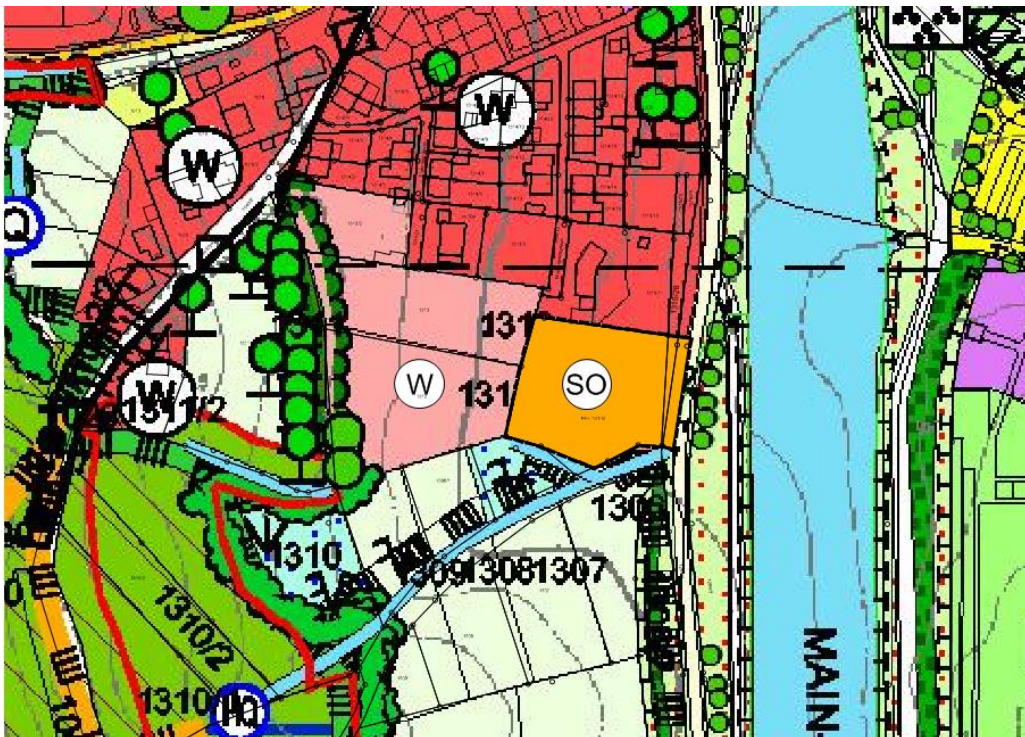




Stadt Berching  
Landkreis Neumarkt  
Regierungsbezirk Oberpfalz

# Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Sondergebiet Nahversorgung „Am Kellersbichl“



**Entwurf**

Planungsstand: 20.03.2018

### Planungsträger:



Stadt Berching  
Ludwig Eisenreich  
1. Bürgermeister  
Pettenkoferplatz 12  
92344 Berching  
Tel.: 08462 / 205-0  
Fax: 08462/205-90  
E-Mail: [info@berching.de](mailto:info@berching.de)  
[www.berching.de](http://www.berching.de)

### Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Lichtgrün Landschaftsarchitektur  
Ruth Fehrmann  
Kavalleriestraße 9  
93053 Regensburg  
Tel.: 0941 / 565870  
Fax: 0941 / 565871  
E-Mail: [post@lichtgruen.com](mailto:post@lichtgruen.com)  
[www.lichtgruen.com](http://www.lichtgruen.com)

### Bearbeitung:

Annette Boßle  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

## Inhaltsverzeichnis

A.	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich).....	4
B.	Begründung.....	4
1.	Städtebauliche Planung .....	4
1.1	Landes- und Regionalplanung / Raumordnung .....	4
1.2	Ziele und Zweck der Änderungen, Standortwahl und Alternativen .....	5
1.3	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	6
1.4	Lage und Dimension des Planungsgebiets.....	7
1.5	Vorrang der Innenentwicklung, Bedarfsbegründung .....	7
1.6	Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur.....	7
1.6.1	Verkehr .....	7
1.6.1	Niederschlagswasser .....	8
1.6.2	Weitere Sparten.....	8
1.6.3	Brand- und Katastrophenschutz .....	8
1.7	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung .....	8
1.8	Denkmalschutz.....	8
1.9	Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete und kartierte Biotope .....	9
1.10	Belange des Umweltschutzes .....	9
1.11	Artenschutzrechtliche Belange .....	9
1.12	Naturschutzrechtliche Belange .....	9
1.12.1	Bedeutung für den Naturhaushalt.....	9
1.12.2	Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen .....	10
1.12.3	Mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung § 15 (2) i.V.m. § 18 (1) BNatSchG .....	10
C.	Umweltbericht (gemäß Anlage 1 BauGB).....	11
2.	Beschreibung der Planung.....	11
2.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	11
2.2	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	11
2.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	11
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	11
4.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	12
5.	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	12
6.	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich.....	13
7.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	13
8.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	13

## **A. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)**

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1:5.000.

Als Kartengrundlage dienen die gescannten Planausschnitte aus dem Flächennutzungsplan, die mit den Daten der Digitalen Flurkarte (DFK) des Landesvermessungsamtes Bayern überlagert wurden.

## **B. Begründung**

### **1. Städtebauliche Planung**

#### **1.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung**

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

Das Gemeindegebiet von Berching ist in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 als „allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft.

In diesem Bereich ist es anzustreben, vielseitige Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor zu schaffen. Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten sind von besonderer Bedeutung. Die regionalen Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte sollen als Impulsgeber für die Entwicklung des ländlichen Raumes nachhaltig weiter entwickelt werden.

Gewerbliche Bauflächen sollen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen so eng wie möglich zugeordnet werden. Die Anforderungen an den Immissionsschutz, der städtebauliche Trennungsgrundsatz hinsichtlich der Nutzungsarten sowie das Orts- und Landschaftsbild sind zu beachten.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

- **Grundsatz der Stärkung der Wirtschaft (LEP 2013 5.1 Grundsatz):**  
Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

→ Diesem Ziel wird entsprochen, da Sondergebietsausweisung die Ansiedlung eines örtlichen Betriebs ermöglicht und dadurch Arbeitsplätze geschaffen werden.

- **Grundsatz des Flächensparens (LEP 2013 3.1):**  
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

→ Diesem Grundsatz wird entsprochen. Es wird nur eine Bauparzelle als Sondergebiet ausgewiesen, die sich in Ihrer Größe genau am Bedarf orientiert und darüber hinaus keine weiteren Flächen zur Verfügung stellt.

Die beanspruchten Flächen werden auf das notwendigste Minimum beschränkt.

- **Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 2013 3.2):**

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

→ Der Stadt Berching ist bewusst, dass vorrangig eine Innenentwicklung erforderlich wäre, aber die Stadt hat innerhalb ihres Siedlungsgebietes keine Flächen, die für die Umsiedlung des Getränkeabholmarktes umgenutzt werden könnten. Aus diesem Grund weist die Stadt im Anschluss an bestehende Baugebiete ein Sondergebiet für Nahversorgung aus, um dem örtlichen Bedarf gerecht zu werden.

- **Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP 2013 3.3):**

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

→ Diesem Ziel wird entsprochen, da die Erweiterung unmittelbar an das bestehende Wohngebiet angebunden ist.

Die Stadt Berching liegt in der Planungsregion 11 (Region Regensburg) im Landkreis Neumarkt in der westlichen Oberpfalz.

Regionalplanerisch ist die Stadt Berching als Unterzentrum ausgewiesen. Das Stadtgebiet wird zudem eingestuft als „Gebiets mit städtisch-industrieller Nutzung“, die Außenbereiche als „Gebiete mit überwiegend naturnahen Lebensgemeinschaften“.

Die vorliegende Planungsfläche ist derzeit intensiv als Grünland genutzt. Ökologisch hochwertige Lebensraumstrukturen sind nicht vorhanden. Waldrodungen sind mit der Flächennutzungsplanänderung nicht verbunden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben sind aufgrund der im Nahbereich im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietsflächen, der intensiven Eingrünung und der geringen Fernwirkung nicht zu erwarten.

Der Bereich hat keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung, so dass die Stadt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägungsentscheidungen als ausreichend berücksichtigt ansieht.

Die Planungsfläche dient der Umsiedelung eines Getränkeabholmarktes einer ortsansässigen Firma.

## 1.2 Ziele und Zweck der Änderungen, Standortwahl und Alternativen

Ein Planerfordernis besteht durch eine konkrete Anfrage eines alteingesessenen Berchinger Getränkehandels, der im unmittelbaren Anschluss an sein Wohnhaus eine Auslagerung und Vergrößerung eines Getränkeabholmarktes plant.

Der Bedarf ist dringend und in der Stadt dokumentiert, es besteht durch die Berching ansässige Firma eine konkrete Anfrage für das gesamte Planungsgebiet.

Eine Erweiterung am bestehenden Betriebsstandort inmitten eines Wohngebiets ist aus Platzgründen nicht möglich. Außerdem besteht in der Stadt Berching schon lange der Wunsch, den nicht geräuscharmen Einzelhandel aus dem Wohngebiet auszulagern.

### Bedarfsermittlung

Auf eine rechnerische Bedarfsermittlung wird aus folgendem Grund verzichtet:

Der alteingesessene Berchinger Getränkeabholmarkt möchte den neuen Markt im Stadtgebiet von Ber-

ching ansiedeln.

Für die Auslagerung des Getränkeabholmarktes steht jedoch derzeit in der Stadt Berching kein geeignetes und ausreichend großes Gewerbegrundstück zur Verfügung, für das bereits Baurecht besteht. Auch die freien Parzellen in Gewerbegebieten sind für das Vorhaben nicht geeignet, eine Umnutzung leerstehender Gebäude ist ebenfalls nicht möglich.

Es soll erreicht werden, dass der Getränkeabholmarkt in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Berching genehmigt werden können.

Um das Gebiet einer diesen entwicklungsplanerischen Zielsetzung entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Kellersbichl“ im so genannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Ausweisung beschränkt sich auf die erforderliche Größe für die Ansiedlung des Getränkeabholmarktes. Zusätzliche Bevorratungsflächen für eine evtl. spätere Erweiterung sind in der Änderung des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen.

Die Nullvariante als Verzicht auf die vorliegende Änderung wird aufgrund des bestehenden Bedarfs nicht weiterverfolgt.

### 1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan



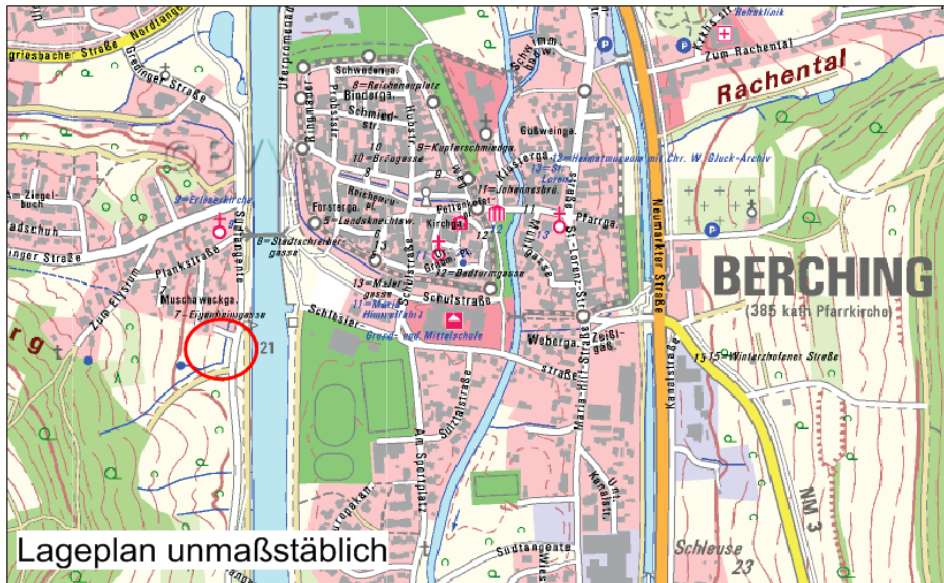
Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplanplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Berching ist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Weitere Darstellungen sind auf der Änderungsfläche nicht enthalten.

## 1.4 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Das geplante Sondergebiet liegt an einem Osthang im direkten Anschluss am südlichen Ortsrand von Berching westlich der Südtangente. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.830 m<sup>2</sup>.



Auszug aus der Topographischen Karte: Lageplan unmaßstäblich:

Das für das Sondergebiet vorgesehene Gelände fällt um ca. 5 m von 397,50 m ü.NN an der Westgrenze auf 392,50 m ü.NN in Richtung Osten mit Anschluss an die Südtangente.

Die Fläche wird nahezu vollständig als Grünland genutzt- Lediglich im Norden wurde bereits ein kleiner Teil des Flurstücks als Gartenfläche dem nördlich benachbarten Grundstück des gleichen Eigentümers zugeschlagen.

Auf der Westseite hangaufwärts schließen Grünlandflächen an, bei denen es immer wieder zu Vernässungen und Schichtwasseraustritten kommt.

Südlich angrenzend befindet sich ein Graben, der von Westen her kommend später im Straßengraben der Südtangente fließend nach Norden fließt und dann in den Main-Donau-Kanal mündet.

## 1.5 Vorrang der Innenentwicklung, Bedarfsbegründung

Die Ausweisung des Sondergebietes auf landwirtschaftlicher Flur erfolgt im direkten Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet.

Die Bedarfsbegründung ist bereits im Kapitel 1.2 erläutert.

Die Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Flächennutzungsplanänderung ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB somit unvermeidbar.

## 1.6 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

### 1.6.1 Verkehr

Das Gebiet für den Sondergebiet wird von der Südtangente aus erschlossen. Eine innere Erschließung durch öffentliche Straßen ist nicht erforderlich.

Bestehende Wege werden nicht in Anspruch genommen.

### 1.6.1 Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Sondergebiet ist wegen der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodes und des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. In den städtischen Mischwasserkanal kann das Niederschlagswasser ebenfalls nicht eingeleitet werden.

Gemäß Abstimmungsgespräch mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Nürnberg und dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg ist die Niederschlagswasserableitung eines Drosselabflusses in Höhe des natürlichen Abflusses aus dem unbebauten Gelände in den Main-Donau-Kanal genehmigungsfähig. Die Rückhaltung erfolgt in einem Rückhaltegraben und die Drosselung mittels Drosselschieber am Auslauf des Grabens. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über einen bestehenden Graben entlang der öffentlichen Straße mit Einleitung in den Main-Donau-Kanal.

Ein entsprechender Nachweis zur ausreichenden Dimensionierung ist im Bauleitplanverfahren zu führen.

### 1.6.2 Weitere Sparten

- Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Berching-Ittlkofener Gruppe gesichert.
- Die Stromversorgung kann über das bestehende Netz angebunden und ausgebaut werden. Die elektrische Versorgung erfolgt durch das Energieversorgungsunternehmen Bayernwerk
- Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Neumarkt.

### 1.6.3 Brand- und Katastrophenschutz

Der Feuerschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Berching sichergestellt, die Hilfsfrist ist eingehalten.

Der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf ist über das Leitungsnetz bereits sichergestellt.

## 1.7 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt. Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen können weiter genutzt werden.

Zur Umsetzung des Plangebiets sind Bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

## 1.8 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nach Auswertung Landschaftsplans und des „BAYERNVIEWER-DENKMAL“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht vorhanden.

Baudenkmäler sind im direkten Umgriff ebenfalls nicht verzeichnet. Bei den nächstliegenden Baudenkmälern handelt es sich um die Stadtmauer sowie die Kirche Mariä Himmelfahrt. Eine Beeinträchtigung von Blickbeziehungen ist aufgrund der großen Distanz von mehr als 300 m auszuschließen.

Kulturgüter wie Kapellen oder Feldkreuze sind ebenfalls nicht vorhanden.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.



## 1.9 Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete und kartierte Biotope

### Schutzgebiete und Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs und sind keine Biotope kartiert. Der südlich angrenzende Graben mit angrenzender Vegetation ist als Biotop Nr. 6834-1037-002 erfasst, wird jedoch durch Sondergebiet nicht beansprucht.

Das Baugebiet wird von weiteren ausgewiesenen Schutzgebieten des Naturschutzes wie z.B. Landschaftsschutzgebiet nicht berührt.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet 6834-301 „Trauf der mittleren Frankenalb im Sulztal“, Teilfläche 04 liegt etwa 250 m südwestlich des Planungsgebiets, weshalb projektbegleitende eine FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung (FFH-VA) erstellt wurde, die dem Bebauungsplan als Anhang beiliegt.

Die FFH-VA kommt zu dem Ergebnis dass keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu erwarten sind und damit die Erfordernis einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht zu erwarten ist.

## 1.10 Belange des Umweltschutzes

Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

Entsprechend der Anlage 1 zum UVPG konnten keine Anhaltspunkte erkannt werden, nach welchen das Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 17 Satz 1 UVPG im verbindlichen Bauleitplanverfahren nach den Vorgaben des BauGB, inhaltlich und methodisch nach den Vorgaben des UVPG durchzuführen ist.

## 1.11 Artenschutzrechtliche Belange

Auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Am Kellersbichl“ wurden bereits in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag artenschutzrechtliche Belange geprüft. Es konnten keine relevanten Tierarten auf der Fläche des Planungsgebietes festgestellt werden.

Demnach sind sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Gewerbegebietsfläche weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen damit der vorbereitenden Bauleitplanung nicht entgegen.

## 1.12 Naturschutzrechtliche Belange

### 1.12.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Baufläche im Teilbereich GE wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung folgendermaßen eingestuft:

<i>Schutzgut</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)</i>
Arten- und Lebensräume	Wiesenfläche	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
Boden	antropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II

Wasser / Grundwasser	Gebiet mit niedrigem Grundwasserflurabstand	hohe Bedeutung → Kategorie III
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
Landschaftsbild	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
<b>Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter</b>		<b>mittlere Bedeutung → Kategorie II</b>

Das betroffene Gebiet wird in seinem Bestand in Anlehnung an den Leitfaden eingestuft als

➤ **Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

### 1.12.2 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben.

Überbauung und Versiegelung sind in einem nicht unerheblichen Umfang zu erwarten.

Auf Bebauungsplanebene können folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen vorgesehen bzw. festgesetzt werden:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Vorgaben zur Gestaltung von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Freiflächen
- Festsetzung von Dachformen und Höhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden

### 1.12.3 Mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung § 15 (2) i.V.m. § 18 (1) BNatSchG

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Demnach sind ca. 2.224 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nur zum Teil festgesetzt werden.

Die fehlenden Ausgleichsflächen sind daher an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft zugeordnet.

Die Flächen werden im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren verbindlich flächenscharf zugeordnet. Diese vorgesehenen Flächen außerhalb des Eingriffsgebietes befinden sich im gleichen Naturraum, in funktionell notwendiger Entfernung und mit ausreichend Biotopentwicklungsqualität.

## **C. Umweltbericht (gemäß Anlage 1 BauGB)**

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung zu erstellen.

Bezüglich des Umweltberichtes zum FNP wird auf den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Kellersbichl“ verwiesen, in dem die Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter untersucht wurde.

## **2. Beschreibung der Planung**

### **2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Durch das neue Sondergebiet soll dem Flächeneigentümer, dem Betreiber eines alteingesessenen Berchinger Getränkemarkts die Möglichkeit geschaffen werden, seinen bestehenden Betrieb aus einem Wohngebiet auszulagern und auf der geplanten Fläche einen neuen Getränkeabholmarkt zu realisieren. Umfang und Art der Bebauung ist der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

### **2.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Für die vorliegende Änderung besteht keine städtebaulich vernünftige Alternative als die Ausweisung der Sondergebietsfläche am südlichen Stadtrand von Berching.

Freie Gewerbestandorte stehen nicht zur Verfügung, eine Umnutzung leerstehender Gebäude ist ebenfalls nicht möglich.

Die Nullvariante als Verzicht auf die vorliegende Änderung wird aufgrund des bestehenden Bedarfs nicht weiterverfolgt.

### **2.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

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

#### Regionalplan (Regensburg - Region 11)

Das Gemeindegebiet von Berching ist nach Regionalplan eingestuft als „Allgemeiner ländlicher Raum“. Die Stadt selbst ist als Unterzentrum ausgewiesen. Das Stadtgebiet wird zudem eingestuft als „Gebiets mit städtisch-industrieller Nutzung“, die Außenbereiche als „Gebiete mit überwiegend naturnahen Lebensgemeinschaften“.

Das gesamte Sulztal und damit auch das Planungsgebiet ist als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 7 und als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

Weitere umweltrelevante Aussagen des Regionalplans im Bereich des geplanten Bebauungsgebiets sind nicht formuliert.

## **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Zur genauen Beschreibung der Schutzgüter und der Umweltauswirkungen wird auf den Bebauungsplan „Am Kellersbichl“ verwiesen.

Die Zusammenfassung des Umweltberichts aus dem Bebauungsplan lautet (vgl. Kap. 13 Begründung zum Bebauungsplan):

Durch das ca. 0,38 ha große Sondergebiet soll dem Flächeneigentümer, dem Betreiber eines alteinge-

sessenem Berchinger Getränkemarkts die Möglichkeit geschaffen werden, seinen bestehenden Betrieb aus einem Wohngebiet auszulagern und auf der geplanten Fläche einen neuen Getränkeabholmarkt zu realisieren.

Der betreffende Bereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Berching und wurde bislang als Grünland genutzt, es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.830 m<sup>2</sup>.

Bei faunistischen Erhebungen wurden keine relevanten Tierarten nachgewiesen.

Die Auswirkungen des geplanten Getränkeabholmarktes auf die einzelnen Schutzgüter werden ausführlich im Umweltbericht untersucht.

Die Einstufung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgte in einer dreistufigen Skala: geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen und erhebliche Auswirkungen

Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter abschließend noch einmal zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	erheblich	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	mittel
Mensch / Erholung	entfällt	entfällt	entfällt
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Die erheblichsten Eingriffe entstehen durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser, v.a. während der Bauzeit
- Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild sind in mittlerer Erheblichkeit betroffen.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zahlreiche Festsetzungen getroffen.

Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen kann der Eingriff minimiert werden.

**4. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Zwischen einzelnen Schutzgütern sind Wechselwirkungen gegeben, die bereits bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden. Darüber hinaus ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

**5. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die geplante Sondergebietsausweisung würden die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen wahrscheinlich weiterhin intensiv genutzt. Die Ausgleichsflächen würden nicht realisiert werden.

Eine Realisierung der im ursprünglichen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnflächen ist auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.

## **6. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich**

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wurden bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert und sind außerdem im Kap. 1.12.2 aufgeführt.

## **7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Daten (Biotopkartierung, Bodeninformationsdienst, ABSP, geologische Karte, Luftbilder, etc.) erstellt.

Für die Bearbeitung wurde ein Bodengutachten, ein Schallgutachten und ein Gutachten zum Standsicherheitsnachweis in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse eingearbeitet wurden.

Ausarbeitungen weiterer Gutachten sind nicht vorgesehen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ bei der Betroffenheit des Schutzguts mit der Einstufung der Erheblichkeit in die drei Stufen gering, mäßig, hoch.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

## **8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Stadt Berching sowie die Bauaufsichtsbehörde.

Planverfasser:

Lichtgrün Landschaftsarchitektur

Ruth Fehrmann

Kavalleriestraße 9

93053 Regensburg

Telefon: 0941 / 565870

Fax: 0941 / 565871

E-Mail: post@lichtgruen.com

Regensburg, den 18.08.2017

geändert 20.03.2018



Annette Boßle

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

ausgefertigt:

Stadt Berching

vertreten durch

1. Bürgermeister Ludwig Eisenreich

Berching, den \_\_\_\_\_

---