

# Gemeinde Bergen



## B E G R Ü N D U N G zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thalmannsfeld“

### Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Umweltbericht
8. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege
9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

#### Anlagen:

- 1 Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen als Vorschlag
- 2 Berechnung Ausgleichsbedarf
- 3a Grünordnungsplan Ausgleichsfläche A1
- 3b Systemschnitt Feuchtbiotop
- 4 Schallimmissionstechnische Untersuchung Ing.-Büro Wolfgang Sorge vom 16.10.2017

Aufgestellt: Pleinfeld, den 21.02.2017  
Ergänzt: Pleinfeld, den 18.07.2017 und 19.12.2017  
Ergänzt: Pleinfeld, den 30.08.2018



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH  
Nordring 4 91785 Pleinfeld  
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

## **1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Vom Gemeinderat Bergen wurde in der öffentlichen Sitzung vom 15.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Thalmannsfeld“ beschlossen.  
Das Gewerbegebiet dient dem örtlichen Bedarf, insbesondere der Ansiedlung von ortsansässigen Betrieben.

## **2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten**

Die Gemeinde Bergen liegt im östlichen Bereich des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen auf der Hochfläche der südlichen Frankenalb im Bereich des sogenannten Weißenburger Jura. Das nördlich gelegene Keuperland steigt hier nach Süden rasch auf 500 m an. Bergen liegt in einer Mulde der Jurahochfläche und ist umgeben von den roten Äckern des eisenhaltigen Braunen Jura. Neben landwirtschaftlichen Betrieben sind die Gemeinde Bergen und ihre Ortsteile durch kleinere Siedlungsgebiete geprägt. Gewerbe ist überwiegend durch mittelständische Handwerksbetriebe vertreten. Mangels Arbeitsplätzen pendeln viele Arbeitnehmer in die umliegenden Wirtschaftsräume.

Im Gemeindegebiet Bergen befindet sich im Ortsteil Thalmannsfeld eine mittelständische Brauerei. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf den nördlichen Randbereich der Albhochfläche der Frankenalb. Landwirtschaftliche Kulturlandschaft mit hohem Waldanteil insbesondere an den Steilabhängen der Jurahochfläche bildet den wesentlichen Bestandteil der Gemeindefläche von Bergen. Die Gemeindefläche beträgt 1.991 ha, davon werden ca. 1.260 ha landwirtschaftlich und ca. 534 ha forstwirtschaftlich genutzt.

Der Ortsteil Thalmannsfeld liegt ca. 3 km östlich von Bergen.  
Thalmannsfeld befindet sich am Rand der Albhochfläche der Frankenalb mit wenig stark strukturierten Landschaftselementen, armen teils stark mit Kalkstein durchsetzten Böden und hohem Waldanteil (Fichte, Buche). Der Landschaftsraum hat viele Naturschönheiten und alle Voraussetzungen einer Erholungslandschaft in der Nähe des Fränkischen Seenlandes.

Die Gemeinde Bergen hat derzeit 1.118 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 45 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Stand Januar 2017).

Davon entfallen mit HW auf

Bergen	475 Einwohner
Geyern	122 Einwohner
Kaltenbuch	116 Einwohner
Thalmannsfeld	345 Einwohner
Dannhausen	40 Einwohner
Syburg	20 Einwohner

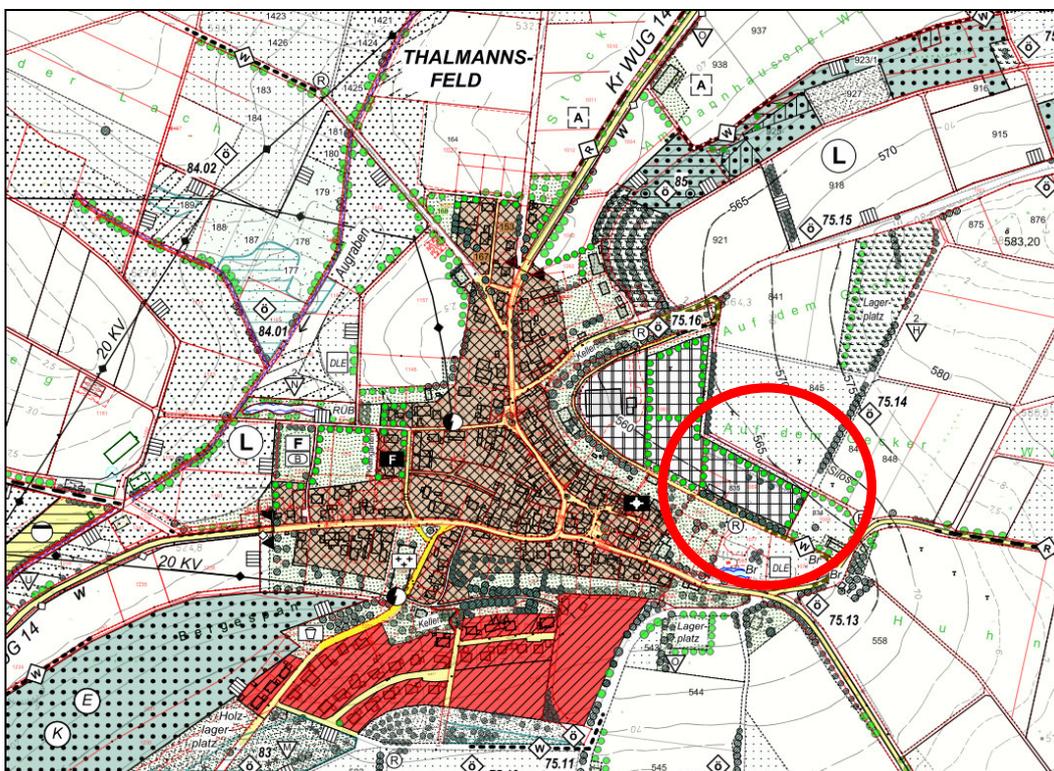
Die Gemeinde Bergen liegt im äußersten Südosten der Region Westmittelfranken (R8) im Nahbereich des bevorzugt zu entwickelnden Kleinzentrums Nennslingen und gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) strukturräumlich zum allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Das allgemeine Ziel der Bebauungsaufstellung ist die Sicherung kleingewerblicher und handwerklicher Strukturen und wohnortnaher Arbeitsplätze. Die Siedlungstätigkeit soll sich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Mit der Ausweisung von 5 Bauparzellen folgt der vorliegende Bebauungsplan hinsichtlich der organischen Entwicklung den Zielen der Regionalplanung. Durch die Bebauungsausweisung sind weder Landschaftsschutzgebiete noch kartierte Biotope betroffen.

Das Gemeindegebiet liegt am Nordrand des Naturparks Altmühltal gemäß Verordnung vom 14.09.1995 nach Art. 11 des BayNatSchG. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Schutzzone.



Auszug aus FIN - WEB mit Darstellung der Schutzzone des Naturpark Altmühltal (hellgrün), Waldschutzzonen (rot) und Biotopen (rot gestreift).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des mit Datum vom 10.04.1984 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bergen. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### **3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,036 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 835 und 835/2. Im Südwesten schließt der Geltungsbereich an die bestehende Bebauung des Ortsteils Thalmannsfeld an. Ansonsten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich.

### **4. Bauliche Nutzung**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

#### **4.3 Flächenbedarf**

Nettowohnbauland	0,994 ha	95,9 %
Verkehrsflächen	<u>0,042 ha</u>	<u>4,1 %</u>
Bruttobaufläche / Geltungsbereich	1,036 ha	100,0 %

### **5. Erschließung**

#### **5.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung ist über eine Zufahrtsstraße mit Wendeanlage D=18,0m geplant.

#### **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch ZV Burgsalacher Juragruppenwasserversorgung durch Erweiterung des bestehenden Netzes in der geplanten Zufahrtsstraße. In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Hydranten für den Brandschutz hergestellt.

#### **5.3 Abwasserbeseitigung**

Der Ortsteil Thalmannsfeld wird überwiegend im Mischsystem entwässert. Abwasser wird in der bestehenden Kläranlage gereinigt. Die Abwasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Die Abwasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet. Zum Rückhalt und zur gärtnerischen Nutzung (Versickerung) von unverschmutztem Niederschlagwasser wurde eine Empfehlung zur Herstellung von Zisternen auf den Bauparzellen abgegeben. Regenwasser wird nach Herstellung der geplanten Erschließung in das südlich gelegene bestehende Regenwasserbecken eingeleitet und gedrosselt zum Vorfluter abgeleitet.

#### **5.4 Abfallentsorgung**

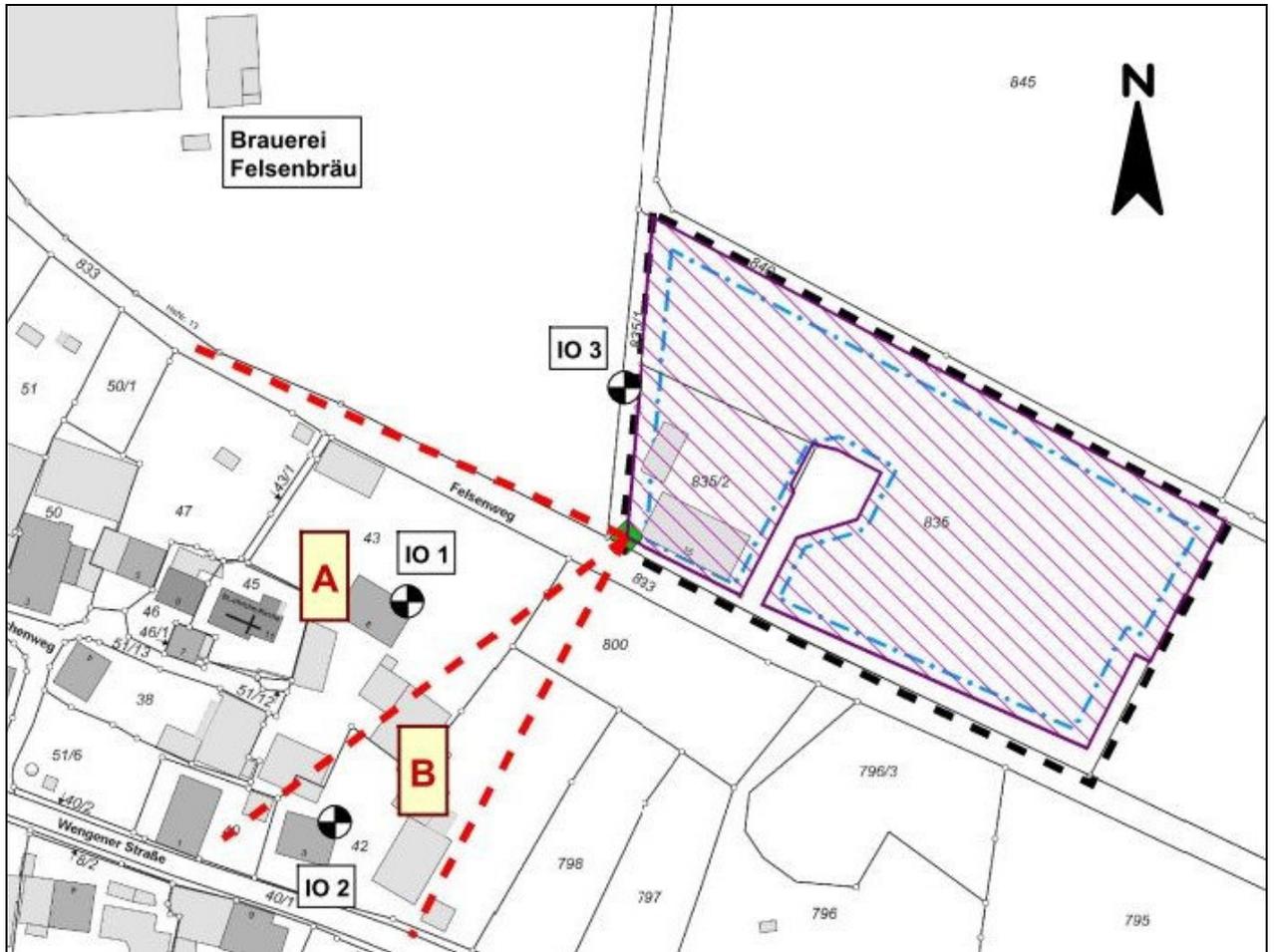
Die Müllabfuhr erfolgt durch ein vom Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen beauftragtes Unternehmen. Sammelstellen für Wertstoffe sowie ein Wertstoffhof sind im Stadtgebiet vorhanden.

#### **5.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ergie durch Erweiterung des in unmittelbarer Nähe vorhandenen Netzes.

## 6. Immissionen

Für das Plangebiet wurde von dem Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg eine immissionsschutztechnische Untersuchung durchgeführt. Der gutachterliche Bericht Nr. 13913.1 in der Fassung vom 16. Oktober 2017 liegt der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage bei.



Nach DIN 18005 ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> Betriebsgrundstücksfläche charakteristisch für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung. Dieser Wert wird mit den hier ermittelten Emissionskontingenten einschließlich Zusatzkontingenten ausschließlich im Tagzeitraum in südwestlicher Richtung (Sektoren A und B) vollständig erreicht. In westlicher Richtung wird der vorgenannte Wert im Tagzeitraum aufgrund des geringeren Abstandes zum möglichen Immissionsort um 2 dB unterschritten. Im Nachtzeitraum wird das Emissionskontingent in alle Richtungen stark eingeschränkt.

Begrenzungen der zulässigen Immissionen, welche auch zu Einschränkungen gewerbegebiets-typischer Betriebsabläufe oder zu Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet führen können, sind daher im Tagzeitraum ausschließlich in westlicher Richtung und im Nachtzeitraum in alle Richtungen zu erwarten. Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z. B. Parkplätze, Anlieferzonen, technische Anlagen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmung von Gebäuden und gegebenenfalls vom Gelände zu nutzen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i,k}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

<b>Emissionskontingent gemäß DIN 45691</b> <b><math>L_{EK,i,k}</math> in dB</b>	
<b>tags 6.00 - 22.00 Uhr</b>	<b>nachts 22.00 - 6.00 Uhr</b>
58	43

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

<b>Richtungssektor</b>	<b>Sektorgrenzen in °</b>		<b>Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 <math>L_{EK,zus.}</math> in dB</b>	
	<b>Anfang</b>	<b>Ende</b>	<b>tags 6.00 - 22.00 Uhr</b>	<b>nachts 22.00 - 6.00 Uhr</b>
A	207	233	+2	+4
B	233	294	+2	+7

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:  $x = 4438291$  (Rechtswert) /  $y = 5437141$  (Hochwert)  
Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Das Zusatzkontingent  $L_{EK,zus}$  ist als konstanter Wert für den gesamten Sektorwinkel anzusetzen. Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des Schallemissionskontingentes  $L_{EK}$  und des Zusatzkontingentes  $L_{EK,zus}$  im jeweiligen Sektor. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schalleistungspegel ist die im Plan gekennzeichnete Gewerbefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Unabhängig von den Festsetzungen der Emissionskontingente dürfen die Geräuschimmissionen in der Summe aller Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf den Grundstücken innerhalb des Plangebiets die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet nach Ziffer 6.1, Buchstabe b) TA Lärm von 65/50 dB(A) tags/nachts nicht überschreiten.

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass keine Gefahren, vermeidbare Nachteile oder Belästigungen durch chemische oder physikalische Einwirkungen entstehen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

## **7. Umweltbericht**

Gemäß Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU – Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode (Scoping) bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgt nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Im Rahmen des Scopings werden die Informationen in die Umweltprüfung mit einbezogen, die nach dem derzeitigen Wissensstand, den verfügbaren Daten bei den Fachbehörden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden können.

### **7.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **7.1.1 Schutzgut Boden**

Der Planungsraum liegt in der naturräumlichen Großregion 2. Ordnung dem Fränkischen Keuper Lias Land D 59 und am nördlichen Rand der Naturraumeinheiten 082 Südliche Frankenalb im Übergang zur nördlich gelegenen Naturraumeinheit 110 Vorland der südlichen Frankenalb. Gemäß der geologischen Karte von Bayern Blatt 6932 Nennslingen liegt der Geltungsbereich im Bereich des Mittleren Jura (Dogger). Das Doggerprofil steht hier mit den 25 - 40 m mächtigen Oberen Aalen Schichten an. Darunter befindet sich der Quellhorizont des Opalinustones, darüber befinden sich die Kalksteinschichten des Malms.

Als Untergrund sind Lehm- und Tonschichten mit teilweise fester Lagerung sowie lehmiger mit Kalkstein durchsetzter Boden zu erwarten.

Durch Flächenbeanspruchung greift der Geltungsbereich in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist. Im Bereich einer Fläche von 1,036 ha gehen die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion) insbesondere in Bereichen von Flächenversiegelungen und Gebäuden teilweise verloren.

#### **7.1.2 Schutzgut Wasser**

Vorfluter für den Geltungsbereich ist der in der Tallage nach Süden verlaufende Weiherespangraben, der bei Schloß Syburg in den Erlenbach mündet und einen Zulauf zur Anlauer bildet. Gewässerfolge Anlauer - Schwarzach - Altmühl - Donau - Schwarzes Meer. Im Geltungsbereich und seiner Umgebung besteht kein Wasserschutzgebiet. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist auf Grund der geologischen Verhältnisse als schlecht einzustufen.

Durch die geplante Nutzung werden der Oberflächenabfluss und das Rückhaltevolumen des Bodens sowie die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Eine Beeinflussung von Fließrichtung und Grundwasserständen kann ausgeschlossen werden. Einen Eintrag von Schadstoffen durch Düngung wird es in Zukunft nicht mehr geben.

Es liegt ein großer Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) sind nicht gegeben. Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder oberflächennahes Grundwasser sind durch den Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkklär- und Regenwasserrückhalteteich in naturnahe Gräben eingeleitet. In den Festsetzungen sind Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung und zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge enthalten.

Durch die geplanten Grünordnungsmaßnahmen und Festsetzungen zur Nutzung unversiegelter Flächen und den Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen werden die negativen Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate teilweise ausgeglichen.

Die Kläranlagenbelastung wird aufgrund der überwiegend ortsansässigen Mitarbeiter der Gewerbeunternehmen unbedeutend erhöht. In Thalmannsfeld wurde 2016 eine neue Kläranlage in Betrieb genommen.

### 7.1.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen +7 und +9 °C. Niederschläge sind in einer Höhe von ca. 760 mm im Jahr zu erwarten.

Ein Einfluss auf die Luftaustauschprozesse ist aufgrund der Hanglage nicht zu erwarten. Durch die geplante Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt. Ein Einfluss auf das lokale Klima ist nicht zu erwarten.

### 7.1.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie, der europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL und darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützte Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG) -, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Biotische Umweltfaktoren

Pflanzenarten

Der zur Bebauung vorgesehene Erweiterungsbereich wird derzeit als Wiesenfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Biotopkartierungen bestehen im Geltungsbereich nicht. Vogelbeobachtungen aus den angrenzenden Flächen sind durch die Ausweisung nicht betroffen. Eine Beschädigung oder Zerstörung von Standorten von Pflanzen des Anhang IV der FFH Richtlinie kann aufgrund der intensiven Bewirtschaftung ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand ist deshalb nicht gegeben.

Tierarten

Strukturen für gehölnistende Vögel sind im Bereich der bestehenden Hecke an der Südseite des Geltungsbereiches gegeben. Die Hecken unterliegen jedoch dem Bestandschutz. Arten der bodenbrütenden Vögel sind aufgrund der intensiven Bewirtschaftung auszuschließen. Durch den Eingriff erfolgt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen. Wesentliche Lebensräume für Tierarten des Anhang IV der FFH Richtlinie können ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand ist demnach nicht gegeben.

In Bayern vorkommende, nach BNatSchG streng geschützte Pflanzen und Tierarten sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht nachgewiesen und finden dort auch keine geeigneten Lebensräume.

Im geplanten Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

### 7.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Der Geltungsbereich hat derzeit nur eine geringe Bedeutung für Freizeit und Erholung. Das Umfeld von Thalmannsfeld bietet jedoch für die dort Wohnenden ein hohes Maß an Lebensqualität. In die Festsetzungen wurden Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung durch Begrünung nicht überbauter Flächen mit Pflanzgebot für einheimische Laubbäume vorgesehen.

Anlagenbezogene Immissionen aus der geplanten Baugebietsausweisung, die angrenzende Nutzungen beeinträchtigen, wurden im beiliegenden schallschutztechnischen Gutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge bewertet. Zur Einhaltung der zulässigen Immissionswerte an den nächst gelegenen Immissionsorten wurden Emissionskontingente für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Siehe hierzu auch Ziff. 6. Immissionen.

### 7.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Bereich des geplanten Baugebietes schließt an die bestehende Bebauung an. Der nördliche Ortsrand wird wenig fernwirksam verlagert. Die Erschließungsstraße wird an das bestehende Gelände angepasst. Die Lage am Ortsrand erfordern Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft, die in Form von Baumpflanzungen in die Festsetzungen aufgenommen wurden.

### 7.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen zu erwarten. In näherer Umgebung befindet sich keine siedlungsgeschichtlich bedeutende Bausubstanz.



Bau- und Bodendenkmäler, bauliche Ensembles oder markante Einzelbäume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## 7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter eine intensive genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche bleiben.

### 7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm Immissionen)	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

### 8. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Zur Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft und Einbindung der Bauwerke in das Landschaftsbild sind grünordnerische Maßnahmen notwendig. Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung tragen der besonderen landschaftlichen Situation Rechnung und sind über die Festsetzungen verbindlich geregelt.

Nach § 18 Abs.1 BNatSchG ist, soweit bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen.

Grundlage der naturschutzfachlichen Beurteilung ist das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Bayerische Naturschutzgesetz. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für

Landesentwicklung und Umweltfragen (Bayer. STMLU) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung von Januar 2003).

## **8.1 Konfliktanalyse und Eingriffsintensität**

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehen eine Reihe von Wirkungen auf das Umfeld aus, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Nutzungsfähigkeit der schützenswerten Naturgüter beeinträchtigen können. Hierbei ist zwischen baubedingten, anlagebedingten und nutzungsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Mögliche Auswirkungen sind nachfolgend stichpunktartig genannt.

Baubedingte Auswirkungen:

- Bodenverdichtung im Arbeitsbereich
- Störungen durch den Baubetrieb
- Gefährdung des offenen Bodens und des Grundwassers durch Maschinenbetriebsstoffe
- Verminderte Grundwasserneubildung

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Flächenentzug durch Nutzungsumwandlung
- Versiegelung des Untergrundes
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion)

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Einwirkungen aus Verkehr

### **8.1.1 Bauliche Anlagen**

Durch Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich 5 gewerbliche Bauparzellen, auf denen Haupt- und Nebengebäude errichtet werden. Die Verkehrserschließung erfolgt über eine befestigte Erschließungsstraße. Wasser der befestigten Flächen wird, soweit es nicht auf den Parzellen versickert, im Trennsystem abgeleitet.

## **8.2 Eingriffsminimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

### **8.2.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Um der gesetzlichen Erfordernis, die sich aus den § 15 des BNatSchG ergibt, genüge zu tun, stehen drei Gruppen von Maßnahmen zu Verfügung.

Vermeidung:

An erster Stelle steht, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Ausgleich:

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen)  
Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Ersatz:

Anstelle des Ausgleichs ist es auch möglich, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

### **8.2.2 Begründung der Beeinträchtigung, Flächenalternativen und Konfliktminimierung -**

Im Innenbereich bestehen keine Standortalternativen, die für eine Überprüfung in Frage kommen.

Der gewählte Geltungsbereich bietet sich durch die Anbindung an die bestehenden Ortsstrukturen, der Verfügbarkeit sowie der Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und der im Umfeld bestehenden Infrastruktur als besonders geeignet an.

Einen Beitrag zur Eingriffsminimierung leisten folgende Punkte:

- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt aufgrund der Festsetzungen zu den Flächenbefestigung und der Nutzung nicht überbauter Flächen zum Teil erhalten.
- Der Nährstoffeintrag aus der bestehenden Nutzung entfällt.
- Die Nutzung wird in den Bereichen der bestehenden Heckenpflanzung und der Baumstandorte extensiviert.
- Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.
- Versorgungsleitungen bestehen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches.
- Herzustellende Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden gebündelt.
- Durch die Festsetzungen zur Bebauung erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Boden.
- Gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung sind nicht überbaute Parzellenflächen zu begrünen und Baumpflanzungen verbindlich.

### **8.2.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist ein Eingriff im Sinne des § 15 BNatSchG verbunden. Dieser Eingriff ist zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Grundlage für die Ausgleichsflächenberechnung ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der ergänzten und erweiterten Fassung vom Januar 2003.

Zur Anwendung kommt hier Punkt 3.2 Vorgehen nach dem Regelverfahren in vier Arbeitsschritten.

Als Kompensationsfaktor wird, entsprechend der Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, sowie aufgrund der im B-Plan enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen durch Festsetzungen zur Grundwasserneubildung, Regenwasserrückhaltung und stofflichen Reinigung, Verminderung Schadstoffeintrag aus landwirtschaftlicher Nutzung, Lage außerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut, Arten und Lebensräume, Bündelung von Versorgungsleitungen, sparsamen Umgang mit Boden durch verdichtete Bauweise sowie Festsetzungen zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen der Faktor 0,3 gewählt.

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches und dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann der Ausgleich sowohl auf dem Baugrundstück selbst als auch auf einem anderen Grundstück im oder außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden. Durch die Gemeinde Bergen wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs festgelegt.

Gemäß Tabelle zur Ermittlung des Flächenbedarfs für Ausgleichsmaßnahmen ist ein Flächenbedarf

für Ausgleichsmaßnahmen von 0,243 ha erforderlich (siehe Anlage 2 zur Begründung).

**Ausgleichsflächen außerhalb Geltungsbereich:**

A1 Umbau ehemaliger Abwasserteiche KLA Thalmannsfeld zu Feuchtbiotop 0,276 ha (siehe Anlage 3 zur Begründung).

**9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung**

- 9.1 Nachteile durch die Aufstellung des Bebauungsplans auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.
- 9.2 Im Aufstellungsverfahren erfolgte die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.