werden getroffen. Im Zuge eines Genehmigungsverfahrens ergeht ein Bescheid. Die Einhaltung der Vorgaben aus dem erforderlichen Genehmigungsbescheid stellt sicher, dass die Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ausreichend berücksichtigt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung steht auch nicht im Konflikt zu den „Belangen von Flüchtlingen und ihrer Unterbringung“, welche ebenfalls bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind (§ 1 Absatz 6 Nummer 13 BauGB).

## 5.7 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen ... im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... zu schützen, ...; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft“ (aus § 1 BNatSchG).

„Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; ...“ (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (im Anhang) beschrieben und bewertet werden.

Die genaue Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht (im Anhang; Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde. Im Folgenden Ergebnisse des Umweltberichtes: Der Umgriff des Geltungsbereichs umfasst im Wesentlichen gering bedeutsame Lebensräume (Acker, der aber teilweise bedeutsamer Feldlerchen-Lebensraum ist). Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt. Der Geltungsbereich wird zurzeit überwiegend als Acker genutzt. In die angrenzenden bestehenden Heckenstrukturen entlang Staatsstraße St 2238, sowie in die Baum- und Gehölzbestände an der GVS Richtung Mittelricht wird nicht eingegriffen. Artenschutzbelange sind betroffen (Feldlerchen-Vorkommen), um diese ausreichend zu berücksichtigen und um keine Verbotstatbestände auszulösen, wurde ein Gutachter eingeschaltet. Die Vorgaben des Gutachtens werden zwingend in den Festsetzungen berücksichtigt.

In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Biotope, Vogelschutzgebiete oder ein Naturschutzgebiete befinden sich im Geltungsbereich des Planungsgebietes nicht.

Mit der Bebauung gehen siedlungsnahen Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht von besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung waren. Es erfolgt eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, die durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden soll.

Zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Ein Teil des Eingriffes wird direkt auf der Fläche ausgeglichen. Die Baum- und Strauchpflanzungen dienen gleichzeitig der Eingrünung der Randbereiche in Erfüllung der Vorgaben der Naturschutzgesetze in Bezug auf den Schutz des Landschaftsbildes.

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet – wie in der nachstehenden Tabelle ‚Schutzgüter und Auswirkungen‘ zusammengefasst:

| Schutzgut             | Wesentliche Wirkungen / Betroffenheit  | Bewertung (Erheblichkeit) |
|-----------------------|--|---------------------------|
| <b>Fläche / Boden</b> | Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ = 0,8) und Verkehrsflächen) ist eine hohe Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu ca. 80 % der Fläche möglich (Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen). Es sind keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von etwa 88.740 m <sup>2</sup> intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker, intensives Grünland) bzw. Altgrasflur entlang des bestehenden Wirtschaftsweges. Etwa 19.400 m <sup>2</sup> Ausgleichsflächen sind voraussichtlich erforderlich, die in Zukunft extensiv landwirtschaftlich genutzt werden sollen. | hoch                      |
| <b>Luft / Klima</b>   | Die Funktion als Teil eines lokalen Kaltluftentstehungsgebietes geht verloren. Eine gering erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima durch Versiegelung und Emissionen ist nicht zu vermeiden. Es besteht aufgrund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert.   | gering                    |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Wasser</b>   | Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort.<br>Anlage von Regenrückhaltungen geplant.  | gering - mittel  |
| <b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>             | Verlust von Ackerflächen und kleinflächig Altgrasfluren entlang des Wirtschaftsweges, es sind keine Flächen mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen.<br>Brutpaare der Feldlerche sind betroffen. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung ansonsten gering. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen, sowie der sonstigen Maßnahmen (CEF-...), werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. | gering   |
| <b>Landschaft / Erholung</b>                                | Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch hohe Baukörper nicht zu vermeiden, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen (Großbaum- und Heckenpflanzungen) tragen zur Verminderung der Auswirkungen bei, und sind hier Voraussetzung für diese Einstufung. An der bisherigen geringen Erholungseignung ändert der Eingriff nichts.  | mittel   |
| <b>Mensch / Gesundheit</b>                                  | Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (u. A. schalltechnisches Gutachten).   | gering   |
| <b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>                       | Keine Bodendenkmale bekannt; Sondierung und Freigabe erfolgt; bei evtl. Bodenfunden sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.   | voraussichtlich nicht betroffen / nicht beeinträchtigt |
| <b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>           | Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.   | nicht betroffen  |
| <b>Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen</b> | Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.   | voraussichtlich nicht betroffen                        |

(Quelle: Tabelle 1 - Schutzgüter und Auswirkungen, sowie Textauszug aus dem Umweltbericht S. 85f)

Insgesamt ist die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie der Artenschutzmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung bzw. durch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich einzuarbeiten.

## 5.8 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ...“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ...“ „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil dieser Begründung behandelt (Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen). Hier sind - neben den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - auch die Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet (Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

## 5.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen und der Einhaltung der Festsetzungen der schalltechnischen Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren, sowie Überwachung vor Ort.
- Artenschutz: Ein Monitoring nach Vorgaben der saP / des Artenschutzgutachtens muss durch eine qualifizierte Fachkraft erfolgen.

## 5.10 Anhang

Im Anhang zur Begründung folgt der Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung). Zudem ist der Bauleitplanung eine Schalltechnische Untersuchung beigelegt.

Endfassung vom 19. November 2025, redaktionelle Änderungen bis 18.11.2025

Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl | Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel



**RENNER  
+ HARTMANN  
CONSULT GMBH**

Marienstraße 6  
92224 Amberg  
+49 (0)9621 / 4860-43  
www.renner-consult.de

Geschäftsführer:  
Christian Faderl, Georg Pröls  
Amtsgericht Amberg  
HRB-Nr.: 1578  
USt.-IdNr.: DE133697871

(Datei: 2\_3\_5\_6\_BP\_FNP\_Begründung Umweltbericht\_19Nov2025\_St18Nov.docx)

## 6. Umweltbericht zum Bebauungsplan

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Gewerbegebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren im Einzelnen dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Dezember 2021.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes liegt südwestlich des Ortskerns von Berggau südlich der Staatsstraße 2238 – siehe hierzu auch die Lagepläne auf den Seiten 41 und 95.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt durch Festsetzung mit Planzeichen am Planblatt Bebauungsplan.



Abbildung 12: Lage des Baugebietes – Vogelperspektive

Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung ...

Die Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Es werden Gewerbeflächen und die dafür notwendige Erschließung vorgesehen. Zur Eingrünung des Gebietes sind Grünflächen dargestellt und Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen (siehe Kapitel 5.2 ab Seite 43).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 38 und Abbildung 34) ist das Gebiet überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des

Bebauungsplans weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Somit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach §8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen (mit Artenschutz), Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind weitestgehend zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche, sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

### 6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die im Regionalplan, LEP, im ABSP, sowie anderen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung werden im Umweltbericht zur parallelen FNP/LP-Änderung sowie teilweise unten bei den Schutzgütern behandelt.

Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasserrechts, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind nicht bekannt.

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und ihre Bedeutung für die vorliegende Bauleitplanung werden im Kapitel 9.2 ab Seite 107 behandelt.

## Schutzgebiete, Biotopkartierung

Einen Überblick über die kartierten Biotope und die Schutzgebiete gibt die Abbildung 13 (unten).

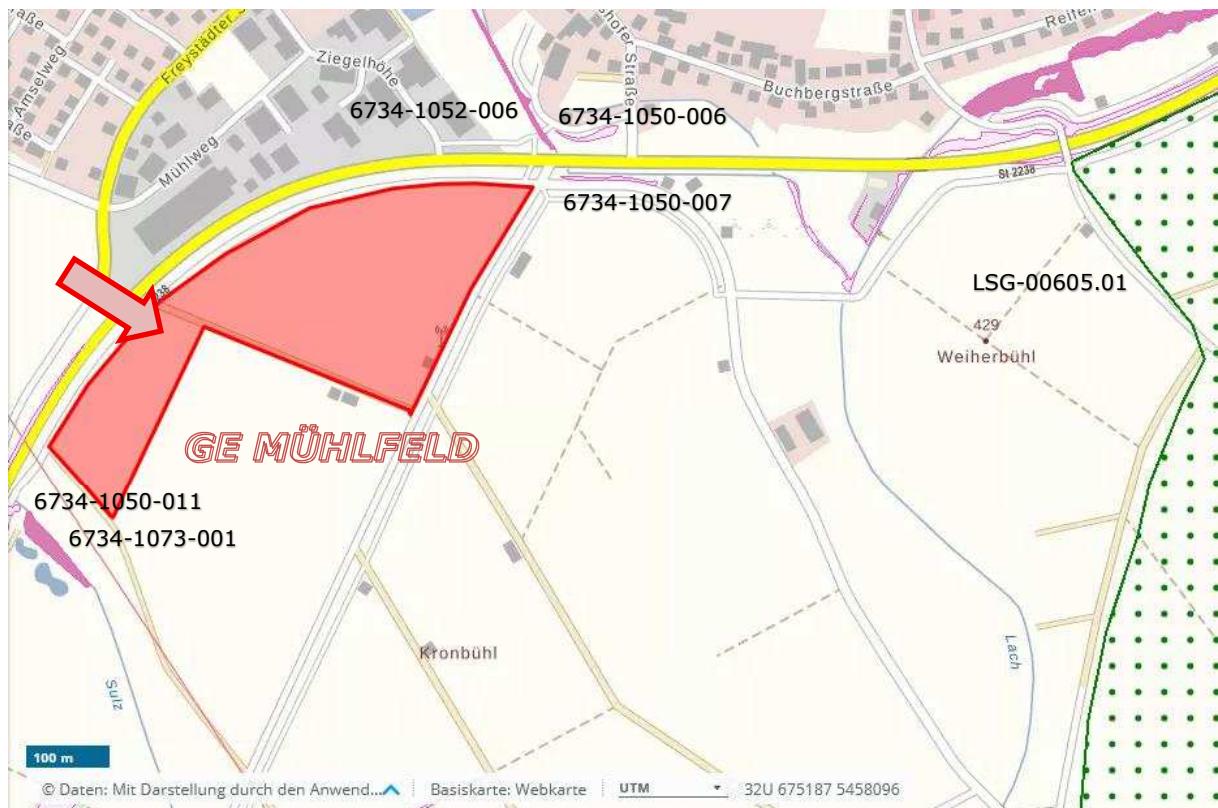


Abbildung 13: Schutzgebiete, kartierte Biotope (Quelle: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Download 12.03.2025)

Zeichenerklärung:

|                      |   |
|----------------------|---|
| Grün gepunktet       | Landschaftsschutzgebiet NM-09 „Buchberg“ LSG-00605.01   |
| Rotviolett bzw. rosa | Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern (6734-1073-001 - Renaturierter Abschnitt der Sulz südwestlich Bergau. 6734-1050-011, 6734-1050-007 - Heckenstrukturen und Gebüsche südlich um Bergau. 6734-1050-006 - Gehölzsäume und renaturierter Abschnitt des Steinbaches von nordöstlich bis südlich Bergau) |
| Grün gestreift       | Ökoflächenkataster: Ausgleichs- und Ersatzflächen   |

Über 600 m östlich des Geltungsbereichs beginnt das Landschaftsschutzgebiet „NM-09 „Buchberg“ LSG-00605.01). Im Geltungsbereich sowie in dessen Umfeld befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsgebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht.

Der Punkt „**Verbotstatbestände**“ im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 6.2.5 „... Pflanzen ...“ ab Seite 62 ff abgehandelt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope der Biotopkartierung Bayern<sup>24</sup>.

Die nächsten Biotope im Umfeld (außerhalb des Geltungsbereiches) befinden sich im Nordosten bzw. im Südwesten (Teilflächen Biotop-Nr. 6734-1050 - Heckenstrukturen und Gebüsche südlich um Bergau, Nr. 6734-1073-001 - Renaturierter Abschnitt der Sulz südwestlich Bergau).

<sup>24</sup> Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat



## 6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### 6.2.1 Natürliche Grundlagen, Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt<sup>25</sup> auf einem flachen Höhenrücken („Kronbühl“ – siehe auch Abbildung 24 und Abbildung 25), in der Naturräumlichen Untereinheit (ABSP) „111“ „Vorland der mittleren Frankenalb“, **Naturräumliche Einheit** „D-59 Fränkisches Keuper-Liasland“.

Vom Höhenrücken leiten Hänge zu den westlich und östlich gelegenen Talmulden der Sulz und der Lach, zweier Gewässer III. Ordnung. Im Osten ist der tiefste Punkt des Geltungsbereichs bei unter 429 m, im Westen ist der tiefste Punkt des Geltungsbereichs bei unter 429 m. Nach Süden fällt das Gelände ebenfalls leicht, nach Norden Richtung Berggau und im Mittleren Bereich des Baugebietes hat das Gelände mit ca. 433 m den Hochpunkt (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>).

### 6.2.2 Schutzgut Fläche und Boden

Das Planungsgebiet wird in der Geologischen Karte 1:500.000<sup>26</sup> als „Lias (Schwarzer Jura) ...“ mit „Sand-, Ton-, Mergel-, u. Kalkstein, z. T. bituminös“ eingeordnet.

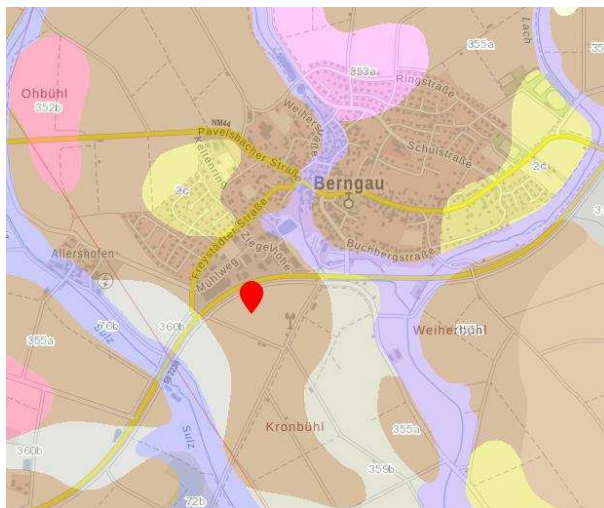


Abbildung 14: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000<sup>27</sup> stellt für den **Höhenrücken** (braun) „355a: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Sand (Sandstein oder Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)“ dar.

Der **Hangbereich** zur Sulz (grau) ist als „360b: Fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Lösslehm oder Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), selten carbonathaltig im Untergrund“ mehr oder weniger als Stauwasserboden eingeordnet; der Hang zur Lach (östlich angrenzend: „359b: Fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley ...“) ist ebenso als Stauwasserboden eingeordnet.

Für die Täler von Sulz („76b: Bodenkomplex: Gleye und ...“), sowie Lach („359b: Fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley“) gilt dies noch stärker.

Im Geltungsbereich sind keine **Altlastenverdachtsflächen** und **Altablagerungen** oder weitere **Vorbelastungen** bekannt. Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen, weitere Anhaltspunkte sind nicht bekannt. Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Neumarkt sowie dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg anzuzeigen.

Es liegt ein Baugrundgutachten vom Juli 2025 vor<sup>28</sup>. Versickerungsversuche ergaben eine Einstufung der Böden bezüglich **Wasserdurchlässigkeit** als „schwach durchlässig“. Der Betrieb von Versickerungsanlagen kann „am untersuchten Standort nicht befürwortet werden“ (siehe Baugrundgutachten<sup>29</sup> S. 13).

<sup>25</sup> Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-WEB (<http://fisnat.bayern.de/finweb> - Juli 2023)

**26** Geologische Karte von Bayern 1:500.000 [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) – Download Juli 2023

27 Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

28. Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH – Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht vom 10.07.2025 zur Erschließung des Gewerbegebiets Mühlfeld in Bergau Aktenzeichen: 26325.

29. Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH – Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht vom 10.07.2025 zur Erschließung des Gewerbegebiets Mühlfeld in Berggau. Aktenzeichen: 26325.



**Vorbelastung durch Versiegelung / bestehende Nutzungen:** Im Geltungsbereich bestehen geringe Vorbelastungen durch Versiegelung durch im Geltungsbereich verlaufende Wirtschaftswege; an den Geltungsbereich angrenzend verläuft die Straße Berggau - Mittelricht, die wie der Radweg an der Staatsstraße mit Asphalt befestigt ist. Die weiteren Flächen werden überwiegend intensiv als Acker bzw. intensives Grünland genutzt. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, die durch anthropogene Veränderungen (intensive Nutzung als Acker bzw. Grünland) stark überformt wurden.

**Ertragsfunktion** des Bodens: Laut Angaben des AELF vom 30.05.2025 bewegen sich die Ackerzahlen im Bereich 33 bis 41; also mittlere natürliche Ertragsfähigkeit. Es liegen keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen vor. Es handelt sich um intensiv genutztes Ackerland.

## Bodenfunktionsbewertung (gestufte Bewertung der Bodenfunktionen)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden.

| Bodenfunktion (Teilfunktion)   | Bodentyp<br>Überwiegend Bodentyp 355a:<br>„Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Sand (Sandstein oder Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)“<br>Im Südwesten Bodentyp 360b:<br>„Fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Lösslehm oder Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), selten carbonathaltig im Untergrund“  | Bewertung / Funktions-erfüllung       | Maßnahmen / Umsetzungs-empfehlungen <sup>30</sup>  |
|--|--|---------------------------------------|--|
| 1. Standortpotential für die natürliche Vegetation                       | Standortpotential*: Die Fläche ist im Umweltatlas Boden nicht bewertet. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen (Acker), ist ein geringes Standortpotential zu erwarten.  | Geringe Funktions-erfüllung           | Keine Empfehlungen erforderlich.   |
| 2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen                     | Gemäß Umweltatlas Boden <sup>31</sup> : Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen: sehr hoch (5)<br><u>Legende gemäß Umweltatlas Boden:</u><br>Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen<br><div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: flex-start;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 2px;"> <div style="width: 10px; height: 10px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></div>gering (2) </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 2px;"> <div style="width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></div>mittel (3) </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 2px;"> <div style="width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; margin-right: 5px;"></div>hoch (4) </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 10px; height: 10px; background-color: green; margin-right: 5px;"></div>sehr hoch (5) </div> </div> | Sehr hohe Funktions-erfüllung         | Vermeidung des Bodenverbrauchs und der Bodenversiegelung, Vermeidung von Bodenverdichtung auf forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen, Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich (z. B. Anlage von Senken in Überschwemmungsgebieten) |
| 3. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat) | Nitratrückhaltevermögen: Fläche wird im Umweltatlas Boden nicht auf dieses Kriterium bewertet. Auf Ackerflächen weitgehend natürliche Bodenprofile, deren anthropogene Veränderung auf intensive Nutzung zurückzuführen ist; Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe voraussichtlich mittel bis hoch.  | Mittlere bis hohe Funktions-erfüllung | Vermeidung des Bodenverbrauchs; Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich im Einzelfall   |

<sup>30</sup> Berücksichtigung der Bodenfunktionen in der verbindlichen Planung (M 1:5.000 – 1:1.000) – Auszug aus der Arbeitshilfe des GLA und LfU – Tabelle I/10

<sup>31</sup> Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt  
[https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de) u. A.


|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  | Gemäß Umweltatlas Boden <sup>32</sup> :<br>Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe<br>- für Benzo(a)pyren: mittel (3)<br>- für Glyphosat: gering (2)<br>- für Heizöl: gering (2)<br>- für PFOS: mittel (3)<br>- für TCDD: mittel (3)  |   |   |
| 4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle   | Gemäß Umweltatlas Boden:<br>Schwermetallrückhaltevermögen<br>- für Aluminium: hoch (4)<br>- für Blei: sehr hoch (5)<br>- für Cadmium: mittel (3)<br>- für Chrom: hoch (4)<br>- für Cobalt: mittel (3)<br>- für Eisen: sehr hoch (5)<br>- für Kupfer: hoch (4)<br>- für Mangan: mittel (3)<br>- für Nickel: mittel (3)<br>- für Quecksilber: sehr hoch (5)<br>- für Zink: mittel (3)<br><br><u>Legende gemäß Umweltatlas Boden:</u><br>Rückhaltevermögen für<br>anorganische Schadstoffe<br>Schwermetallrückhaltevermögen<br> | Mittlere bis sehr hohe Funktionserfüllung | Hohe oder sehr hohe Funktionserfüllung:<br>Vermeidung des Bodenverbrauchs, Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich (z.B. Reduzierung von Schwermetalleinträgen an anderer Stelle, Entsiegelung).<br><br>Mittlere Funktionserfüllung:<br>Minimierung des Bodenverbrauchs, Vermeidung von Baustelleneinrichtungen, Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich im Einzelfall. |
| 5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Boden                  | Natürliche Ertragsfähigkeit*: Die Fläche ist im Umweltatlas Boden nicht bewertet. Laut Angaben des AELF vom 30.05.2025 bewegen sich die Ackerzahlen im Bereich 33 bis 41; also mittlere natürliche Ertragsfähigkeit.   | Mittlere Funktionserfüllung               | Minimierung des Bodenverbrauchs anzustreben, aber hier mit den sonstigen Zielen der Bauleitplanung nicht vereinbar.   |
| 6. Boden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte | Nein (keine Bodendenkmale im Bayerischen Denkmalatlas erfasst) <sup>33</sup> , nach Angaben des BLfD waren in einem Teil des Geltungsbereichs Bodendenkmäler zu vermuten. Sondierungen sind nach Vorgaben des BLfD am 18.07.2025 erfolgt, ohne Funde. Die Freigabe für die betroffenen Flurstücke durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgte am 24.07.2024.  | Funktionserfüllung gering.                | Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.<br>Die gesetzliche Meldepflicht ist zu beachten.   |
| 7. Potenzielle Erosionsgefährdung  | In einem Baugebiet eher geringer als bei landwirtschaftlicher Nutzung.   | Keine zusätzliche Erosionsgefährdung      | Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.  |

Tabelle 1 – Bodenfunktion

\*: Quelle Bodenfunktionskarten des LfU<sup>34</sup>; Anmerkung zu 1.: „Eine sehr hohe oder hohe Wertklasse erhalten bodenkundliche Extremstandorte, bei denen aufgrund ihrer Seltenheit von einer überregionalen Bedeutung als Pflanzenstandort ausgegangen werden kann. Bodenkundliche Normalstandorte ohne extremen Wasser- und Nährstoffhaushalt (Standortgruppe 6) sind im Allgemeinen häufig anzutreffen. Hier können aber andere Standortfaktoren die Ausprägung seltener Lebensgemeinschaften bedingen, so dass nur im regionalen Kontext entschieden werden kann, ob der Standorttyp hier eine bedeutende Funktion für die natürliche Vegetation erfüllt“ (Quelle: Das Schutzgut Boden in der Planung 2003 Herausgeber: Bayerisches Geologisches Landesamt ISBN 3-936385-44-0).

<sup>32</sup> Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt  
[https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de) u. A.

<sup>33</sup> Bayerischer Denkmal-Atlas, <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>...

<sup>34</sup> Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern [http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de) u. A.

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung sind im Bayerischen Denkmal-Atlas<sup>35</sup> **keine Bodendenkmale** erfasst (siehe Seite 71 und Abbildung 28), aber laut BLfD<sup>36</sup> waren in einem Teil des Geltungsbereichs Bodendenkmäler zu vermuten. Nach Überprüfung (Schürfen) vom 18.07.2025 liegen hierfür aber keine Hinweise vor.

**Auswirkungen:** Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden aus. Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Besonders Böden mit einem hohen Tonanteil neigen zur Verdichtung und sind im Plangebiet anzutreffen. Dies ist bei Erdarbeiten zu berücksichtigen (siehe Festsetzungen). Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen: Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft). Durch die geplante Erweiterung mit Anlage von Gebäuden (max. GRZ = 0,80) und befestigten Betriebsflächen könnten bis zu 80 % der Erweiterungsfläche dauerhaft versiegelt werden. Es entstehen durch die gewerbliche Nutzung voraussichtlich keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen dieses Schutzgutes.

Aufgrund der Topografie ist mit verstärkter **Erosion**, verursacht durch das Baugebiet, **nicht** zu rechnen. Ein Ausgleich durch **Entsiegelung** an anderer Stelle ist nicht möglich. Der **Ausgleich** erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wie ab Seite 73 geschildert. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist nicht kompensierbar.

**Landwirtschaft:** Die Flächen im Geltungsbereich „werden im Wesentlichen von drei Landwirten bewirtschaftet, darunter ein Ökobetrieb und ein Betrieb aus dem Landkreis Regensburg. [...] Von den Betrieben ist nicht bekannt, dass sie durch den Flächenverlust in größere organisatorische Schwierigkeiten kommen [...]“ (Stellungnahme des AELF<sup>37</sup>). Die Gemeinde Berggau gewichtet hier entgegenstehende Belange, wie die „Schaffung von ortsnahen Arbeitsplätzen, ..., und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen ...“, höher als die hier zu erwartenden verbleibenden Beeinträchtigungen der Landwirtschaft (nicht ausgleichbarer Flächenverlust ...).

**Vermeidungsmaßnahmen** werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren (siehe auch Kap. 6.4.1, ab S. 73). Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen soweit möglich, sowie die Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Im Interesse des Bodenschutzes ist ein umweltfreundliches **Bodenmanagement** mit minimalem Verkehrsaufkommen anzustreben. Siehe auch die Hinweise bei „3.10“.

**Bodendenkmale** „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist“ BLfD<sup>38</sup>. Eine solche Erlaubnis wurde am 11.06.2025 durch die Gemeinde Berggau beantragt, Sondierungen ohne Funde fanden am 18.07.2025 statt. Mit Schreiben vom 24.07.2025 (Z 43-D2025-0066) gibt die Untere Denkmalschutzbehörde „das gesamte Grundstück“ (Gemarkung Berggau, Fl.-Nr. 438, 439) „zur bauseitigen Nutzung frei.“

**Ergebnis:** Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Böden, einer GRZ von 0,8, sowie möglicher Geländeanpassungen Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten, die nicht ausgeglichen werden können. In Bezug auf das Wasserrückhaltevermögen ist die Anlage von Regenrückhaltebecken vorgesehen.

| Schutzgut      | Baubedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Ergebnis – Eingriffserheblichkeit |
|----------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Boden / Fläche | hoch                     | gering                        | hoch                        | hoch                              |

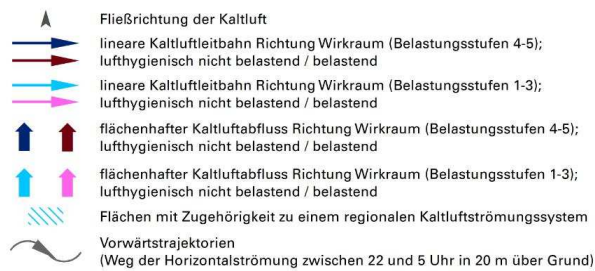
<sup>35</sup> Bayerischer Denkmal-Atlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, ... , Dez. 2024

<sup>36</sup> Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) vom 21.05.2025, Z.: P-2025-2319-1\_S2.

<sup>37</sup> Aus der Stellungnahme des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt vom 30.05.2025 (Z: 4612-7-35).

<sup>38</sup> Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) vom 21.05.2025, Z.: P-2025-2319-1\_S2.

### 6.2.3 Schutzgut Klima und Luft



Das Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als **klimatisches Belastungsgebiet** einzustufen. In der Planungshinweiskarte<sup>39</sup> des LfU ist der Bereich als „Ausgleichsraum“ „geringe Bedeutung“ dargestellt. Die Fließrichtung der Kaltluft aus dem Gebiet ist laut dieser Karte von der Ortschaft abgewandt.

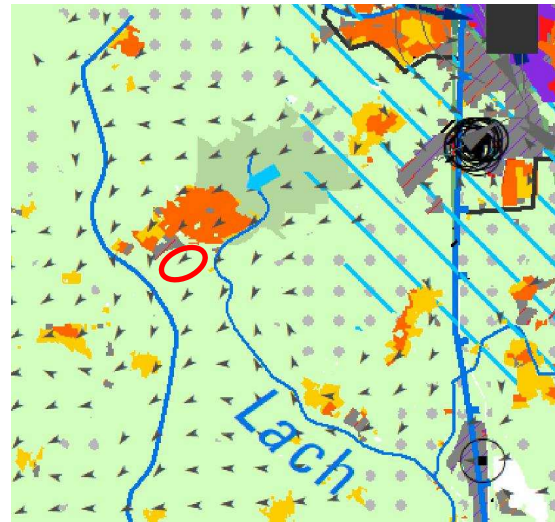


Abbildung 15: Klima / Luft Planungshinweiskarte des LfU Dez. 2022 (Ausschnitt mit Auszug aus d. Erl. d. Planzeichen)

Von einer bestehende Vorbelastung durch Emissionen aufgrund des angrenzenden Gewerbegebietes sowie aus dem Straßenverkehr durch die nördlich angrenzende Staatsstraße muss ausgegangen werden. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen sind (nachts) Kaltluftentstehungsgebiete (mit geringer Bedeutung), haben aber keine überörtliche Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

**Auswirkungen:** Die Funktion als Teil eines lokalen Kaltluftentstehungsgebietes geht verloren. Eine gering erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima durch Versiegelung und Emissionen ist nicht zu vermeiden. Es besteht aufgrund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen. Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die gewerbliche Nutzung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden die diesbezüglichen Auswirkungen teilweise mindern.

Es kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima / Luft“ in Folge der Bauleitplanung vermieden werden. Durch die Ausweisung der Gewerbeflächen entstehen keine nennenswerten zusätzlichen betriebsbedingten Belastungen.

**Vermeidungsmaßnahmen** (siehe Kap. 6.4.1, S. 73) können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

**Ergebnis:** Durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

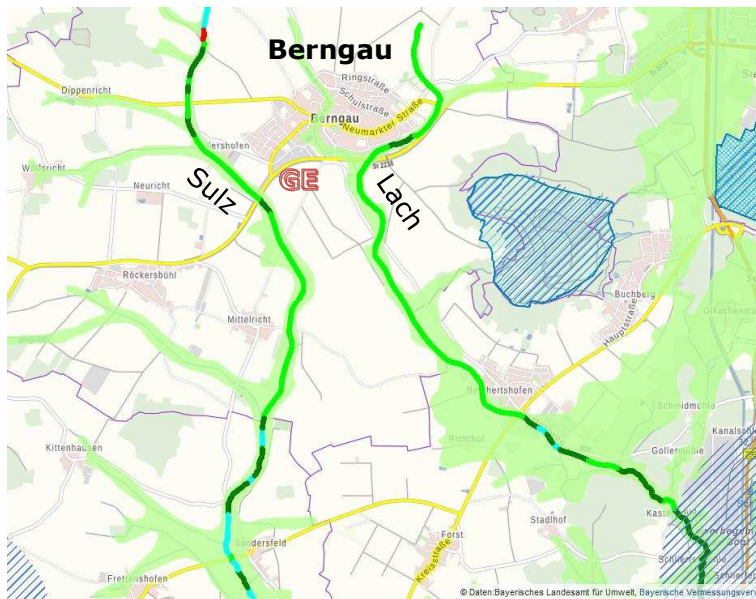
| Schutzgut    | Baubedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen* | Anlagebedingte Auswirkungen* | Ergebnis – Eingriffserheblichkeit |
|--------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Klima / Luft | gering                   | mittel                         | gering                       | gering                            |

\*: Anlagebedingte Auswirkungen sind die langfristigen negativen Effekte, die durch die Existenz einer Anlage entstehen (Flächenverlust, Barrierewirkung ...).

Betriebsbedingte Auswirkungen sind die negativen Effekte, die durch den Betrieb einer Anlage entstehen (Wärmeabgabe, Lärm ...).

<sup>39</sup> Klima / Luft Planungshinweiskarte des LfU Dez. 2022 - Download Juli 2023 - [https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima\\_luft/planungshinweiskarte/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima_luft/planungshinweiskarte/index.htm)

## 6.2.4 Schutzgut Wasser



Blau:  
„Quellen Bergau“ (Einzugsgebiete der Wasserversorgung) und  
„Trinkwasserschutzgebiet Bergau Buchberg“

Grüne Flächen:  
„Wassersensibler Bereich“ (in Talmulden)

Grün-blaue Linie  
„Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer Bayerns 2017“ mit Bewertung, hier: „Gewässer III: Ordnung“ Sulz und Lach mit Bewertung

[Quelle / Grundlagenkarte: BayernAtlas  
[https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)]

Abbildung 16: Wassersensible Bereiche und Wasserschutzgebiete ([https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)).

Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Das Planungsgebiet liegt auf einem Höhenrücken (laut BayernAtlas „Kronbühl“), außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und es sind somit keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete betroffen. Auch ausgewiesene wassersensible Bereiche werden nicht tangiert, nächstgelegene sind die Talmulden der Sulz und der Lach, der beiden Gewässer III. Ordnung, zu denen hin das Gebiet entwässert. Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) wird nachdrücklich hingewiesen, allerdings gibt es hier keine höher gelegenen Flächen, die zum Geltungsbereich hin ableiten.

Natürliche Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht, die Sulz und die Lach sind voraussichtlich bzw. möglicherweise durch Wasserableitungen betroffen, dann werden Wasserrechtsverfahren erforderlich. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche sind nicht bekannt. Entlang vorhandener Straßen und (Wirtschafts- und Rad-) Wege verlaufen Entwässerungsgräben. In der Planung ist im nordöstlichen Geltungsbereich, möglicherweise auch im Westen des Geltungsbereichs die Anlage von Regenrückhalteteichen / -becken vorgesehen.

Über die Grundwasserverhältnisse / Grundwasserstände liegen auch dem WWA keine Angaben vor. Entsprechend den geologischen Verhältnissen und der Flächennutzung sind aber oberflächennah keine Grundwasserhorizonte zu erwarten. Mit Hang- bzw. Schichtwasseraustritten ist bereichsweise zu rechnen. Im geplanten westlichen Rückhaltebecken wurde in der Bohrung bei 1,38 m unter GOK, im geplanten östlichen Rückhaltebecken in der Bohrung bei 1,45 m unter GOK Wasser festgestellt (siehe Baugrundgutachten<sup>40</sup> S. 41).

Der gesamte Geltungsbereich ist in Bezug auf das Schutzgut Wasser zwischen den Kategorien „Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand“ („Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden“ – beide Kriterien aus Liste 1b des Leitfadens) und „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ (Liste 1a) einzuordnen.

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen werden.

### Baubedingte Auswirkungen:

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch aufgrund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrunds u.U. bereichsweise mit Schichtwasseranfall zu rechnen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasser-

<sup>40</sup> Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH – Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht vom 10.07.2025 zur Erschließung des Gewerbegebiets Mühlfeld in Bergau. Aktenzeichen: 26325.



schutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Auf zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird in der Regel durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss erhöht. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegenden Boden zu rechnen.

Durch die zu erwartende Neuversiegelung im Bereich der Erweiterungsflächen von max. ca. 40.830 m<sup>2</sup> (siehe auch Kap. 6.2.2 Schutzgut Fläche und Boden, Seite 56f) wird die Grundwasserneubildung reduziert. Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Auch die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung reduziert. Daher wird die Grundwasserneubildung im Planungsgebiet verringert. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss erhöht.

**Verminderungsmaßnahmen** (Anlage eines Regenrückhaltebaus, Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen / Belägen, Regenwassernutzung ...) können die Auswirkungen reduzieren.

Es sind im **Ergebnis** durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Ergebnis Eingriffserheblichkeit |
|-----------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Wasser    | gering                   | gering                        | gering – mittel             | gering – mittel                 |

## 6.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Als **potenziell natürliche Vegetation** wird für den **grün** markierten Bereich des Gebietes die Einheit „M6a“, „Hexenkräuter- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ genannt;

für den **gelb** markierten Bereich des Gebietes (entlang von Sulz und Lach) wird die Einheit „F3c“ „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald“ genannt (Angaben des FIS-Natur Online / FIN-Web<sup>41</sup>).

#### Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze:

„5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“<sup>41</sup>.

Als **Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatgutes** wird

„12 Fränkisches Hügelland“ angegeben<sup>41</sup>.

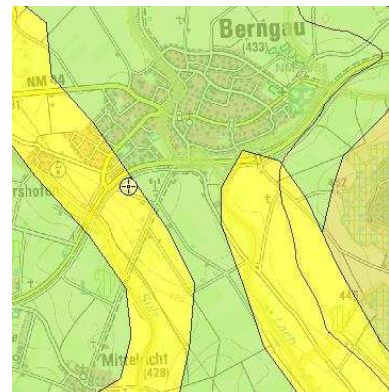


Abbildung 17: Potenzielle natürliche Vegetation (aus FinWeb - FisNatur)

<sup>41</sup> Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) <http://fisnat.bayern.de/finweb/> Download Juli 2023; siehe auch: Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze – Herausgeber Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) - Januar 2012.

Die **Vegetationsstruktur und Flächennutzung** des Gebietes und des Umfeldes sind im Luftbild sowie im Bestandsplan (siehe Abbildung 18 und Abbildung 19) zu erkennen.



Abbildung 18: Luftbild mit Geltungsbereich (unmaßstäblich; Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung März 2025)

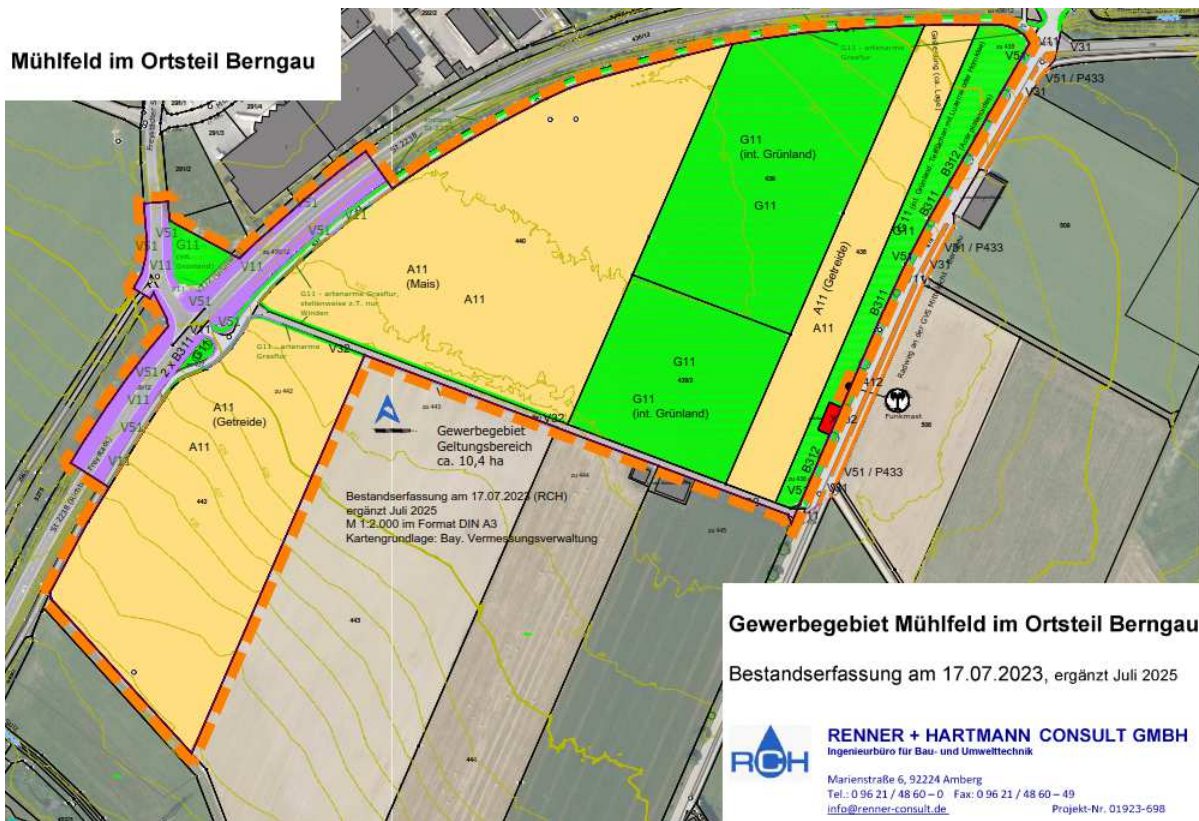


Abbildung 19: Bestandskarte Juli 2023, ergänzt Juli 2025 (unmaßstäblicher Ausschnitt).

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der Geltungsbereich wird überwiegend intensiv als Acker genutzt. Im Osten erfolgt zum Teil eine Nutzung als intensives Grünland (Fl.Nrn. 439, 439/2, Teilfläche Fl.Nr. 438).

Westlich bzw. nördlich grenzt ein asphaltierter Wirtschaftsweg (Geh- und Radweg an). Den Geltungsbereich quert ein in West-Ost-Richtung verlaufender, mit Schotter befestigter, Wirtschaftsweg die Fläche, der im Nordwesten von artenarmer Grasflur gesäumt ist. Im Osten verläuft eine asphaltierte Straße (GVS), die westlich von einer Baumreihe mit Ahornen begleitet wird. Im Südosten ist ein landwirtschaftliches Lagergebäude (Holzscheune) sowie ein Funkmast vorhanden. Östlich der Straße (GVS nach Mittelricht) verläuft ein Radweg, der durch eine extensive Grünfläche von der Straße abgegrenzt ist.





Abbildung 20: Blick Richtung Norden auf Acker und intensive Grünlandflächen (eigenes Bestandsfoto vom 17.07.2023).



Abbildung 21: Blick Richtung Norden auf Acker und intensive Grünlandflächen (eigenes Bestandsfoto vom 17.07.2023).



Abbildung 22: Blick Richtung Nordwesten auf bestehende Straße im Westen mit Ahorn-Baumreihe, östlich Radweg (rechts im Bild), (eigenes Bestandsfoto vom 17.07.2023).



Abbildung 23: Blick Richtung Norden auf Acker- und Grünlandflächen, östlich verläuft die Straße mit Baumreihe, Scheune und Funkmast (eigenes Bestandsfoto vom 17.07.2023).

### **Schutzgebiete** (siehe auch Ziff. 5.4, ab Seite 46)

Im Geltungsbereich sowie in dessen Umfeld befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet; über 600 m östlich des Geltungsbereichs beginnt das Landschaftsschutzgebiet „NM-09 „Buchberg“ LSG-00605.01).

**Gesetzlich geschützte Biotope** nach § 30 BNatSchG sind im Planungsgebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung naturschutzfachlich bedeutsamer, seltener Arten der Pflanzen- und Tierwelt ist mit Ausnahme der **Feldlerche** (siehe unten) nicht zu erwarten. Die Ackerflächen weisen aufgrund der intensiven Nutzung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf (mit Ausnahme der Feldlerche - siehe unten). Auch die Lage in weitgehend ausgeräumter Flur in unmittelbarer Nähe der Staatsstraße ist für die geringe naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs ursächlich.

Es bestehen Vorbelastungen durch die angrenzende bestehende gewerbliche Nutzung südlich des geplanten Gewerbegebietes sowie durch die unmittelbar östlich verlaufende Staatsstraße mit ihren



Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht. Hierdurch ist bereits mit negativen Auswirkungen, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna zu rechnen.

### Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP):

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind artenschutzrechtliche Belange grundsätzlich im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB) zu berücksichtigen. Die Regelungen des besonderen Artenschutzrechts (§§ 44 bis 47 BNatSchG) sind jedoch abwägungsfest (Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht). Das bedeutet, dass die in § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG enthaltenen Verbote nicht „weggewogen“ werden können“ [LfU Bayern<sup>42</sup>].

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

**Verbotstatbestände:** Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten folgende Verbote:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**Tötungsverbot:** Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Grundsätzlich sind Arten landwirtschaftlicher Flächen sind durch die Planung nicht gefährdet, weil im Umfeld weite gleichartige landwirtschaftliche Flächen verbleiben (Feldlerche siehe unten). Für heckenbrütende Vogelarten vergrößert sich der Lebensraum sogar. Das Gleiche gilt für Arten von Feldrainen und Hecken, wie Eidechsen usw. Aufgrund fehlender Strukturen ist im Eingriffsbereich eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weiterführende Untersuchungen nicht nötig, mit folgender Ausnahme: Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde waren weiterführende Untersuchungen in Bezug auf die **Feldlerchen-Vorkommen** erforderlich.

Hierzu erfolgte eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde fanden statt, erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen...) wurden festgelegt.

Quelle: Büro GENISTA, Georg Knipfer, Danzigerstraße 9, 92318 Neumarkt

Die Ergebnisse der saP liegen der Bauleitplanung als Anlage bei (hier werden nur die Ergebnisse auszugsweise übernommen – siehe rechts).

### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

zum geplanten Gewerbegebiet Mühlfeld

Gemeinde Berggau



[...]

| Art                                    | RL<br>By | RL<br>D | VS | Häufigkeit/Standort  |
|--|----------|---------|----|--|
| <i>Alauda arvensis</i><br>(Feldlerche) | 3        | 3       | b  | 3 Brutpaare im Wirkraum, außerhalb Wirkraum<br>weitere 2 Brutpaare |

[...]“ (siehe saP im Anhang).

Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) „ist eine besonders geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b, Doppelbuchstabe bb BNatSchG, europäische Vogelart nach Art. 1 Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutz-Richtlinie). Für sie gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Schutz des einzelnen Tiers (Nr. 1 und 2) und zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nr. 3). Nach § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vor, wenn im räumlichen Zusammenhang die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte weiterhin erfüllt wird. Dies kann durch sog. CEF-Maßnahmen / Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung der ökologischen Funktion („continuous ecological functionality measures“) sichergestellt werden. Wenn die Anforderungen einer CEF-Maß-

<sup>42</sup> Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Prüfablauf – Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt Februar 2020  
[https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get\\_pdf.htm?art\\_nr=lfu\\_nat\\_00347](https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get_pdf.htm?art_nr=lfu_nat_00347)

nahme im Einzelfall nicht erfüllbar sind und ein Vorhaben mit einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote verbunden ist, kann es nur über eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zugelassen werden. Um die Geltung der Zugriffsverbote und Ausnahmevoraussetzungen qualifiziert und rechtssicher prüfen zu können, wurde das Instrument der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entwickelt. [...] Bei der Sicherstellung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch CEF-Maßnahmen ist die rechtzeitige Herstellung der Maßnahme maßgeblich, so dass die Wirksamkeit zum Zeitpunkt des Eingriffs besteht und dadurch kein Verlust der ökologischen Funktionalität der Lebensstätte eintritt. Die Abstände von Maßnahmen zu Vertikalstrukturen sind Minimalanforderungen und so formuliert, um die kurzfristige Umsetzbarkeit und Wirksamkeit dieser Maßnahmen zu gewährleisten, womit auch ein begleitendes Monitoring entfallen kann. Bei Abweichungen von diesen Anforderungen ist wegen der Prognoseunsicherheit die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen und damit auch nicht mehr die Planungssicherheit in ausreichendem Umfang gegeben. Von den Vorgaben kann in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden, z.B. wenn die Erforderlichkeit und Wirksamkeit von Maßnahmen durch ein begleitendes Monitoring sichergestellt wird“ (43 StMUV 2023).

### Auswirkungen (einschließlich speziellem Artenschutzrecht):

Betroffen sind drei Brutpaare der Feldlerche. Der Erhaltungszustand der örtlichen Feldlerchen-Population ist durch das geplante Baugebiet nach aktuellem Stand nicht gefährdet, da erforderliche (CEF-) Maßnahmen ergriffen (und festgesetzt) werden und geeignete Maßnahmenflächen (pro Brutpaar mindestens 0,5 ha Ackerfläche mit entsprechenden Programmen) zur Verfügung gestellt werden, diese Maßnahmenflächen müssen den Richtlinien der UMS der Bayerischen Staatsregierung entsprechen (Abstand zu Gehölzen, Straßen, Stromleitungen ...). Siehe hierzu die Ausführungen des Büros GENISTA (saP-Gutachten)<sup>44</sup>.

1. Notwendigkeit des Gewerbestandortes: Nicht allein zur Erhaltung und Schaffung von ortsnahe Arbeitsplätzen in Berggau selbst, sondern auch zur Sicherung des Firmensitzes und Standorts einer großen Arzneimittelfirma in der Region Neumarkt, ist die vorliegende Planung **im überwiegenden öffentlichen Interesse**.

2. Der Erhaltungszustand der örtlichen Feldlerchen-Population ist durch das geplante Baugebiet bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen nicht gefährdet. Das saP-Gutachten kommt zu folgendem Fazit: „Durch den Bau des ca. 10 Hektar großen Gewerbegebietes „Am Mühlfeld“ in Berggau (Landkreis Neumarkt) entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, jedoch kommt es durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen und der konfliktvermeidenden Maßnahmen nicht zu Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. europäische Brutvogelarten. Diese werden für drei Brutpaare der Feldlerche nötig [...]“ (saP, Ziff. 5, „Fazit ab Seite 10 der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom 02.07.2025).

3. Alternativen zum geplanten Gewerbestandort wurden geprüft, stehen aber nicht zur Verfügung (siehe Begründung ab Seite 44 und bei 8.2.2 ab Seite 98).

4. Da nach der Rechtsprechung eine Befreiung nur für konkrete bauliche Vorhaben erteilt werden kann, musste durch die Gemeinde Berggau (VG NM) zuerst in eine „**Ausnahmelage**“<sup>45</sup> hineingeplant werden (laut der zuständigen Naturschutzbehörde). Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG<sup>46</sup> wäre dann sobald möglich zu beantragen. Zur Beantragung der **Ausnahme** vom gesetzlichen Schutz für die Lerchen-Brutpaare nach § 44 BNatSchG bzw. nach § 45 Abs. 7 Satz 1 und 2 BNatSchG teilte die Untere Naturschutzbehörde dann auf Nachfrage mit Mail vom 24.10.2025 11:43 mit: „[...] Eine Ausnahme in Abstimmung mit der hNB ist nicht nötig, da ein artenschutzrechtlicher Ausgleich erbracht wird.

<sup>43</sup> StMUV 2023 Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, München, 22.02.2023, Zeichen: 63b-U8645.4-2018/2-35  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/doc/massnahmenfestlegung\\_feldlerche.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/doc/massnahmenfestlegung_feldlerche.pdf)

<sup>44</sup> Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten Gewerbegebiet Mühlfeld, Gemeinde Berggau, Bearbeitung: Büro Genista, Neumarkt, Auftragszeitraum: April 2023 – Juli 2025, Stand: 02.07.2025

<sup>45</sup> Eine „Ausnahmelage“ ist gegeben, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass die Erteilung der Ausnahme rechtlich möglich ist. „Deshalb ist es etwa auch nicht erforderlich, dass eine für die Verwirklichung eines Bauvorhabens erforderliche artenschutzrechtliche Befreiung nach § 67 BNatSchG bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan vorliegt. ... Demnach muss bereits im Rahmen der Planaufstellung geprüft werden, ob eine „objektive Ausnahmelage“ nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegt“ ([https://www.rehm-verlag.de/eLine/portal/start.xav?start=2F%2F%5B%40attr\\_id%3D%27upr\\_online\\_d5979abf8cad776f31da4973815f4e3e3%27%20and%20%40outline\\_id%3D%27upr\\_online%27%5D](https://www.rehm-verlag.de/eLine/portal/start.xav?start=2F%2F%5B%40attr_id%3D%27upr_online_d5979abf8cad776f31da4973815f4e3e3%27%20and%20%40outline_id%3D%27upr_online%27%5D)).

<sup>46</sup> Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG - § 45 Ausnahmen ...: „(7) Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden sowie im Fall des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen 1. zur Abwendung erster land-, forst-, fischerei- oder wasserwirtschaftlicher oder sonstiger erster wirtschaftlicher Schäden, 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt, ..., 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen. ...“

Diesem kann, wie in der StN bereits ausgeführt, fachlich zugestimmt werden. Er entspricht dem UMS zu CEF-Maßnahmen für Feldlerchen. Insofern [...] keine Ausnahmelage [...] müssen also nichts weiter beantragen. [...]"

Durch die Realisierung des Gewerbegebiets werden überwiegend intensiv als Acker genutzte Flächen in Anspruch genommen, die – mit Ausnahme des Feldlerchen-Lebensraums – eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Entlang des Wirtschaftsweges sind Altgrasfluren betroffen. Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch, können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme des Feldlerchen-Bestandes (siehe oben) sind auf Grund der wenigen vorhandenen Strukturen erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Geschützte Objekte, Schutzgebiete oder Ähnliches sind von der Gewerbegebietsausweisung nicht betroffen.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird vor allem durch mögliche Einfriedungen und Bebauung und reduziert. Allerdings werden aufgrund der Lage und Nutzung (Vorbelastung durch Straßen, ausgeräumte Feldflur) die Barrierewirkungen nur in geringem, nicht relevantem Maße verstärkt. Die Schaffung von neuen naturnahen Strukturen in Randbereichen, sowie die Ein- und Durchgrünung des Gebietes kann die Eingriffe minimieren, auch in Bezug auf den Eingriff in das Landschaftsbild.

Die Neuanlage von naturnahen, strukturreichen Hecken und weiteren Gehölzstrukturen bereichert die Kulturlandschaft und das Landschaftsbild. Mittelfristig ist, nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen, damit zu rechnen, dass geeignete Lebensraumstrukturen für das typischerweise in durchgrünten Siedlungen vorkommende Artenspektrum geschaffen werden, und sich zusätzlich für heckenbrütende Vogelarten der Feldfluren (randliche Eingrünung) und für weitere Arten von Feldrainen und Hecken, wie Eidechsen, Heuschrecken usw. der Lebensraum vergrößert.

Wünschenswert wäre eine Schaffung von Ausgleichsflächen insbesondere an Gewässer und in Tälern als Teil eines zusammenhängenden Netzwerks naturnaher Lebensräume. Dem stehen die Belange der Landwirtschaft, sowie die fehlende Verfügbarkeit entgegen. Davon unabhängig werden Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen für den Kiebitz von der Gemeinde auf Flurnummer 3623 der Gemarkung Berggau vorgesehen.

**Vermeidungsmaßnahmen** wie die Eingrünung des Gewerbegebietes tragen zur Minimierung des Eingriffs bei. Auch die Festsetzungen zur Verwendung standortheimischer Gehölze sowie zur Ausführung der Sockel bei Zäunen (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen / Bauteile im Übergang zur freien Landschaft) tragen zur Verringerung der Eingriffe bei. Bei der Erschließung ist der Artenschutz (Brutzeit usw.) zu berücksichtigen.

Nach Abstimmung des Artenschutzgutachters mit der Naturschutzbehörde erfolgen - wie vorgeschlagen - neben zwingenden Maßnahmen zum Erhalt der Feldlerchenbestände, auch Ausgleichsmaßnahmen (siehe unten bei „6.4.3“), die auch dem Kiebitz weiteren Lebensraum sichern sollen.

Unabhängig von der Bauleitplanung und der Erschließung des Gewerbegebietes (keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen, aber für die Bauleitplanung wichtig in Bezug auf die Biotopvernetzung) **renaturiert die Gemeinde Berggau weitere Abschnitte der Sulz** (im Bereich der Flurnummern 451, 454 und 452/1). Der freiwillige Landtausch hierzu ist schon erfolgt.

**Ergebnis:** Die Flächen im Geltungsbereich weisen mit den genannten Ausnahmen (Feldlerchen-Lebensraum) durch die überwiegende intensive landwirtschaftliche Nutzung eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf. Die Feldlerchen-Bestände werden auf Grundlage artenschutzrechtlicher Vorgaben ausführlich behandelt, Maßnahmen sind erforderlich. Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt und erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten. Entsprechend den obigen Ausführungen werden bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen, sowie der sonstigen Maßnahmen (CEF-...) insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Somit sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut „Pflanzen, Tiere und ...“ zu erwarten.

| Schutzgut   | Baubedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Ergebnis – Eingriffserheblichkeit |
|---|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt | mittel                   | gering                        | gering                      | gering *                          |

\*: bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen, sowie der sonstigen Maßnahmen (CEF-...).

## 6.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Gemäß Regionalplan der Region Regensburg (11)<sup>47</sup>, (Karte „Landschaft und Erholung“<sup>12</sup>, siehe auch Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung) liegt der Geltungsbereich in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Die Geländehöhen (siehe 6.2.1) im Geltungsbereich liegen zwischen unter 429 m und ca. 433 m; mit Tiefpunkten im Westen und Osten und dem höchsten Punkt im zentralen Bereich des Geltungsbereichs.



Abbildung 24: Luftbild 3D-Ansicht (Quelle: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Stand Juli 2023).

Der Geltungsbereich ist geprägt durch die intensive Nutzung des Großteils der Flächen als Acker. Nördlich an das Gebiet angrenzend verläuft die Staatsstraße St 2238 mit begleitenden Gehölzbeständen. Ansonsten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

<sup>47</sup> Quelle: [https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes\\_regionalplanung/z3\\_landschafterholung.pdf](https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/z3_landschafterholung.pdf) bzw. RISBY Juli 2023.





Abbildung 25: Ortsbild aus Richtung Röckersbühl (Aufnahme RCH 17.07.2023, Zoom; Standort Einmündung der Flurstraße).

Der unmittelbare Geltungsbereich des Bebauungsplans kann auf Grund der bestehenden intensiven Nutzung nicht als landschaftsbildprägend eingestuft werden.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die **Erholungseignung** einzustufen. Der Geltungsbereich selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung lediglich als Teil des Gesamtbildes von geringer Bedeutung. Der vorhandene, in Nordwest-Südost-Richtung verlaufende Wirtschaftsweg, der eine gewisse Bedeutung für die ortsnahe Erholung hat (Fortsetzung der Freystädter Straße, wird teilweise überplant, jedoch bleibt die Verbindung aus dem Ort in die freie Landschaft bei Mittelricht weiterhin gewährleistet, eine Ergänzung durch einen Fuß- und Radweg ist geplant.

**Blau:** Bayernnetz für Radler „Tour de Baroque“ und „Fränkischer WasserRadweg“

**Grün:** Landkreis Neumarkt i.d.OPf. - Wegenetz des Landkreises

**Rot:** Wanderweg „Innehalten - Contemplatio (Neumarkt-Freystadt)“

**Orange:** örtlicher Wanderweg „Gemeinde Berggau - weiß auf grün 6 (Berggauer Nordschleife)“ bzw. „... weiß auf blau 1 (Berggauer Südschleife)“



Abbildung 26: Radwege, Wanderwege (BayernAtlas – Juli 2023)

**Radweg Mittelricht (Neuplanung 2011 – Berggau entlang der GVS:** Entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Mittelricht, die südwestlich an das geplante Gewerbegebietes angrenzt, verläuft der Fernradwanderweg „Bayernnetz für Radler „Tour de Baroque“ und „Fränkischer WasserRadweg“. Er bleibt von den geplanten Maßnahmen unberührt.



Abbildung 27: Blick vom bestehenden Wirtschaftsweg nach Südwesten Richtung Mittelricht (eigene Aufnahme Juli 2023).

### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft:

Jeder Eingriff, jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend. Hier werden die nördlich der Staatsstraße bereits vorherrschenden gewerblichen Strukturen auf das neue Baugebiet ausgedehnt.

Die derzeit bereits geringe Erholungseignung auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu Gewerbeflächen vollständig verloren. Die für die ortsnahe Erholung potenziell relevanten Wegeverbindungen bleiben aber erhalten.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen teilweise reduzieren. Hierzu gehört die Anpflanzung von ausreichend hohen Gehölzen zur Ortsrandeingrünung, sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen ...). Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht mehr als unbedingt nötig verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitmöglichst zu vermeiden, soweit die vorgesehene Nutzung dies nicht erfordert.

Der verbleibende erforderliche Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

**Ergebnis:** Es sind bei Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten (siehe auch ab Seite 76).

| Schutzgut                                     | Baubedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Ergebnis – Eingriffserheblichkeit |
|---|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung | gering                   | gering                        | mittel                      | mittel                            |



## 6.2.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

**Bau- und Bodendenkmäler** / archäologische Bodenfunde sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Der Bayerische Denkmal-Atlas<sup>48</sup> weist im Geltungsbereich und der näheren Umgebung keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus.

#### Siehe Bodendenkmal-Vermutung und Sondierung bei „6.2.2“ auf Seite 58f.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde zutage treten, ist der gesetzlichen Meldepflicht zu entsprechen, die zuständigen Denkmalschutzbehörden sind einzuschalten; sowie der Zustand unverändert zu erhalten.

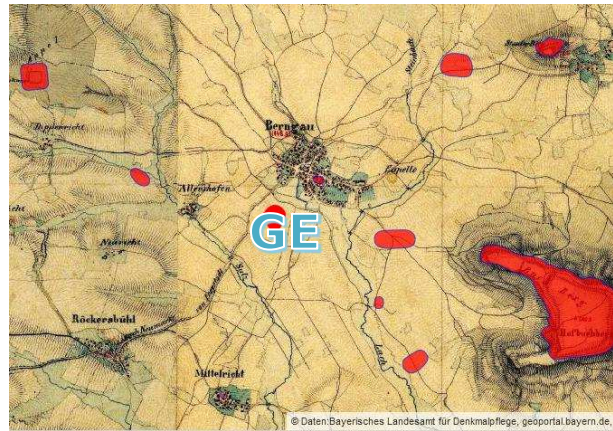


Abbildung 28: Bodendenkmale usw. in der Historischen Karte (BayernAtlas) mit Lage des Geltungsbereichs (GE auf rotem Punkt).

Rote Flächen: Bodendenkmal oder Baudenkmal ...

Das nächstgelegene **Bodendenkmal** (D-3-6734-0019), eine „Siedlung der Urnenfelderzeit“ liegt östlich des Baches Lach<sup>48</sup>. Das nächstgelegene **Baudenkmal** (D-3-6734-0077 – im Ortszentrum) sind „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in Berggau, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen“<sup>48</sup>.

Die derzeitigen **landwirtschaftlichen Produktionsflächen** im Geltungsbereich werden als intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 10,4 ha für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren, dieser Verlust kann nicht direkt kompensiert werden.

**Ergebnis:** Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich einzig durch den nicht ausgleichbaren Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen.

## Umweltbezogene Auswirkungen auf „Mensch und Gesundheit“

Das geplante Gewerbegebiet liegt südlich der Staatsstraße St 2238. Die nächsten Wohnsiedlungen befinden sich - räumlich abgegrenzt auch durch das bestehende Gewerbegebiet „Ziegelhöhe“ und „Ziegelhöhe II“ - nördlich der Staatsstraße. Sowohl Betriebsleiterwohnungen als auch Beherbergungsstätten werden im Geltungsbereich per Festsetzung (1.2) ausgeschlossen.

Welche Festsetzungen und Maßnahmen der Schutz des Menschen vor **Lärm** erfordert, wurde in einem **Gutachten** untersucht. Zusätzliche Festsetzungen wurden auf dieser Grundlage aufgenommen, die Planung wurde an die Vorgaben des Gutachtens angepasst (Kontingentierung ...).

Zum öffentlichen **Straßenverkehrslärm** und zu **gesunden Arbeitsverhältnissen** ist laut Gutachten <sup>49</sup> (Seite 30) „davon auszugehen, dass gesunde Arbeitsverhältnisse vorliegen. [...] kann im vorliegenden Fall von einer Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärmimmissionen für Büros abgesehen werden.“

Es bestehen Vorbelastungen durch die angrenzende bestehende gewerbliche Nutzung nördlich des geplanten Baugebietes sowie durch die unmittelbar nördlich verlaufende Staatsstraße mit ihren Emissionen. Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung. Das Thema Altlasten wird beim Schutzgut Boden behandelt.

<sup>48</sup> Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik bzw. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>...) Juli 2023

<sup>49</sup> Hook & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure Immissionsschutz - Bauphysik – Akustik; Bearb.: L. Schweimer: Bebauungsplan "GE Mühlfeld" der Gemeinde Berggau - Immissionstechnischen Gutachten - Schallschutzimmissionsschutz vom 14.08.2025; Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente sowie Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehr. Projekt Nr.: BGA-6824-01 / 6824-01\_F01.docx 42 Seiten.

Aufgrund der Lage und Strukturierung ist die Bedeutung des Gebiets für die **Erholung der Bevölkerung** vergleichsweise gering (siehe Schutzgut Landschaft / Erholung ab Seite 68). Dem entsprechend sind nur relativ geringe Auswirkungen im Bereich Erholung zu erwarten. Durch die Bebauung und Nutzung zu eingefriedeten Grundstücken wird die Zugänglichkeit im Sinne des freien Zugangs zur Natur weiter eingeschränkt. Angrenzende Wegeverbindungen und vorhandene Wirtschaftswegen mit Bedeutung für das unmittelbare Umfeld bleiben in ihrem vollen Umfang erhalten.

Das Thema Überschwemmungsgebiete, Hochwasser usw. wird beim Schutzgut Wasser behandelt, ist aber grundsätzlich auch für das „Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ von Bedeutung. Ausgewiesene **wassersensible Bereiche** (wie Wasserschutzgebiete) werden aber nicht tangiert.

Die an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Es kann zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle und Jauche eine temporäre Beeinträchtigung des Baugebiets erfolgen. Diese ist hinzunehmen. Darüber hinausgehende, schädliche Umwelteinflüsse auf das geplante Baugebiet sind nicht erkennbar.

Während der Bauphase ist mit **baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb** und den damit zusammenhängenden **Fahrverkehr** zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und keine bleibenden Folgen für die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit haben. Durch die Realisierung des Gewerbegebiets wird es **anlage- und betriebsbedingt** zu einer **Zunahme des Verkehrs** kommen. Die vorhandenen Siedlungsgebiete im Norden werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch gewerbliche Nutzung nicht nennenswert zusätzlich belastet.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden empfohlen. Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind sicher zu stellen, die Voraussetzungen hierfür sind gegeben. Es ist wie immer darauf zu achten, dass benachbarten Parzellen nicht übermäßig Oberflächenwasser zufließt.

Ergebnis: Aufgrund der Lage ist bei Beachtung der Vorgaben des Lärmschutzgutachtens mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen. Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich einzig durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen; dieser Flächenverlust ist nicht ausgleichbar (behandelt bei „6.2.2 Schutzgut Fläche und Boden“).

| Schutzgut                                    | Baubedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Ergebnis – Eingriffserheblichkeit   |
|--|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---|
| 6.2.7 Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter | mittel                   | gering                        | gering                      | (Verlust landwirtschaftlicher Flächen siehe 6.2.2) geringe Erheblichkeit. |

## 6.2.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Bei der Analyse der Auswirkungsprognose wurden bereits Wechselwirkungen bei den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus. Eine gute Ortseingrünung hat positive Auswirkungen auf Landschaftsbild und Biotopvernetzung. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurde diese bereits oben berücksichtigt.

## 6.2.9 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2 e BauGB).

Weder in der Bauphase, noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich, soweit die Vorgaben der erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 16 Abs. 1 BImSchG, sowie gesetzliche und andere Vorgaben für den Immissionsschutz, wassergefährdende Stoffe, ... und die Emissionsminderung eingehalten werden.



## 6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche intensiv ackerbaulich genutzt werden. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich zum Ausgangszustand keine Veränderungen ergeben.

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans „GE Mühlfeld“ in der vorliegenden Fassung wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft, die aus den bei „8.2.2 Alternativenprüfung, Nullvariante“ ab Seite 96 genannten Gründen verworfen wurden. Eine alternative innere Erschließung (siehe Begründung Seite 43) hätte keine Vorteile in Bezug auf die Umweltauswirkungen.

## 6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 6.4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des §14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen. In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Vermeidungsmaßnahmen aus Anhang 2 ab Seite 40 des Leitfadens soweit möglich übernommen. Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten Pflanzmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Gebäudehöhen ...), sowie die Artenschutzmaßnahmen zu nennen (siehe unter anderem bei Kapitel 1.20). Die Verringerung bzw. Reduzierung der Grundwasserneubildung wird durch die Festsetzung durchlässiger Befestigungen im Bereich von Fußwegen und Stellplätzen begrenzt (siehe 1.13. ...).

### 6.4.2 Eingriffsermittlung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ... zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG). Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen, welche die Umnutzung vorbereiten. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird ein Verfahren angelehnt an den Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>50</sup> (fortgeschriebene Fassung vom Dezember 2021) angewandt.

---

<sup>50</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Fortschreibung des Leitfadens aus dem Jahr 2003, Stand: Dezember 2021, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

## Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

### Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche



Abbildung 29: Eingriffsfläche (rot schraffierte Flächen)

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10,4 ha.

Die Gewerbebebietsflächen sowie die Flächen zur Erschließung umfassen ca. 91.335 m<sup>2</sup> (= Eingriffsfläche, rot schraffierte Flächen in Abbildung 29).

### Teilschritt 1b: Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes (Ausgangszustand)

Für das **Schutzgut Arten und Lebensräume** werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach Merkmalen und Ausprägungen den **Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste**<sup>51</sup> (siehe Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) **zugeordnet**. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Darüber hinaus gehende Auswirkungen werden verbal-argumentativ beim Schutzgut Pflanzen und Tiere (siehe Ziffer 6.2.5 ab Seite 62) erfasst. Ebenso erfolgt die Bewertung aller weiteren Schutzgüter verbal-argumentativ.

Bei den Ackerflächen sowie dem Intensivgrünland handelt es sich gemäß Liste 1a des Leitfadens um einen „Biotop- und Nutzungstyp mit naturfernen und anthropogen stark beeinflussten Biotop- und Nutzungstypen“ mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

<sup>51</sup> Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

Die Bewertung des Ausgangszustandes der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen.

Bei BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgt die Bewertung gemäß Biotopwertliste.

Das bedeutet im Überblick<sup>52</sup> (siehe nebenstehende Abbildung):

- BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste werden mit **0 WP** bewertet.
- BNT mit einer **geringen** naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (**1-5 WP**) werden pauschal mit **3 WP** bewertet;
- BNT mit einer **mittleren** naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (**6-10 WP**) werden pauschal mit **8 WP** bewertet.
- BNT mit einer **hohen** naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste (**11 – 15 WP**) bewertet.

Abbildung 30: Bewertung gemäß Leitfaden S. 15

Für das Planungsgebiet ergibt sich folgende Einstufung und Bewertung des Eingriffsbereichs:

| <b>Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes nach der naturschutzfachlichen Bedeutung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume</b>                                |  |                                      |   |   |                          |
|---|--|--------------------------------------|---|---|--------------------------|
| Bezeichnung gemäß Biotopwertliste   | BNT gem. Biotopwertliste <sup>53</sup> Code) | Wertpunkte (WP) gem. Biotopwertliste | Naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste | Bewertung gemäß Leitfaden <sup>54</sup> | Fläche in m <sup>2</sup> |
| Intensiv bewirtschaftete Äcker (hier: Flächen auf Fl.Nrn. 440, 442, Teilfl. Fl.Nr. 438)   | A11  | 2                                    | gering  | 3                                       | 58.290                   |
| Intensivgrünland (hier: Flächen auf Fl.Nrn. 439, 439/2, Teilfläche Fl.Nr. 438, Teilfl. Fl.Nr.291/6 Grünstreifen entlang des Weges)  | G11  | 3                                    | gering  | 3                                       | 30.810                   |
| Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt (mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke, geschottert oder mit wassergebundener Decke); (hier: bestehender Schotterweg, Fl.Nr. 441) | V32  | 1                                    | gering  | 3                                       | 1.380                    |
| Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen (Grünweg); (hier: bestehender Grünweg, Fl.Nr. 435 nördlich der St2238, Neugestaltung der Einmündung)                 | V332   | 3                                    | gering  | 3                                       | 95                       |
| Grünflächen (und Gehölzbestände...) entlang von Grünflächen; (hier: Verkehrsbegleitgrün an der St2238 bzw. Einmündung nach Bergau, Neugestaltung der Einmündung)              | V51  | 3                                    | gering  | 3                                       | 760                      |
| <b>Summe Eingriffsfläche (m<sup>2</sup>)</b>  |  |                                      |   |   | <b>91.335</b>            |

### **Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes (Ausgangszustand) in Bezug auf das Landschaftsbild (zu Schritt 1):**

Angrenzende große intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen sind landschaftsbildprägend. Nördlich befindet sich die Staatsstraße St 2238 mit einem parallel verlaufenden Radweg, der durch eine Grünfläche, die z. T. mit Gehölzen bestanden ist, abgetrennt ist.

Im Südosten ist entlang der Straße eine Baumreihe vorhanden, die eine große Bedeutung für das Landschaftsbild hat. Diese ist von den Planungen unberührt und bleibt erhalten. Die Bäume stellen eine

<sup>52</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 15,

<sup>53</sup> Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

<sup>54</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 15,



wichtige Eingrünung des künftigen Gewerbegebietes dar. Der unmittelbare Geltungsbereich des Bebauungsplans kann auf Grund der Nutzung als Acker und Grünland nicht als landschaftsbildprägend eingestuft werden (siehe hierzu Ziff. 6.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung“ ab Seite 68).

## Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

„Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der **Intensität des Eingriffs**, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vor-gesehenen Bebauung zu berücksichtigen.

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem **Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung** abgeleitet werden. Hierzu dient die **Grundflächenzahl (GRZ)**<sup>55</sup>.

„Für eine praxisgerechte Ermittlung bietet sich bei den beiden Gruppen der **BNT mit einer geringen bzw. mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung** als Beeinträchtigungsfaktor die **Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche** an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung. (...)

Das bedeutet im Überblick:

- Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ:  
**Beeinträchtigungsfaktor = GRZ**
- Bei Eingriffen in BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung sind die Wertpunkte des BNT gemäß Biotopwertliste BayKompV unmittelbar anzuwenden:  
**Beeinträchtigungsfaktor = 1**

Abbildung 31: Bewertung gemäß Leitfaden S. 18

Bei einer Betroffenheit von Biotop und Nutzungstypen **hoher naturschutzfachlicher Bedeutung** (z.B. geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen) wird dagegen grundsätzlich von einem **Totalverlust** ausgegangen und pauschal der **Beeinträchtigungsfaktor 1** verwendet“ (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Seite 18).

### Ermittlung der Eingriffsschwere in Bezug auf das Landschaftsbild (zu Schritt 2):

**Vermeidungsmaßnahmen** können die Auswirkungen der Planung teilweise reduzieren und tragen zur Verminderung des Eingriffes in das **Schutzgut Landschaftsbild** bei. Hierzu gehören die Festsetzungen zu Bepflanzungen sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen ...).

Das natürliche Landschaftsrelief ist soweit möglich zu erhalten. Das Gelände darf grundsätzlich in seinem natürlichen Verlauf nicht wesentlich verändert werden, soweit dies die geplanten Nutzungen zulassen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitmöglichst zu vermeiden. Allerdings ist dies beim Umfang der erforderlichen Bebauung nur sehr eingeschränkt möglich. Es sind bei Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut „Landschaft, Landschaftsbild und Erholungseignung“ zu erwarten (siehe auch ab Seite 68).

<sup>55</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 18

### Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Baugebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Für die Neuversiegelung von Flächen im Zuge der Neugestaltung der Einmündung an der St2238 wird ein Eingriffsfaktor von 1,00 angesetzt.

**Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs** nach der naturschutzfachlichen Bedeutung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume erfolgt auf Grundlage der Bestandserfassung und –bewertung.

Zudem wird bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der **Planungsfaktor** berücksichtigt. Durch „**Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs**“ (Vermeidungsmaßnahmen gemäß Anlage 2 des Leitfadens<sup>56</sup>) kann der ermittelte Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden. „Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z. B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positive Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können“ (Leitfaden, Seite 19).

Als Grundlage dient die „Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ des Leitfadens (siehe folgende Abbildung 32).



Abbildung 32: Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Abb. 8 auf Seite 19 des Leitfadens).

Für das Planungsgebiet wurde unter Berücksichtigung des Planungsfaktors folgender Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Arten- und Lebensräume ermittelt (zu Schritt 3):

| <b>Gewerbegebiet, GRZ = 0,8</b>  |  |              |                              |                                       |                       |
|--|--|--------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Bezeichnung <sup>1)</sup>  | Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume <sup>2)</sup> | Fläche in m² | Bewertung (WP) <sup>3)</sup> | Beeinträchtigungsfaktor <sup>4)</sup> | Ausgleichsbedarf (WP) |
| Intensiv bewirtschaftete Äcker ; BNT (Code): A11, WP: 2<br>(hier: Flächen auf Fl.Nrn. 440, 442, Teilfl. Fl.Nr. 438);   | gering   | 58.290       | 3                            | 0,8                                   | <b>139.896</b>        |
| Intensivgrünland; BNT (Code): G11, WP: 3<br>(hier: Flächen auf Fl.Nrn. 439, 439/2, Teilflächen Fl.Nr. 438, Grünstreifen entlang des Weges)   | gering   | 30.450       | 3                            | 0,8                                   | <b>73.080</b>         |
| Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt (mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke, geschottert oder mit wassergebundener Decke);<br>BNT (Code): V32, WP: 1<br>(hier: bestehender Schotterweg, Fl.Nr. 441) | gering   | 1.380        | 3                            | 0,8                                   | <b>3.312</b>          |
| Intensivgrünland; BNT: G11, WP: 3<br>(hier: Fläche auf Fl.Nr. 291/6 nördlich der St2238, Neugestaltung der Einmündung)   | gering   | 360          | 3                            | 1,0                                   | <b>1.080</b>          |
| Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen (Grünweg);<br>BNT: V332, WP: 3<br>(hier: bestehender Grünweg, Fl.Nr. 435 nördlich der St2238, Neugestaltung der Einmündung)                       | gering   | 95           | 3                            | 1,0                                   | <b>285</b>            |

<sup>56</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Anlage 2: Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise zur Anwendung des Planungsfaktors, Seite 40,

|  |                       |                       |   |     |                   |
|--|-----------------------|-----------------------|---|-----|-------------------|
| Grünflächen (und Gehölzbestände...) entlang von Grünflächen; BNT: V51, WP: 3 (hier: Verkehrsbegleitgrün an der St2238 bzw. Freystädter Straße, Neugestaltung der Einmündung) | gering                | 760                   | 3 | 1,0 | 2.280             |
|  | Summe Eingriffsfläche | 91.335 m <sup>2</sup> |   |     |                   |
| <b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten ohne Anrechnung des Planungsfaktors</b>  |                       |                       |   |     | <b>219.933 WP</b> |

| Planungsfaktor   | Begründung   | Sicherung  |                   |
|--|--|--|-------------------|
| Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge   | Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten. Der Niederschlagsabfluss in die Kanalisation wird reduziert und gleichzeitig der Erhalt und die Neubildung des Grundwassers gefördert. Auch das Mikroklima profitiert. Entsiegelte Flächen fördern die Verdunstung und können zur Abkühlung der unmittelbaren Umgebung beitragen. | Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unter Ziff. 1.13 | 5 %               |
| Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin | Für die Beleuchtung von Plätzen und Wegen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampen zu verwenden. Merkmale: nach oben abgeschirmt / Abstrahlung nach unten, warm-weißes Licht mit einem max. sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm und einem niedrigen Blauanteil (< 2.700 Kelvin), maximal 1.000 Lumen.   | Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unter Ziff. 1.10 | 5 %               |
| <b>Summe (max. 20 %)</b>   |  |  | <b>10 %</b>       |
| <b>Endsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten mit Anrechnung des Planungsfaktors</b>  |  |  | <b>197.940 WP</b> |

Erläuterungen zur Tabelle:

1): Bezeichnung gemäß Biotopwertliste BayKompV (BNT, WP)

2): naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste (BayKompV): gering (1-5 WP), mittel (6-10 WP), hoch (11-15 WP)

3): Bewertung (WP) gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Stand Dez. 2021, S. 15; BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung: pauschal 3 WP, BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung: pauschal 8 WP, BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung: Wertpunkte (WP) gemäß Biotopwertliste (BayKompV)

4): Beeinträchtigungsfaktor gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Stand Dez. 2021, S. 18: Beeinträchtigungsfaktor = GRZ bei Eingriffen in BNT mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung, Beeinträchtigungsfaktor = 1 bei Eingriffen in BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

### Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild (Ermittlung – Schritt 3):

„Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert **verbal-argumentativ** ermittelt“ <sup>57</sup>.

Jeder Eingriff, jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend. Im Zuge des Bauvorhabens wird auf als Acker und Intensivgrünland genutzten Flächen gewerblich genutzte Gebäude und Einrichtungen angelegt. Vorbelastungen sind vorhanden: Die Fläche befindet sich unmittelbar südlich der St 2238, mit angrenzenden Gewerbeflächen.

**Vermeidungsmaßnahmen** können wie oben aufgeführt (Schritt 2) und bei Ziff. 1.15 festgesetzt, die Auswirkungen reduzieren und tragen zur Eingriffsminimierung in das Schutzgut Landschaftsbild bei. Insbesondere die Eingrünungsmaßnahmen mit naturnahen Hecken, sowie die Pflanzung von Laub- und Obstbäumen tragen zur Einbindung der Fläche und der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

**Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf** in Wertpunkten für das Schutzgut Landschaftsbild (zusätzlich zu dem bei „Schutzgut Arten- und Lebensräume“ ermittelten Bedarf) ist bei Berücksichtigung der Ver-

<sup>57</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 20.



meidungsmaßnahmen (Eingrünung mit einer Hecke und einer ausreichenden Anzahl Großbäumen) **nicht erforderlich**. Der nach Umsetzung der Minderungsmaßnahmen verbleibende Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist dann durch die externen Ausgleichsflächen ausgeglichen.

### 6.4.3 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen

#### Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

„Zunächst bedarf es einer Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen. Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten entsprechend, wobei an dieser Stelle keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung der jeweiligen Merkmale und Ausprägungen der BNT vorgenommen wird.

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen **Maßnahmen** und die hierfür notwendigen **Flächen** ausgewählt“<sup>58</sup>.

#### Schritt 5: Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung

„Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der Berechnungsformel in der folgenden Matrix (aus dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung übernommen):

Abb. 11 | Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten

|   |   | Aufwertung** |   |  |
|---|---|--------------|---|--|
| Ausgleichsumfang  | = | Fläche       | × | Prognosezustand nach Entwicklungszeit* - Ausgangszustand |
| <p>* bei Entwicklungszeiten &gt; 25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag«</p> <p>** bei Entseelungsmaßnahmen ggf. mit Entseelungsfaktor multiplizieren</p> |   |              |   |  |

[...].<sup>59</sup>

<sup>58</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 20f

<sup>59</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 23f

## Externe Ausgleichsfläche

Der Ausgleich erfolgt extern auf der Fl.Nr. 3623, Gmkg. Berggau (Flächengröße ca. 23.530 m<sup>2</sup>). .

Insgesamt wurde auf Grundlage des fortgeschriebenen Leitfadens <sup>60</sup>, Stand Dezember 2021, folgender Ausgleichsumfang in Wertpunkten ermittelt:

| Externe Ausgleichsflächen<br>Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP) |      |                                 |                               |                                    |  |                               |   |                    |                               |                          |                        |
|---|------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|--|-------------------------------|---|--------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Ausgangszustand nach der BNT-Liste  |      |                                 |                               | Prognosezustand nach der BNT-Liste |  |                               |   | Ausgleichsmaßnahme |                               |                          |                        |
| Fl.Nr.  | Code | Bezeichnung <sup>1)</sup>       | Bewertung in WP <sup>1)</sup> | Code                               | Bezeichnung <sup>1)</sup>                                    | Bewertung in WP <sup>1)</sup> | Berücksichtigung Prognosewert <sup>2)</sup> | Aufwertung         | Entsiegelfaktor <sup>3)</sup> | Fläche in m <sup>2</sup> | Ausgleichsumfang in WP |
| 3623, Gmkg. Berggau   | A11  | Intensiv bewirtschafteter Acker | 2                             | G214                               | Artenreiches Extensivgrünland                                | 12                            | 12  | 10                 | 0                             | 18.710                   | 187.100                |
|   | A11  | Intensiv bewirtschafteter Acker | 2                             | G222                               | Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen | 13                            | 13  | 11                 | 0                             | 4.820                    | 53.020                 |
| externe Ausgleichsfläche  |      |                                 |                               |                                    |  |                               |   |                    |                               | 23.530                   |                        |
| Summe Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten                             |      |                                 |                               |                                    |  |                               |   |                    |                               |                          | 240.120                |

Erläuterungen zur Tabelle:

1) siehe Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

2) "Maßnahmen können aber auch in Abhängigkeit vom Ausgangsbiotoptyp eine längere Entwicklungszeit bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit (**Endzustand**) in Anspruch nehmen. Für solche Fälle trägt die Festschreibung des Prognosezustands auf 25 Jahre der zeitlich erst späteren Wiederherstellung der vollen Funktionsfähigkeit des jeweiligen Zielbiotop- und Nutzungstyps („**Timelag**“) Rechnung, indem nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden kann.

Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustands des Zielbiototyps anzunehmen ist.

Zur Anwendung und Höhe des Abschlags kann wie folgt vorgegangen werden:" <sup>61</sup> (Abb. aus dem Leitfaden).

Abb. 12 | Abschlag Timelag

| Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops*   | Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit** |
|---|---------------------------------------|
| 26 – 49 Jahre   | Abschlag = 1 WP                       |
| 50 – 79 Jahre   | Abschlag = 2 WP                       |
| ≥ 80 Jahre  | Abschlag = 3 WP                       |
| * stets vom Ausgangsbiotoptyp auf der Maßnahmenfläche abhängig<br>** s.a. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - verbale Kurzbeschreibung |                                       |

<sup>60</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021

<sup>61</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 25

3) Berücksichtigung von Entsiegelungsmaßnahmen – Entsiegelungsfaktor  
 „Ausgleichsmaßnahmen, die zu einer Entsiegelung führen, sind in der Regel mit einem hohen zusätzlichen Aufwand u.a. hinsichtlich der Planung, dem Rückbau sowie ggf. dem Grunderwerb verbunden. Entsprechend werthaltig sind die neu geschaffenen Qualitäten der Entsiegelung für den Naturhaushalt. Deshalb ist bei Ausgleichsmaßnahmen, die zu einer Entsiegelung von mindestens 100 m<sup>2</sup> Fläche führen, für die Berechnung des Ausgleichsumfangs für die entsiegelte Fläche ein Entsiegelungsfaktor anzuerkennen. (...) Die nebenstehende Tabelle gibt Richtwerte für diesen Faktor an, die im Regelfall eine sachgerechte Berücksichtigung sicherstellen. (...)“<sup>62</sup>

Abb. rechts: aus dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ übernommen.

Abb. 13 | Zuschlag Entsiegelungsfaktor

| Ermittlung Entsiegelungsfaktor  |                     |
|---|---------------------|
| Art der Entsiegelung (Ausgangszustand)  | Entsiegelungsfaktor |
| Nebenflächen und Straßen mit ungebundener Befestigung, geschottert oder mit wasser-durchlässiger Pflasterdecke<br><i>Bsp.:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>befestigte Verkehrsfläche</li> <li>befestigter Wirtschaftsweg</li> <li>Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit hohem Versiegelungsgrad</li> <li>versiegelte Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft</li> <li>sonstige versiegelte Freiflächen</li> </ul> | 1,5                 |
| Asphaltierte oder betonierte Nebenflächen und Straßen<br><i>Bsp.:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>sonstige versiegelte Freifläche</li> <li>versiegelte Verkehrsfläche</li> <li>versiegelter Wirtschaftsweg</li> </ul>  | 3                   |



Abbildung 33: Lage der externen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 3623, Gmkg. Berggau

<sup>62</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 25f

| Bilanzierung  |            |                           |
|---|------------|---------------------------|
|   | Wertpunkte | Fläche                    |
| Ausgleichsbedarf  | 197.940    |                           |
| Ausgleichsumfang externe Ausgleichsflächen (Fl.Nr. 3623)* | 240.120    | ca. 23.530 m <sup>2</sup> |
| Differenz (Überschuss)                                    | 42.180     |                           |

\* Aufwertung pro m<sup>2</sup>: 240.120 : 23.530 = ca. 10,20 WP/m<sup>2</sup> (Werte gerundet)

Als **externe Ausgleichsfläche** wird der Bauleitplanung „GE Mühlfeld“ zugeordnet (siehe auch Planteil „Externe Ausgleichsflächen...“ sowie Festsetzungen Ziff.1.19):

| Fl.-Nr.             | Gemeinde / Gemarkung                                 | Zugeordnete Fläche   |
|---------------------|--|--|
| Teilfl. Fl.Nr. 3623 | Gemeinde Berggau (VG Neumarkt),<br>Gemarkung Berggau | 19.406 m <sup>2</sup> (Teilfläche einer Gesamtfläche von ca. 23.530 m <sup>2</sup> ) |

Der Ausgleich kann vollständig auf der externen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 3623 erbracht werden. Die verbleibende Restfläche (ca. 4.124 m<sup>2</sup>) steht der Gemeinde Berggau für weitere Vorhaben zur Verfügung.

### **Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf der **externen Ausgleichsflächen** folgende **landschaftspflegerische Maßnahmen** durchzuführen (siehe auch die Festsetzung 1.20, den Plan „Externe Ausgleichsflächen...“ sowie das saP-Gutachten<sup>63</sup>):

| Beschreibung Fläche                         | Fläche                | Ausgangszustand / Entwicklungsziele / Maßnahmen und Pflege  |
|---|-----------------------|---|
| Teilfläche der Fl.-Nrn. 3623, Gmkg. Berggau | 18.710 m <sup>2</sup> | <p>Ausgangszustand: Intensiv bewirtschafteter Acker (BNT: A11, WP: 2)</p> <p>Zielzustand: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (BNT: G214, WP: 12), <b>Feldlerchen-Ausgleichsfläche</b></p> <p>Aufwertungsumfang: ca. 187.100 WP</p> <p><b>Maßnahmen und Pflege</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlage einer extensiven Wiese mit einem zweischürigen Mahdregime; erste Mahd ab dem 01.08., zweite Mahd möglichst spät im Jahr, damit im Frühjahr ein kurzrasiger Charakter der Fläche gewährleistet ist.</li> <li>- kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung sowie kein Befahren der Fläche ab Anfang März bis zur ersten Mahd.</li> <li>- Kurzfristig bis zum Baubeginn des Gewerbegebietes: Brachlegung der Fläche mit Umbruch zwischen November und Ende Februar und Selbstbegrünung oder lückige Einsaat von Blühstreifen auf ca. 50% der Fläche; kein Düngereinsatz und kein Einsatz von Pestiziden und Pflanzenschutzmitteln; keine mechanische Unkrautbekämpfung; kein Befahren von Anfang März bis Anfang August.</li> </ul> |

<sup>63</sup> Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten Gewerbegebiet Mühlfeld, Gemeinde Berggau, Bearbeitung: Büro Genista, Neumarkt, Auftragszeitraum: April 2023 – Juli 2025, Stand: 02.07.2025

|  |          |   |
|--|----------|---|
|  |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mittelfristig: Umwandlung in eine Extensivwiese mit Einsaat von autochthonem Saagut (Wiesenknopf-Silgenmischung) und max. zweischürige Mahd. 1. Mahd ab dem 01.08., zweite Mahd möglichst spät im Jahr um einen kurzrasigen Zustand vor dem Wintereintritt zu gewährleisten. Weitere strukturanreichende Maßnahmen (z.B. Geländeseigen) wären im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen sinnvolle Ergänzungen. Durch die zweischürige Mahd ohne Düngung wird eine mittelfristige Ausmagerung der Fläche stark gefördert, was wiederum den Vorschlägen in der UMS von einer Bodenwertzahl von max. 30 für Flächen, welche in Grünland umgewandelt werden, entgegenkommt.</li> <li>- Weitere Pflege: die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich möglichst spät zu mähen (nicht vor dem 1. August, mind. 6 Wochen Abstand zwischen erstem und zweitem Schnitt). Hierbei ist auf tierschonende Mähtechniken zu achten. Dafür wird die Verwendung von Balkenmähdwerken empfohlen, außerdem geringe Fahrgeschwindigkeiten. Mahd möglichst von innen nach außen. Wechselnde Brachestreifen in einer Größenordnung von 10 % der Fläche sind als Rückzugsbereiche bei jedem Mahd-Durchgang zu belassen. Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.</li> </ul> <p><b>Monitoring:</b> Überprüfung der Ausgleichsfläche in regelmäßigem Turnus für mind. drei Jahre durch einen Artenschutz-Gutachter. Die Ergebnisse des Monitorings sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollte der angepeilte Wert von 3 Brutpaaren der Feldlerche nicht erreicht werden, müssen entsprechend der fehlenden Brutpaarzahl weitere Ausgleichsflächen herangezogen werden. Hierzu könnte bei Bedarf auf folgende Fläche zurückgegriffen werden, welche sich ebenfalls im Besitz der Gemeinde Berggau befindet: Fl.Nr. 2673/0, Gemarkung Berggau (siehe auch saP, Abb.4: Zusätzliche Optionalfläche „Feldlerche“...).</p> |
| Teilfläche der Fl.-Nr. 3623, Gmkg. Berggau | 4.820 m² | <p>Ausgangszustand: Intensiv bewirtschafteter Acker (BNT: A11, WP: 2)</p> <p>Zielzustand: Ein enges, kleinteiliges Nebeneinander verschiedener naturnaher Feuchtlebensräume, Entwicklung von artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiesen (BNT: G222, WP: 13)</p> <p>Aufwertungsumfang: ca. 53.020 WP</p> <p><b>Maßnahmen und Pflege</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlage von Feuchtmulden (Seigen); Tiefe max. 0,5 m, Böschungsneigung: max. 1:10, keine Abtreppungen, das Gefälle sollte einen fließenden Übergang von Seige zur Wiese haben, um sicher stellen zu können, dass die Seige auch gemäht werden kann. Aufkommender Bewuchs mit Röhrichten oder Gehölzen in den Mulden mit Vernässungsbereichen ist zu verhindern.</li> <li>- angrenzend an die Seigen: offene, allenfalls kurzrasige Vernässungsbereiche (Entwicklung z. B. als Kleinseggensumpf, Zwergbinsenflur oder kleinbinsenreiche Bestände), daran angrenzend vegetationsarm gehaltene Bereiche (Entwicklung als nährstoffarme, lückig bewachsene Feucht- bis Nasswiese), daran angrenzend extensiv genutztes, möglichst nährstoffarmes Grünland / Grasstreifen.</li> <li>- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel.</li> <li>- keine Bewirtschaftungsgänge oder Pflege zwischen 15.03. und 01.08.</li> </ul>  |

## Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Siehe oben bei den Festsetzungen. Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Erschließungsbeginn umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden.



Die Pflanzenarten der dem Bebauungsplan beiliegenden Listen sind bei Pflanzmaßnahmen in Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie bei Pflanzgebot nach § 178 BauGB zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden.

Die Ausgleichsflächen müssen im Bebauungsplan gesichert sein, anstelle von Darstellungen und Festsetzungen „können auch städtebauliche Verträge oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden“ (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB + Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“). Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

## 6.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten **Verbotstatbestände** im Sinne von § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden: Siehe hierzu die Ausführungen auf Seite 65.

Für die Bearbeitung der **Eingriffsregelung** wurde ein Verfahren angewendet, das im Wesentlichen dem Regelverfahren des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung entspricht.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der **Auswirkungen auf die Schutzgüter** und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen insofern: Die Grundwasserabstände sind aktuell nicht bekannt. Aber aufgrund der langjährigen ackerbaulichen Nutzung des Gebietes sind hohe Grundwasserabstände zu erwarten.

## 6.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen, der Artenschutzmaßnahmen, sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.

## 6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Berggau plant die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „GE Mühlfeld“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10,4 ha.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen.

Durch die Ausweisung des Gebietes wird in einem vorbelasteten Bereich eine sinnvolle Erweiterung der nördlich anschließenden, bestehenden Gewerbeflächen erreicht. Dadurch wird auf die Inanspruchnahme evtl. höherwertiger Flächen verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet. Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Fläche / Boden“ und „Landschaft“ (Orts- und Landschaftsbild). Die nachstehende Tabelle 2 zeigt die Ergebnisse im Überblick:

| Schutzgut                                       | Wesentliche Wirkungen / Betroffenheit  | Bewertung (Erheblichkeit) |
|---|--|---------------------------|
| <b>Fläche / Boden</b>                           | Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ = 0,8) und Verkehrsflächen) ist eine hohe Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu ca. 80 % der Fläche möglich (Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen). Es sind keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von etwa 88.740 m <sup>2</sup> intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker, intensives Grünland) bzw. Altgrasflur entlang des bestehenden Wirtschaftsweges. Etwa 19.400 m <sup>2</sup> Ausgleichsflächen sind voraussichtlich erforderlich, die in Zukunft extensiv landwirtschaftlich genutzt werden sollen. | hoch                      |
| <b>Luft / Klima</b>                             | Die Funktion als Teil eines lokalen Kaltluftentstehungsgebietes geht verloren. Eine gering erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima durch Versiegelung und Emissionen ist nicht zu vermeiden. Es besteht aufgrund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert.   | gering                    |
| <b>Wasser</b>                                   | Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort. Anlage von Regenrückhaltungen geplant.  | gering - mittel           |
| <b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b> | Verlust von Ackerflächen und kleinflächig Altgrasfluren entlang des Wirtschaftsweges, es sind keine Flächen mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Brutpaare der Feldlerche sind betroffen. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung ansonsten gering. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen, sowie der sonstigen Maßnahmen (CEF-...), werden insgesamt keine Verbots-tatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.  | gering                    |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Landschaft / Erholung</b>                                | Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch hohe Baukörper nicht zu vermeiden, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen (Großbaum- und Heckenpflanzungen) tragen zur Verminderung der Auswirkungen bei, und sind hier Voraussetzung für diese Einstufung. An der bisherigen geringen Erholungseignung ändert der Eingriff nichts. | mittel   |
| <b>Mensch / Gesundheit</b>                                  | Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (u. A. schalltechnisches Gutachten).  | gering   |
| <b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>                       | Keine Bodendenkmale bekannt; Sondierung und Freigabe erfolgt; bei evtl. Bodenfunden sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.  | voraussichtlich nicht betroffen / nicht beeinträchtigt |
| <b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>           | Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.  | nicht betroffen  |
| <b>Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen</b> | Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.  | voraussichtlich nicht betroffen                        |

Tabelle 2 – Schutzgüter und Auswirkungen

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich, wo das nicht möglich ist außerhalb des Geltungsbereichs, ausgeglichen bzw. ersetzt. Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

## 6.8 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden – nach Anlage 1 Abs. 3 d BauGB.

Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 07. Januar 2020.

Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht vom 10.07.2025 zur Erschließung des Gewerbegebiets Mühlfeld in Berggau. Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH – Aktenzeichen: 26325.

Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) - Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - Verbale Kurzbeschreibungen; Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU) Juli 2014

Bayerischer DENKMAL-ATLAS - [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/...](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/) bzw. [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) - Juli 2023

Bayerischer Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003), Fortschreibung Dez. 2021

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) [http://fisnat.bayern.de/finweb/...](http://fisnat.bayern.de/finweb/) - Feb. 2020

Bayern-Atlas <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> – Juli 2023

FIS-Natur Online - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) - [http://fisnat.bayern.de/finweb/...](http://fisnat.bayern.de/finweb/) – Juli 2023

FNP - Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berggau – Stand: September 2009 – KomPlan Ingenieurbüro Landshut – <https://berngau.de/wp-content/uploads/sites/2/2023/02/digitalisierte-planfassung-1.pdf> - Download Juni 2023

Geologische Karte von Bayern 1:500.000 [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) – Juli 2023

Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH – Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht vom 10.07.2025 zur Erschließung des Gewerbegebiets Mühlfeld in Berggau. Aktenzeichen: 26325.

Hook & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure Immissionsschutz - Bauphysik – Akustik;  
 Bearb.: L. Schweimer: Bebauungsplan "GE Mühlfeld" der Gemeinde Berggau - Immissionstechnischen  
 Gutachten - Schallschuttimmissionsschutz vom 14.08.2025; Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente  
 sowie Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehr.  
 Projekt Nr.: BGA-6824-01 / 2\_3\_5\_6\_BP\_FNP\_Begründung Umweltbericht\_19Nov2025\_St18Nov.docx.  
 42 Seiten.

Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für das Aktionsbündnis Oberpfalz-Mittelfranken (AOM) -  
 FORTSCHREIBUNG 2019 – Gemeinden des AOM: Markt Allersberg, Stadt Berching, Gemeinde Berggau,  
 Gemeinde Burghann, Gemeinde Deining, Stadt Freystadt, Gemeinde Mühlhausen, Markt Postbauer-Heng,  
 Markt Pyrbaum, Gemeinde Sengenthal, Förderung durch das Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz -  
 Dezember 2019 (letzte Aktualisierung zur Anerkennung und Fortschreibung im Oktober 2020) -  
 Bearbeitung: landimpuls GmbH.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, Stand 01.06.2023 -  
[https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP\\_2023/230601\\_LEP\\_Lesefassung.pdf](https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_2023/230601_LEP_Lesefassung.pdf) – Download 04.07.2023

Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze – Herausgeber Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz  
 und Reaktorsicherheit (BMU) - Januar 2012

Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung Juni 2023

Regionalplan der Region Regensburg (11) -  
[https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes\\_und\\_regionalplanung/regionalplanung/index.html](https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html) - Download Juli 2023

RISBY Rauminformationssystem Bayern - Download 05.07.2023

Schutzgutkarte Klima/Luft Bayern des Bayer. Landesamtes für Umwelt -Stand 03/2021 – Rauminformations-  
 system Bayern [RISBY \(bayern.de\)](https://www.risby.bayern.de) - Link [https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima\\_luft/planungshinweiskarte/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima_luft/planungshinweiskarte/index.htm)

Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - Juli 2023

Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensations-  
 verordnung – BayKompV) vom 7. August 2013 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 15/2013 - 517)

Höhenangaben: Geoportal Bayern - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, eigene Vermessungen ...

Endfassung vom 19. November 2025, redaktionelle Änderungen bis 18.11.2025

Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl | Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel



**RENNER  
 + HARTMANN  
 CONSULT GMBH**

Marienstraße 6  
 92224 Amberg  
 +49 (0)9621 / 4860-43  
[www.renner-consult.de](http://www.renner-consult.de)

Geschäftsführer:  
 Christian Faderl, Georg Pröls  
 Amtsgericht Amberg  
 HRB-Nr.: 1578  
 USt.-IdNr.: DE133697871

(Datei: 2\_3\_5\_6\_BP\_FNP\_Begründung Umweltbericht\_19Nov2025\_St18Nov.docx)





## 7. Anhang zum Bebauungsplan

### Artenlisten (Naturraum "Mittlere Frankenalb")

#### 7.1.1 Artenliste Großbäume

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche) .....trockener Standort  
Tilia cordata (Winter-Linde)

Die Verwendung der Esche wird auf Grund des Eschentriebsterbens nicht empfohlen. Siehe auch unten die „Hinweise zu den Artenlisten“.

#### 7.1.2 Artenliste Kleinbäume

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Pyrus communis (Wild-Birne)  
Prunus avium (Wild-Kirsche)  
Prunus padus (Trauben-Kirsche) .....feuchter Standort  
Populus tremula (Zitter-Pappel)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Obstbäume .....Hochstamm, alte bewährte Sorten  
Soweit möglich sind hiesige Obstbaum-Sorten (lokale und alte bewährte Sorten), soweit bei örtlichen Baumschulen erhältlich, zu verwenden. Aktuelle Listen sind in der Regel beim Kreisfachberater erhältlich.

#### 7.1.3 Artenliste Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel) .....trockener/warmer Standort  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus laevigata (zweiggriffeliger Weißdorn) .....trockener Standort  
Crataegus monogyna (eingriffeliger Weißdorn) .....trockener Standort  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn) .....trockener Standort  
Rhamnus frangula (Faulbaum) .....feuchter Standort  
Rosa canina (Hunds-Rose) .....trockener/warmer Standort  
Salix aurita (Öhrchenweide) .....feuchter Standort  
Salix caprea (Salweide)  
Salix purpurea (Purpur-Weide) .....feuchter Standort  
Salix triandra (Mandelweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) .....trockener Standort  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) .....feuchter Standort

### 7.1.4 Artenliste Bodendeckende Sträucher und Kletterpflanzen

Hedera helix (Efeu)  
Rubus caesius (Kratzbeere) .....feuchter Standort  
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)  
Rubus idaeus (Himbeere)

### 7.1.5 Hinweise zu den Artenlisten

- Für Streuobstwiesen ist eine Bepflanzung mit einheimischen, alten, bewährten Obstbaum-Sorten nach Rücksprache mit dem Landratsamt Neumarkt i. d. Oberpfalz vorzusehen.
- Die Eichen-Arten sind auf Grund der Allergiegefahr durch den Eichenprozessionsspinner problematisch, besonders in Bereichen welche dem Aufenthalt von Menschen dienen (möglicherweise Kontrolle und Ausbringen von Häutungshemmern erforderlich).
- Die Verwendung der Ahorn-Arten, besonders des Berg-Ahorns, im Siedlungsbereich ist kaum mehr möglich auf Grund der Ahorn-Rußrindenkrankheit, die Atemwegsprobleme verursachen kann.
- Von der Verwendung der Esche als Straßenbaum ... wird auf Grund des Eschentriebsterbens abgeraten.
- Seit dem 1. März 2020 gilt in der freien Natur (zum Beispiel für externe Ausgleichsflächen) § 40 BNatSchG uneingeschränkt: „Das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, sowie von Tieren bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde“.



**Gemeinde Berggau (VG Neumarkt)**

Bauleitplanung „Gewerbegebiet Mühlfeld“

(Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Flächennutzungsplan-Änderung)

Projekt-Nr.: 01923-698

Endfassung

# **ÄNDERUNG des Flächennutzungs- und Landschaftsplans – Aufstellung Deckblatt 13**

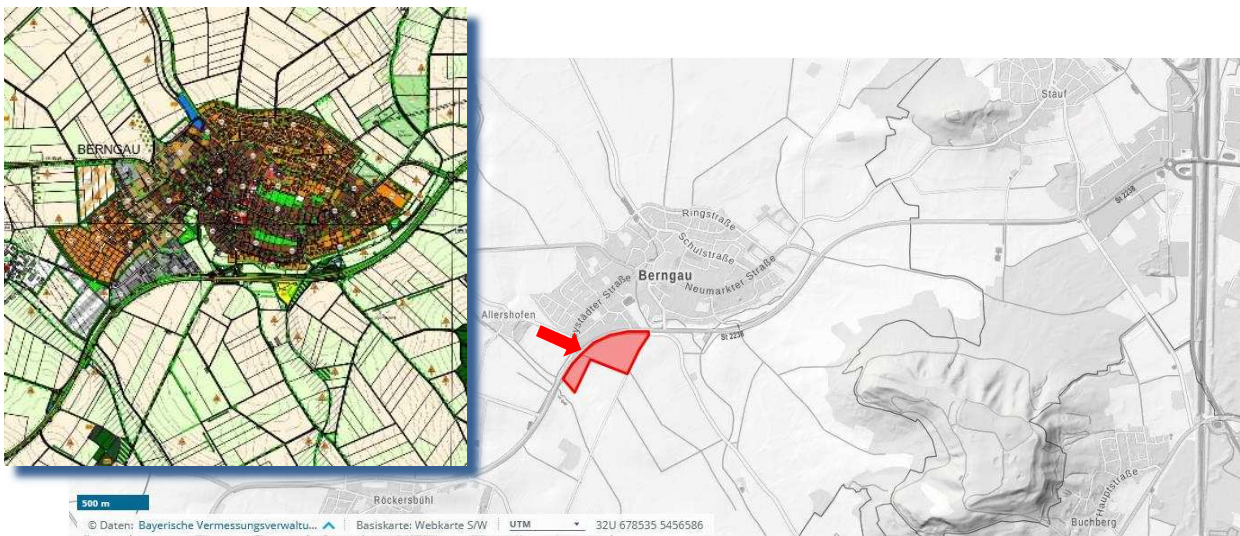
im Parallel-Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan

**„Gewerbegebiet Mühlfeld“**

in Berggau

Textteil zum Endfassung vom 19. November 2025

redaktionelle Änderungen bis 18.11.2025



(Abbildungen: Kartengrundlage aus <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung - 03. Juli 2023, sowie (links) unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan).

## **Begründung, Umweltbericht**

### **Verfahrensträger:**

Gemeinde Berggau (VG Neumarkt)  
Bahnhofstraße 12  
92318 Neumarkt i.d.OPf

### **Bauleitplanung:**

RENNER + HARTMANN CONSULT GmbH  
Marienstraße 6,  
92224 Amberg

**RENNER + HARTMANN  
CONSULT GMBH**

## **Inhaltsverzeichnis, Abbildungsverzeichnis, usw.:**

siehe Gesamtverzeichnis im Textteil des Bebauungsplans.

2\_3\_5\_6\_BP\_FNP\_Begründung Umweltbericht\_19Nov2025\_St18Nov.docx

## 8. Begründung zur Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung durch das Deckblatt Nr. 13

### 8.1 Rechtsgrundlagen, Verfahren, Änderungsbereich, Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- BauGB (Baugesetzbuch)
  - BauNVO (Baunutzungsverordnung)
  - BayBO (Bayerische Bauordnung)
  - GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
  - PlanzV (Planzeichenverordnung)
  - ROV (Raumordnungsverordnung)
  - BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
  - BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
  - BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz)
  - BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)
  - 18. BImSchV (18. Bundesimmissionschutzverordnung)
  - DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)
  - BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)
  - BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
  - WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
  - BayWG (Bayerisches Wassergesetz)
- (weitere siehe auch Gutachten im Anhang)

Am 22.11.2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde Berggau in öffentlicher Sitzung die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes—der Gemeinde Berggau beschlossen (13. Deckblattänderung), und die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet „GE Mühlfeld“, im Ortsteil Berggau, südlich der St 2238, südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Ziegelhöhe II“.

**Anlass** hierfür war die **Erfordernis** der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen im Ortsteil Berggau, auf Grund der Nachfrage zuerst durch ortsansässige Firmen (dringender Erweiterungsbedarf im Ortsteil Berggau), sowie später weiterer ansiedlungswilliger Firmen, die ortsnahe Arbeitsplätze schaffen wollen. Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt und wird derzeit im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der räumliche **Geltungsbereich** des verbindlichen Bauleitplanes und somit der Bereich der FNP-Änderung (Deckblatt 13) umfasst die Flurnummern 438, 439, 439/2, 440, 442 und 441 (Wirtschaftsweg), sowie Teilflächen der Flurnummern 291/6, 296 (Freystädter Straße), 435 (mit Weg), 437 (mit Radweg), 5275 und 436/12 (mit der St 2238). Er hat eine Gesamtfläche von ca. 10,4 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs musste nach dem Vorentwurf geändert werden, da der Bau des Kreisverkehrs durch den Landkreis nicht möglich war (im Vorentwurf nachrichtliche Übernahme der geplanten Anbindung der neuen Trasse der Kreisstraße NM 44 an die Staatsstraße St 2238 durch einen Kreisverkehr und Anbindung des Gewerbegebietes an diesen Kreisverkehr, ab dem Entwurf Linksabbiegespuren).

Dieser räumliche Geltungsbereich ist durch die folgenden Flurnummern der Gemarkung Berggau umgrenzt: im Südwesten die Flurstück-Nrn. 443, 444, 445, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 479 (Gemeinde-Verbindungs-Straße nach Mittelricht) und 446 (Wirtschaftsweg im Sulztal); im Südosten die Flurstück-Nr. 479; im Norden und Nordwesten Teilflächen der Flurstück-Nr. 437 (Fuß- und Radweg an der St 2238), 436/12 (mit der St 2238), 291/6, 291/2, 296 (Freystädter Straße), 296/2, 5275 und 5274. Die genaue Abgrenzung des Änderungs- und Geltungsbereichs erfolgt durch Festsetzung mit Planzeichen am Planblatt Bebauungsplan.



## Rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

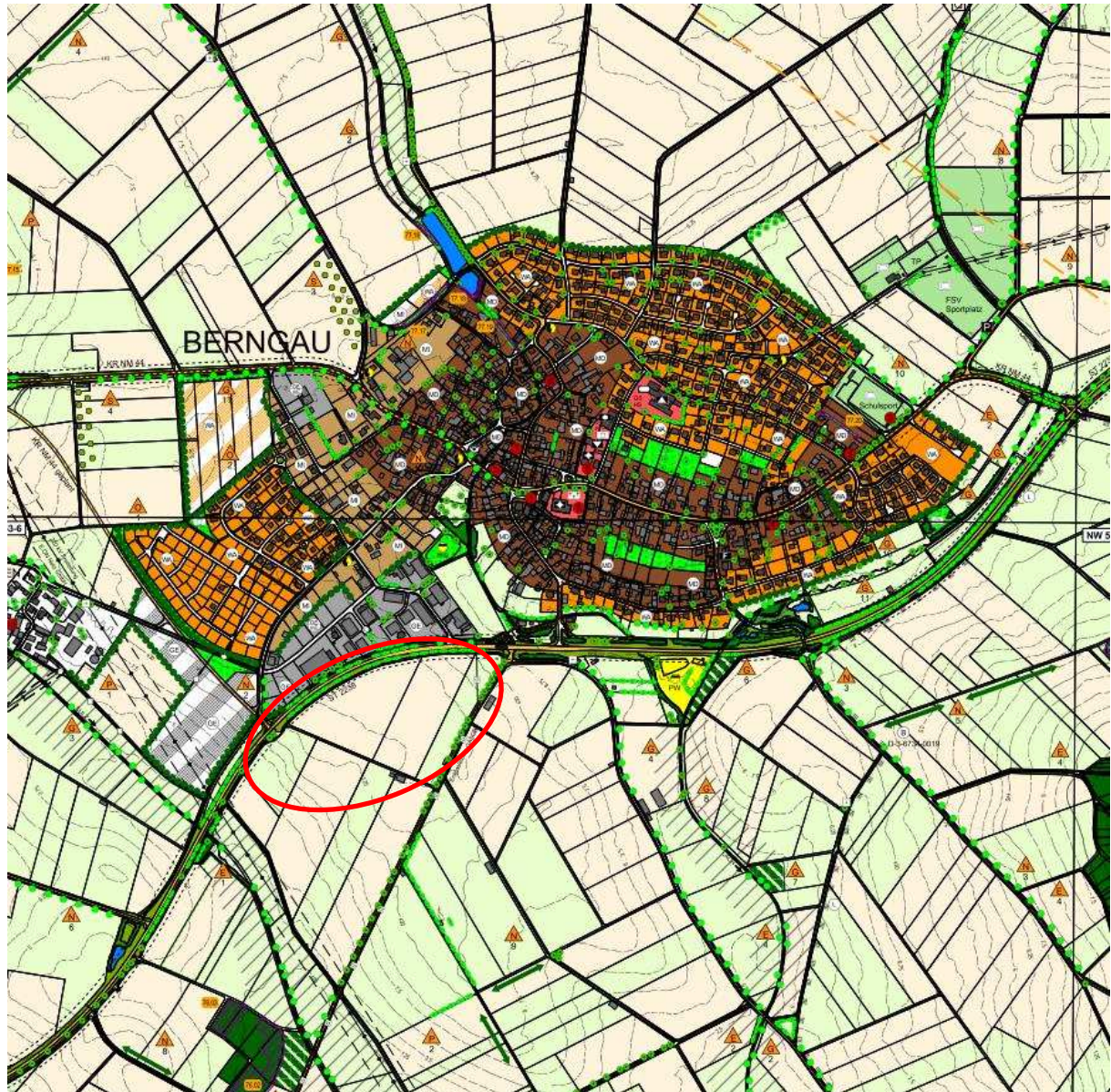


Abbildung 34: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Gewerbegebietes

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das geplante Gewerbegebiet im Wesentlichen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan (FNP) nach § 8 Abs. 23 BauGB ist deshalb erforderlich (Deckblatt-Aufstellung im Parallelverfahren).

Zu den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und ihrer Bedeutung für die vorliegende Bauleitplanung siehe das entsprechende Kapitel ab Seite 107 im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung.

## Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für das Aktionsbündnis Oberpfalz-Mittelfranken (AOM)

Aus dem ILEK<sup>64</sup> (S. 13): „... Die Gemeinden ... Berggau, ... zählen zum ‚Allgemeinen ländlichen Raum‘. Hier ist von besonderer Bedeutung, dass der ländliche Raum seine Funktion als eigenständiger Lebens-

<sup>64</sup> Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für das Aktionsbündnis Oberpfalz-Mittelfranken (AOM) - FORTSCHREIBUNG 2019 – Gemeinden des AOM: Markt Allersberg, Stadt Berching, Gemeinde Berggau, Gemeinde Burghann, Gemeinde Deining, Stadt Freystadt,



und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, dass seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann ...“.

Aus dem ILEK<sup>64</sup> (S. 77f) „... Projekt 4.2. Qualitätsorientierte Weiterentwicklung des Radwegenetzes durch Rad-offensive: AOM Mobil; Verknüpfung mit dem Alltagswegenetz und dem VGN als Beitrag zum Klimaschutz“. „Das Radwegenetz der Landkreise wurde in den vergangenen Jahren, auch Landkreis übergreifend, weiter ausgebaut. Zu der bisherigen Fokussierung auf Naherholungs- und touristische Aspekte soll der Aspekt der Alltagsauglichkeit von Radwegen hinzukommen. Unter dem Zeichen des Klimaschutzes und der verstärkten Nachfrage nach E-Bikes gewinnt das Fahrrad als Mobilitätsalternative zum ÖPNV oder zum Privatverkehr auch im Berufsleben immer mehr an Bedeutung. Eine gezielte Verknüpfung mit dem Alltagsradwegenetz und dem VGN stellt eine wichtige Schlüsselmaßnahme dar. Basis für die Verknüpfung soll ein Radverkehrskonzept sein, das folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines die Siedlungsschwerpunkte verbindenden alltagstauglichen, attraktiven und sicheren Radwegenetzes
- dabei Einbindung und Anbindung von Infrastrukturen der Grundversorgung und des täglichen Lebens (Schulen, Gewerbegebiete, Freizeiteinrichtungen, Bahnhöfe etc.) ...“ (aus dem ILEK<sup>64</sup> - S. 77f).

Diese Ziele werden durch die vorliegende Planung umgesetzt.

## 8.2 Lage, Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation, vorhandene und geplante Nutzungen, Alternativenprüfung



Abbildung 35: Lageplan (Kartengrundlage: Bayern-Atlas, <https://geoportal.bayern.de/...> 03. Juli 2023)

(Siehe auch den Lageplan auf Seite 41)

Gemeinde Muhlhausen, Markt Postbauer-Heng, Markt Pyrbaum, Gemeinde Sengenthal, Förderung durch das Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz - Dezember 2019 (letzte Aktualisierung zur Anerkennung und Fortschreibung im Oktober 2020) - BEARBEITUNG: landimpuls GmbH.

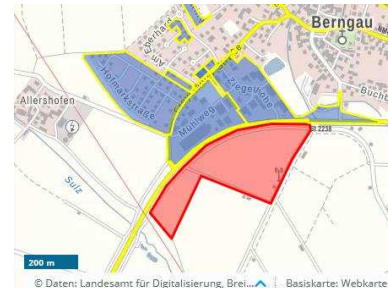
Das geplante Baugebiet liegt südwestlich des Ortskerns von Berggau südlich der Staatsstraße St 2238, im Anschluss an vorhandene Gewerbegebiete – siehe hierzu auch die Lagepläne auf den Seiten 41 und 95, sowie die Ausführungen in den Kapiteln 8.2 und 8.4.2 (Wirtschaftliche **Entwicklungsdynamik** der Gemeinde ab Seite 99).

Geplant ist hier die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen im Ortsteil Berggau, um den dringenden Erweiterungsbedarf ortsansässiger Firmen zu decken und auf Grund der Nachfrage weiterer ansiedlungswilliger Firmen. Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt und wird derzeit im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Abbildung 36: rechtskräftige Bebauungspläne nördlich der Staatsstraße (Wohnbau- und Gewerbeflächen) und die Lage der Gewerbeflächen des südlich davon geplanten neuen Gewerbegebietes.

Quelle: [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)



Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes sollte ursprünglich im Nordwesten an den zuerst geplanten Kreisverkehr an der Einmündung der Freystädter Straße in die Staatsstraße St 2238 erfolgen. Auch eine geplante Ortsumgehung der NM 44 sollte über diesen Kreisverkehr an die Staatsstraße angebunden werden. Der Grunderwerb hierfür war nicht möglich, damit konnte ein Kreisverkehr mit fünf Anbindungen nicht gefördert werden, die Planung musste auf eine **Kreuzung mit zwei Linksabbiegespuren** umgeändert werden (mit möglicher Anbindung der GVS nach Mittelricht). Für zukünftige Entwicklungen sollen Flächen für einen zukünftigen Kreisverkehr freigehalten werden (siehe auch „Abbildung 6“ „Stand der Anbindung (Kreisverkehr) im Vorentwurf vom 30.04.2025“ auf Seite 44).

Um auch bei Notfällen eine gesicherte Zufahrt sicherzustellen, ist im Osten des Geltungsbereichs eine zweite Notfall-Anbindung (falls notwendig mit Absperrung) an die GVS Richtung Mittelricht sinnvoll. Da im Bereich der Einmündung der GVS Richtung Mittelricht mit der Einmündung der Ortsstraße „Zieglhöhe“ und der Reichertshofer Straße bereits zwei Verkehrsknotenpunkte auf engem Raum aufeinanderfolgen, ist eine reguläre Anbindung des Gewerbegebietes hier nicht möglich, hierfür wäre eine weitere ausreichend lange Linksabbiegespur erforderlich, für die der Platz fehlt.

### 8.2.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die „Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung“ werden unten in Kapitel 9.2 ab Seite 106 behandelt und werden hier nicht alle wiederholt.

Zum **Anbindegebot** gibt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 (Stand 01.06.2023<sup>65</sup>) vor: „*Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen*“ (LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedlung - Ziel). Das hier geplante Baugebiet stellt eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbebestandes dar, von diesem nur durch eine Staatsstraße getrennt. Den Ortsrand bilden hier bereits Gewerbebauten. In diesem Bereich ist das weitere Umfeld durch ortsbildprägende gewerbliche Nutzung bestimmt. Im erforderlichen Umfang ist eine Ausweitung dieser gewerblichen Nutzung nur in südliche Richtung über die Staatsstraße hinweg möglich (siehe **Alternativenprüfung** unten). Bedarfsnachweis und Vorrang der Innenentwicklung werden bei „8.4“ ab Seite 98 behandelt.

### 8.2.2 Alternativenprüfung, Nullvariante

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans „GE Mühlfeld“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Gewerbegebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (**Nullvariante**): Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der nicht ausgleichbare Verlust

<sup>65</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, Stand 01.06.2023 - [https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP\\_2023/230601\\_LEP\\_Lesefassung.pdf](https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_2023/230601_LEP_Lesefassung.pdf) – Download 04.07.2023.

landwirtschaftlicher Flächen würde an dieser Stelle unterbleiben, die Firmen würden anderswo neue Gewerbeflächen in Anspruch nehmen, ortsnahe Arbeitsplätze würden verloren gehen, Arbeitnehmer aus Berggau müssten pendeln (mit weiteren Auswirkungen auf die Umwelt) oder umziehen. Durch die Nichtausweisung des Gebietes würde eine Gewerbegebiets-Ausweisung im Anschluss an bestehenden Gewerbestandorte, nur getrennt durch die Staatsstraße, verhindert werden. Dadurch kann die Inanspruchnahme höherwertiger externer Flächen ohne Vorbelastung durch Straßen und bestehenden Gewerbeflächen und ohne Anschluss an bestehende Gewerbeflächen notwendig werden, nicht vermehrbare Ressourcen wie Boden / Fläche an anderem Ort verbraucht werden und es müsste dort mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gerechnet werden.

## 2. Alternative Lage in Berggau

Weitere geeignete Standorte im Anschluss an vorhandene Gewerbeflächen in rad- und fußläufiger Entfernung zum Ort sind nicht vorhanden:

- Eine ortsansässige Spedition und ein weiterer Betrieb haben zusammen bereits ca. 6,5 ha Bedarf an Gewerbeflächen.

Der hier geplante Standort südlich der Staatsstraße

+ hat eine günstige Verkehrsanbindung, und

+ ist bereits auf Grund der vorhandenen Gewerbenutzungen vorbelastet;

im Norden von Berggau findet dagegen eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen statt (zum Beispiel WA Dümpfel); dort stünden Gewerbeflächen im Konflikt mit Wohnbauflächen;

Geprüft wurde als Alternativen unter anderem die im Flächennutzungsplan (siehe auch Seite 107) **als geplantes Gewerbegebiet dargestellte Fläche westlich der Freystädter Straße** (Flurnummer 5274 ...)

- Für den größten ansiedlungswilligen Betrieb ist diese Fläche zu klein.
- Für eine Spedition ist die Fläche auf Grund der nahen Wohnbebauung nicht geeignet.
- Die geplante Ortsumgehung verhindert eine zeitnahe Umsetzung und Erschließung.
- Ein Hochspannungsmast behindert die Nutzung. Dieser fällt in einigen Jahren im Zuge des Neubaus der Juraleitung weg (neue Trasse).

Langfristig soll diese Fläche nach Wegfall der Hinderungsgründe aber gewerblich genutzt werden.

3. **Alternative innere Erschließungen, sowie alternative Anbindungen** wurden ebenfalls geprüft – siehe hierzu bei 5.3.1 ab Seite 44.

## 8.3 Inhalte und wichtigste Ziele dieser vorbereitenden Bauleitplanung (Deckblatt-Änderung)

Zielsetzung der Gemeinde Berggau ist es, vorhandene ortsnahe Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Hierfür sollen Flächen auf Grundlage von konkreten Anfragen zur Verfügung gestellt werden. Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Flächennutzungsplan-Änderung ist die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen durch ortsansässiger Firmen (dringender Bedarf im Ortsteil Berggau). Darüber hinaus soll dem Bedarf einer großen Firma in der Region (mit Sitz in Neumarkt) nachgekommen werden. Würden keine Gewerbeflächen in der Region gefunden werden, müsste diese Firma für die Erweiterung ihrer Produktion auf weiter entfernte Gewerbeflächen ausweichen.

Bei der Umsetzung dieser Ziele ist zu beachten:

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

Inhalte und wichtigste Ziele der Bauleitplanung werden in der Begründung (mit Umweltbericht) zum Bebauungsplan behandelt. Dies wird hier, soweit Übereinstimmung besteht, nicht noch einmal wiederholt.



## 8.4 Prüfung des Bedarfs neuer Gewerbeflächen im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung

### 8.4.1 Grundlagen der Überprüfung

Die Prüfung des Bedarfs erfolgt mit der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“<sup>66</sup>, Stand: 07. Januar 2020.

„Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB). In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise. Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.“

**Bevölkerung: Gemeinden, amtliche Einwohnerzahl aktuell (jährlich, vierteljährlich)**

| Fortschreibung des Bevölkerungsstandes             |                         |                                    |   |                     |                     |                     |
|--|-------------------------|------------------------------------|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Gemeinden Bayerns (einschl. gemeindefreie Gebiete) |                         | Bevölkerung                        | Bevölkerung                               |                     |                     |                     |
|  |                         | aktuell (jährliche Fortschreibung) | aktuell (vierteljährliche Fortschreibung) |                     |                     |                     |
|  |                         | 31.12.2022                         | 2023                                      |                     |                     |                     |
|  |                         |                                    | 1. Quartal (31.03.)                       | 2. Quartal (30.06.) | 3. Quartal (30.09.) | 4. Quartal (31.12.) |
|  |                         | Anzahl                             | Anzahl                                    | Anzahl              | Anzahl              | Anzahl              |
| 09   | Bayern                  | 13 369 393                         | 13 387 988                                | xxx                 | xxx                 | xxx                 |
| 093  | Oberpfalz               | 1 133 741                          | 1 135 101                                 | xxx                 | xxx                 | xxx                 |
| 09373  | Neumarkt i.d.OPf. (Lkr) | 138 086                            | 138 510                                   | xxx                 | xxx                 | xxx                 |
| 09373114   | Berggau                 | 2 591                              | 2 596                                     | xxx                 | xxx                 | xxx                 |
| 09373147   | Neumarkt i.d.OPf., GKSt | 40 808                             | 41 038                                    | xxx                 | xxx                 | xxx                 |

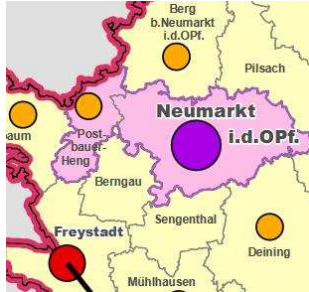
Basis der fortgeschriebenen Bevölkerung bis 31.03.1987:  
Stichtag der jeweils letzten Volkszählung.  
Basis der fortgeschriebenen Bevölkerung ab 30.06.1987 bis 31.03.2011: Stichtag der Volkszählung 1987.  
Basis der fortgeschriebenen Bevölkerung ab 30.06.2011: Stichtag des Zensus 2011

© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023 | Stand: 12.09.2023 | 08:53:06

<sup>66</sup> Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 07. Januar 2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



#### 8.4.2 Angaben zur Überprüfung

| A - Strukturdaten   |   | Gemeinde Berggau, VG Neumarkt, Landkreis Neumarkt   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Einstufung im <b>Zentrale Orte-System</b><sup>70</sup></li> </ul>                                  |    | <p>Berggau ist laut dem gültigen Regionalplan Regensburg (11) kein zentraler Ort, es handelt sich gemäß Begründungskarte 2 des Regionalplans um eine „sonstige Gemeinde im Nahbereich“. Die nächsten zentralen Orte sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>das Grundzentren Postbauer-Heng,</li> <li>das Mittelzentrum Freystadt (Doppelzentrum mit Berching), sowie</li> <li>das Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. (mit dem Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt der Gemeinden Berggau, Pilsach und Sengenthal)</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Gebietskategorie</b> gemäß LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern)<sup>71</sup></li> </ul>      | <p>In der (Ziel-) „Karte 1 – Strukturkarte mit Grundzentren“ (15.03.2019) ist der Bereich als „<b>Allgemeiner ländlicher Raum</b>“ dargestellt. Auch in der Strukturkarte zum LEP ist die Gemeinde Berggau als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.</p>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Verkehrsanbindung</b></li> </ul>  | <p>Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes liegt südwestlich des Ortskerns von Berggau südlich der Staatsstraße St2238 mit guter Anbindung an die B 299 und an Neumarkt (Luftlinie ca. 6 km). Für die Autobahnauffahrt 55 Allersberg der A 9 wird im Internet eine Entfernung von ca. 15 km (ca. 14 Minuten) angegeben.</p>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Wirtschaftliche <b>Entwicklungsdynamik</b> der Gemeinde, des Landkreises und der Region</li> </ul> | <p>Berggau ist Mitglied im Aktionsbündnis Oberpfalz Mittelfranken <sup>72</sup> im Südosten der Metropolregion Nürnberg.</p> <p>Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer am Arbeitsort hat sich von 1995 von 240 AN <sup>73</sup>, über 2015 mit 468 AN bis 2020 auf 514 AN entwickelt, für Beschäftigte am Wohnort von 2015 von 1.102 bis 2020 auf 1.203 AN <sup>74</sup>. Vergleiche das Standortportal der IHK <sup>75</sup>.</p> <p>Die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises<sup>75</sup> und der Region ist ebenfalls sehr positiv: Im Landkreis Neumarkt haben die Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 36.012 AN (1995) auf 52.433 AN (2021) zugenommen<sup>75</sup>.</p> |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>weitere Indikatoren u. a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte</li> </ul>     | <p>Die Anbindung an die örtliche Infrastruktur ist gut (siehe Verkehrsanbindung). Ein Abstand zur nächsten Wohnbebauung ist größer als bei den bereits bestehenden Gewerbebeständen.</p> <p>In der Gemeinde Berggau gibt es eine Grund- und Mittelschule, sowie einen Kindergarten (Kindertagesstätte St. Peter und Paul) und eine Bücherei (<a href="https://berggau.de/gemeinde/einrichtungen/...">https://berggau.de/gemeinde/einrichtungen/...</a> )</p>  |   |

<sup>20</sup> Regionalplan Regensburg (11) - Begründungskarte 2  
[https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes\\_und\\_regionalplanung/regionalplanung/index.html](https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, Stand 01.06.2023 – Download 04.07.2023 - [https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm\\_Bayern\\_-\\_Nichtamtliche\\_Lesefassung\\_-\\_Stand\\_2020/B\\_221115\\_Strukturkarte\\_LEP.pdf](https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/B_221115_Strukturkarte_LEP.pdf)

72 Aktionsbündnis Oberpfalz Mittelfranken (AOM) [https://aom.bayern/...](https://aom.bayern/)

73. [https://wirtschaft-neumarkt.de/standortvorteile/daten-und-fakten/landkreis-neumarkt-im-vergleich/...](https://wirtschaft-neumarkt.de/standortvorteile/daten-und-fakten/landkreis-neumarkt-im-vergleich/)

<sup>74</sup> Bayerisches LfStat [https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik\\_kommunal/2021/09373114.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2021/09373114.pdf)

75 <https://standortportal.bayern.de/BayStandorte/Oberpfalz/NeumarktidOpf/Berggau.html>

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Nach Angaben des IHK-Standortportals Bayern<sup>76</sup> sind in Neumarkt („5 km“) Krankenhaus, Realschule, Berufsschule und Gymnasium zu finden. Eine Hochschule ist in Nürnberg („45 km“) und in Regensburg („70 km“).</p> <p>Die Gemeinde hat Nachfragen und Anträge von Firmen für Gewerbeflächen erhalten: Anfänglich drei Nachfragen aus der eigenen Gemeinde, wobei hier die Verlagerung von Betrieben droht, soweit nicht ausreichend Flächen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden. Im angrenzenden Gewerbegebiet „Ziegelhöhe II“ sind keine Gewerbeflächen mehr verfügbar. Hier ist – wie im Rest des Gemeindegebietes – zur Zeit kein Erweiterungspotential mehr vorhanden.</p> <p>Der Bedarf an weiteren Gewerbeflächen ist somit nicht gedeckt. Die als „GE“ vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde bzw. hat die Gemeinde einen Vorvertrag, damit hat die Gemeinde gesicherten Zugriff auf die Flächen.</p> |
|--|--|

## B - Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Hier ist laut der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und der Auslegungshilfe hierzu eine vollständige Aufstellung der den einzelnen Gemeindeteilen zuordenbaren Flächenpotenziale. Hierzu zählen

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.</li> </ul> | Prüfung: siehe unten bei „8.2.2“ ab Seite 96.  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.</li> </ul>                                     | Prüfung: Es sind keine solchen Flächen im ausreichenden Umfang verfügbar   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.</li> </ul>           | Die Prüfung ergibt, es sind keine solchen Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im ausreichenden Umfang verfügbar. |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, ungenutzter und untergenutzter Gebäude.</li> </ul> | Die Prüfung ergibt, es sind keine Leerstände bzw. ungenutzte Gebäude für Gewerbe im ausreichenden Umfang vorhanden.    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.</li> </ul>                      | Die Prüfung ergibt, es sind keine geeigneten Flächen verfügbar.  |

In Berggau sind im Gemeindegebiet (im Hauptort und in den sonstigen Ortsteilen) keine **verfügbaren Gewerbeflächen in der erforderlichen Größe** vorhanden. Das erforderliche Erweiterungspotential ist nicht vorhanden.

<sup>76</sup> IHK-Standortportal Bayern <https://standortportal.bayern.de/BayStandorte/Oberpfalz/NeumarktidOPf/Berggau.html>

<sup>77</sup> Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“<sup>77</sup>, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 07. Januar 2020.

## C - Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen - Ermittlung des Bedarfs gewerblicher Flächen

„Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen ergeben. Diese Bedarfe sind zu prüfen und vor dem Hintergrund flächensparender Erschließungs- und Bauformen zu bewerten. Wesentliche Anforderung ist auch bei der Begründung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen die Gegenüberstellung bestehender Potenzialflächen (...), die vorrangig zu nutzen sind, mit dem ermittelten Bedarf. Als Potenzialflächen kommen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellte oder im Bebauungsplan festgesetzte Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, in Betracht. Sofern diese aus Gründen der Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit nicht als bestehende Potenziale gewertet werden sollen, muss die Gemeinde entsprechende Mobilisierungsstrategien und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategien darlegen. Darüber hinaus ist die mögliche Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten zur Befriedung des ermittelten Bedarfs zusätzlicher Gewerbeflächen zu prüfen.“<sup>78</sup>

Die Gemeinde hat **Nachfragen** und Anträge von Firmen zur Ansiedlung erhalten:

Besonders die Nachfragen aus der eigenen Gemeinde (Ortsteil Berggau) erfordern eine zeitnahe Bereitstellung ausreichend großer Gewerbeflächen, teilweise möglichst im Anschluss an bestehende Standorte im Gewerbegebiet Ziegelhöhe.

Es soll hier zwar kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB, sondern ein qualifizierter „Angebotsbebauungsplan“ (nach § 30 BauGB) erstellt werden. Die Gemeinde Berggau will aber **keine Gewerbeflächen „auf Vorrat“** anbieten, sondern allein den tatsächlich vorhandenen Bedarf decken. Der Bedarf an Gewerbeflächen ist in Berggau nicht gedeckt. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde oder die Gemeinde hat für die Grundstücke einen Vorvertrag, damit hat die Gemeinde gesicherten Zugriff auf die Flächen.

## D - Kommunale Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und Leerstandsmanagement

Die Gemeinde Berggau führt ein **Leerstandsmanagement** durch (aktuell im Bereich Wohnbauflächen: in den letzten 10 Jahren konnten insgesamt 54 Baulücken bzw. Leerstände beseitigt werden). Auch in Bezug auf die „Interkommunale Zusammenarbeit“ ist ein ständiger Kontakt mit den Nachbarkommunen gegeben. So ist die Gemeinde Berggau Mitglied im Aktionsbündnis Oberpfalz Mittelfranken<sup>79</sup>. Gegebenenfalls von Bestandsbetrieben freiwerdende (Gewerbe-) Flächen sollen im Rahmen des Innenentwicklungsmanagements der Gemeinde wieder revitalisiert werden.

Nach Auskunft der Gemeinde Berggau (Stand März 2024) bestehen in der Gemeinde Berggau keine Potenziale wie Leerstände oder verfügbare Flächen für Gewerbe. Als Kommunale Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und zur Vermeidung von Leerständen ist unter anderem das Leerstandsmanagement AOM zu werten.

## E - Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

„Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden.“ Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bei der Planung für Wohnbaugebiete einen Folgekostenschätzer zur Verfügung<sup>80</sup> (- dieser kann bei der Ausweisung des Gewerbegebietes nicht zur Anwendung kommen). Die gesamten Kosten werden auf die Parzellen / Bauplätze umgelegt (Angaben der Gemeinde, Stand 28.03.2020).

<sup>78</sup> Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 07. Januar 2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

<sup>79</sup> Aktionsbündnis Oberpfalz Mittelfranken (AOM) <https://aom.bayern/>...

<sup>80</sup> Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 07. Januar 2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaezter/index.php>

## 8.5 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Vorgaben des **Landesentwicklungsprogramms Bayern** (LEP vom 01.09.2013, Stand Juni 2023) wie Erfordernis einer „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ oder die Ausweisung neuer Siedlungsflächen „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ werden in der Planung berücksichtigt (siehe Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung).

Gebietskategorie gemäß LEP (Anhang 2 – Strukturkarte): „Allgemeiner ländlicher Raum“.

Das LEP stellt das Planungsgebiet nicht als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ („Kreisregionen“) dar.

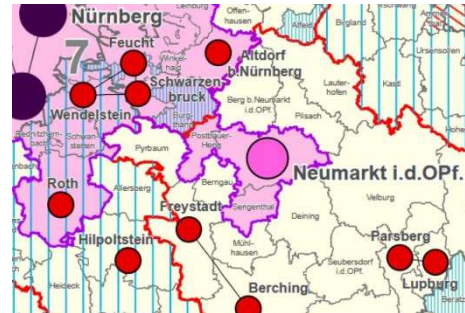


Abbildung 37: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP.

Gemäß Regionalplan der Region Regensburg (11) liegt der Änderungsbereich nicht in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe zugehörigen Umweltbericht Kap. 9.2). Auch weitere Aussagen der Regionalplanung werden ab Seite 106 im Umweltbericht behandelt.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan<sup>81</sup> im Wesentlichen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aufgrund der geplanten Art der Nutzung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO sind die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Deshalb ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich.

Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen, die den Planungsraum unmittelbar betreffen, gibt es im **Arten- und Biotopschutzprogramm** (ABSP) für den Landkreis Neumarkt nicht. Schutzgebietsvorschläge gibt es im Planungsgebiet sowie im Umfeld nicht. Das Planungsgebiet gehört zu keinem der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis. Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet (Quelle: Fin-Web, Stand Juli 2023). Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotopkartierung Bayern. Eine detaillierte Beschreibung findet sich im zugehörigen Umweltbericht unter Kap. 9.2.

## 8.6 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Die wesentlichen Grundzüge der Planung wurden in Kapitel 8.1 und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

## 8.7 Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung

Art und Maß der Nutzung werden ausführlich im Bebauungsplan behandelt, die Begründung für die Darstellung als Gewerbegebiet findet sich wie der Anlass der Planaufstellung oben unter 8.1 ab Seite 94. Die Wasserversorgung, die Abwasser- und Abfallentsorgung sind sichergestellt (siehe hierzu den Bebauungsplan im Parallelverfahren). Das Baugebiet soll so schnell wie möglich verwirklicht werden; die Finanzierung der Erschließung ist gesichert.

<sup>81</sup> FNP - Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berggau – Stand: September 2009 – KomPlan Ingenieurbüro Landshut – <https://berngau.de/wp-content/uploads/sites/2/2023/02/digitalisierte-planfassung-1.pdf> - Download Juni 2023

## 8.8 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Mensch und Bevölkerung

Dieser Punkt wird ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt und hier nicht noch einmal wiederholt.

## 8.9 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Dieser Punkt wird ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt und hier nicht noch einmal wiederholt.

## 8.10 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, oder Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da diese Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans keinen Eingriff bedeutet und keine weiteren Eingriffe ermöglicht.

## 8.11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umwelt-Auswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Aussagen zum Monitoring in der Begründung und im Umweltbericht zu finden.

## 8.12 Anhang

Teil der Begründung ist der Umweltbericht im Anhang zur vorliegenden Begründung.

Endfassung vom 19. November 2025, redaktionelle Änderungen bis 18.11.2025

Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl | Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel



**RENNER  
+ HARTMANN  
CONSULT GMBH**

Marienstraße 6  
92224 Amberg  
+49 (0)9621 / 4860-43  
www.renner-consult.de

Geschäftsführer:  
Christian Faderl, Georg Pröls  
Amtsgericht Amberg  
HRB-Nr.: 1578  
USt.-IdNr.: DE133697871

(Datei: 2\_3\_5\_6\_BP\_FNP\_Begründung Umweltbericht\_19Nov2025\_St18Nov.docx)





## 9. Umweltbericht zur Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung durch das Deckblatt Nr. 13

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil des Bauleitplans zu erstellen. „Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung“.

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007. Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem ... Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem ... gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 Abs. 4 BauGB).

### 9.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Zielsetzung der Gemeinde Berggau ist es, vorhandene ortsnahe Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen durch ortsansässiger Firmen (dringender Bedarf im Ortsteil Berggau). Die Fläche ist im wirk-samen Flächennutzungsplan<sup>82</sup> (FNP) im Wesentlichen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Aufgrund der Art der geplanten Nutzung als „Gewerbegebiet“ sind die Festsetzungen des Bebauungs-plans nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Standort, Nutzungen usw. werden im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich behandelt.

---

<sup>82</sup> FNP - Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berggau – Stand: September 2009 – KomPlan Ingenieurbüro Landshut – <https://berngau.de/wp-content/uploads/sites/2/2023/02/digitalisierte-planfassung-1.pdf> - Download Juni 2023

## 9.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die überörtlich raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Landschaftsprogramm als Teil des Landesentwicklungsprogramms dargestellt (Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG).

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)<sup>83</sup> werden unter anderem folgende umweltbezogene Aussagen für die Bereiche „3 Siedlungsstruktur“, sowie „7.1 Natur und Landschaft“ getroffen:

- 3.1.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden“.
- 3.1.1 (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Ziff.3.1).
- 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“
- 7.1.1 (G) „Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden“.
- 7.1.1 (G) „Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen.“ „Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (...)" (Ziff. 7.1.1 B).

„Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.“ (Ziff. 7.1.2).

Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung bestehender, nur durch eine Straße getrennter Gewerbeflächen dar. Siehe hierzu die Ausführungen oben bei 8.2.1 (Anbindegebot) und 8.2.2 (Alternativenprüfung) ab Seite 96.

### Regionalplan Region Regensburg (11)

In der (Ziel-) Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sind Bereiche östlich und nördlich von Berggau als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ dargestellt (mit einer x-Schraffur). Der Geltungsbereich ist nicht betroffen. Die landwirtschaftliche Flur um Berggau ist mit dem Planzeichen für „Flurdurchgrünung“ gekennzeichnet (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 45).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete oder biotopkartierten Heckenstrukturen zu finden. Einen Überblick über kartierte Biotope und die Schutzgebiete gibt die Abbildung 13 und der Text auf Seite 55 („Schutzgebiete, Biotopkartierung“).

Die Vorgaben und Zielsetzungen des Regionalplans werden bei der Abschätzung der Umweltauswirkungen und bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange berücksichtigt.

<sup>83</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, Stand 01. Juni 2023  
<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/...>

## Darstellungen im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und ihre Bedeutung für die vorliegende Bauleitplanung

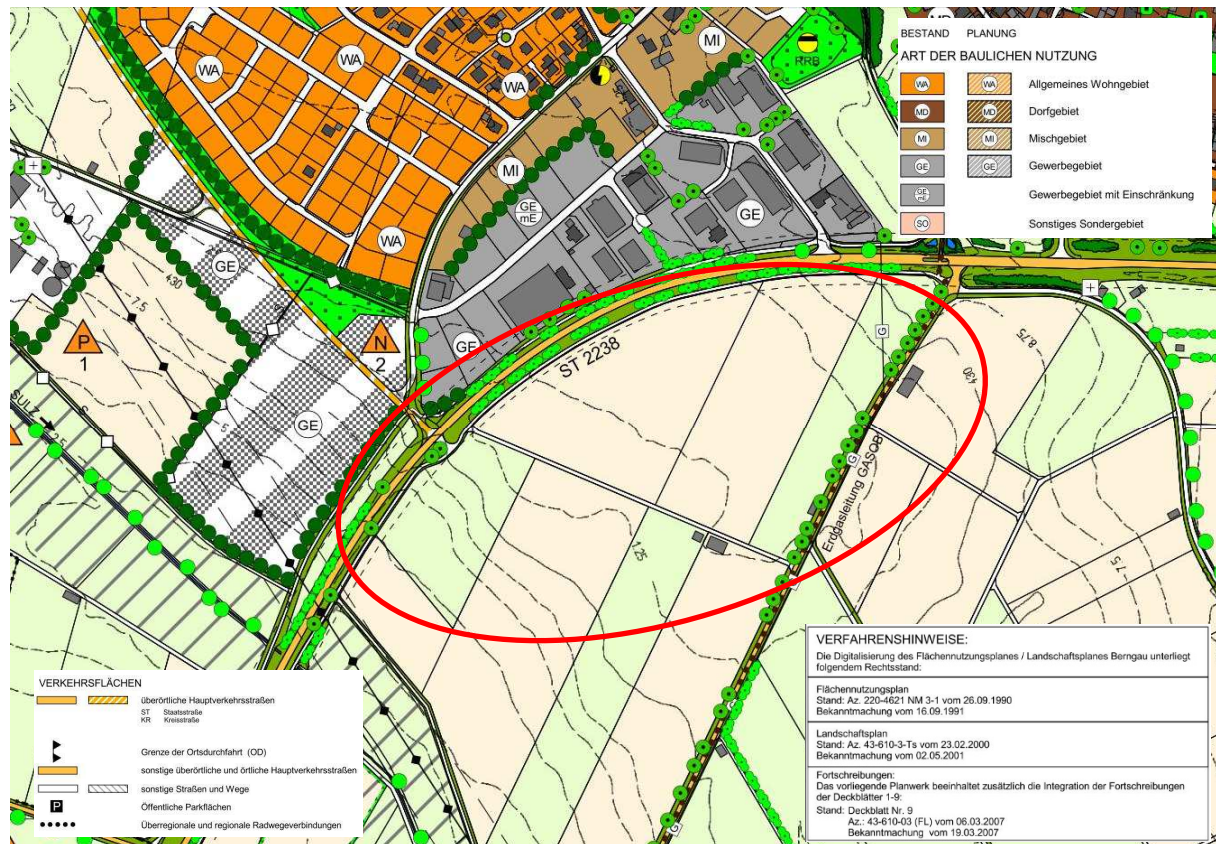


Abbildung 38: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Gewerbegebietes

Darstellung im wirksamen FNP / LP<sup>84</sup>

FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

|   |  |
|---|--|
|  | Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) |
|  | Grünland                               |
|  | Viehweide                              |

„Flächen für die Landwirtschaft“

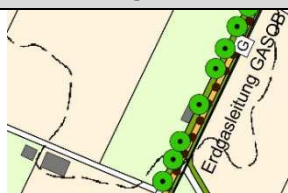
## Änderung des FNP / LP - Auswirkungen und Berücksichtigung im Bebauungsplan

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB zu berücksichtigen.

Der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen kann nicht ausgeglichen werden.

Bei der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB werden in der vorliegenden Bauleitplanung die „Belange ... der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, ... der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB höher gewichtet.

<sup>84</sup> FNP – Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berggau – Stand: September 2009 – KomPlan Ingenieurbüro Landshut – <https://berngau.de/wp-content/uploads/sites/2/2023/02/digitalisierte-planfassung-1.pdf> – Download Juni 2023

**Darstellung im wirksamen FNP / LP<sup>85</sup>**

● ● ● Einzelgehölz / Allee

a) im Geltungsbereich oder daran angrenzend sind Gehölze dargestellt.

● ● ● ● Überregionale und regionale Radwegeverbindungen

b) eine (über-) regionale Radwegeverbindung

G — Erdgasleitung

c) Erdgasleitung (teilweise im Geltungsbereich).

**Änderung des FNP / LP - Auswirkungen und Berücksichtigung im Bebauungsplan**

- a) Baumreihen sind weitmöglichst zu erhalten und zu ergänzen.
- b) Die Radwegeverbindung ist zu erhalten.
- c) Die Erdgasleitung darf nicht beeinträchtigt werden. Die genaue Lage ist bei Arbeiten im Umfeld vor Ort festzustellen.

Zur Darstellung von Flächen westlich der Freystädter Straße im Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ – „Planung“ siehe die Ausführungen bei der Alternativprüfung ab Seite 96 (Kapitel 8.2.2).

**Schutzgebiete, Biotopkartierung**

Im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein **FFH-Gebiet** noch ein **Vogelschutzgebiet**. **Gesetzlich geschützte Biotope** nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsgebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht<sup>86</sup>. Einen Überblick über kartierte Biotope und die Schutzgebiete auch im Umfeld gibt die Abbildung 13 und der Text auf Seite 55 („Schutzgebiete, Biotopkartierung“).

**• Landschaftsschutzgebiet**

Über 600 m östlich des Geltungsbereichs beginnt das **Landschaftsschutzgebiet** „NM-09 „Buchberg“ LSG-00605.01 – siehe Abbildung 13 auf Seite 55).

**• Biotopkartierung**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope der Biotopkartierung Bayern. Die nächsten biotopkartierten Strukturen befinden sich südwestlich der St 2238 sowie im Nordosten, südlich der St 2238. Es handelt sich hierbei um „Heckenstrukturen und Gebüsch südlich um Berggau“ (Biotop-Nrn. 6734-1050-010, 6734-1050-007).

**• Artenschutz**

Der Punkt „Verbotstatbestände im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan abgehandelt, sowie bei den Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

<sup>85</sup> FNP – Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berggau – Stand: September 2009 – KomPlan Ingenieurbüro Landshut – <https://berngau.de/wp-content/uploads/sites/2/2023/02/digitalisierte-planfassung-1.pdf> – Download Juni 2023

<sup>86</sup> Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat



### 9.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt- auswirkungen einschließlich der Prognose bei Durch- führung der Planung

Eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

### 9.4 Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen

Planungsgrundlagen und natürliche Grundlagen, wie „Böden“, „Wasserhaushalt und Gewässer“, oder „Potenziell natürliche Vegetation“ werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan als Teil der Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ausgangssituation bei den Schutzgütern behandelt.

### 9.5 Auswirkungen der Flächennutzungs- und Land- schaftsplan-Änderung auf die Schutzgüter

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter, die über die im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellten hinausgehen. Siehe hierzu das entsprechende Kapitel im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

### 9.6 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche intensiv ackerbaulich genutzt werden. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich zum Ausgangszustand keine Veränderungen ergeben.

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans „GE Mühlfeld“ in der vorliegenden Fassung wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft, die aus den bei „8.2.2 Alternativenprüfung, Nullvariante“ ab Seite 96 genannten Gründen verworfen wurden. Eine alternative innere Erschließung (siehe Begründung Seite 43) hätte keine Vorteile in Bezug auf die Umweltauswirkungen.

### 9.7 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungs- maßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, oder Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da diese Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans keinen Eingriff bedeutet und keine weiteren Eingriffe ermöglicht.

### 9.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierig- keiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter (ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan) erfolgte verbal argumentativ.

## 9.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umwelt-Auswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Aussagen zum Monitoring in der Begründung und im Umweltbericht zu finden.

## 9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Berggau plant die Neuausweisung des Gewerbegebietes GE Mühlfeld. Das Baugebiet liegt im Südwesten von Berggau, südlich der St 2238.

Zielsetzung der Gemeinde Berggau ist es, vorhandene ortsnahe Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen durch ortsansässiger Firmen (dringender Bedarf im Ortsteil Berggau).

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) im Wesentlichen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aufgrund der Art der geplanten Nutzung („Gewerbegebiet“ ...) sind die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 23 BauGB erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10,4 ha. Die Fläche wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker bzw. intensives Grünland genutzt.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist je ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans zu erstellen. Hier werden die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplans und andere in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange behandelt; es wird aufgezeigt, dass diese dem Vorhaben nicht entgegenstehen und dass die Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt werden (keine Verbotstatbestände ...).

Es werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet; dabei soll die Umweltprüfung im zweiten Umweltbericht auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan noch einmal zusammen:

| Schutzgut             | Wesentliche Wirkungen / Betroffenheit  | Bewertung (Erheblichkeit) |
|-----------------------|--|---------------------------|
| <b>Fläche / Boden</b> | Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ = 0,8) und Verkehrsflächen) ist eine hohe Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu ca. 80 % der Fläche möglich (Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen). Es sind keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von etwa 88.740 m <sup>2</sup> intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker, intensives Grünland) bzw. Altgrasflur entlang des bestehenden Wirtschaftsweges. Etwa 19.400 m <sup>2</sup> Ausgleichsflächen sind voraussichtlich erforderlich, die in Zukunft extensiv landwirtschaftlich genutzt werden sollen. | hoch                      |
| <b>Luft / Klima</b>   | Die Funktion als Teil eines lokalen Kaltluftentstehungsgebietes geht verloren. Eine gering erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima durch Versiegelung und Emissionen ist nicht zu vermeiden. Es besteht aufgrund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert.   | gering                    |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Wasser</b>   | Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort. Anlage von Regenrückhaltungen geplant.   | gering - mittel  |
| <b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>             | Verlust von Ackerflächen und kleinflächig Altgrasfluren entlang des Wirtschaftsweges, es sind keine Flächen mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Brutpaare der Feldlerche sind betroffen. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung ansonsten gering. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen, sowie der sonstigen Maßnahmen (CEF-...), werden insgesamt keine Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. | gering   |
| <b>Landschaft / Erholung</b>                                | Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch hohe Baukörper nicht zu vermeiden, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen (Großbaum- und Heckenpflanzungen) tragen zur Verminderung der Auswirkungen bei, und sind hier Voraussetzung für diese Einstufung. An der bisherigen geringen Erholungseignung ändert der Eingriff nichts.  | mittel   |
| <b>Mensch / Gesundheit</b>                                  | Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (u. A. schalltechnisches Gutachten).   | gering   |
| <b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>                       | Keine Bodendenkmale bekannt; Sondierung und Freigabe erfolgt; bei evtl. Bodenfunden sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.   | voraussichtlich nicht betroffen / nicht beeinträchtigt |
| <b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>           | Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.   | nicht betroffen  |
| <b>Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen</b> | Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.   | voraussichtlich nicht betroffen                        |

Tabelle 3 – Schutzgüter und Auswirkungen (Quelle: aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan)

Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind im Hinblick auf die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festzustellen.

## 9.11 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (nach Anlage 1 Abs. 3 d Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 - BGBl. I S. 3634).

Diese Liste ist bereits dem Umweltbericht zum Bebauungsplan angefügt und wird hier nicht noch einmal wiederholt.

Endfassung vom 19. November 2025, redaktionelle Änderungen bis 18.11.2025

Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl | Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel



**RENNER  
+ HARTMANN  
CONSULT GMBH**

Marienstraße 6  
92224 Amberg  
+49 (0)9621 / 4860-43  
[www.renner-consult.de](http://www.renner-consult.de)

Geschäftsführer:  
Christian Faderl, Georg Pröls  
Amtsgericht Amberg  
HRB-Nr.: 1578  
USt.-IdNr.: DE133697871

(Datei: 2\_3\_5\_6\_BP\_FNP\_Begründung Umweltbericht\_19Nov2025\_St18Nov.docx)