



Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

vom 08.01.2026

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet „GE Mühlfeld“ in Berngau

1. Rechtsgrundlage

§ 10a BauGB Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet

(1) Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

(2) Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

2. Lage, Geltungsbereich

Der **Geltungsbereich** des geplanten Gewerbegebietes liegt südwestlich des Ortskerns von Berngau südlich der Staatsstraße 2238.

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.

Dieser räumliche Geltungsbereich ist durch die folgenden Flurnummern der Gemarkung Berngau 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).

Geplant ist für die bisher überwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzten und dargestellten Grundstücke im Geltungsbereich (= Änderungsbereich) eine Darstellung bzw. Festsetzung als Gewerbegebiet (nach § 8 Bau-nutzungsverordnung).

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).



3. Verfahren

Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat der Gemeinde Berngau hat in der Sitzung vom 22.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplans 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.

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.

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.

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.

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.

Feststellungsbeschluss und Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Berngau 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.

Genehmigung: Das Landratsamt hat die Änderung des Flächennutzungsplans, parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung mit Bescheid vom 30.12.2025, AZ 43-610-03-FNP-006 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan, sowie die **Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung** wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange in den Bauleitplänen

Alternativen zur gewählten Lösung wurden auch in Bezug auf die Umweltauswirkungen geprüft. Siehe hierzu Punkt 6, Seite 7.

Den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung wurde mit dem Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans sowie dem Umweltbericht als Teil der Begründung zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung getragen.

Die Bearbeitung des jeweiligen Umweltberichtes erfolgte angelehnt an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007. In den Umweltberichten werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet. Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung im Bebauungsplan wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind nicht bekannt.

Planungsgrundlagen und natürliche Grundlagen, wie „Böden“, „Wasserhaushalt und Gewässer“, oder „Potenziell natürliche Vegetation“ wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan als Teil der Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ausgangssituation bei den Schutzgütern behandelt (Kapitel 6.2 des Textteils zur Bebauungsplan-Aufstellung).



Schutzgebiete sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Baugebietes nicht ausgewiesen, **Biotope** der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich keine zu finden. Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Das Gebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben war im Bebauungsplan-Verfahren 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. Der Punkt artenschutzrechtliche „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 im Kapitel 6.2.5 „Schutzwert Pflanzen und Tiere...“ abgehandelt.

Eine Beeinträchtigung naturschutzfachlich bedeutsamer, seltener Arten der Pflanzen- und Tierwelt ist mit Ausnahme der **Feldlerche** nicht zu erwarten. Die Ackerflächen weisen aufgrund der intensiven Nutzung für das Schutzwert Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf (mit Ausnahme der Feldlerche). Auch die Lage in weitgehend ausgeräumter Flur in unmittelbarer Nähe der Staatsstraße ist für die geringe naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs ursächlich. Grundsätzlich sind Arten landwirtschaftlicher Flächen durch die Planung nicht gefährdet, weil im Umfeld weite gleichartige landwirtschaftliche Flächen verbleiben. 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 waren nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weiterführende Untersuchungen nicht nötig, mit Ausnahme in Bezug auf die **Feldlerchen-Vorkommen**. Hierzu erfolgte eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde fanden statt, erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen...) wurden festgelegt.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzwerte „Boden und Fläche“, „Wasser“ (Versiegelung), sowie „Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt“.

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.

Vermeidungsmaßnahmen können mögliche Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen ...). Aus Artenschutzgründen notwendige Festsetzungen wurden in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzwerte gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzwert	Wesentliche Wirkungen / Betroffenheit	Bewertung (Erheblichkeit)
Fläche / Boden	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 ² intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker, intensives Grünland) bzw. Altgrasflur entlang des bestehenden Wirtschaftsweges. Etwa 19.400 m ² Ausgleichsflächen sind voraussichtlich erforderlich, die in Zukunft extensiv landwirtschaftlich genutzt werden sollen.	hoch
Luft / Klima	Die Funktion als Teil eines lokalen Kaltluftentstehungsgebietes geht verloren. Eine gering erhebliche Beeinflussung der Schutzwerte 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



Wasser	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort. Anlage von Regenrückhaltebecken geplant.	gering - mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	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 Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.	gering
Landschaft / Erholung	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
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (u. A. schalltechnisches Gutachten).	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Bodendenkmale bekannt; Sondierung und Freigabe erfolgt; bei evtl. Bodenfunden sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.	voraussichtlich nicht betroffen / nicht beeinträchtigt
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	nicht betroffen
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.	voraussichtlich nicht betroffen

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).

Für die Beurteilung des Eingriffs wird ein Verfahren angelehnt an den Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“¹ (fortgeschriebene Fassung vom Dezember 2021) angewandt.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. ersetzt. Der **Ausgleich** erfolgt **extern** auf der Fl.Nr. 3623, Gmkg. Berngau.

Im Zuge des Bauleitverfahrens wurden zudem folgende zusätzliche Gutachten und Untersuchungen erstellt:

- **Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz,**
Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Neumarkt i. d. OPf., Stand: 14.08.2025.
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten Gewerbegebiet Mühlfeld,**
Gemeinde Berngau, Büro GENISTA, Neumarkt, Stand: 02.07.2025

¹ 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.



5. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Bauleitplanung

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.

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.

Die im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf zur vorliegenden Bauleitplanung eingegangenen Stellungnahmen wurden beschlussmäßig in der öffentlichen Sitzung am 20.08.2025 behandelt und die Ergebnisse in die Bauleitplanung eingearbeitet.

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.

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 öffentlich ausgelegt und **im Internet veröffentlicht (Beteiligung der Öffentlichkeit)**.

Die im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung zum Entwurf zur vorliegenden Bauleitplanung eingegangenen Stellungnahmen wurden beschlussmäßig in der öffentlichen Sitzung am 19.11.2025 behandelt. Die Ergebnisse der Abwägung wurden den Einwendern mitgeteilt.

Feststellungs- und Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Berngau 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.

Genehmigung: Das Landratsamt hat die Änderung des Flächennutzungsplans, parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung mit Bescheid vom 30.12.2025, AZ 43-610-03-FNP-006 gemäß § 6 BauGB genehmigt.



Folgende umweltbezogene Informationen / umweltbezogene Informationen zu folgenden Themen sind in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangen:

Schutzgut Natur und Landschaft / Fläche / Boden / Mensch			
• Landesplanerische Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz Höhere Landesplanungsbehörde	Schreiben und	vom 04.06.2025 vom 18.09.2025	
• Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. – Untere Naturschutzbehörde	Schreiben und	vom 19.05.2025 vom 06.10.2025	
• Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. – Immissionsschutz	Schreiben und	vom 13.06.2025 vom 13.10.2025	
• Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. – Untere Straßenverkehrsbehörde	Schreiben und	vom 10.06.2025 vom 30.09.2025	
• Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. – Staatliches Abfallrecht - Bodenschutz - Altlasten	Schreiben	vom 17.06.2025	
• Staatliches Bauamt Regensburg - Straßenbauverwaltung	Schreiben und	vom 17.06.2025 vom 21.10.2025	
• Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt ...	Schreiben und	vom 30.05.2025 vom 15.09.2025	
• Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Neumarkt ...	Schreiben und	vom 05.06.2025 vom 13.10.2025	
• Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Neumarkt i. d. OPf. ...	Schreiben	vom 02.06.2025	
• Wildes Bayern e. V. Miesbach ...	Schreiben	vom 17.06.2025	
Schutzgut Wasser / Boden / Altlasten / Mensch			
• Wasserwirtschaftsamt Regensburg	Schreiben und	vom 17.06.2025 vom 08.10.2025	
• Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München	Schreiben	vom 21.05.2025	
Schutzgut Mensch ...			
• Kreisbrandinspektor	Schreiben	vom 15.05.2025	
• Deutsche Funkturm Genehmigungsmanagement Produktion BTS-Süd Nürnberg	Schreiben	vom 15.05.2025	
• Bundesnetzagentur Berlin – Team Funkbetreiberauskunft	Schreiben und	vom 19.05.2025 vom 12.09.2025	
• Handwerkskammer Niederbayern - Oberpfalz	Schreiben und	vom 10.06.2025 vom 13.10.2025	
• Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Parsberg	Schreiben und	vom 26.05.2025 vom 13.10.2025	
• Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Schreiben	vom 27.05.2025	



6. Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

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**):
Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der nicht ausgleichbare Verlust landwirtschaftlicher Flächen würde an dieser Stelle unterbleiben, die Firmen würden anderswo neue Gewerbeflächen in Anspruch nehmen, ortsnahe Arbeitsplätze würden verloren gehen, Arbeitnehmer aus Berngau 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 vermehrbar 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 Berngau

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 Berngau 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 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 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.

Aufgestellt:

Gemeinde Berngau
Berngau, den

Der Bauleitplaner:
Amberg, den 08.01.2026



Marienstraße 6, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49
info@renner-consult.de www.renner-consult.de Projekt-Nr. 00319-341

Thomas Meier
Erster Bürgermeister



Zusammenfassende Erklärung nach §10a BauGB vom 08.01.2026
zum Bebauungsplan „GE Mühlfeld“