



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

---

## Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf vom 13. November 2023

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.79.30**  
Projekt: **Aufstellung eines vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes für das Gebiet „Supermarkt auf dem  
Kapelläcker“**

Gemeinde:

Gemeinde Berg in Oberfranken

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

AUER Grundbesitz GmbH  
Hohenzollernstraße 88  
80796 München

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de

---

<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE.....</b>	<b>3</b>
1.1. LAGE IM RAUM.....	3
1.2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND GROßRÄUMIGE SIEDLUNGSSTRUKTUR .....	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	4
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG .....	5
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS .....</b>	<b>5</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>	<b>6</b>
3.1. ANPASSUNG AN ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG .....	6
3.1.1. Landesentwicklungsprogramm .....	6
3.1.2. Regionalplan Oberfranken-Ost .....	8
3.2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN EINZELHANDEL.....	8
3.2.1. Ansiedelung .....	8
3.2.2. Situation in der Gemeinde .....	8
3.2.3. Anpassung an Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	8
3.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE .....	9
<b>4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN DER GEMEINDE ...</b>	<b>10</b>
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	10
4.2. INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT .....	10
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE .....	10
<b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....</b>	<b>10</b>
5.1. BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....	10
5.2. HYDROLOGIE.....	11
5.3. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN .....	11
5.4. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG .....	12
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....</b>	<b>13</b>
6.1. FLÄCHENBILANZ .....	13
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	13
6.3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	13
<b>7. VERKEHRSKONZEPTION.....</b>	<b>18</b>
<b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT .....</b>	<b>20</b>
<b>9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....</b>	<b>20</b>
9.1. ENTWÄSSERUNG.....	20
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON .....	22
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	22
<b>10. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....</b>	<b>23</b>
<b>11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>	<b>23</b>
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE .....	23
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE .....	23
11.2.1. Immissionsschutz .....	23
11.2.1.1 Grundsätze:.....	23
11.2.1.2 Emissionen aus dem Plangebiet: .....	25
11.2.1.3 Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken:.....	26
11.2.2. Landschafts- und Naturschutz .....	26
11.2.3. Luftreinhaltung und Klimaschutz .....	28
11.3. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON WIRTSCHAFT UND LANDWIRTSCHAFT .....	29

11.4. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES .....	29
<b>12. UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB.....</b>	<b>30</b>
1.1. BESCHREIBUNG DES VORHABENS .....	30
1.1.1. <i>Inhalt und Ziele des Bebauungsplans</i> .....	30
1.1.2. <i>Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden</i> .....	30
1.2. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DEN BAULEITPLAN VON BEDEUTUNG SIND, UND DER ART, WIE DIESE ZIELE UND DIE UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANS BERÜCKSICHTIGT WURDEN	30
1.3. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	33
1.3.1. <i>Schutzgut Mensch</i> .....	33
1.3.2. <i>Gewerbeemissionen</i> .....	33
1.3.3. <i>Verkehrslärm</i> .....	34
1.3.4. <i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i> .....	34
1.3.5. <i>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</i> .....	34
1.3.6. <i>Schutzgut Landschaft</i> .....	36
1.3.7. <i>Schutzgut Fläche, Boden</i> .....	37
1.3.8. <i>Schutzgut Wasser</i> .....	38
1.3.9. <i>Schutzgut Luft</i> .....	39
1.3.10. <i>Schutzgut Klima</i> .....	39
1.4. VORAUSSICHTLICHE ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER .....	40
1.5. ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES .....	40
1.5.1. <i>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</i> .....	40
1.5.2. <i>Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben</i> .....	40
Bodenschutzklausel .....	41
Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung .....	42
Klimaschutzklausel .....	42
1.6. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....	42
1.7. AUSGLEICHSMABNAHMEN .....	43
1.7.1. <i>spezieller Artenschutz</i> .....	44
1.8. DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGSVORSCHLÄGE (PLANUNGSALTERNATIVEN) .....	44
1.9. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) .....	44
1.10. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND .....	45
1.11. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	45
1.12. QUELLEN .....	46
<b>13. ANLAGEN .....</b>	<b>46</b>
<b>14. BESTANDTEILE DER SATZUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „SUPERMARKT AUF DEM KAPELLÄCKER“ .....</b>	<b>46</b>
<b>15. ENTWURFSVERFASSER .....</b>	<b>47</b>

## 1. Angaben zur Gemeinde

### 1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Berg liegt im Norden des Regierungsbezirks Oberfranken, ca. 10 Kilometer nordwestlich von Hof. Berg gehört zum Landkreis Hof und liegt in der Planungsregion 5 „Oberfranken-Ost“.

Das Planungsgebiet grenzt an folgende Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften an:

- Gemeinde Köditz, Landkreis Hof
- Stadt Selbitz, Landkreis Hof
- Stadt Naila, Landkreis Hof
- Gemeinde Issigau, Verwaltungsgemeinschaft Lichtenberg, Landkreis Hof
- Gemeinde Rosenthal am Rennsteig, Verwaltungsgemeinschaft Saale-Rennsteig, Saale-Orla-Kreis, Thüringen
- Stadt Hirschberg, Saale-Orla-Kreis, Thüringen

Das Gebiet der Gemeinde umfasst 38,91 km<sup>2</sup>. Stand 31.12.2022 hat die Gemeinde 2.030 Einwohner.

Die Gemeinde besteht aus dem Pfarrdorf Berg, den Dörfern Bruck, Bug, Eisenbühl, Gottsmannsgrün, Hadermannsgrün, Moos, Rothleiten, Rudolphstein, Sachsenvorwerk, Schnarchenreuth, und Tiefengrün, der Siedlung Untertiefengrün, den Weilern Brandstein, Geiersberg und Steinbühl sowie den Einzeln Bartelsmühle, Blumenaumühle, Erzengel, Feldmühle, Gupfen, Holler, Lohwiese, Maihof, Steingrün, Wachholderreuth, Waldlust, Weißenbachmühle und Wiesenhaus.

### 1.2. Bevölkerungsentwicklung und großräumige Siedlungsstruktur

Jahr	Bevölkerung (31.12.)	Veränderung absolut	zum Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr in %
2008	2.442	-49		-2,0
2009	2.425	-17		-0,7
2010	2.417	-8		-0,3
2011	2.280	-137		-5,7
2012	2.240	-40		-1,8
2013	2.189	-51		-2,3
2014	2.163	-26		-1,2
2015	2.138	-25		-1,2
2016	2.117	-21		-1,0
2017	2.121	4		0,2
2018	2.066	-55		-2,7
2019	2.116	50		2,4
2020	2.041	-75		-3,5
2021	2.008	-33		-1,6
2022	2.030	+22		+1,1

Quelle: LfSt. Bayern.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Berg weist für das Jahr 2031 einen Rückgang auf 1.840 Einwohner aus. Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von 13,1% gegenüber 2019.

Der Jugendquotient steigt allerdings gegenüber 2019 von 28,5 auf 38,4 (2033) an.

Der Altenquotient steigt von 45,1 auf 57,9 (2033) an.

Die Gemeinde sieht aufgrund der eingeschränkten Mobilität in Teilen dieser Bevölkerungsgruppen dringenden Handlungsbedarf bei der Gewährleistung einer tragfähigen Nahversorgung im Gemeindegebiet.

Die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen machen nach dem Prognosemodell des LfStat fast 48% der Gesamtbevölkerung im Jahr 2033 aus.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes der Gemeinde Berg liegt bei 52 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31.Dezember 2022).

Landkreis Hof (31.12.2022): 106 EW/km<sup>2</sup>

Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2022): 148 EW/km<sup>2</sup>

Freistaat Bayern (31.12.2022): 190 EW/km<sup>2</sup>

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 1.206 Wohnungen im Jahr 2020 auf 2.041 Einwohner 1,69 und lag dabei deutlich unter dem bayernweiten Durchschnitt von 2,01.

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur ist eine klare Konzentration der Gewerbeflächen und der Wohnbauflächen auf den Hauptort Berg gegeben. Gleichzeitig sind hier die Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert. Das Gebiet der Gemeinde ist im Naturraum des Vogtlandes siedlungsstrukturell recht gleichmäßig besiedelt, wobei viele Ortsteile auch heute noch durch die Landwirtschaft geprägt sind.

### **1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur**

Der Gemeinde Berg ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) die Funktion eines bevorzugt zu entwickelndem Kleinzentrums zugewiesen.

Die zentralen Orte sollen so entwickelt und ausgebaut werden, dass sie in ihrem Verflechtungsbereich die ihrer Zentralitätsstufe entsprechenden Versorgungsaufgaben zur Deckung des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs nachhaltig erfüllen können.

Gemäß § 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte einem Grundzentrum gleichgestellt.

<b>Gegenstand der Nachweisung</b>	<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitnehmer am 30.06.2020</b>
Beschäftigte am Arbeitsort	956
Davon männlich	504
Davon weiblich	452
Land- & Forstwirtschaft, Fischerei	-
Produzierendes Gewerbe	-
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	264
Unternehmensdienstleister	53
Öffentliche und private Dienstleister	76
Beschäftigte am Wohnort	913
Pendlersaldo	43

Es existierten 37 landwirtschaftliche Betriebe im Jahr 2020. Es gibt demnach Beschäftigte in der Landwirtschaft, auch wenn diese in der Statistik nicht ausgewiesen sind.

Es bleibt festzuhalten, dass im Planungsgebiet ein vergleichsweise großes Arbeitsplatzangebot besteht. Durch die räumliche Nähe zu zur Autobahn A9 haben sich einige Betriebe niedergelassen. Positiv hervorzuheben ist eine annähernde Geschlechterparität, sodass davon auszugehen ist, dass Potentiale weiblicher Beschäftigung in der Gemeinde bereits gut genutzt werden.

Durch die topographisch und verkehrlich günstige Lage an der BAB 9 mit großen verfügbaren Flächenpotentialen wird die Gemeinde Berg im Landkreis Hof gezielt als Standort für große Gewerbeansiedlungen vermarktet.

#### **1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Berg ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Naila-Marxgrün oder in Köditz in einer Entfernung von jeweils etwa zehn Kilometern. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Wichtigste Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn BAB 9, an welche die Gemeinde mit eigener Anschlussstelle angebunden ist. Die BAB 9 führt von Berlin über Leipzig, Nürnberg und Ingolstadt nach München.

Eine weitere wichtige Verbindung ist die Bundesstraße B 173 (A 73 – Lichtenfels – Kronach – Naila – Hof – A 93 - Plauen – Chemnitz –Zwickau - Dresden).

Weitere Verbindungsstraßen sind die Staatsstraßen St 2192 von Rehau über Regnitzlosau und Gattendorf nach Hof, St 2198 von der B 85 in Förtschendorf über Teuschnitz, Tschirn, Nordhalben, Geroldgrün, Issigau und Berg nach Thüringen und St 2692 von Berg zur A 9 sowie die Kreisstraßen HO 8 (St 2196 – HO 11 – Schnarchenreuth – St 2198 – Gottsmanngrün – St 2198 – St 2192 Gattendorf – Landesgrenze), HO 9 (St 2692 – Bug – St 2192) und HO 11 (HO 8 – Rudolphstein – A 9 – St2198).

Der nächstgelegene Flugplatz befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen, Entfernung etwa 20 Kilometer).

#### **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes – Durchführung des Verfahrens**

*Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist:*

Für die Fläche besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse eines Projektträgers, welcher einen Supermarkt als Vollsortimenter, einen Getränkemarkt und einen Backshop ansiedeln möchte. Diese städtebauliche Zielsetzung verfolgt die Gemeinde bereits seit geraumer Zeit. Zur Umsetzung dieser Ziele bedient sich die Gemeinde nunmehr eines Dritten.

Der Gemeinderat hat dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB stattgegeben und somit die städtebauliche Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB festgestellt.

Es wurde festgestellt, dass keine Potentiale der Innenentwicklung für das Vorhaben zur Verfügung stehen und dass der angefragte Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist. Somit stellen die Flächen im Sinne der landesplanerischen Auslegungshilfe für den Nachweis des Bedarfs an zusätzlichen Siedlungsflächen eine vorrangig zu nutzende Potentialfläche dar.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich.

Die Fläche ist in Besitz von einem Projektträger. Eine zeitnahe Umsetzung ist angestrebt und vertraglich gewährleistet.

##### *Art des Verfahrens:*

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll gem. § 12 BauGB inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag durchgeführt werden. Eine zeitnahe Umsetzung genießt dabei Priorität und dieser Sachverhalt wird durch den Vorhabensträger somit explizit auch in der Wahl der Verfahrensart berücksichtigt. Entsprechend werden auch eine Bauverpflichtung sowie der Inhalt des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1

BauGB in einem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger vertraglich geregelt.

*Städtebauliche Ziele:*

Mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde folgende städtebaulichen Planungsziele:

- Planungsrechtliche Absicherung eines konkreten Vorhabens
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Festlegung der Verkehrserschließung
- Es soll hinsichtlich immissionsrechtlicher und naturschutzrechtlicher Sachverhalte Rechtssicherheit geschaffen werden.

### **3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen**

#### **3.1. Anpassung an Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Übereinstimmung wurde nachfolgend geprüft.

##### **3.1.1. Landesentwicklungsprogramm**

Berg liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen im allgemeinen ländlichen Raum. Wie die gesamte Kreisregion Hof ist auch die Gemeinde Berg als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Grundsätzlich gilt es in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP Punkt 1.1.1). Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten (LEP Punkt 1.1.2).

Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungsverhältnissen einzuräumen (LEP Punkt 1.2.5).

##### 2.1.12 Zentrale Orte im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (G):

In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt auch bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Punkt 2.2.5). Dem entspricht die vorliegende Planung.

### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

(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.

→ Die Berücksichtigung dieses Grundsatzes erfolgt über die Beachtung der landesplanerischen Vorgaben zu Einzelhandelsgroßprojekten.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

→ Dem Grundsatz wird durch die Anbindung an einen leistungsfähigen überörtlichen Verkehrsweg mit vorhandener technischer Infrastruktur entsprochen.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

→ Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig - für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

→ Hinsichtlich der Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet ist eine klare Konzentration der Gewerbeflächen und der Wohnbauflächen auf den Hauptort Berg gegeben. Gleichzeitig sind hier die Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert. Die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes ist Voraussetzung für die Feststellung einer städtebaulich integrierten Lage i.S.d. Ziels 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms.

### 3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung:

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

→ Dem Grundsatz wird durch die Anbindung an einen leistungsfähigen überörtlichen Verkehrsweg mit vorhandener technischer Infrastruktur entsprochen.

### 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung:

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

→ Derartige Freiflächen und Landschaftsräume sind nicht planbetroffen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (Ziel 3.2). Geeignete Flächen im planungsrechtlichen Innenbereich stehen für das Vorhaben nicht zur Verfügung:

- Rechtskräftige Bebauungspläne für Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauGB sind nicht vorhanden.
- Im Bereich des Bebauungsplanes „Lerchenbühl“ sind alle Flächen südlich des Schlegelwegs in Privatbesitz und sollen anderweitig (gewerblich) entwickelt werden. Die verbleibenden Potentialflächen Fl.-Nrn. 316 und 319 der Gemarkung Berg sind Erweiterungsflächen für die angrenzenden Betriebe und stehen ebenfalls nicht zur Verfügung.
- Standorte geeigneter Größe im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB sind nicht vorhanden. Die größeren zusammenhängenden Freiflächen beidseitig der

Hadermannsgrüner Straße liegen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne für Wohngebiete und stehen daher ebenfalls nicht zur Verfügung.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet. Eine leistungsfähige Anbindung an überörtliche Verkehrswege und kommunale Infrastruktur ist bereits vorhanden, beziehungsweise kann mit geringem Aufwand bereitgestellt werden. Von einer bandartigen Entwicklung kann nicht gesprochen werden, da die Bebauung im Süden der Hofer Straße bis an die BAB A 9 heranreicht, eine Verlängerung des Siedlungskörpers entlang einer Verkehrsachse ist nicht festzustellen und somit auch kein überorganisches Auswachsen in den schutzbedürftigen Außenbereich.

### **3.1.2. Regionalplan Oberfranken-Ost**

Der Gemeinde Berg ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Die zentralen Orte sollen so entwickelt und ausgebaut werden, dass sie in ihrem Verflechtungsbereich die ihrer Zentralitätsstufe entsprechenden Versorgungsaufgaben zur Deckung des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs nachhaltig erfüllen können.

In Berg soll der Versorgungs- und Siedlungskern in seiner Grundversorgungsfunktion für den Nahbereich bevorzugt entwickelt werden. Insbesondere sollen die Sicherung und Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur sowie die Stärkung der Versorgungsfunktion des Einzelhandels angestrebt werden.

Dieses Ziel soll durch die vorliegende Planung erreicht werden.

Weiteren Zielen und Festlegungen des Regionalplanes wird durch die Planung nicht widersprochen, auf das Ergebnis der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird verwiesen.

## **3.2. Auswirkungen auf den Einzelhandel**

### **3.2.1. Ansiedelung**

Es ist beabsichtigt, einen großflächigen Lebensmitteleinzelhändler als Vollsortimenter anzusiedeln, um die Versorgung der Bevölkerung im Gemeindegebiet mit Waren des täglichen Bedarfs zukunftsfähig und nachhaltig zu sichern.

Neben dem genannten Lebensmitteleinzelhändler wird ein Getränkemarkt etabliert werden.

Die Verkaufsfläche des Vollsortimenters wird 1.145 m<sup>2</sup> betragen, also maximal 1.200 m<sup>2</sup>.

Die Verkaufsfläche des Getränkemarktes wird 305 m<sup>2</sup> betragen, also maximal 600 m<sup>2</sup>.

### **3.2.2. Situation in der Gemeinde**

Für das Gemeindegebiet existieren bislang keine Untersuchungen zur Einzelhandelssituation. Größere Endverbrauchermärkte gibt es im Gemeindegebiet nicht. Es sind im Gemeindegebiet kleinere Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Lebensmittelhandwerks als Nahversorger tätig.

Die Erstellung eines eigenständigen Einzelhandelskonzeptes oder eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Bezüglich des großflächigen Einzelhandels schöpft die Gemeinde Berg die planungsrechtlich möglichen Kontingente mit vorliegender Planung aus.

### **3.2.3. Anpassung an Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig - für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.

Es ist in diesem Zusammenhang auch festzustellen, dass im gesamten Gemeindegebiet mit über 2.000 Einwohnern kein Nahversorger existiert, welcher eine raumbedeutsame Relevanz i.S.d. Bauplanungsrechtes innehat.

Dies gilt für den gesamten gem. LEP 4.230 EW umfassenden einzelhandelspezifischen Verflechtungsbereich der Gemeinde Berg, der auch Teilgebiete der Nachbargemeinden Köditz und Issigau umfasst. Die nächsten großflächigen Lebensmitteleinzelhändler (Vollsortimenter und Discounter gleichermaßen) befinden sich im Mittelzentrum Naila, daneben existieren ein Discounter in Köditz und einer in Hirschberg/Saale.

Die grundsätzliche Erreichbarkeit dieser Standorte mittels ÖPNV ist unzureichend, da teilweise Fahrtzeiten von > 30 Minuten gegeben sind, teilweise gar keine Erreichbarkeit vorhanden ist. Hinzu kommen eine geringe Bevölkerungsdichte und kleine, landwirtschaftlich geprägte Siedlungen mit geringer Einwohnerzahl. Um die Grundversorgung in zumutbarer Entfernung bzw. Erreichbarkeit gewährleisten zu können, bedarf es der Ausweisung und Umsetzung entsprechender Sondergebietsflächen am Siedlungsschwerpunkt.

Gemäß dem Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen, was vorliegend zutrifft:

- Bushaltestelle Berg Dr.-Martynus direkt angrenzend an das Plangebiet
- Bushaltestelle Berg Hirschberger Str.: Entfernung 500m
- Ortszentrum: Entfernung 500m
- Das BBSR stuft eine Luftliniendistanz von 1.000m als fußläufig erreichbar ein: Dies entspricht einer Entfernung zu dem Baugebiet Pfarrboden II – 1. Änderung und umfasst wesentliche Teile des Siedlungsschwerpunkts, darunter auch die wesentlichen Potentialflächen für Wohnnutzung
- Auf die Ausführungen hinsichtlich des Anbindegebotes wird verwiesen.

### **3.3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Die in der Zeichnung des Bebauungsplans eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.) sowie der konfliktfreien Umsetzung der Planung.

#### Denkmalrechtlicher Hinweis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Im Denkmalschutzgesetz finden sich dazu folgende Aussagen:

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (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.

### Verkehrswege

Nachrichtlich übernommen wurden die Darstellungen der St 2692 sowie der BAB A 9 mitsamt der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone gem. Art. 23f. BayStrWG unter Berücksichtigung der OD-Grenze, sowie gem. § 9 FStrG.

## **4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen der Gemeinde**

### **4.1. Flächennutzungsplan**

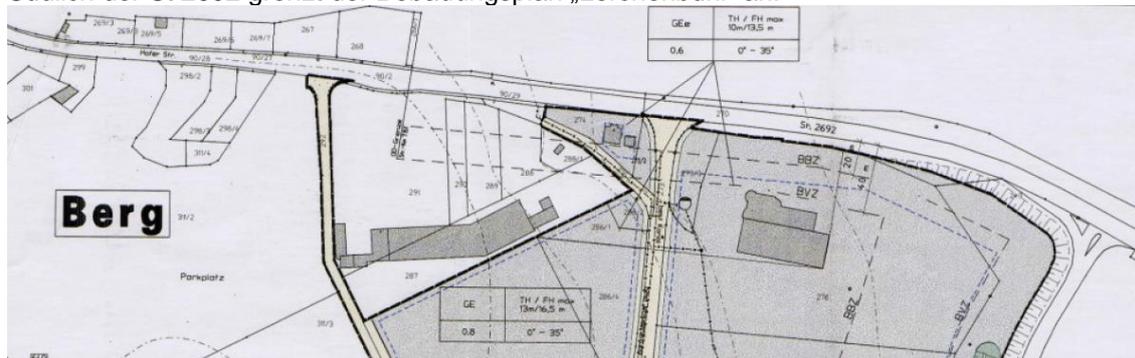
Zur Festsetzung der neuen Nutzungen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Supermarkt auf dem Kapelläcker“ aufgestellt. Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Darstellungen in dem Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Berg vorhanden. Damit wird eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Berg im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) obsolet.

### **4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Nicht vorhanden. Es sind auch keine anderweitigen städtebaulichen Planungen vorhanden, welche im Zuge des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen wären.

### **4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Südlich der St 2692 grenzt der Bebauungsplan „Lerchenbühl“ an:



Überschneidungen des Geltungsbereiches konnten nicht festgestellt werden, städtebauliche, immissionsschutzrechtliche oder bauplanungsrechtliche Konflikte sind nicht offensichtlich.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1. Beschreibung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Hauptortes Berg nördlich der Staatsstraße St 2692. In 250 Metern Entfernung befindet sich die BAB A 9, die Auffahrt in Fahrtrichtung Nürnberg/München ist 200m entfernt. Von der Ortsmitte von Berg ist der Standort knapp 500 Meter entfernt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von circa 1,2 Hektar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen, Osten und Norden von entwicklungsfähigen Gewerbeflächen und im Süden von der Staatsstraße 2692 begrenzt. Die Gewerbeflächen sind gegenwärtig ackerbaulich genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine intensiv ackerbaulich genutzte Flur ohne gliedernde Strukturen.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 638 und 635 Metern über NN; es fällt leicht von Westen nach Osten. Das Relief ist gering ausgeprägt.

Klimatisch ist das Mittelvogtländische Kuppenland gegenüber den anderen Naturräumen im Landkreis Hof begünstigt. Aufgrund der Lage im Regenschatten des Frankenwaldes ist es mit 690 mm Niederschlag im Jahr vergleichsweise trocken. Die Durchschnittstemperaturen liegen bei 7–5°C, also etwa 2°C höher als auf den Hochflächen im Frankenwald.

## **5.2. Hydrologie**

Amtlich festgesetzte Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Grundwasserstände sind nicht bekannt. Die Sicherung gegen drückendes Wasser ist vom Vorhabensträger eigenverantwortlich in erforderlichem Maße vorzunehmen.

Das Gebiet entwässert großräumig und flächig in Richtung der BAB A 9. Auf der gegenüberliegenden Seite der BAB A 9 entwässert der Landschaftsraum durch einige Gewässer III. Ordnung in die Sächsische Saale. Von diesen Gewässern liegt keines im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes. Amtlich festgesetzte oder bekannte Überschwemmungsgebiete oder Retentionsflächen werden nicht berührt.

Das Gelände wurde vermessen, wasserführende Strukturen oder Wegseitengräben werden nicht berührt oder beeinträchtigt.

## **5.3. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten**

Das Planungsgebiet gehört naturräumlich zum Mittelvogtländischen Kuppenland.

Die Bodenart im Planungsgebiet ist sandiger Lehm; die Ertragsfähigkeit ist mittel, die Ertragsmesszahlen liegen zwischen 24 und 30, was für den Hofer Bereich durchschnittliche Werte darstellt.

Die Bodenart ist einer Übersichtskarte des Umweltatlas Bayern zufolge fast ausschließlich Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Gruschluff (Deckschicht) über Schluff- bis Lehmschluff (Metadiabas, Prasinit, Grünschiefer). Geologisch ist großräumig Diabas vorherrschend, die Gesteinsbeschreibung ist dicht bis feinkörnig, blaugrau, graugrün, hellgrün, mit Amphiboleinsprenglingen, selten mit Calcitmandeln; grünschieferfaziell metamorph; "Uralitdiabas".

Das Baugrundgutachten ergab folgende Situation vor Ort:

- Schicht 1: Mutterboden mit Grasnarbe

Entsprechend den durchgeführten Baugrundbohrungen wurde auf der Geländeoberfläche ein brauner Mutterboden mit Grasnarbe aufgeschlossen (Bodengruppe OU, OH nach DIN 18196). Der Bodenhorizont weist eine Schichtstärke von 0,30 m mit weicher bis steifer Konsistenz auf.

- Schicht 2: Verwitterungshorizont

Die angetroffenen Verwitterungsböden der Meta-Basalte der Görkwitz-Formation gliedern sich vorwiegend in die Verwitterungslehmböden sowie die Verwitterungsschuttlagen, die oft den Übergangsbereich zum Zersatz des Festgesteinskomplexes darstellen.

Die Verwitterungsböden können in ihrer Gesamtheit als steinig-kiesige Schluffböden mit geringen tonigen sowie sandigen Anteilen beschrieben werden. Nach DIN 18196 können die Bodengruppen der Verwitterungsböden als GU / GU\*, UL, SU\* deklariert werden.

Die Färbung ist vorwiegend ockerfarben bis grau. In den lehmigen Zwischenlagen bilden die kiesigen Bestandteile oft ein abgestütztes Gefüge.

Die Konsistenzen der lehmigen Bereiche können in Auswertung der Schlagzahlen der Schweren Rammsondierung (DPH) am Top als steif (im Mittel 3 bis 5 Schläge pro Dezimeter Eindringtiefe) und in Tiefen > 0,80 m u. GOK als halbfest (Schlagzahlen ab 10 pro Dezimeter Eindringtiefe) eingestuft werden. Die Lagerungsdichte der der kiesig-steinigen Beimengungen

kann als dicht eingestuft werden. Auf Grund des Bohrsondendurchmessers können Beimengungen in Form von Steinen und ggf. Blöcken nicht aufgeschlossen werden.

- Schicht 3: Fels(-zersatz) des Festgesteinkomplexes

In allen Kleinkernbohrungen wurde der zersetzte bis entfestigte Festgesteinzersatz aufgeschlossen. Die Bohrungen wurden in den angegebenen Tiefen widerstandsbedingt bzw. aufgrund der Geräteauslastung abgebrochen. Der Übergang zwischen Verwitterungshorizont und stark entfestigtem Fels ist fließend und unscharf ausgebildet. Es ist insgesamt von einer starken Zerlegung des Felses mit typisch wellig-runzeligen Schichtflächen auszugehen.

Aufgefundene Schwermetallbelastungen sind aus gutachterlicher Sicht mit höchster Wahrscheinlichkeit auf einen geogenen Ursprung zurückzuführen. Aus gutachterlicher Sicht sollte eine Verwertung der natürlichen Bodenschichten ohne Fremdbestand als Z 0 – Material sowohl nach LAGA (1997) als auch nach LVGBT möglich sein. Der Oberboden sollte aus gutachterlicher Sicht als durchwurzelbare Bodenschicht verwendet werden können.

Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

Bei offensichtlichen Störungen, wie z.B. künstlichen Auffüllungen und Altablagerungen oder anderen Verdachtsmomenten, wie z.B. Geruch und Optik ist umgehend das Landratsamt Hof zu beteiligen. Eventuell anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen. Der wirksame Flächennutzungsplan enthält eine Kennzeichnung für ein nicht näher bezeichnetes Grubenfeld.

#### **5.4. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Berg:

<u>Flur-Nr.</u>	<u>Erläuterung</u>	<u>Flur-Nr.</u>	<u>Erläuterung</u>
266	TF	266/3	
270	TF, Hofer Straße, St 2692		

Die Eigentumsverhältnisse werden angepasst, damit der Vorhabensträger in der Lage ist, gemäß Durchführungsvertrag das Vorhaben entsprechend umzusetzen. Im Geltungsbereich befindet sich kein Gebäudebestand.

Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das ADBV gesichert werden.

Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass Grenzzeichen, die im Zuge von Baumaßnahmen verändert oder zerstört worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Es wird deshalb empfohlen, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel:	9.550 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	1.190 m <sup>2</sup>
Geh- und Radweg:	215 m <sup>2</sup>
Verkehrsbegleitgrün:	65 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	185 m <sup>2</sup>
<b>Summe :</b>	<b>11.205 m<sup>2</sup></b>

### **6.2. Bauliches Konzept**

Durch die Festsetzung des Baugebietes soll ein konkretes Vorhaben bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

Das Vorhaben umfasst einen Supermarkt als Vollsortimenter, einen Getränkemarkt und einen Backshop. Details zur geplanten baulichen Nutzung sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Auf DIN 18040, Teil 1 und 3 wird grundsätzlich verwiesen.

Bei Ausführung des Gebäudes sollte entsprechend der DIN 18040, Teil 1 und 3, sowohl für Mitarbeiter als auch für Besucher ein barrierefreies WC zur Verfügung gestellt werden.

Die Nutzung der Flächen ergibt sich aus der Flächenbilanz unter Punkt 6.1. dieser Begründung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan legt die Nutzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen detaillierter fest.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben ein entsprechendes Maß sowie die Art der baulichen Nutzung vor, örtliche Bauvorschriften formulieren diesbezüglich geeignete weiterführende Regelungen zur konfliktarmen Umsetzung des Vorhabens.

Das Verkehrskonzept wird in Punkt 7 erläutert, die Freiflächengestaltung in Punkt 8.

### **6.3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Supermarkt auf dem Kapelläcker“ werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

**0. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

**1. Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**

**1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**

*Zulässig sind genau zwei Einzelhandelsbetriebe.*

*Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>.*

*Zulässig ist die Errichtung eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 600 m<sup>2</sup>.*

*Weiterhin zulässig ist ein Cafe mit Backshop und Freisitz als Gastronomiebetrieb auf einer Fläche von max. 150 m<sup>2</sup> und einem separaten Eingang.*

*In den Flächenangaben ist die Fläche für den Windfang bereits anteilig enthalten.*

Die Begrenzung der Anzahl der Betriebe, deren Sortimente und deren Verkaufsfläche ist städtebaulich und planungsrechtlich erforderlich.

Die Festsetzung dient dazu, einen Bäckereibetrieb auch an Sonn- und Feiertagen sicherzustellen und die zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl/Betrieb von 1.200m<sup>2</sup> einzuhalten. Es erscheint zudem im Hinblick auf die Zulässigkeit erforderlich, die gastronomische Nutzung explizit als Teil des Sondergebietes zu definieren. Die Fläche für den Freisitz ist dabei nicht in den angegebenen 150m<sup>2</sup> Fläche für das Cafe mit Backshop enthalten. Da es sich um Außenanlagen handelt, erscheint eine diesbezügliche Regelung nicht erforderlich.

*Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Berg verpflichtet.*

*Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig.*

Dies dient der Einhaltung zwingender Vorgaben des § 12 BauGB. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig, um spätere Änderungen in der Nutzung der Gebäude nicht auf Ebene der Bauleitplanung durch Änderungsverfahren sanktionieren zu müssen.

## **1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**

### Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO beträgt 0,8. Dies dient einer möglichst hohen Ausnutzung des begrenzten Schutzguts Fläche, trägt dem Orientierungswert des § 17 BauNVO Rechnung und hat sich als Stand der Technik für Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel etabliert.

### Höhe baulicher Anlagen

*Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Oberkante Attika (OK Attika) eine Höhe von 8,00 Metern nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante Attika.*

*Diese Höhe darf durch technische Gebäudeausrüstung bei entsprechender Erforderlichkeit überschritten werden. Dies gilt auch für Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen.*

Die Festlegungen entsprechen dem Stand der Technik und lassen den Bauherren einen gewissen Spielraum offen. Die Freigabe hinsichtlich Photovoltaik- und Solarthermie ist städtebaulich vertretbar, da diese mittlerweile zu den üblichen Bestandteile der technischen Gebäudeausrüstung zuzurechnen sind.

### Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

*Die Oberkante des Fertigfußbodens von baulichen Anlagen darf maximal auf einer Höhe von 639 m ü.NN. liegen. Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen. Maßgeblich ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.*

Dies dient der Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklung sowie der Funktionsfähigkeit der Entwässerung. Zudem schränkt diese Klarstellung die Ausnutzung der Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen ein.

Die Anordnung der Gebäude und deren Höhenlage erlauben einen barrierefreien Zugang.

## **1.3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB):**

*Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Baukörper sind in uneingeschränkter Länge zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird und die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.*

Dies ist städtebaulich erforderlich, da die Baukörper der Einzelhandelsbetriebe den Grenzwert von 50 Metern gem. § 22 Abs. 2 BauNVO regelmäßig überschreiten.

Gemäß § 23 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt, um die überbaubaren Grundstücksflächen zu kennzeichnen. Die Baugrenzen wurden gemäß der vorliegenden

Objektplanung festgesetzt, wobei das Baufenster so gewählt wurde, dass geringfügige Verschiebungen der geplanten Gebäude möglich sind. Die Baugrenzen berücksichtigen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, den Leitungsbestand und die Einhaltung von Abstandsflächen.

Außerhalb der Baugrenzen sind folgende baulichen Anlagen zulässig:

Stellplätze, Unterstände für Einkaufswagen, Einfriedungen, Werbeanlagen und sonstige betriebsnotwendige oder der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen.

Diese sind betriebsnotwendig, bzw. notwendig für die Planrealisierung. Diese baulichen Anlagen sind in der Regel verkehrsfrei i.S.d. BayBO, sodass eine Verortung innerhalb der Baugrenzen städtebaulich nicht erforderlich erscheint.

*Werbepylone sind nur innerhalb des gekennzeichneten Bereiches zulässig (I.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*

Im Gegensatz zu den vorgenannten baulichen Anlagen, die betriebsnotwendigerweise mit dem Vorhaben einhergehen, hat ein Werbepylon Auswirkungen auf die angrenzenden Verkehrswege und auch auf das Landschaftsbild. Diese Nebenanlage ist daher zu reglementieren.

Im konkreten Fall sind die Standorte innerhalb der Bauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG gelegen und müssen daher entsprechend durch den Straßenbaulastträger beurteilt werden.

#### **1.4. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

*Abstandsflächen betragen 0,2 H, mindestens 3 m.*

Es wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Abstandsflächen von 0,2 H, aber mindestens drei Metern einzuhalten sind. Dies entspricht den Regelungen der Bayerischen Bauordnung für Gewerbe- und Industriegebiete, die auch regelmäßig in festgesetzten Sondergebieten Anwendung findet. Dabei ist grundsätzlich in der Abwägung berücksichtigt worden, dass sich das Vorhaben zwar gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO in der Art der baulichen Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach §§ 8 und 9 BauNVO unterscheidet, allerdings nicht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Hieraus ergibt sich grundsätzlich keine andersartige Betrachtungs- und Herangehensweise an die Intention, gesunde Belüftungsverhältnisse und einen ausreichenden Tageslichteinfall innerhalb und zwischen den baulichen Anlagen zu ermöglichen. Grundsätzlich dient die Bemessung der Abstandsflächen vorliegend auch der Umsetzung des planerischen, sich aus § 1a Abs. 2 BauGB ergebenden Zieles einer verdichteten Bebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Artikel 3 der Bayerischen Bauordnung, wonach die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen, wird befolgt.

Es findet keine unzumutbare nachbarschaftliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Lichtverhältnisse statt. Alle sodann erforderlichen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken können eingehalten werden.

#### **1.5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

*Bauverbotszone der Staatsstraße St 2692:*

*Innerhalb der Bauverbotszone der St 2692 (20 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz [BayStrWG]) dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Auffüllungen größeren Umfangs durchgeführt werden.*

*Die Errichtung von Stellplätzen, ist zulässig, sofern keine RPS erforderlich werden.*

Dies dient der Umsetzung fachlicher Vorgaben der Straßenbauverwaltung.

#### **1.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrsfläche. Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durch Planeinschrieb. Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

Straßenbegrenzungslinie. Klarstellung zur Abgrenzung des Baulands.

Sichtdreieck. Klarstellung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt: Klarstellung. Keine direkte Zufahrt auf die St 2692 zulässig.

Baubeschränkungszone: Dies dient der Beachtung rechtlicher Vorgaben.

### **1.7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

*Alle erforderlichen Anschluss- und Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen. Hiervon ausgenommen ist Niederschlagswasser, welches auch in offenen Gräben abgeleitet werden darf.*

Die unterirdische Verlegung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die Ableitung in offenen Gräben schafft bei entsprechender Dimensionierung sowohl einen Puffer in der Rückhaltung als auch nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten wertige Kleinbiotope und Strukturen für Tier- und Pflanzenarten. Zudem kann mehr Wasser versickern und verdunsten, was zu einer Stabilisierung des lokalen Wasserkreislaufs beiträgt.

Der Verlauf von **Leitungsbestand** wird mit dem Hinweis, dass die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände maßgebend ist, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt. Die Sicherung erfolgt durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsinhaber im Zuge der Erschließung.

### **1.8. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Abfuhr von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

*Für die Baugrundstücke ist zusammen mit dem Bauantrag eine qualitative Beurteilung gem. DWA-Merkblatt 153 nachzuweisen.*

*Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt mit einem maximalen Drosselabfluss von 8 l/s über die gemeindliche Regenwasserkanalisation ab Anschlusschacht Schacht R 22860 (Sohlhöhe 635,046 m ü.NN., Deckelhöhe 636,296 m ü.NN.; DN 300).*

*Die erforderlichen Rückhalteeinrichtungen sind nach DWA A 117 zu bemessen.*

Auf Punkt 9.1 der Begründung wird verwiesen. Das geplante Regenrückhaltebecken wurde im Plan festgesetzt.

### **1.9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Planungsrechtliche Sicherung des Bestands.

### **1.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Auf Punkt 8 und 11.2.2 der Begründung wird verwiesen.

### **1.11. Immissionsschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

Auf Punkt 11.2.1 der Begründung wird verwiesen.

### **1.12. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf Punkt 8 und 11.2.2 der Begründung wird verwiesen.

## **2. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO werden festgesetzt:**

Zudem wurden nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO festgesetzt. Diese dienen in erster Linie dazu, die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild zu minimieren, die städtebauliche Qualität sicherzustellen und darüber hinaus auch der konkreten Umsetzung von Auflagen seitens der Autobahn-GmbH des Bundes und der Minimierung von Auswirkungen auf weitere zu berücksichtigende Schutzgüter durch die Planung. Sie sind demnach jeweils für sich aus den voranstehenden Ausführungen heraus begründet.

### **2.1. Dächer**

*Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung von maximal 15°. Dies entspricht den Plänen zu dem Vorhaben und ist dem Stand der Technik angemessen.*

*Dacheindeckungen mit grellen Farben (z.B. Neonfarben oder Signalfarben) sind unzulässig, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Hinsichtlich der Eindeckungsmaterialien*

*werden keine Vorgaben gemacht. Es sind nur Metalleindeckungen zulässig, die eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Beschichtung aufweisen, um Schwermetallauslösungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden.*

Art. 44a BayBO ist zu beachten.

## **2.2. Fassaden**

*Als Materialien für Fassaden sind Glas, Sichtbeton, Putz, Metall, Verbundwerkstoffe oder Holz zulässig.* Dies bildet den Stand der Technik im Wesentlichen ab.

*Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Schwermetallauslösungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden.*

*Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und hochgradig spiegelnde Materialien unzulässig. Grelle Farben sind unzulässig, um insbesondere den Verkehr nicht abzulenken, oder zu gefährden, aber auch um die Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum zu fördern.*

Die Unzulässigkeit von hochgradig spiegelnden Materialien dient nicht nur der Vermeidung von Blendwirkung sondern auch der Minimierung von Vogelschlag an großflächigen Glasfassaden. Diese müssen gegen Vogelschlag zudem wirksam markiert werden. Dazu sind folgende Annahmen als Stand der Technik heranzuziehen:

- Verwendung von geprüften „hoch wirksamen“ Markierungen
- wenn Spiegelungen auftreten, Markierungen grundsätzlich an der Aussenseite der Scheibe (Ausnahmen entsprechend den Prüfberichten zu den als „hoch wirksam“ getesteten Produkten)
- Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben (bewährt haben sich Schwarz, Weiss, Orange, Rot und Silbermetallisch)
- bei geringer Kontrastwirkung (z.B. semitransparente Folien) liegt der erforderliche Deckungsgrad bei 20 % bis 25 %
- Kriterien für hoch wirksame Markierungen, bei maximalem Kontrast:
  - horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand
  - vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand
  - schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster
  - metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster
- die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken
- nur geprüfte Markierungen gewährleisten hoch wirksamen Vogelschutz

Transparente Glasflächen, welche eine freie Flugbahn suggerieren, und von Scheiben gespiegelte Lebensräume verursachen Vogelkollisionen mit Glas. Diese sollen daher grundsätzlich vermieden werden, sofern diese dennoch zum Einsatz kommen, muss das Risiko angemessen minimiert werden.

## **2.3. Werbeanlagen**

Folgende Festsetzungen dienen dem objektiv nachvollziehbaren Bedürfnis der ansässigen Firmen, Kommunikationspolitik am Standort zu betreiben. Gleichzeitig erfährt diese grundsätzliche Möglichkeit diverse Einschränkungen, welche insbesondere mit der Minimierung visueller und akustischer Eindrücke innerhalb des Raumausschnitts begründet werden:

*Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*

*Die Errichtung von Fahnenmasten ist ausschließlich nach Stand der Lärmschutztechnik zulässig.*

*Werbepylone sind ausschließlich an den dafür vorgesehenen Standorten zulässig.*

## **2.4. Beleuchtung**

*Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur während der Öffnungszeiten zulässig.*

*Die dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen ist nur zwischen 06:00 und 22:00 zulässig.*

Lichtemissionen sollen grundsätzlich minimiert werden (Art. 11a BayNatSchG). Eine dauerhafte Beleuchtung ist in der Regel außerhalb der Arbeits- und Öffnungszeiten nicht erforderlich. Aus versicherungstechnischen Gründen (Einbruchs- und Diebstahlschutz) können Bewegungsmelder etc. durchaus zum Einsatz kommen. Von einer dauerhaften Beleuchtung der Außen- und Werbeanlagen ist allerdings aus Gründen der Lichtverschmutzung abzusehen.

## **2.5. Stellplätze**

*Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.*

Diese Festsetzung dient lediglich der Klarstellung.

## **2.6. Einfriedungen**

*Geschlossene Mauern sind unzulässig.* Diese sind städtebaulich an dieser Stelle nicht vertretbar.

*Einfriedungen innerhalb der Bauverbotszone der St 2692 unterliegen den Maßgaben des Straßenbaulastträgers.*

Dient der Einhaltung rechtlicher Vorgaben.

## **7. Verkehrskonzeption**

Anlage und Ausbau von Erschließungsstraßen, Geh- und Radwegen und sonstige Verkehrsanlagen sollen unter Berücksichtigung der aktuellen rechtlichen Vorgaben nach StVO, VwV-StVO, RSt 06, EFA, ERA etc. erfolgen.

Sämtliche konkreten straßenverkehrs- und straßenbaurechtlichen Festlegungen und Anordnungen sind unter Vorlage aussagekräftiger Ausführungsunterlagen rechtzeitig vor Umsetzung des Bebauungsplanes nochmals mit dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße abzustimmen.

### Äußere Erschließung:

Seitens des ÖPNV befindet sich das Planungsgebiet im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestellen Berg Dr.-Martynus und Berg Hirschberger-Straße.

Fuß- und Radwege sorgen dafür, dass das Gebiet für den nichtmotorisierten Individualverkehr erreichbar ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet in die Staatsstraße 2692. Die Verkehrsbelastung wurde im Jahr 2015 im Abschnitt Berg (L 2198) - AS Berg/Bad Steben (A 9) (31) mit 6666 KFZ und 1173 SV ermittelt.

Bei der Planung der Verkehrsführung wurde die RSt 06 zugrunde gelegt. Die Einmündung der Planstraße A in die St 2692 schafft durch die Zufahrtssituation zur Siegrubenstraße eine Kreuzungssituation.

Die bauliche und verkehrsrechtliche Ausgestaltung des Knotens wird im Zuge des weiteren Verfahrens noch letztinstanzlich mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth und der Gemeinde Berg abgestimmt. Es ist dabei grundsätzlich sicherzustellen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Zur besseren Beurteilung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Edeka-Markt Hofer Straße. Verkehrsuntersuchung. Ergebnisbericht mit Ergänzung Planfall 2e. Karlsruhe. November 2023. MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG. Mit Anhang: Pläne 1 – 33).

Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für die städtebauliche Entwicklung eines Grundstücks an der Hofer Straße (St 2692) in Berg (Oberfranken) wurden die künftigen Verkehrszunahmen ermittelt und geprüft, ob die Hofer Straße bzw. der Knotenpunkt Hofer Straße / Siegrubenstraße das zusätzliche Verkehrsaufkommen verträglich und leistungsfähig aufnehmen kann. Mit diesem Verkehrsgutachten wurde die zukünftige Situation hinsichtlich Leistungsfähigkeit und städtebaulicher Verträglichkeit der Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen bewertet. Das Verkehrsgutachten baut auf aktuellen Verkehrszählungen auf, die an unterschiedlichen Knotenpunkten entlang der Hofer Straße (St 2692) in unmittelbarer Nähe des Plangebietes im September 2022 und Mai 2023 durchgeführt wurden.

Im Bestand wird für die Hofer Straße im Bereich des Plangebietes eine Verkehrsmenge von rund 6.700 Kfz/d bis zu 8.300 Kfz/d ermittelt. Für die Siegrubenstraße wird eine

Verkehrsmenge von rund 3.300 Kfz/d festgestellt. Die Schwerverkehrsanteile sind mit rund 17% bzw. 24% aufgrund der im nahen Umfeld befindlichen Gewerbestrukturen sehr hoch.

Für das Plangebiet werden die potentiell möglichen Verkehrsmengen ermittelt. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung ergibt sich im Planfall 2035 mit Aufsiedlung des Plangebietes (Lebensmittel- und Getränkemarkt sowie Backshop) für den Streckenabschnitt der Hofer Straße eine maximale Verkehrsmenge von rund 6.600 Kfz/d bis hin zu 8.900 Kfz/d.

Dies entspricht einer Zunahme des Verkehrs gegenüber dem Nullfall 2035 ohne Plangebiet von bis zu rund +900 Kfz/d auf der Hofer Straße. Neben dem Verkehrsaufkommen des Plangebietes wird in einem weiteren Planfall 2 zusätzlich das künftige Verkehrsaufkommen der umliegend geplanten Gewerbegebiete berücksichtigt, indem die dafür prognostizierten Verkehrsbelastungen aus der verkehrstechnischen Untersuchung AS Berg von PB Consult vom 23.03.2023 übernommen werden.

In mehreren Varianten werden die unterschiedlichen Anschluss- und Erschließungsmöglichkeiten für das Plangebiet untersucht.

**In Planfall 1 wird das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Plangebiet (rund 1.800 Kfz/d, davon 20 SV>3,5t/d) auf das geplante Verkehrsnetz umgelegt. Beide Anschlussknotenpunkte an das Plangebiet können die prognostizierten Verkehrsbelastungen im Planfall 1 als Vorfahrtsknoten mit einer guten Qualitätsstufe B (K3) bzw. sehr guten Qualitätsstufe A (K4) sowohl in der vormittäglichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde leistungsfähig abwickeln. Es bestehen somit an beiden Knotenpunkten keine besonderen Ausbaunotwendigkeiten, abgesehen von den nördlichen Knotenarmen. An beiden Knoten kann ein Linksabbiegestreifen von West nach Nord auf der vorhandenen Sperrfläche hergestellt werden.**

**Erst mit zusätzlicher Aufsiedlung der beiden Gewerbegebiete Nord und Süd, deren Ströme sich ebenfalls am Knoten Hofer Straße / Sieggrubenstraße bündeln, ergeben sich Ausbaunotwendigkeiten am Knoten Sieggrubenstraße.**

Sollte, wie im Planfall 2e untersucht, das nördlich des Plangebiets vorgesehene Gewerbegebiet nicht realisiert werden und auch das südlich geplante Gewerbegebiet mit nur 38 ha anstelle der ursprünglich geplanten 55ha realisiert werden, dann kann der Knotenpunkt Hofer Straße (St 2692) / Sieggrubenstraße auch als Vorfahrtsknoten mit Qualitätsstufe D die zusätzlichen Verkehrsmengen ausreichend leistungsfähig abwickeln. Eine Signalisierung des Knotens könnte die Leistungsfähigkeit auf Stufe C verbessern, jedoch kommt es aufgrund des langen Rückstaus in der Zufahrt von West in der vormittäglichen Spitzenstunde zu einer Beeinträchtigung der neu geplanten westlichen Zu-/Ausfahrt des Edeka-Marktes.

#### Anbindung:

Über den neuen Knotenpunkt an der Sieggrubenstraße soll die Zufahrt zu den Märkten über eine neue Erschließungsstraße abgewickelt werden. Auf die St 2692 soll von den Märkten nur eine Ausfahrt zulässig und möglich sein.

Die konkrete Ausgestaltung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

#### Innere Erschließung:

Das gesamte Quartier erlaubt einen barrierefreien Zugang. Die Fußgängerführung sollte barrierefrei gestaltet werden (taktile Führung, Nullabsenkung).

Die Innere Erschließung erfolgt über die in dem VEP dargestellten Erschließungsanlagen. Flächen für das Abstellen von PKW und Fahrrädern werden nachgewiesen.

Wo immer es die technischen sowie wasserrechtlichen Voraussetzungen und die Verkehrsbelastung zulassen, erfolgt eine Ausführung der privaten Verkehrsanlagen in wasserdurchlässiger oder versickerungsfähiger Bauweise.

Es wird darauf hingewiesen, eine ausreichende Anzahl an überdachten Fahrradabstellplätzen bereitzuhalten. Selbiges gilt für Ladestationen für E-Automobile.

## **8. Grün- und Freiflächenkonzept**

Grünordnerische Festsetzungen werden im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in hinreichendem Maße getroffen.

Flächen, welche für den betrieblichen Ablauf entbehrlich sind, oder aus anderen Gründen nicht überbaut werden können, werden als Grünflächen genutzt und in der Regel mit einer Bindung zur Bepflanzung versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es ist eine dreireihige Strauchhecke mit Pflanzraster 1,00m x 1,50m anzulegen. Alle 10-15 Meter ist ein Heister einzubringen. Wo eine Breite von 3,00m nicht möglich ist, soll die Bepflanzung entsprechend reduziert werden, das Pflanzraster soll dabei beibehalten werden.

Heister müssen eine Mindesthöhe von 1,50m aufweisen. Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 0,60m aufweisen.

Die Anlage der Bepflanzung muss in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen.

Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten. Es ist folgende Pflanzliste anzuwenden:

### **Bäume:**

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Vogelkirsche, Süßkirsche, Traubenkirsche (*Prunus avium*), Weißbirke (*Betula pendula*), Zitterpappel (*Populus tremula*)

Mindestqualität: Heister, 150cm.

Diese Baumarten umfassen den besonders trockenheitstoleranten und wasserbedarfsarmen Teil des Spektrums an heimischen Laubgehölzen und sind daher besonders für die vergleichsweise trockenen, hitze- und windexponierten Standorte auf Supermarktplätzen geeignet.

### **Sträucher:**

*Cornus mas* (Kornelkirsche), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Crataegus laevigata* (Weißdorn), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* (Wein-Rose)

Für naturnahe Bereiche des Regenrückhaltebeckens: *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen).

Mindestqualität: Sträucher, 2xv, 60-100cm.

Im Geltungsbereich ist pro zehn Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Standorte sind dabei variabel.

Zudem wird auf die Erfordernisse des § 40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen.

Die Pflanzmaßnahmen in der Bauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG sind mit dem Staatlichen Bauamt vor der Ausführung abzustimmen.

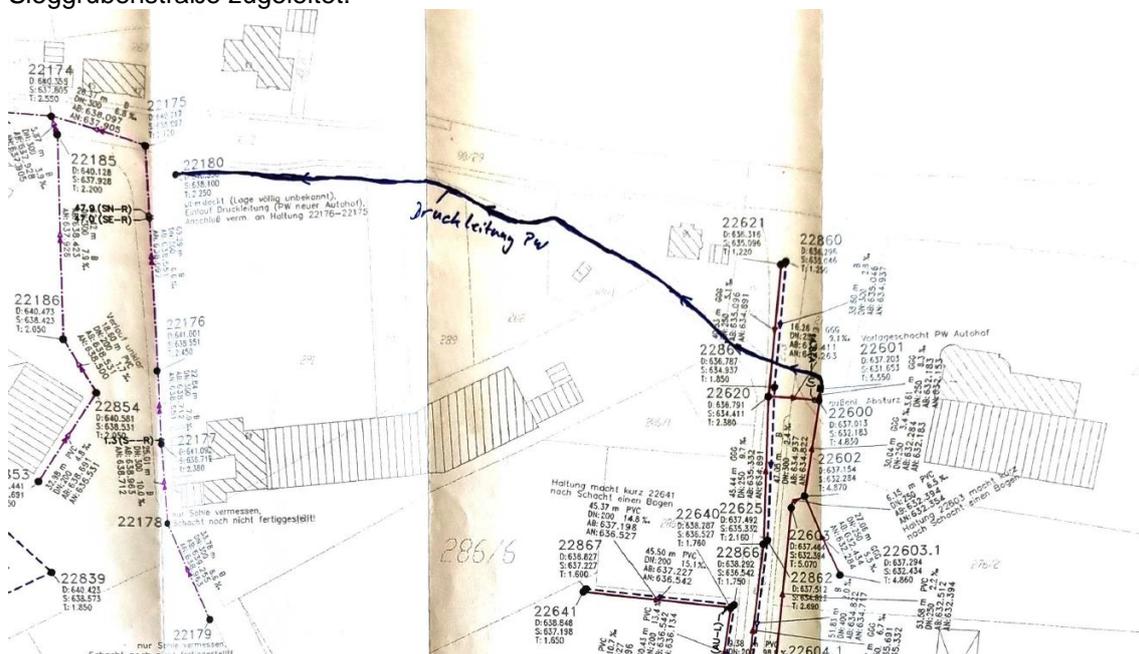
Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Eigentümer rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1. Entwässerung**

Die Planung beachtet die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach § 55 WHG. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Anfallendes Schmutzwasser der einzelnen Gebäude und Betriebe wird gesammelt und über neu zu erstellende Kanalleitungen den bestehenden Schmutzwasserkanälen in der Siegrubenstraße zugeleitet.



Auszug aus dem Kanalplan.

Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage der Gemeinde Berg im Ortsteil Eisenbühl.

Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten befestigten Flächen wird in neu zu erstellenden Kanälen gesammelt und dem Regenwasserkanal in der Siegrubenstraße zugeleitet.

Die Aussagen des Bodengutachtens legen nahe, dass eine Versickerung in abwägungserheblichem Umfang nicht möglich ist. Dazu wurde ein Versickerungstest in situ durchgeführt, der zu folgenden Ergebnissen kommt:

*Gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 kommen für Versickerungsanlagen Gesteine in Frage, deren kf-Wert im Bereich von  $1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s liegen. Die ermittelten Durchlässigkeiten liegen somit insgesamt an der Grenze des empfohlenen Durchlässigkeitsbereiches und sind für eine Versickerungsmaßnahme nur mäßig geeignet. Nach Einschätzung des Unterzeichners liegen am Untersuchungsstandort somit eher ungünstige Verhältnisse für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor. Wird eine Versickerung in Betracht gezogen, sollte für die Dimensionierung der Versickerungsanlage ein Bemessungswert der Durchlässigkeit von  $5 \times 10^{-6}$  m/s in Ansatz gebracht werden.*

Dem Vorrang der Versickerung gem. § 55 WHG kann daher nur in eingeschränktem Maße nachgekommen werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist als unverschmutzt zu charakterisieren und wird direkt in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Außenanlagen ist in der Regel nicht als unverschmutzt zu charakterisieren, daher erfolgt hier eine Reinigung (Vorklärung) ohne Dauerstau (sog. Lamellenklärung). Das vorbehandelte Niederschlagswasser wird der Regenwasserkanalisation zugeführt. Das abgeschiedene Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Eine Überrechnung der Kanalhydraulik zeigt, dass der Regenwasserkanal zwischen Schacht R 22860 und Auslauf in den offenen Graben (nach R 22877) ausreichend dimensioniert ist.

Die höchste Auslastung mit 86 % ist in der Kanalhaltung R 22864 – R 22873 bei 1,8 ‰ Sohlgefälle festzustellen ( $Q_R = 83,50 \text{ l/s} < Q_V = 96,8 \text{ l/s}$ ).

Aus der geplanten Gewerbefläche nördlich der Hofer Straße (St 2692) können somit noch geringe Mengen an Niederschlagswasser (max. 8 l/s -> dann 95 % Auslastung in R 22864 – R 22873)) in den bestehenden Regenwasserkanal bei Schacht R 22860 eingeleitet werden.

Unter Berücksichtigung dieser Annahmen ergibt das erforderliche Gesamtvolumen  $V_{\text{ges}} = 215 \text{ m}^3$ . Die dafür erforderliche Fläche wurde festgesetzt.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann das Niederschlagswasser zusätzlich effektiv auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Generell ist Niederschlagswasser so weit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern, allerdings wird der hohe Versiegelungsgrad diesem grundsätzlichen Ziel zusätzlich abträglich sein.

Auf die Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008, die Verordnung über die erlaubnisfreie und schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000 und das DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird verwiesen. Das versickernde Wasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden.

## **9.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon**

Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen in unterirdischer Bauweise zu verlegen, vorzugsweise innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

**Trinkwasserversorgung und Löschwasserbedarf** können aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden, eine Trinkwasserleitung liegt an und wurde in ihrem Bestand festgesetzt.

Das Hydrantennetz ist nach dem Erlass Nr. W/1502/1 vom 23. Juli 1971 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 313, W 331 und W 405 auszubauen. Es sind im gesamten Gebiet nur Überflurhydranten nach DIN 3222 einzuplanen. In höchstens 80 Meter Abständen zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können. Die Hydranten müssen mindestens drei Meter von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mindestens 65 cm von Gehsteigkanten entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der **Bayernwerk Netz GmbH** angeschlossen.

Die Stromversorgung ist grundsätzlich möglich. Je nach Leistungsbedarf kann die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich sein. Diese sind gem. § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO innerhalb der Bauflächen zulässig.

Ein Anschluss an Anlagen der **Deutschen Telekom** oder der **Kabel Deutschland** wird im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten Kontakt mit den zuständigen Stellen aufzunehmen.

Der Bestand und der Betrieb eventuell vorhandener TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten.

## **9.3. Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Landkreis Hof. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter auf den Grundstücken vorzusehen. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind diese auf der östlichen Seite bevorzugt anzuordnen.

## **10. Kosten und Finanzierung**

Es handelt sich um ein vorhabenbezogenes Verfahren gem. § 12 BauGB. Sämtliche Kosten werden durch den Vorhabensträger übernommen. Dies ist vertraglich im Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

## **11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

### **11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.3. dieser Begründung wird verwiesen.

### **11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

#### **11.2.1. Immissionsschutz**

##### **11.2.1.1 Grundsätze:**

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- Immissionen im Sinne des BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.
- Emissionen im Sinne des BImSchG sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.
- Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, den Immissionsschutz durch planerische Maßnahmen so weit als möglich zu unterstützen.

Durch folgende planerische Maßnahmen kann in diesem Sinne eingewirkt werden:

- ausreichender Abstand zwischen Gebieten mit wesentlich unterschiedlichen Emissionen
- Anordnung von Zwischenzonen
- Abschirmung

##### ***Schutz vor Immissionen:***

Nach § 1 (5) Ziffer 1. und 7. BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit - als Teil des Immissionsschutzes - auch die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen. Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Eine vorausschauende Planung auf der Basis dieses Trennungs- und Minimierungsgebotes verhindert spätere Nutzungskonflikte.

*Bewertungsgrundlagen:*

Lärmemissionen

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Juli 2002 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

allgemeinen Wohngebieten (WA)	tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB.
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
Gewerbegebieten (GE)	tags 65 dB nachts 55 dB bzw. 50 dB.
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A) nachts 35 dB(A) bis 65 dB(A)

Der niedrigere Wert nachts gilt für den Gewerbelärm. Verkehrslärm wird hinsichtlich der Erfassung und Berechnung der Lärmauswirkungen gegenüber dem Gewerbelärm privilegiert, weil die Verkehrsflächen in aller Regel der Allgemeinheit dienen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Gewerbelärm unter Berücksichtigung des Art. 3 BayBO sowie des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB kann im Zuge der Abwägung in der Bauleitplanung u.a. die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) mit ihren Richtwerten herangezogen werden.

Licht

Auch Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zu den Immissionen und gem. § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen i. S. des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Beschluss der LAI vom 13.09.2012) sind als Stand der Technik zur planerischen Entscheidungsfindung heranzuziehen.

Es ist in der Praxis – beispielsweise durch Beleuchtungskonzepte - sicherzustellen, dass die Lichtquellen nicht auf schutzwürdige Räume ausgerichtet werden.

Schutzwürdige Räume im Sinne dieser Hinweise sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume, Praxisräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Direkt an Gebäuden beginnende Außenflächen (z. B. Terrassen und Balkone) sind in die Beurteilung mit einzubeziehen. Dazu ist auf die Nutzungszeit tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr) abzustellen.

Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen

n.V.

#### 11.2.1.2 Emissionen aus dem Plangebiet:

##### Lärm:

Die Immissionswerte gem. Ziffer 6.1 der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) müssen eingehalten werden.

Die Schutzbedürftigkeit und der Störgrad des Gebietes sind aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung immissionsschutzrechtlich einem Gewerbegebiet gleichzusetzen.

Der nächstgelegene relevante Immissionsort (IO) ist die Hofer Straße Nr. 49 in 53 Metern Entfernung (Westen). Im Flächennutzungsplan ist der IO als Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) dargestellt. Faktisch kommt die Nutzung des städtebaulichen Zusammenhangs wohl eher einem Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO) gleich. Hinsichtlich der Immissionswerte der TA Lärm wird hier kein Unterschied gemacht.

Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist grundsätzlich gegeben, wenn die Geräuschemissionen der Anlage die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Für MI und MD liegt der Immissionsrichtwert tags bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Dieser Nachweis ist spätestens mit dem Bauantrag zu erbringen. Eventuelle Auflagen werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert.

##### Geruch und Feinstaub:

Die Belange der Luftreinhaltung sind in der planerischen Konzeption zu berücksichtigen. Insbesondere müssen schädliche Umweltauswirkungen i.S.d. § 3 BImSchG vermieden werden. Es sind die Immissionswerte der Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft bezüglich Geruch und Feinstaub einzuhalten. Es ist grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass diesbezüglich erhebliche Umweltauswirkungen von dem Vorhaben hervorgerufen werden.

##### Licht:

Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen künstliche Lichtquellen aller Art wie z. B. Scheinwerfer zur Beleuchtung von Verladeplätzen und für Anstrahlungen sowie Lichtreklamen, aber auch hell beleuchtete Flächen wie z. B. angestrahlte Fassaden. Auch Blendwirkung z.B. durch Photovoltaikanlagen zählt zu den Lichtemissionen.

Lichtanlagen sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben.

Lichtlenkung darf ausschließlich in die Bereiche erfolgen, die künstlich beleuchtet werden müssen. Dies ist gegebenenfalls durch zusätzliche technische Maßnahmen (z.B. Abschirmblenden, optische Einrichtungen wie Spiegel und Reflektoren, Leuchten mit begrenztem Abstrahlwinkel) sicherzustellen.

Hinsichtlich der Lichteinwirkungen auf die Nachbarschaft sind die „Hinweise zur Messung und Beurteilung der Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 08.10.2012 zu beachten.

Es ist in der Praxis – beispielsweise durch Beleuchtungskonzepte - sicherzustellen, dass die Lichtquellen nicht auf schutzwürdige Räume ausgerichtet werden.

Schutzwürdige Räume im Sinne dieser Hinweise sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume, Praxisräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Direkt an Gebäuden beginnende Außenflächen (z. B. Terrassen und Balkone) sind in die Beurteilung mit einzubeziehen. Dazu ist auf die Nutzungszeit tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr) abzustellen.

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Dadurch, dass der Geltungsbereich vorliegend zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemacht wird, ist diese Regelung zu berücksichtigen, allerdings für das Bauland nicht zwingend und grundsätzlich anzuwenden. Es sind allerdings vermeidbare Beleuchtungen im Sinne des Artenschutzes auszuschließen, was insbesondere für Werbeanlagen gilt.

#### 11.2.1.3 Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken:

- Unzulässige Gewerbeimmissionen, welche auf das Gebiet einwirken, sind nicht ersichtlich, da keine Nutzungen mit höherem Störgrad angrenzen. Die Schutzbedürftigkeit des Vorhabens ist einem Gewerbegebiet gleichzustellen, da insbesondere keine Wohnnutzung erfolgt.
- Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße und der Bundesautobahn wegen Lärm und anderer von der Staatsstraße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden. Der Bauherr hat auf seine Kosten prüfen zu lassen, inwieweit das geplante Bauvorhaben den zur Berücksichtigung des Schallschutzes nach der DIN 18005 zu bemessenden Abstand von der Staatsstraße oder Bundesautobahn aufweist bzw. inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat grundsätzlich so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.
- Das Baugebiet grenzt an ackerbaulich genutzte Flächen. Es ist daher mit lärm-, staub- und geruchsbedingten Immissionen zu rechnen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung hervorgerufen werden. Diese sind von den zukünftigen Nutzern in aller Regel hinzunehmen.

### **11.2.2. Landschafts- und Naturschutz**

#### Grundsatz

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und ihrer nachhaltigen Nutzungsfähigkeit, die Sicherung, Wiederherstellung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Sicherung und Verbesserung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, die Sicherung von Landschaften, Landschaftsteilen und unbelebten Naturschöpfungen in ihrer naturräumlich bezogenen Vielfalt und Eigenart, die Erhaltung und Förderung von Pflanzen und Tieren wildlebender Arten, ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften, die Erhaltung belebter Bodenoberflächen und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie die Regeneration des Grund- und Oberflächenwassers umfassend berücksichtigen.

#### Schutzgebietskulisse

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.

Das FFH-Gebiet „Saaletal v. Joditz bis Blankenstein u. NSG Tannbach b. Mödlareuth“ (Code DE5536371) liegt in einer Entfernung von 2,5 Kilometern im Tal der Sächsischen Saale. Es ist aufgrund der Entfernung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.

#### *Biotopschutzrechtliche Belange*

Im Geltungsbereich ist kein gesetzlich geschütztes Biotop vorhanden oder amtlich kartiert.

#### Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Supermarkt auf dem Kapelläcker“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 14 BNatSchG), sodass die in § 1a Abs. 3 BauGB angelegte Eingriffsregelung bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grundsätzlich Anwendung findet.

#### Bilanzierung des baulichen Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

#### Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich um intensiv genutzte Ackerflächen im direkten Einwirkungsbereich von überörtlichen Verkehrswegen und Gewerbebetrieben.

Die Funktionserfüllung der Flächen ist im Hinblick auf die weiter in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter als gering zu bewerten. Es ist daher von einer geringen Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt auszugehen („intensiv genutzter Acker“ (BNT A11 gemäß Biotopwertliste)).

#### Ermittlung:

Gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind folgende Annahmen anzusetzen:

Wertpunkte BNT/ m<sup>2</sup>: 2 Wertpunkte, aufgrund von Anhang 1 Liste 1a (Ackerflächen und Intensivgrünland).

Beeinträchtigungsfaktor: 0,8 (= GRZ)

Beeinträchtigungsfaktor für geplante Verkehrsanlagen: 1,0

Planungsfaktor: 0,1

Bei der Betrachtung bleiben Verkehrsbegleitgrün, das geplante Regenrückhaltebecken und bestehende Verkehrswege außen vor.

**Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT/ m<sup>2</sup> Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1) – Planungsfaktor**

**Ausgleichsbedarf = (9.550 m<sup>2</sup> x 2 x 0,8) + (710 m<sup>2</sup> x 2 x 1) – 10%= 16.700 Wertpunkte – 10% = 15.030 Wertpunkte**

#### Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge
- Einschränkung von Beleuchtung (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und von Werbeanlagen
- Eingrünung und Durchgrünung der Fläche

#### Kompensation des baulichen Eingriffs durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Supermarkt auf dem Kapelläcker“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, der nach § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung der §§ 13 ff. BNatSchG - zusammen mit weiteren Regelungen in die Bauleitplanung überführt, sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen von Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Für Ausgleichsmaßnahmen können indessen nur Flächen in Anspruch genommen werden, die sich für diesen Zweck objektiv eignen.

Damit kommen nur solche Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind. Die Flächen müssen in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit dem früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt. Die festgesetzten Maßnahmen müssen bei prognostischer Betrachtung geeignet sein, die Flächen tatsächlich aufzuwerten; davon geht auch § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG aus. Zudem muss der durch die Ausgleichsmaßnahme geschaffene höherwertige Zustand im Grundsatz auf Dauer gewährleistet werden können.

### **Die Art der Kompensation wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen.**

#### Regelungen zum speziellen Artenschutz:

Der spezielle Artenschutz ist in der Bauleitplanung unabhängig von der Eingriffsbilanzierung als Belang zu berücksichtigen und dabei vom unabhängig vom gesetzlichen Biotopschutz zu bewerten.

Für das Vorhaben wurden dem Stand der Technik entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die der allgemeinen Lebensraumbedeutung des Plangebietes Rechnung tragen und geeignet sind, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wirksam zu vermeiden.

V1: Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) für das Vorhaben sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Ende September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Geeignete Vergrämungsmaßnahmen: Herstellung einer Schwarzbrache (Ackerflächen alle 14 Tage grubbern und eggen ab Mitte März bis zum Baubeginn); Alternativ die Errichtung von Holzpfosten im Baugebiet in einem Abstand von max. 10m mit Anbringen von Flatterbändern (Länge ca. 2m) an den Pfosten.

V 2: Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Bereiche ist technisch sicherzustellen. (z.B. Durch Ausrichtung oder Abschirmblenden)

### **11.2.3. Luftreinhaltung und Klimaschutz**

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.

Beim Bau sind daher Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren. Die Planung erlaubt dabei insbesondere die Nutzung von solarer Energie. So kann sichergestellt werden, dass eine optimale aktive und passive Solarenergienutzung insbesondere im Winter erfolgt.

Es entstehen zur besseren Ausnutzung der Fläche möglichst kompakte Gebäude (niedriges Verhältnis von Außenfläche (A) zu Volumen (V) des Baukörpers). So kann sichergestellt werden, dass der Heizwärmeenergiebedarf der Gebäude allein aufgrund der Form des Baukörpers positiv beeinflusst wird.

Auf den Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung verpflichtend. Bei Flachdächern können auch aufgeständerte Anlagen installiert werden. Dies lassen die textlichen Festsetzungen explizit zu.

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung ist auch bei Starkregenereignissen nicht zu erwarten.

Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten die Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Insbesondere die Auswahl der Baumarten trägt der wachsenden Häufigkeit, Dauer und Intensität der Trockenperioden Rechnung.

### **11.3. Berücksichtigung der Belange von Wirtschaft und Landwirtschaft**

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden die Belange der Wirtschaft gefördert, weil mit der Baugebietsausweisung die Neuansiedelung von Einzelhandel ermöglicht wird. Bezüglich der Einzelhandelssituation ist Punkt 3.2 der Begründung einschlägig.

Wald ist nicht betroffen.

Das Vorhaben erstreckt sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Gemeinde hat allerdings im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes den Sachverhalt bereits dahingehend abgewogen, den Bedarf an Bauflächen für großflächigen Einzelhandel auf dieser Fläche zu decken. Eine Inanspruchnahme zu ebendiesen Zwecken ist für das Plangebiet daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet worden.

### **11.4. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes**

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauungsplanaufstellung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

## **12. Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

### **1.1. Beschreibung des Vorhabens**

Es wird ein Bebauungsplan aufgestellt, um einen Vollsortimenter und einen Getränkemarkt zu realisieren. Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 1,12 Hektar. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie bei anderen Vorhaben dieser Art dergestalt, dass ein möglichst effizienter und somit sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht wird und vermeidbare negative Umweltauswirkungen von vorneherein so weit wie möglich ausgeschlossen oder zumindest abgemildert werden. Zu den einzelnen Festsetzungen wird auf Punkt 6.3 der Begründung verwiesen.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand des Hauptortes Berg nördlich der Staatsstraße St 2692. In 250 Metern Entfernung befindet sich die BAB A 9, die Auffahrt in Fahrtrichtung Nürnberg/München ist 200 Meter entfernt. Von der Ortsmitte von Berg ist der Standort knapp 500 Meter entfernt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von circa 1,12 Hektar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen, Osten und Norden von entwicklungsfähigen Gewerbeflächen und im Süden von der Staatsstraße 2692 begrenzt. Die Gewerbeflächen sind gegenwärtig ackerbaulich genutzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt die Staatsstraße 2962. Des Weiteren wird das Gebiet durch Fuß- und Radwege angeschlossen.

Durch die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel wird eine tragfähige Versorgungsinfrastruktur in der Gemeinde ermöglicht.

#### **1.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Auf dem Gelände soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen.

Die zentrale Bündelung einer tragfähigen Nahversorgung dient folgenden städtebaulichen Zielen:

- Die prognostizierten demographischen Entwicklungen erfordern eine tragfähige Struktur der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Gemeindegebiet.
- Die Planung ist notwendig und verhältnismäßig, um die Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit den Gütern des täglichen Bedarfs – insbesondere mit Lebensmitteln – zu sichern und das durch diese häufig nachgefragten Güter entstehende Verkehrsaufkommen über das Prinzip der kurzen Wege einerseits zu reduzieren und andererseits auf leistungsfähige Verkehrswege zu lenken.

#### **1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Durch die Maßnahme wird Bauland im Umfang von rund 0,955 Hektar geschaffen. Für eine Überbauung stehen unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen rund 0,764 Hektar zur Verfügung.

### **1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden**

#### **Regionalplan**

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gem. Regionalplan nicht vorhanden. Die Gemeinde gehört gemäß Regionalplan zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Gemeinde Berg ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) als Grundzentrum ausgewiesen.

Der Regionalplan formuliert u.a. folgende Ziele:

I. Natur, Landschaft und Erholung

- 1.4 (G) Charakteristische naturnahe Biotope und ökologisch bedeutsame Naturräume sollen in Funktion und Umfang gesichert, erhalten und soweit erforderlich wiederhergestellt werden.
- 3.1.2 (G) Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und Fremdenverkehrsgebieten der Region, sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.
- 3.2.3 (G) Die Funktionen des Bodens sollen in der Region nachhaltig gesichert und wiederhergestellt werden. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.

**Flächennutzungsplan**

Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, gegeben.

**Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Hof (ABSP)**

Das Vorhaben befindet sich gem. ABSP außerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete.

**Fachgesetze**

Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

<b>Mensch</b>	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
DIN 18005-1	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
<b>Arten/Biotope</b>	
BNatSchG	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
<b>Boden</b>	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,

	Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversiegelung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
<b>Wasser</b>	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
<b>Luft/Klima</b>	
BauGB	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmögliche Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
<b>Landschaftsbild</b>	
BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
<b>Kultur- und Sachgüter.</b>	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
DSchG	§ 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern hinzuwirken.

### **1.3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

#### **1.3.1. Schutzgut Mensch**

##### Beschreibung

An das im Osten der Gemeinde Berg gelegene Untersuchungsgebiet grenzt im Süden die St 2692 an sowie das Gewerbegebiet Lerchenbühl. Nördlich und östlich ist das Gebiet von landwirtschaftlicher Fläche umgeben. Im Westen grenzt das Gebiet ebenfalls an landwirtschaftlich genutzte Fläche an, in etwa 50 Meter Abstand befindet sich ein Gebäude mit Wohnnutzung.

Der Ortsteile Bug liegt östlich des Plangebiets in einer Entfernung von etwa 1,3 km. Der nördlich gelegene Ortsteil Schnarchenreuth befindet sich ebenfalls etwa 1,6 km vom Untersuchungsgebiet entfernt. Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Im Wirkungsbereich sind keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen bzw. Landschaften mit hoher Erholungsnutzung vorhanden. Der Landschaftsausschnitt ist durch die bestehende Infrastruktur (Autobahn, Staatsstraße, bestehendes Gewerbegebiet) im Hinblick auf die Erholungseignung stark vorbelastet.

Das Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-Ost stellt den betrachtungsrelevanten Landschaftsausschnitt als Gebiet mit hoher Lärmbelastung dar. Zudem wird es als kein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung dargestellt, da darin eine naturbezogene Erholung durch Verkehrslärm beeinträchtigt ist.

Ausgewiesene Rad- oder Wanderwege sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich wird für die wohnumfeldnahe Erholung aufgrund der starken Vorbelastungen und der gegebenen städtebaulichen Gesamtsituation mit geringer Attraktivität für den fußläufigen Verkehr als gering geeignet bewertet.

Die Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ein ausgewiesenes und belegbares Problemfeld.

##### Auswirkungen

Dadurch, dass die Fläche nur in geringem Umfang für die Erholungsnutzung geeignet ist und eine starke Vorbelastung gegeben ist, werden diesbezüglich nur geringe Auswirkungen mit der Planung einhergehen.

Die Immissionen nach § 3 BImSchG wurden beurteilt (Punkt 11.2.1 der Begründung). Die Bewertung kam zu dem Ergebnis, dass Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen nicht in relevantem oder erheblichem Maße von dem Baugebiet ausgehen werden. Geräusche sind dagegen im Zuge der Umweltprüfung zu begutachten.

Die Erschließung und der Zugang zu Gebäuden, insbesondere zu Endverbrauchermärkten erlauben einen barrierefreien Zugang. Im Zuge der Detailplanung kann zur Wahrung der Chancengleichheit die Einrichtung von „Frauenparkplätzen“, „Eltern-Kind-Parkplätzen“ sowie „Behindertenparkplätzen“ erfolgen. Die allgemeinverbindliche DIN 18040, Teil 3 sowie Teil 1 sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben zudem die Sicherstellung einer qualifizierten Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen in zumutbarer Erreichbarkeit.

#### **1.3.2. Gewerbeemissionen**

##### Beschreibung:

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich bereits gewerbliche Emittenten. Der nächstgelegene relevante Immissionsort (IO) ist die Hofer Straße Nr. 49 in 53 Metern Entfernung (Westen). Im Flächennutzungsplan ist der IO als Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) dargestellt. Faktisch kommt die Nutzung des städtebaulichen Zusammenhangs wohl eher einem Dorfgebiet (MD, § 5

BauNVO) gleich. Hinsichtlich der Immissionswerte der TA Lärm wird hier kein Unterschied gemacht.

Auswirkungen:

Die Schutzbedürftigkeit und der Störgrad des Gebietes sind aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung immissionsschutzrechtlich einem Gewerbegebiet gleichzusetzen.

Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist grundsätzlich gegeben, wenn die Geräuschimmissionen der Anlage die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Für MI und MD liegt der Immissionsrichtwert tags bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Dieser Nachweis ist spätestens mit dem Bauantrag zu erbringen.

### **1.3.3. Verkehrslärm**

Beschreibung:

Der Verkehr aus dem Gebiet wird über leistungsfähige überörtliche Verkehrswege abgewickelt.

Auswirkungen:

Der Abfluss über die überörtlichen Verkehrswege verläuft teilweise in westlicher Richtung durch den Ortskern Berg. Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f der TA Lärm sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Diese Vorgaben sind bei der schalltechnischen Beurteilung der Gesamtemissionen von dem Vorhaben zu beachten.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Flächen von einem Großteil der Gemeinde Berg in fußläufiger Entfernung von ca. einem Kilometer oder weniger zu erreichen sind und sich Haltestellen von Bus und Bahn in fußläufiger Entfernung befinden.

### **1.3.4. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beschreibung:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler.

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist bereits durch Gewerbe- und Industriebetriebe geprägt. Die geplante Nutzung stellt kein wesensfremdes Element in diesem Landschaftsausschnitt dar.

Auswirkungen:

Aufgrund der denkmalrechtlichen Unbedenklichkeit im Umgriff des Plangebietes und der Zuordnung der Baugebiete zueinander über die strategische Entwicklung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

### **1.3.5. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Beschreibung:

Das Planungsgebiet umfasst intensiv ackerbaulich genutzte Flur ohne wertvolle Strukturen für Tiere und Pflanzen.

Höhergradig wertgebende Strukturen wurden bei Begehungen nicht festgestellt.

Der Planungsraum sowie das weitere Umfeld werden durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie Verkehrswege geprägt.

Bestände mit Biotopvernetzungsfunction sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### *Lebensraum*

Mit der geplanten baulichen Nutzung auf den bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von ökologisch bedeutsamen Lebensraumpotentialen verbunden.

Aufgrund der vorhandenen Störungen und des naturfernen Charakters ist das Gebiet als Bruthabitat für anspruchsvollere Vogelarten objektiv ungeeignet. Gewässerlebensräume und Trockenhabitats sind nicht vorhanden. Wald und größere Gehölzbestände sowie Hecken sind nicht betroffen.

Bei einer Kartierung im Umfeld wurden im Jahr 2023 wurde nördlich des Plangebietes ein Brutpaar der Feldlerche nachgewiesen.

#### *Schutzkulisse*

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß Natura-2000-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt. Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Ebenfalls ist im Geltungsbereich kein Biotop kartiert.

Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete befinden sich im Schutzgebiet des Naturschutzes „Saaletal v. Joditz bis Blankenstein u. NSG Tannbach b. Mödlareuth“ (FFH-Gebiet 5536-371) sowie östlich von Berg in etwa 3 km Entfernung. Es ist aufgrund der Entfernung nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.

#### Auswirkungen:

Das Vorkommen von Tierarten der Vogelschutz-Richtlinie kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Entsprechend wurden Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen konzipiert, welche verpflichtend durchzuführen sind.

Auf Punkt 1.7.1 des Umweltberichts wird verwiesen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Es wird davon ausgegangen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten wie Amsel, Star, Meisenarten etc. hier vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Bauleitplanung nicht verbunden. Gleiches gilt für weitere ungefährdete Arten wie u.a. Saatkrähe oder Sperling, die wahrscheinlich als Nahrungsgäste vorkommen.

Darüber hinaus kann eine Anzahl weiterer Arten als Nahrungsgäste aufgrund des vorhandenen Übergangs in der Agrarlandschaft nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen sind in diesen Fällen aufgrund fehlender spezifischer Besonderheiten des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

Die Eignung von Offenlandflächen als Bruthabitats für Wiesenbrüter wie die Feldlerche ist prinzipiell gegeben, weshalb diesbezüglich Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konfliktlagen festgesetzt wurden. Durch die Nähe zu bestehender Bebauung sowie Verkehrswegen ist die Qualität der potentiellen Habitats allerdings bereits erheblich herabgesetzt und möglicherweise aufgrund der bekannten Meidungsdistanzen der Art zu Vertikalstrukturen gar nicht mehr gegeben.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine zusätzliche Trennungsfunktion, da die Flächen durch einen überörtlichen Verkehrsweg begrenzt werden. Der Lebensraum im unmittelbaren Planungsumgriff ist bereits durch Verkehrswege zerschnitten.

Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da als Wanderkorridore für größere und scheue Arten fungierende großen und unzerschnittene Waldgebiete und Biotopverbundstrukturen durch die Planung nur randlich berührt werden und die Flächen bereits erheblich vorbelastet sind. Es kommt insbesondere nicht zur Zerschneidung von Wanderwegen und Verbundachsen, eine Erhöhung diesbezüglicher Tötungsrisiken ist demnach nicht anzunehmen.

Für die Beleuchtung sind Kaltstrahler einzusetzen, um nachtaktive Insekten und jagdaktive Fledermäuse zu schonen. Generell ist die Beleuchtung möglichst energiesparend auszuführen und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Eingriffe

in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Dadurch, dass der Geltungsbereich vorliegend zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich wird, ist diese Regelung zu berücksichtigen, allerdings für das Bauland nicht zwingend und grundsätzlich anzuwenden. Es sind allerdings vermeidbare Beleuchtungen im Sinne des Artenschutzes auszuschließen, was insbesondere für Werbeanlagen gilt. Generell ist die Beleuchtung möglichst energiesparend auszuführen und auf das notwendige Maß zu begrenzen, um die Lockwirkung des Plangebietes zu minimieren.

Durch die Bebauung des Gebiets kommt es zu einer Versiegelung und Überbauung von Brach- und Ackerflächen. Somit liegt ein erheblicher Eingriff vor (§ 14 BNatSchG). Dieser Bestand ist grundsätzlich als ausgleichbar zu werten. Unter Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a Abs. 3 BauGB) kann der entstandene Eingriff kompensiert werden.

### **1.3.6. Schutzgut Landschaft**

#### Beschreibung:

Das Landschaftserleben wird durch angrenzende überörtliche Verkehrswege bereits stark herabgesetzt.

Eine Vorprägung der Landschaft mit allen Eindrücken gewerblicher Bebauung und Nutzung ist bereits in einem gewichtigen und landschaftsbildüberprägendem Maße vorhanden, sodass sich auch die geplante Nutzung in diesen Gesamteindruck einfügt.

Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet auf Grund der Lage innerhalb des Naturraums nur in geringen Maß statt.

Die Topographie führt indes dazu, dass das Vorhaben auch aus größerer Entfernung von erhöhten Standorten aus einzusehen ist.

Die Einsehbarkeit der Flächen ist aus Richtung des Ortes (Westen) aufgrund bestehender Abschirmung durch Gebäude eingeschränkt. Aus südlicher Richtung ist aufgrund des Gewerbegebiets Lerchenbühl keine Einsehbarkeit der Flächen aus größerer Entfernung gegeben. Eine Fernwirkung besteht nach Norden und Osten, die jedoch aufgrund der Nähe zu dem Gewerbegebiet und der landschaftsprägenden Wirkung der BAB A9 als gering zu bewerten ist.

Die mit der Planung einhergehenden Veränderungen sowohl hinsichtlich des Landschaftsbildes als auch für die landschaftsbezogene Erholung werden im unmittelbaren Umfeld als optisch störend empfunden, die Fernwirkung auf Wohnstandorte und Nachbargemeinden ist als gering zu bewerten. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt.

#### Auswirkungen:

Die zukünftige Bebauung fügt sich in die vorhandene bauliche Nutzung ein. Der östliche Ortsrand von Berg ist seit Jahrzehnten von historisch gewachsenen Industrie- beziehungsweise Gewerbeanlagen geprägt.

Die Situation wird hier nicht durch eine wesensfremde Nutzung in ihren Grundzügen verändert. Vorbereitende Planungen in Form des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Berg sind in diesem Zuge zu nennen und entsprechend zu würdigen. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ein wirksamer Flächennutzungsplan vorhanden ist, in welchem die hier berührten Belange der Landschaftspflege - wenn auch aufgrund dessen vorbereitenden Charakters nicht abschließend - Berücksichtigung fanden.

Der landschaftliche Eindruck im unmittelbaren Planungsumgriff wird nicht verändert, da eine bauliche Vorprägung durch Industrie- und Gewerbebauten sowie überörtliche Verkehrswege gegeben ist. Störende Fernwirkungen sind daher mit dem Baugebiet aufgrund der Lage und Anpassung an die bestehende Bebauung nicht verbunden.

Visuelle Störungen sind nicht auszuschließen; da die Baukörper auf Grund der Gebäudehöhen Auswirkungen auf das Landschaftserlebnis in diesem Bereich haben. Die visuelle Störung kann durch die Fassadengestaltung und Bepflanzung relativiert, jedoch nicht gänzlich vermieden werden. Durch die Maßnahme kann auf Grund der Gebäudekörper auch das subjektive Naturerlebnis beeinträchtigt werden; auch diese Störung kann durch Gestaltungs- und Grünordnungsmaßnahmen vermindert, jedoch nicht vermieden werden.

### 1.3.7. Schutzgut Fläche, Boden

#### Beschreibung:

Durch die Maßnahme wird Bauland im Umfang von rund 0,955 Hektar geschaffen. Für eine Überbauung stehen unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen rund 0,764 Hektar zur Verfügung.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen im bayernweiten Vergleich geringe Bodenwertigkeiten und im regionalen Vergleich hauptsächlich günstige Erzeugungsbedingungen. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Die Böden bestehen nach Angaben der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 in den Bereich des Untersuchungsgebiets fast ausschließlich aus Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Grusschluff über Schluff- bis Lehmschluff. Die geologische Einheit ist die Görkwitz-Formation zuzuordnen. Bei Bauvorhaben sowie im Zuge der Erschließung werden Bodengutachten vorgelegt. Böden mit hoher oder sehr hoher Bedeutung (z. B. Moorböden) sind nicht vorhanden.

Das Baugrundgutachten ergab folgende Situation vor Ort:

- Schicht 1: Mutterboden mit Grasnarbe

Entsprechend den durchgeführten Baugrundbohrungen wurde auf der Geländeoberfläche ein brauner Mutterboden mit Grasnarbe aufgeschlossen (Bodengruppe OU, OH nach DIN 18196). Der Bodenhorizont weist eine Schichtstärke von 0,30 m mit weicher bis steifer Konsistenz auf.

- Schicht 2: Verwitterungshorizont

Die angetroffenen Verwitterungsböden der Meta-Basalte der Görkwitz-Formation gliedern sich vorwiegend in die Verwitterungslehmböden sowie die Verwitterungsschuttlagen, die oft den Übergangsbereich zum Zersatz des Festgesteinkomplexes darstellen.

Die Verwitterungsböden können in ihrer Gesamtheit als steinig-kiesige Schluffböden mit geringen tonigen sowie sandigen Anteilen beschrieben werden. Nach DIN 18196 können die Bodengruppen der Verwitterungsböden als GU / GU\*, UL, SU\* deklariert werden.

Die Färbung ist vorwiegend ockerfarben bis grau. In den lehmigen Zwischenlagen bilden die kiesigen Bestandteile oft ein abgestütztes Gefüge.

Die Konsistenzen der lehmigen Bereiche können in Auswertung der Schlagzahlen der Schweren Rammsondierung (DPH) am Top als steif (im Mittel 3 bis 5 Schläge pro Dezimeter Eindringtiefe) und in Tiefen > 0,80 m u. GOK als halbfest (Schlagzahlen ab 10 pro Dezimeter Eindringtiefe) eingestuft werden. Die Lagerungsdichte der der kiesig-steinigen Beimengungen kann als dicht eingestuft werden. Auf Grund des Bohrsondendurchmessers können Beimengungen in Form von Steinen und ggf. Blöcken nicht aufgeschlossen werden.

- Schicht 3: Fels(-zersatz) des Festgesteinkomplexes

In allen Kleinkernbohrungen wurde der zersetzte bis entfestigte Festgesteinzersatz aufgeschlossen. Die Bohrungen wurden in den angegebenen Tiefen widerstandsbedingt bzw. aufgrund der Geräteauslastung abgebrochen. Der Übergang zwischen Verwitterungshorizont und stark entfestigtem Fels ist fließend und unscharf ausgebildet. Es ist insgesamt von einer starken Zerlegung des Felses mit typisch wellig-runzeligen Schichtflächen auszugehen.

Gem. Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken Ost handelt es sich um kein Gebiet mit einer besonderen Bedeutung für die Erhaltung der Bodenfunktionen. Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle ist in dem Bereich des Planungsgebiets überwiegend sehr hoch. Vorbelastungen existieren insbesondere im Umfeld der angrenzenden Verkehrswege (Salzeinträge, Schadstoffimmissionen durch den Verkehr). Die Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt.

Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen:

Durch die Maßnahme erfolgt in einem gewissen Umfang Flächenversiegelung. Der Grad der Versiegelung wird relativ groß sein, um im Gegenzug mehr Flächen von Erschließung freizuhalten.

Aufgefundene Schwermetallbelastungen sind aus gutachterlicher Sicht mit höchster Wahrscheinlichkeit auf einen geogenen Ursprung zurückzuführen. Aus gutachterlicher Sicht sollte eine Verwertung der natürlichen Bodenschichten ohne Fremdbestand als Z 0 – Material sowohl nach LAGA (1997) als auch nach LVGBT möglich sein. Der Oberboden sollte aus gutachterlicher Sicht als durchwurzelbare Bodenschicht verwendet werden können.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Sollten sich Hinweise auf belastetes Material ergeben, ist dies von zertifizierten Fachfirmen nach geltenden Regeln und dem Stand der Technik zu entsorgen.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt durch das Vorhaben durch Massenan- und -Abtrag:

	Abtrag [m <sup>2</sup> ]	Auftrag [m <sup>2</sup> ]	Länge [m]	Abtrag [m <sup>3</sup> ]	Auftrag [m <sup>3</sup> ]
Schnitt A - A	1,25	68,65	25,00	31,25	1716,25
Schnitt B - B	8,37	38,60	25,00	209,25	965,00
Schnitt C - C	57,90	9,35	25,00	1447,50	233,75
Schnitt D - D	42,97	8,14	30,00	1289,10	244,20
<b>gesamt</b>			<b>105,00</b>	<b>2977,10</b>	<b>3159,20</b>

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

**1.3.8. Schutzgut Wasser**

Beschreibung:

Im Plangebiet finden sich keine stehenden Gewässer. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Gebiet entwässert großräumig und flächig in Richtung der BAB A 9. Auf der gegenüberliegenden Seite der BAB A 9 entwässert der Landschaftsraum durch einige

Gewässer III. Ordnung in die Sächsische Saale. Von diesen Gewässern liegt keines im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes. Amtlich festgesetzte oder bekannte Überschwemmungsgebiete oder Retentionsflächen werden nicht berührt.

Das Gelände wurde vermessen, wasserführende Strukturen oder Wegseitengräben werden nicht berührt oder beeinträchtigt.

Die relative Grundwasserneubildung ist überwiegend gering. Entsprechend stellt die Karte „Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich als mittel dar (ca. 100 – 250 mm/a). Daten zum Grundwasserflurabstand liegen aktuell nicht vor. Von hoch anstehendem Grundwasser ist im Geltungsbereich jedoch nicht auszugehen, da sich der Geltungsbereich auf einer Erhebung innerhalb der Topographie des Naturraums befindet.

Gem. Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken Ost ist im Gebiet eine überwiegend geringes Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe und eine mittlere relative Grundwasserneubildung vorhanden.

Eine Stoffverlagerung ins Grundwasser gilt in dem Untersuchungsgebiet als wahrscheinlich. Ihm kommt eine besondere Bedeutung für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und nicht sorbierbarer Stoffe zu.

#### Auswirkungen:

Auf Fließgewässer werden keine Auswirkungen erwartet.

Durch Versiegelungen kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. In Bezug auf die Grundwasserneubildung besitzen die Böden im Geltungsbereich mittlere Wertigkeit. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser im Planungsgebiet.

Alles Niederschlagswasser, was nicht versickern kann, wird über das bestehende Trennsystem abgeführt.

### **1.3.9. Schutzgut Luft**

#### Beschreibung:

Besondere, lokalklimatisch wirksame Bestände und Strukturen sind im betrachtungsrelevanten Landschaftsausschnitt nicht vorhanden. Insbesondere durch den Verkehr sind Schadstoffvorbelastungen vorhanden. Die Vorbelastung durch angrenzende Gewerbeflächen ist gegenwärtig ebenfalls erheblich.

Die Kaltluftproduktionsfunktion der Fläche ist nach dem Landschaftlichen Entwicklungskonzept der Region Oberfranken-Ost als hoch dargestellt. Besondere Inversionsgefährdung liegt nicht vor.

Gemäß des Landschaftlichen Entwicklungskonzepts der Region Oberfranken-Ost ist die mögliche Beeinträchtigung von Luft und Klima durch das Risiko klimatisch-lufthygienischer Belastungen in den angrenzenden Siedlungsbereichen überwiegend gering.

#### Auswirkungen:

Durch das Baugebiet entstehen abseits von Verkehr keine relevanten Emissionen von Luftschadstoffen. Diese Schadstoffe erfolgen ohnehin und werden bei einer Verkürzung von Wegen durch die bessere Erreichbarkeit von Einzelhandel insgesamt reduziert.

Die Inversionsgefährdung ist als gering einzustufen, sodass kumulative Auswirkungen aufgrund der Emissionen und einer gleichzeitigen Inversionslage ausgeschlossen werden können.

### **1.3.10. Schutzgut Klima**

#### Beschreibung:

Auf Grund der Lage und Struktur des Planungsgebietes ist lediglich mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen zu rechnen. Die Kaltluftproduktionsfunktion ist innerhalb bebauter Bereiche nicht vorhanden, die unbebauten Bereiche haben eine hohe Kaltluftproduktionsfunktion.

Auswirkungen:

Der kleinräumige Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen, trockenen und frischen Bereichen infolge der Bebauung verursacht mikroklimatische Veränderungen, die sich auf die kleinräumigen Standortverhältnisse auswirken. Es ist davon auszugehen, dass sich insbesondere die versiegelten Flächen in den Sommermonaten stärker erhitzen werden.

**1.4. voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen

<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion. Keine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes.
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Keine Auswirkungen</b> Keine Betroffenheit von Schutzgütern des Denkmalschutzes
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> Die Eingriffserheblichkeit ist festzustellen. Das Lebensraumpotential ist gering.
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Erweiterung angrenzend an bestehende Gewerbegebiete in Richtung Norden. Dabei Beibehaltung der Maßstäblichkeiten in Bezug auf die räumlichen Dimensionen Fläche und Vertikalität.
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> Hoher Versiegelungsgrad mit Totalverlust von Bodenfunktionen anzunehmen.
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung in einem Bereich mit maximal mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate.
<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Positive Auswirkungen</b> Einsparung von Verkehrsemissionen durch Bündelung und Verkürzung von Wegen.
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Negative Auswirkungen</b> Schnelleres Aufheizen versiegelter Flächen. <b>Positive Auswirkungen</b> Einsparung von Verkehrsemissionen durch Bündelung und Verkürzung von Wegen.

**1.5. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

**1.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Zustandsänderung bei den Schutzgütern ist zu erwarten. Die Nutzung wird über den Flächennutzungs- und Landschaftsplan vorbereitet, es können daher grundsätzlich ähnliche Vorhaben realisiert werden.

Die Gemeinde Berg und die Gemeindeteile würden weiterhin am Ort mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs unterversorgt bleiben und Kaufkraft würde in andere Gemeinden abfließen.

**1.5.2. Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben**

Durch die Planung entstehen erhebliche Umweltauswirkungen. Diesen wird durch entsprechende Maßnahmen zur Minderung und zur Vermeidung Rechnung getragen, sodass diese ein zulässiges und vertretbares Maß einhalten. Durch die Sicherung einer modernen Nahversorgung in der Gemeinde Berg wird die Attraktivität als Wohnstandort erhöht, die Resilienz der Nahversorgung gestärkt und mehr Kaufkraft in der Gemeinde gehalten.

Nachfolgend sind Projektwirkungen des Vorhabens tabellarisch aufgeführt.

<b>Projektwirkung</b>	<b>Eingriffswirkungen</b>
<b>Anlagebedingte Projektwirkungen</b>	
Anlagebedingte Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	Durch den Ausbau von Verkehrswegen und des Vollsortimenters werden Flächen versiegelt.
Anlagebedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren	Durch die Neuversiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Aufschüttung und Abgrabung sowie Bodenverdichtung im Zuge der Erschließung und Bebauung bedingen Änderungen der Bodenstrukturen und damit auch der -funktionen. Die Flächenversiegelung bedingt eine schnellere Erwärmung von Flächen.
Anlagebedingte visuelle Wirkungen	Es kommt zu einer technischen Überprägung des Landschaftsbildes in einem diesbezüglich vorbelasteten Landschaftsausschnitt (BAB A9, St 2692, Gewerbegebiet).
<b>Betriebsbedingte Projektwirkungen</b>	
Betriebsbedingte Lärmemissionen	Mit Fahrzeugbewegungen und gewerblicher Nutzung sind Geräuschemissionen verbunden.
Betriebsbedingte Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	betriebsbedingt kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 0,764 ha.
Lichtemissionen	Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen sowie betriebsbedingter Verkehr bedingen Lichtemissionen.
Luftverunreinigungen	verkehrsbedingte und gewerblich bedingte Luftschadstoffemissionen innerhalb des Vorhabengebiets.
Entwässerung	Überlauf- und Überschusswassermengen werden unter Beachtung des Grundsatzes des § 55 WHG abgeführt.
<b>Baubedingte Projektwirkungen</b>	
Baubedingte Emissionen und Störungen	Es sind kurzzeitige Belastungen durch baubedingte Emissionen (Abgase, Stäube), Lärm und Erschütterung zu prognostizieren.
Baubedingte Individuenverluste	Finden die Bauarbeiten innerhalb der Brutperiode statt, besteht ein Tötungsrisiko für Jungvögel und Gelege.
Bodenabtrag/-auftrag	Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

#### Bodenschutzklausel

Durch die getroffenen Festsetzungen und die geplante Art der Bebauung wird die Ressource „Grund und Boden“ möglichst effizient genutzt.

Der Umgang mit Grund und Boden ist schonend und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, da die natürlichen Funktionen des Bodens bei der geplanten Nutzung berücksichtigt und die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden so gering wie möglich gehalten werden.

Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Gemeinde hat allerdings im Zuge der kürzlich erfolgten Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes den Sachverhalt bereits dahingehend abgewogen, den Bedarf an Flächen für den großflächigen Einzelhandel genau auf dieser Fläche zu decken. Eine Inanspruchnahme zu ebendiesen Zwecken ist für das Plangebiet daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet worden.

Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung können für das Vorhaben keine Flächen im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit für das Vorhaben gem. § 1 Abs. 3 BauGB wurde festgestellt und damit einhergehend auch die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme von Grund und Boden i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB.

Klimaschutzklausel

Es entstehen kompakte Gebäude mit einem günstigen Verhältnis von Außenfläche zu Volumen. Eine genaue Bezifferung der zukünftigen klimarelevanten CO<sub>2</sub>-Ausstöße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Folgen des Klimawandels können z. B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist eine erhöhte Anfälligkeit bei Starkregenereignissen nicht zu erwarten.

Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten die Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Insbesondere die Auswahl der Baumarten trägt der wachsenden Häufigkeit, Dauer und Intensität der Trockenperioden Rechnung.

**1.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Tabelle: geplante Maßnahmen: Betriebsphase

<b>Schutzgut Mensch</b>	Regulierung der Lärm- und Lichtemissionen.
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	Keine Maßnahmen erforderlich.
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	- Anwendung der Eingriffsregelung. - Festsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
<b>Schutzgut Landschaft</b>	- Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes - Festsetzungen zur Zulässigkeit von Beleuchtung und Werbeanlagen - Örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:</b> - Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen in den Außenanlagen. <b>(Vorsorgender) Bodenschutz:</b> - Schädliche Bodenveränderungen durch gasförmige, flüssige oder feste Schadstoffe sind durch entsprechende Nutzung der Außenanlagen unbedingt zu vermeiden - Örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:</b> - Beschränkung der Versiegelung auf das absolut erforderliche Maß. <b>Maßnahmen zur Abfuhr von Niederschlagswasser:</b> - Anwendung des § 55 Abs. 2 WHG.
<b>Schutzgut Luft</b>	Keine Maßnahmen erforderlich.

<b>Schutzgut Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrünung der unbebauten Bereiche.</li> <li>- Planungsrechtliche Ermöglichung von Dach- und Fassadenbegrünung, sowie Photovoltaiknutzung.</li> </ul>
------------------------	---

Tabelle: geplante Maßnahmen: Bauphase

<b>Schutzgut Mensch</b>	Einhaltung der AVV Baulärm
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	- Umsetzung der Meldepflicht für Bodendenkmäler
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	- Festsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
<b>Schutzgut Landschaft</b>	Keine Maßnahmen erforderlich.
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<p>Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Der abgeschobene Humus wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Unbelasteter Erdaushub wird auf Erdstoffdeponien verbracht. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Sachgebiet „Abfallrecht“ beim Landratsamt Hof verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt. Nach Abschluss der Arbeiten und Inbetriebnahme der Betriebsstätte werden anfallende Abfälle nach Wertstoffen getrennt und gemäß den einschlägigen Vorschriften entsorgt.</p> <p>Sollten sich Hinweise auf belastetes Material ergeben, ist dies von zertifizierten Fachfirmen nach geltenden Regeln und dem Stand der Technik zu entsorgen.</p> <p><b>(Vorsorgender) Bodenschutz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schädliche Bodenveränderungen durch gasförmige, flüssige oder feste Schadstoffe sind unbedingt zu vermeiden.</li> <li>- Einhalten der Vorgaben der DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und der DIN 19731, des § 202 BauGB sowie des § 12 BBodSchV</li> </ul>
<b>Schutzgut Wasser</b>	Keine Maßnahmen erforderlich, allgemeinverbindliche Standards zur Unfallverhütung sind einzuhalten.
<b>Schutzgut Luft</b>	Keine Maßnahmen erforderlich.
<b>Schutzgut Klima</b>	Keine Maßnahmen erforderlich.

Bezüglich des Umgangs mit Schmutz- und Niederschlagswasser wird auf Punkt 9.1. „Entwässerung“ dieser Begründung verwiesen.

Unfälle können pauschal nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen Stoffe in den Untergrund gelangen. Ebenso ist ein geringfügiger Schadstoffeintrag durch Fahrzeuge denkbar, die auf Grund technischer Defekte Kraft- oder Schmierstoffe bzw. Kühlmittel verlieren. Dadurch, dass das Niederschlagswasser der Außenanlagen ohnehin nicht als unbelastet zu qualifizieren ist, erfolgt diesbezüglich eine Vorbehandlung auf dem Betriebsgelände, bevor eine Einleitung in den Regenwasserkanal der Gemeinde Berg stattfindet.

### 1.7. Ausgleichsmaßnahmen

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

In Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird angestrebt, durch Vermeidungsmaßnahmen und die Minimierung des Eingriffs den Kompensationsfaktor im Rahmen der vorgegebenen Spanne entsprechend niedrig anzusetzen. Die nicht vermeidbaren

Eingriffe werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen. Auf Punkt 11.2.2 der Begründung wird verwiesen.

#### **1.7.1. spezieller Artenschutz**

Es befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Flächen im Planungsgebiet. Von einer gutachterlichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird abgesehen, das Umfeld des Plangebietes wurde im Jahr 2023 unabhängig von dem zu realisierenden Vorhaben kartiert. Das darüber hinaus potentiell vorkommende Arteninventar ist bekannt und es wurden dem Stand der Technik entsprechende Vermeidungsmaßnahmen präventiv gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

#### **1.8. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen)**

Die städtebauliche Erforderlichkeit des Vorhabens wurde in Punkt 2 und Punkt 3.2 hinreichend dargelegt. Besser geeignete Standorte sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Ansiedelung von Einzelhandel und Nahversorgung können aufgrund der in Punkt 1.4 der Begründung erläuterten Siedlungsstruktur lediglich in Berg sinnvoll stattfinden.

Dabei spricht für den gewählten Standort besonders, dass die verkehrliche Erschließung bereits vorhanden ist und die Lage sowohl an dem bestehenden Gewerbegebiet liegt als auch fußläufig von einem Großteil der Gemeinde erreichbar ist.

Die Planung entspricht dabei zudem allen relevanten landesplanerischen und regionalplanerischen Grundsätzen. Diesbezüglich wird auf Punkt 4 der Begründung verwiesen.

Die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO ist im städtebaulichen Innenbereich als konfliktanfällig einzuordnen und daher nicht zielführend. Den Grundsätzen des § 50 BImSchG muss durch die Planung entsprochen werden, was die Eignung alternativer Standorte deutlich einschränkt.

Hinsichtlich der Erforderlichkeit der hier planungsrechtlich festgesetzten Verkaufsflächen an zentraler Stelle wird auf Punkt 3 der Begründung verwiesen.

Am gewählten Standort kann die Planung im Hinblick auf die die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG umgesetzt werden:

- Der Landschaftsausschnitt weist mit Lage im Nahbereich der Staatsstraße, bestehender Gewerbegebiete und einer Bundesautobahn relativ hohe Vorbelastungen auf.
- Unvermeidbare Beeinträchtigungen können durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sind nicht zu erwarten.

Damit erweisen sich die für das Vorhaben gewählten Flächen bei Betrachtung umweltfachlicher Belange als geeignet. Alternativen, die zu entscheidungserheblich geringeren Umweltwirkungen führen würden, sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die Planung entspricht dabei zudem allen relevanten landesplanerischen und regionalplanerischen Grundsätzen. Diesbezüglich wird auf Punkt 3 der Begründung verwiesen.

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

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können (§ 4 c BauGB). Dabei sind die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur

Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

- Die fachgerechte Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überprüft. Dazu ist ein Ortstermin zu vereinbaren, sobald die Herstellung erfolgt ist.
- Die Umsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sollte vor Baubeginn überprüft werden.

Weitere Maßnahmen werden im weiteren Verfahren noch erarbeitet.

#### **1.10. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

Grundsätzlich wurden die Informationen vor Ort im Zuge einer Inaugenscheinnahme verifiziert.

Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbalargumentativ. Dabei werden gesonderte Fachgutachten mit einbezogen, die ihre eigenen Regelwerke herangezogen haben.

Für den räumlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich des Bebauungsplans und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

#### **1.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan im Osten der Gemeinde Berg auf einer Fläche von ca. 1,12 ha wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietskategorien nach BNatSchG. Natura 2000-Gebiete liegen außerhalb des Einwirkungsbereichs des Vorhabens. Wasserschutzgebiete, festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Ökokatasterflächen sind nicht vorhanden. Denkmalrechtliche Schutzgegenstände befinden sich nicht im Bereich der Planung. Vorbehalts- oder Vorrangflächen bzw. regionale Grünzüge gem. Regionalplan sind nicht vorhanden.

Bei dem gewählten Standort handelt es sich um einen aus umweltfachlicher Sicht vorbelasteten Standort durch die Lage unmittelbar an der BAB A9, St 2692 sowie im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen wurden insgesamt betrachtet auch nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt. Dies ist in der gewerblichen Nutzung des Grundstücks begründet und somit unvermeidbar.

Es wurde jedoch versucht, diese dem Stand der Technik entsprechend zu minimieren und sofern vermeidbar, erst gar nicht entstehen zu lassen. Die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Regelungen, sowie eine dem Stand der Technik entsprechende Ver- und Entsorgung des Gebietes genügen hohen Umweltstandards und sind technisch und rechtlich auf dem neuesten Stand.

Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt, benannt und sind auszugleichen. Zur Vermeidung bzw. Minimierung planbedingten Beeinträchtigungen sind zahlreiche Maßnahmen vorgesehen.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen. Diese sind so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfelds und des Naturhaushalts unterbleiben.

Mit Durchführung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist nicht von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen. Lediglich der Totalverlust von Bodenfunktionen kann im Zuge der planerischen Konzeption nicht vermieden oder ausgeglichen werden.

### **1.12. Quellen**

BayernAtlas (geoportal.bayern.de/bayernatlas); Umweltatlas Bayern  
Bayer. Landesamt für Umwelt (März 2018): Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010, M 1:500.000, Augsburg.  
Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Hof, München.  
Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Auflage, München.; Überarbeitung 2021.  
Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Berg  
Regierung von Oberfranken (2004): Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken Ost.  
Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Oberfranken-Ost.

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans geltenden Fassung.

### **13. Anlagen**

- GEOTECHNISCHER BERICHT NACH DIN 4020. Schweinfurt, 20.03.2023. PGU Ingenieurgesellschaft mbH.
- Kurzstellungnahme zu umwelttechnischen Untersuchungen. Schweinfurt, 02.05.2023. PGU Ingenieurgesellschaft mbH.
- UNTERSUCHUNGSBERICHT Neubau Lebensmittelmarkt Hofer Str. in 95180 Berg Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Festgesteinsuntergrundes - Sicker Versuch in situ. Schweinfurt, 13.07.2023. PGU Ingenieurgesellschaft mbH.
- Edeka-Markt Hofer Straße. Verkehrsuntersuchung. Ergebnisbericht mit Ergänzung Planfall 2e. Karlsruhe. November 2023. MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG. Mit Anhang: Pläne 1 - 33

### **14. Bestandteile der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Supermarkt auf dem Kapelläcker“**

Mit Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Supermarkt auf dem Kapelläcker“ als Satzung beschlossen. Die Satzung umfasst folgende Bestandteile:

A) Vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Das Planblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Supermarkt auf dem Kapelläcker“ samt Begründung und Umweltbericht und den darin genannten Anlagen.

B) Vorhaben- und Erschließungsplan zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der "Vorhaben- und Erschließungsplan" wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- "Lageplan Freiflächen" vom 29.08.2023; Ingenieurbüro Lichtenecker & Spagl GmbH. Landshut.

C) Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde Berg wurde am  
..... final abgeschlossen.

In diesem erklärt der Vorhabensträger, dass dieser bereit und in der Lage ist das Vorhaben  
innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und dass er sich zur Tragung der Planungs-  
und Erschließungskosten verpflichtet.

**15. Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach  
Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60

B.Sc. Tobias Semmler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 13. November 2023  
Aufgestellt: Kronach, im November 2023