Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Zum Brühl“

Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf vom 24.09.2026



Bearbeitung:
Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt
Lisa Esch, Master (Sc.) European Urban Studies

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

Gliederung **Seite**

A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG 4

1. PLANUNGSERFORDERNIS 4

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION 4

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN 5

4. PLANUNGSZIELE 7

5. BAULICHE NUTZUNG 8

6. ERSCHLIEßUNG 9

7. IMMISSIONSSCHUTZ 11

8. BRANDSCHUTZ 11

9. DENKMALSCHUTZ 11

10. GRÜNORDNUNG 11

10.1 Gestaltungsmaßnahmen 11

10.2 Eingriffsermittlung 12

10.3 Ausgleichsflächen 14

10.4 Artenschutz 15

11. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 16

B UMWELTBERICHT 17

1. EINLEITUNG 17

1.1 Anlass und Aufgabe 17

1.2 Inhalt und Ziele des Plans 17

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 17

2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG 17

2.1 Untersuchungsraum 17

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden 17

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 19

3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE 19

4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 19

4.1 Mensch 19

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität 21

4.3 Boden 22

4.4 Wasser 23

4.5 Klima/Luft 24

4.6 Landschaft 25

4.7 Kultur- und Sachgüter 26

4.8 Fläche 26

4.9 Wechselwirkungen 26

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete 26

5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB 27

6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN 27

7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 28

8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 29

9. MONITORING 29

10. ZUSAMMENFASSUNG 29

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. beabsichtigt, am südwestlichen Ortsrand von Berg innerhalb einer großen Siedlungslücke zwischen bestehender Bestand und dem historischen Ludwig-Donau-Main-Kanal, ein allgemeines Wohngebiet mit vsl. 26 Bauparzellen zu entwickeln. Die betroffenen Grundstücke liegen im Eigentum der Gemeinde.

Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, den Verbleib bauwilliger Gemeindebürgerinnen und -bürger, die Rückkehr bauwilliger Kinder in ihre Heimatorte sowie auch Zuzug externer Bauwilliger durch eine organische und nachhaltige Siedlungsentwicklung, insbesondere im Hauptort und den größeren Ortsteilen, bedarfsgerecht zu ermöglichen.

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. hatte in den letzten 10 Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs (seit 2011 bis 2023: 10,1 % in der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.(Wegweiser Kommune 2025), 0,83 % mittlere jährliche Veränderung im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (Statistik kommunal 2022)).
Für die gesamte Gemeinde wird eine Veränderung von 2,5 % bis 7,5 % (6,4 %, Demographie Spiegel für Bayern bis 2033) für die Bevölkerungsentwicklung bis 2033 prognostiziert. Für die Jahre 2019 bis 2039 wurde ein Zuzug von etwa 500 neuen Anwohnenden in Berg b. Neumarkt i.d.OPf. vorausgesagt.

Die überplanten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Sie sind aus städtebaulichen Gründen für eine Nutzung als Wohnbaufläche besonders geeignet, da hiermit ein Lückenschluss zwischen bestehender (Wohn)Bebauung und Ludwig-Donau-Main-Kanal einhergeht und vsl. nur geringe Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan „Zum Brühl“ aufgestellt werden. Die Gemeinde ist Eigentümerin der überplanten Flurstücke, so dass sichergestellt ist, dass die Grundstücke nach Ausweisung des Baugebietes dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen und die Gemeinde in den nächsten Jahren Bauland für Bauinteressierte anbieten kann.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Hauptort der Gemeinde Berg bei Neumarkt i.d.OPf. am westlichen Ortsrand zwischen bestehender Bebauung und dem Ludwig-Donau-Main Kanal. Es umfasst die Flurnummern bzw. Teilflächen (TF) der Flurnummern 1431 (TF), 1432, 1433, 1434, 1435, 1436 (TF),1443, 1443/1, 1443/2, 1443/3, 1444, 1445, 1446, 1447 (TF), jeweils Gemarkung Berg b. Neumarkt i.d.OPf. und hat eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Der Geltungsbereich wird überwiegend als Grünland genutzt, kleinere randliche Flächen sind auch mit Gehölzen bestockt (kleines Feldgehölze, Obstbaum, Garten). Zudem liegt ein bereits bebautes Wohngrundstück mit einem Einzelhaus im Planungsumgriff.
Östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an, hier befinden sich Einzelhäuser mit in der Regel zwei Vollgeschossen und Satteldach.

Im Norden befinden sich weitere Grünlandflächen sowie eine Streuobstwiese, bevor die weitere Bebauung in Form Mischbebauung (Wohnen, Gewerbe) hier anschließt. Im Westen verläuft hinter einer bandartigen, meist mit Gehölzen bewachsenen Verwallung (Auffüllung) der Ludwig-Donau-Main-Kanal.

Naturräumliche Gegebenheiten

Die Baufläche ist leicht nach Nordosten geneigt. Der Untergrund besteht aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus Sand.



Abb.: Luftbild des Geltungsbereichs © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Drei Biotope (Biotop Nrn. 6634-1215-008, 6634-1215-009, 6634-1215-012) aus dem Komplex des Ludwig-Donau-Main Kanals befinden sich westlich des Geltungsbereiches.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).
§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.06.2023 sind für die vorliegende Planung insbesondere von Relevanz bzw. zu beachten:

LEP 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen
(Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

LEP 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.*
(G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
(G) *Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungsund Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.*

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungs-struktur sollen vermieden werden.*
(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn […]*

Die für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze werden beachtet.

Der Demographische Wandel wird durch das Beachten der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bei der Planung mit einbezogen. Bei der Standortwahl handelt es sich um Flächen im Hauptort der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. mit idealer Anbindung an Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs. Die geplanten Wohnbauflächen grenzen an bestehende Wohnbaugebiete an und sind im Flächennutzungsplan auch bereits so dargestellt. Innentwicklungspotenziale werden genutzt. Dem Anbindegebot wird Folge geleistet.

Die Gemeinde Berg ist im Regionalplan der Region Regensburg als Grundzentrum im Stadt-Umlandbereich des Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. ausgewiesen. Die Gemeinde Berg ist daher ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet der vorliegenden Größenordnung.
Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach“. In derartigen Gebieten kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i. V. m. Zielkarte 3

„Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Nahezu das gesamte Gemeindegebiet von Berg befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, einschließlich der Siedlungsflächen. Beim gegenständlichen Plangebiet handelt es sich um eine größere Siedlungslücke zwischen bereits vorhandener Bebauung und dem Ludwig-Donau-Main Kanal. Es liegt somit nicht in unmittelbarer freier Landschaft. Nach Ansicht der Gemeinde ist es hier angemessen und ausreichend, den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in Form der getroffenen grünordnerischen Maßnahmen (insb. Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Baugrundstücke, Einschränkung Nadelgehölzhecken, Verwendung insektenschonender Beleuchtung) gerecht zu werden.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nach Westen zum Kanal sind Einzelbäume auf einer Grünfläche dargestellt. Der Grünstreifen mitsamt der Bäume befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Lediglich zwei bis drei Bäume im Nordwesten ragen in das geplanten Wohngebiet.

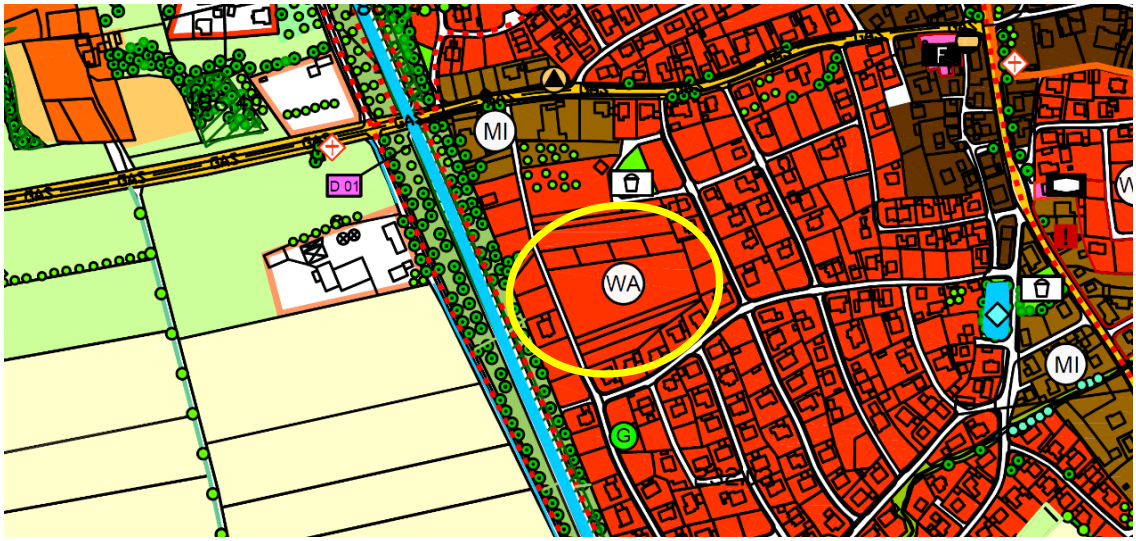


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. mit grober Verortung des Plangebietes (gelber Kringel)

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

4. Planungsziele

Die Schaffung von Wohnbauland ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde. Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. ist ein attraktiver Siedlungsschwerpunkt in unmittelbarer Nachbarschaft zum prosperierenden Oberzentrum Neumarkt und mit hervorragender Verkehrsanbindung in den Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen.

Die Entwicklung des Hauptorts soll den Verbleib der Nachgeborenen Ortsansässigen im Heimatort ermöglichen, aber auch Zugezogenen Bauland im Hauptort anbieten. Der Hauptort ist ideal an das überregionale Straßennetz angebunden. Neben der Lage an der Bundesautobahn A3, ist auch das regionale Schienennetz über Neumarkt i.d.OPf. gut erreichbar. Deshalb strebt die Gemeinde in Berg eine moderate und bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen an.

Die im Besitz der Gemeinde befindliche Fläche dient dazu, über mehrere Jahre verteilt Bauland anbieten zu können.

5. Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist aufgrund des städtebaulich angestrebten Charakters des Baugebiets erforderlich.

Zu Beginn der Planung wurden mehrere Entwürfe, die sich in der Erschließung und Dichte unterschieden haben, vorgelegt. Der Gemeinderat hat sich für die vorliegende Alternative entschieden. Die Erschließung erfolgt ringartig von der übergeordneten Erschließungsstraße, die von Süden über das bestehende Wohngebiet in das neue Wohngebiet mündet. Weiterhin hat diese Variante sowohl ein günstiges Verhältnis zwischen Bau- und Verkehrsflächen als auch günstige Grundstückszuschnitte.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung von ca. 26 Baugrundstücken mit einer Größe zwischen ca. 450 qm bis 630 qm, so dass unterschiedlichen Wünschen künftiger Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden kann. Die Festsetzung größerer zusammenhängender Baufenster ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke. Auch Doppelhäuser sind zulässig.

Die Grundflächenzahl von 0,40 sichert eine lockere Bebauung und minimiert die mögliche Überbauung und Versiegelung der Grundstücke. Um auf größeren Grundstücken die Errichtung unproportional großer Gebäude zu verhindern, ist zudem die Gebäudelänge begrenzt (abweichende Bauweise mit Einschränkung der Gebäudelänge auf 16 m), weiterhin ist eine Obergrenze für die maximale Grundfläche des Hauptgebäudes mit 180 qm festgesetzt. Im gesamten Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig. Zur Anpassung an das Ortsbild und den angrenzenden historischen Ludwig-Main-Donau-Kanal ist eine Höhenfestsetzung enthalten, die maximale Wandhöhen und Firsthöhen regelt.

Die Gemeinde Berg möchte eine weitgehende Gestaltungsfreiheit innerhalb des Baugebietes zulassen und ermöglicht die Errichtung unterschiedlicher Dachformen und damit Haustypen.

Zur Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild wird die Höhenlage der Gebäude definiert. Dies erfolgt in Bezug auf die Erschließungsstraße. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksseite.

Es gilt für jede Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen. Das orientiert sich an der aktuell gültigen Stellplatzsatzung.

Die Garagen sind grundsätzlich aufeinander abzustimmen, um ein harmonisches Siedlungsbild zu schaffen. Grenzgaragen sind auf eine maximale Länge von 9 m beschränkt.

Um ein offenes und großzugiges Ortsbild zu schaffen, sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,5 m in transparenter Ausführung zulässig. Sichtschutzeinrichtungen sind jedoch bei den Innengrenzen von Doppelhäusern bis zu einer Höhe von 2,0 m und

Länge 4,0 m zulässig. Dies ermöglicht einerseits Privatsphäre auf den Grundstücken, andererseits erhält es das offenen Ortsbild nach außen.

6. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt von Süden über die „Ludwigstraße“. Hierfür wird diese in das Baugebiet fortgeführt, indem der in diesem Bereich bereits verlaufende, befestigte Wirtschaftsweg dem Bestand entsprechend ausgebaut und auf ca. 8,3 m verbreitert wird.
Von dort wird das Baugebiet durch eine ringartige Straße mit einer Breite von 6,0 Metern erschlossen.

Im Nordosten wird ein öffentlicher Fußweg festgesetzt, der i.V.m. dem Wegeflurstück Nr. 1466/3 eine fußläufige Anbindung an die Ackerstraße ermöglicht.

Die detaillierte Gestaltung der Erschließungsstraßen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser und Kommunikation sind entlang der „Ludwigsstraße“ vorhanden und können in den Geltungsbereich der Planung erweitert werden. Das bestehende Wohnhaus verfügt bereits über entsprechende Anschlüsse an die relevanten Versorgungsnetze.

Für die Errichtung einer seitens der Bayernwerk Netz GmbH für notwendig erachteten Transformatorenstation ist im Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die Vorgabe des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) neue Baugebiete im Trennsystem zu entwässern kann für das Baugebiet „Zum Brühl“ nicht umgesetzt werden. Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass eine ortsnahe Versickerung aufgrund des anstehenden bindigen Bodens nicht möglich ist. Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers in ein aufnahmefähiges Fließgewässer scheidet aufgrund der großen Entfernung und dem damit verbunden unvertretbaren wirtschaftlichen Aufwand aus. Daher ist die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes „Zum Brühl“ entsprechend der umliegenden bestehenden Mischkanalisation im Mischsystem vorgesehen. Somit werden die im Baugebiet „Zum Brühl“ anfallenden Abwässer über die bestehende Mischkanalisation im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbauwerkes RÜB 04 „Berg-Süd“ abgeleitet und von dort über eine Abwasserschiene der Kläranlage zugeführt. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der weiterführenden Kanalisation bis zum Regenüberlauf RÜ 14 „Gartenstraße“ wurde rechnerisch überprüft. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes unterhalb des Regenüberlauf bis zum RÜB 04 „Berg Süd“ wird derzeit noch überprüft. Durch einen zusätzlich im Plangebiet geplanten Regenrückhaltekanal ist nicht zu erwarten, dass aufgrund der zusätzlichen Abflüsse aus dem Baugebiet „Zum Brühl“ sich das Risiko einer kanalindizierten Überflutung in diesem Bereich erhöht.
Der Regenrückhaltekanal wird innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen hergestellt.

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist pro Baugrundstück eine Zisterne zur Speicherung und Nutzung von unverschmutztem Regenwasser herzustellen. Die Zisterne muss mind. eine Größe von 2 m³ pro 100 m² nicht begrünter Dachfläche bemessen, ein Überlauf an die öffentliche Mischwasserkanalisation ist dabei vorzusehen. Hierdurch kann einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden.

Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es prinzipiell auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wie aus dem nachfolgenden Ausschnitt aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamt für Umwelt ersichtlich, sind innerhalb des Plangebietes auf Grund des relativ ebenen Geländes jedoch keine potenziellen Fließwege/Abflussbahnen bei Starkregen zu erwarten.



Abb.: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2026

Grundsätzlich darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstückes behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Aufgrund der weitgehend ebenen Geländeverhältnisse ist eine Beeinträchtigung höher oder tiefer liegender Grundstücke durch die Planung nicht zu erwarten. Die Vorgaben des § 37 WHG sind bei der Umsetzung der Planung jedoch grundsätzlich durch die Bauherrschaft zu beachten, diesbezüglich wird auf den Hinweis D.3 verwiesen.

Sonstige wasserrechtliche Auflagen und Empfehlungen

Der Hinweis D.3 beinhaltet ergänzende wasserrechtliche Auflagen und Empfehlungen zur Beachtung durch die Bauherrschaft (zu Anlagen im 60 Meter-Abstandsbereich zum ehemaligen Ludwig-Main-Donau-Kanal, zum Schutz vor hohen Grundwasserständen, zum Umgang mit Dränwasser und zur Beachtung der Rückstauebene).

7. Immissionsschutz

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich ein Steinmetzbetrieb (Mischgebiet) und ein ehemaliges Firmengelände eines Bauunternehmens (BP Gänsewiesen – Allgemeines Wohngebiet).

Im Westen auf der anderen Seite des Ludwig Donau-Main-Kanals befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Kuhstall.

Bzgl. potenzieller, auf das Wohngebiet einwirkender Immissionen (Lärm, Gerüche) wird um Beurteilung seitens des Landratsamtes, Technischer Umweltschutz, gebeten.

Bei dem Spielplatz nördliche des Geltungsbereiches handelt es sich um sozialadäquate Immissionen die zwischen 8 und 20 Uhr von Anwohnenden zu dulden sind.

8. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht.

Die Freiwillige Feuerwehr Berg ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden (ca. 600 m).

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

Westlich des Plangebiets verläuft der Ludwig-Donau-Main-Kanal, der sowohl als Baudenkmal (D-3-73-113-6) als auch als Bodendenkmal (D-3-6634-0144) eingestuft ist. Sichtbeziehungen zwischen Kanal und geplantem Wohngebiet sind durch die zwischenliegende bandartige, meist mit Gehölzen bewachsenen Verwallung (Auffüllung) nicht gegeben bzw. zumindest stark eingeschränkt.

Auf die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes bezüglich des Auffindens von möglichen Bodendenkmälern bei Erdarbeiten wird hingewiesen.

10. Grünordnung

10.1 Gestaltungsmaßnahmen

Innerhalb der Baufläche ist ein Laubbaum oder Obstbaum bei allen Grundstücken zu pflanzen. Dadurch soll eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden. Weitergehende Festsetzungen zur Grüngestaltung sind der Ausschluss von Nadelgehölzhecken über 3 Meter Länge sowie die starke Einschränkung von „Schottergärten“. Auch diese Festsetzungen dienen der Gestaltung des Ortsbildes.

10.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Pflanzgeboten auf Privatgrund zur Ein- und Durchgrünung sowie Gliederung des Baugebietes
- Verwendung heimischer Laubbaumarten oder Obstbäume (Hochstamm) für die Pflanzgebote
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo vom Nutzungszweck her möglich
- Einsatz insektenschonender Außenbeleuchtung
- Ausschluss/Einschränkung von Nadelgehölzhecken und Schottergärten
- Errichtung einer Zisterne zur Speicherung und Nutzung von unverschmutztem Regenwasser je Baugrundstück

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 nach den Maßgaben des Regelverfahrens.

Für das Plangebiet erfolgt eine qualifizierte Bestandsaufnahme mit Bewertung des Ausgangszustandes. Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der BayKompV zugeordnet. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Reicht die Bedeutung eines BNT darüber hinaus (z. B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen zwischen Habitaten), bedarf es einer ergänzenden verbal-argumentativen Bewertung, d.h. einer qualitativ beschreibenden Darstellung der Kompensationswirkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ebenso erfolgt die Bewertung aller weiteren Schutzgüter verbal-argumentativ.

Auf eine vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung der Biotop- und Nutzungstypen verzichtet die Gemeinde bewusst, sie greift anstelle dessen auf das detaillierte Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT zurück.

Für die Ermittlung der Eingriffsschwere wird die festgesetzte GRZ von 0,4 als Eingriffsfaktor herangezogen. Nicht als Eingriff gewertet wird ein Bereich im Südwesten, der als Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen ist.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	**Fläche (qm)**	**Bewertung (WP)**	**GRZ/ Eingriffsfaktor**	**Ausgleichs-bedarf (WP)**
Eingriffsflächen im Bereich geplanter Bau- und Verkehrsflächen				
G11: Intensivgrünland	11.929	3	0,4	14.315
G211: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	813	6	0,4	1.951
G215: Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	840	6	0,4	2.016
B212: Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	281	10	0,4	1.124
B312: Obstbaum, mittlere Ausprägung	29	9	0,4	104
P22: Privatgärten, strukturreich	638	7	0,4	1786
V32: Wirtschaftswege, befestigt	487	1	0,4	195
V51: Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	193	3	0,4	232
Flächen gem. § 34 BauGB (eingriffsfrei)				
G211: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	1.136	6	-	-
X11: Wohngebiet	908	2	-	-
Summe	**17.254**			**21.723**

Ermittlung Planungsfaktor			
Vermeidungsmaßnahme	**Beitrag zum Planungsfaktor**	**Wirkung der Vermeidungsmaßnahme**	**Sicherung**
naturnahe Gestaltung der Wohngärten durch Pflanzgebote für standortgerechte, gebietsheimische Gehölze auf den privaten Baugrundstücken	5 %	Die Maßnahmen dienen der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes (unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit). Gleichzeitig dient die Maßnahme der Förderung der Biodiversität	Festsetzungen B.4.2 und B.4.3
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	5 %	Die Maßnahme dient der Minimierung von Eingriffen in den Boden und das Grundwasser.	Festsetzung B.4.4
Verwendung von Leuchtmitteln für die Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	5 %	Die Maßnahmen minimiert die Anlockwirkung und somit das Sterben nachtaktiver Insekten, die wiederum Nahrungsgrundlage insbesondere für Fledermäuse darstellen	Festsetzungen B.4.5
Planungsfaktor (15 von max. 20 %)			**-3.258**
Verbleibender Ausgleichsbedarf			**18.465**

Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 18.465 Wertpunkten.

10.3 Ausgleichsflächen

Den im Rahmen des Bebauungsplans durch die geplanten Bau- und Verkehrsflächen vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine 2.071 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1156, Gemarkung Stöckelsberg, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Eingriffe erfolgen auf insgesamt 15.210 m² (vgl. Plan „Bestandserfassung mit Eingriffsbewertung“ im Anhang). Diese belaufen sich anteilig auf 2.414 m² für neue Verkehrsflächen (entspricht 15,87 %) und 12.796 m² für die geplanten WA-Flächen (entspricht 84,13 %). Hieraus abgeleitet entfallen 329 m² der Ausgleichsfläche auf die neu anzulegenden Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) und 1.742 m² auf die WA-Flächen.

Die Ausgleichsfläche befindet sich ca. 1,3 km südwestlich des Plangebietes, westlich der Ortschaft Unterrohrenstadt. Das Flurstück wird konventionell ackerbaulich genutzt und befindet sich in südexponierter Hanglage. Sowohl nördlich als auch südlich schließen biotopkartierte Feldhecken an. Seitens der Gemeinde ist vorgesehen, das gesamte Flurstück zu Ausgleichszwecken heranzuziehen, die nördlich verbleibende, ca. 900 m² große Teilfläche soll dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „An der Klinge“ in Stöckelsberg zugeordnet werden.

Als Entwicklungsziel vorgesehen ist ein Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland. Hierfür sind die Maßnahmen gem. Festsetzung B.5.1 (vgl. auch Maßnahmenplan) umzusetzen. Aufgrund der Südexposition und der niedrigen Ackerzahlen auf dem Flurstück von 24 bzw. 28 gemäß Bodenschätzung bestehen gute Voraussetzungen für die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland.

Wie die nachfolgende Bilanz belegt, sind die Maßnahmen ausreichend, den mit der Planung verbundenen Eingriff von 18.465 m² zu kompensieren.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume								
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			**Prognosezustand nach der BNT-Liste**			**Ausgleichsmaßnahme**		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (qm)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	11 (12-1)	2.071	9	8.100
Ausgleichsumfang Gesamt						**2.071**		**18.639**

Ein ergänzender Kompensationsbedarf und -umfang für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume besteht nicht.

Durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auch die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild vollumfänglich kompensiert.

10.4 Artenschutz

Vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (gez. am 14.11.2025). Insgesamt wurden 5 Begehungen im Zeitraum zwischen Mitte März und Ende Mai durchgeführt. Der Schwerpunkt der Erfassungen lag auf den vorkommenden Brutvogelarten (insb. Bodenbrüter, Gehölzbrüter und Arten der angrenzenden Siedlungsbereiche), sowie auf Vorkommen von Zauneidechsen und allen weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, welche potenzielle Vorkommen aufwiesen. Zusätzlich zu der eigenen Erhebung wurde das Gebiet nach Fundorten der Artenschutzkartierung und der Biotopkartierung abgeprüft. Hierzu finden sich keine Daten.

Die saP kommt insgesamt zum Ergebnis, dass mit der Planung verbunden keine erheblichen Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten zu erwarten sind. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bzgl. detaillierter Ausführungen wird auf Kapitel B.4.2 „Tiere und Pflanzen, Biodiversität“ im Umweltbericht und auf die saP selbst als Anhang der Begründung verwiesen.

11. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Art der Nutzung	**Fläche**
Allgemeines Wohngebiet	14.653 m²
Verkehrsfläche *davon bestehende mit Zweckbestimmung Fußweg*	2.601 m² *50 m²*
Summe	**17.254 m²**

Mit der Planung wird der Bauflächenbedarf für Wohnen im Hauptort Berg für die nächsten Jahre gedeckt.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Berg (ca. 1,7 ha Bau- und Verkehrsfläche).

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die überplanten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Sie sind aus städtebaulichen Gründen für eine Nutzung als Wohnbaufläche besonders geeignet, da hiermit ein Lückenschluss zwischen bestehender (Wohn)Bebauung und Ludwig-Donau-Main-Kanal einhergeht und vsl. nur geringe Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Anordnung der Bau- und Verkehrsflächen gibt es keine besseren Alternativen.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung). Folgende Gutachten sind beantragt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, vom 18.11.2025

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.
Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf

möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bzgl. potenzieller, auf das Wohngebiet einwirkender Immissionen (Lärm, Gerüche) durch Nutzungen im räumlichen Umfeld (Gewerbe, landwirtschaftliche Hofstelle) wird um Beurteilung seitens des Landratsamtes, Technischer Umweltschutz, gebeten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Naturschutzgesetz wird durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz ist durch Einhaltung geltender Grenz-/Orientierungs- bzw. Richtwerte zu beachten.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch Rückhaltung und Nutzung des Niederschlagswassers vor Ort (Zisternenpflicht) berücksichtigt, jedoch muss die Ableitung im Mischsystem erfolgen.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Beschreibung und Bewertung

Wohnfunktion

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnahe Freifläche), allerdings sind siedlungsnahe Freiflächen von allen Teilen des Ortes Berg aus rasch erreichbar.

Im Wirkraum des Vorhabens liegen mehrere allgemeine Wohngebiet (nördlich, östlich und südlich des Geltungsbereichs).
Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich zudem ein Steinmetzbetrieb (Mischgebiet) und ein ehemaliges Firmengelände eines Bauunternehmens (BP Gänsewiesen – Allgemeines Wohngebiet).
Im Westen auf der anderen Seite des Ludwig Donau-Main-Kanals befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Kuhstall.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnahe Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Bzgl. potenzieller, auf das Wohngebiet einwirkender Immissionen (Lärm, Gerüche) durch die benachbarten Betriebe wird um Beurteilung seitens des Landratsamtes, Technischer Umweltschutz, gebeten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Im räumlichen Umfeld bestehen weiterhin gut erreichbare Freiflächen für die Naherholungsnutzung.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen werden noch geprüft

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Beschreibung und Bewertung

Innerhalb des Plangebietes handelt es sich überwiegend um Intensivgrünland (Biotop- und Nutzungstyp (BNT) G11), teils auch um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BNT G211) auf kleineren Grundstücksparzellen. Im Nordosten stockt ein durch Sukzession aufgekommenes Feldgehölz (überwiegend mit Pappeln, BNT B212)). Weitere Gehölzstrukturen finden sich südlich davon in Form eines Obstbaumes (BNT B312) auf einer Wiese sowie im Süden des Plangebietes innerhalb eines strukturreichen Gartens (BNT P22). Den geringwertigsten BNT stellt ein befestigter Wirtschaftsweg (BNT V32) mit begleitendem Grünstreifen (BNT V51) dar, zudem ist ein Wohngrundstück bereits bebaut (BNT X11).

Eine naturnahe und für den Biotopverbund bedeutende Struktur befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes mit dem Ludwig-Donau-Main-Kanal. Hierbei handelt es sich um ein Stillgewässer mit Unterwasservegetation und schmalen begleitenden Röhrichtzonen. Richtung Plangebiet stocken zudem auf einer den Kanal begleitenden Verwaltung naturnahe Gehölzstrukturen.

Vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (gez. am 14.11.2025). Insgesamt wurden 5 Begehungen im Zeitraum zwischen Mitte März und Ende Mai durchgeführt. Der Schwerpunkt der Erfassungen lag auf den vorkommenden Brutvogelarten (insb. Bodenbrüter, Gehölzbrüter und Arten der angrenzenden Siedlungsbereiche), sowie auf Vorkommen von Zauneidechsen und allen weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, welche potenzielle Vorkommen aufwiesen. Zusätzlich zu der eigenen Erhebung wurde das Gebiet nach Fundorten der Artenschutzkartierung und der Biotopkartierung abgeprüft. Hierzu finden sich keine Daten.
Die Wiesenflächen können von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt werden. Wegen der intensiven Nutzung ist nicht von einer besonders hohen Insektendichte auszugehen. Der angrenzende Kanal sowie dortige Gehölzstrukturen sind für Fledermäuse von größerer Bedeutung als Jagdhabitat. Quartiere können im Gebiet ausgeschlossen werden, da keine Möglichkeiten in Bäumen, Gebäuden oder unterirdischen Objekten vorhanden sind. Insgesamt handelt es sich um ein durchschnittlich interessantes Jagdhabitat.
Vorkommen von Schlingnatter und Zauneidechse, welche im weiteren Umfeld noch bekannt sind, sind auf der intensiv genutzten Wiesenfläche nicht zu erwarten und konnten bei den Begehungen auch nicht bestätigt werden.
Im Gebiet konnten keine bodenbrütenden Vogelarten nachgewiesen werden. In den angrenzenden Siedlungsbereichen und Gehölzen wurden brütenden Arten, wie

Stieglitz, Ringeltaube, Goldammer, Rotkehlchen, Blaumeise, Kohlmeise, Haussperling, Feldsperling, Hausrotschwanz, Zilpzalp, Heckenbraunelle, Star, Mönchsgrasmücke und Amsel erfasst, als Nahrungsgäste wurden Mauersegler, Rabenkrähe, Rauchschwalbe und Rotmilan festgestellt. Der am 10.04.25 im nördlich davon liegenden Streuobstbestand durch Ruf festgestellte Wendehals, eine bundesweit gefährdete Art, könnte hier sogar brüten.
Das Vorkommen weiterer saP-relevanter Tier- und Pflanzenarten kann aufgrund deren Verbreitung und/oder vorkommender/fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Insgesamt hat der Geltungsbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen auf einer Fläche von ca. 1,6 ha Lebensräume verloren, einzig das bestehende Wohngrundstück mit seinem Garten bleibt erhalten. Verloren gehen ca. 1,5 ha an Wiesen-Lebensräumen (darunter 1,2 ha der geringwertige Lebensraum G11). Auf ca. 0,1 ha gehen gehölzgeprägte BNT (B212, B312, P22) verloren.

Die saP kommt insgesamt zum Ergebnis, dass mit der Planung verbunden keine erheblichen Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten zu erwarten sind. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch Festsetzungen für eine naturnahe Gartengestaltung und eine insektenschonende Außenbeleuchtung können die Eingriffe in das Schutzgut weitestmöglich minimiert werden.

Als Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen, insbesondere durch die Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen, werden naturnahe Ausgleichsflächen geschaffen.

Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

4.3 Boden

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich sind im zentralen und nördlichen Bereich als Bodentyp Braunerden vorherrschend, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Sand (Sandstein oder Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein). Im südlichen, geringfügig tiefer gelegenen Bereich sind Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) ausgebildet.

Die Natürlichkeit der anstehenden Böden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung (Verdichtung, im nördlichen Bereich ehemals Ackernutzung) bereits gestört. Es handelt sich um keine besonders seltenen Böden.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Böden befindet sich im mittleren Bereich (Spanne Bodenschätzung 41-60), aufgrund der Siedlungslage ist die Fläche in der Bodenschätzung gem. Bayernatlas nicht erfasst. Das Biotopentwicklungspotenzial ist im südlichen Bereich prinzipiell höher (abhängig vom tatsächlichen Grundwassereinfluss). Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen ist bei geringer Wassersättigung als hoch einzustufen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die Planung ermöglicht bei vollständiger Ausschöpfung der festgesetzten GRZ inkl. Überschreitungsmöglichkeiten sowie durch den Ausbau der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Bestandsversiegelung eine Neuversiegelung von ca. 1,1 ha. Die Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen verloren.

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten. Damit können Eingriffe in die Bodenfunktionen, die über die Versiegelungen hinausgehen, minimiert werden. Wo vom Nutzungszweck her möglich, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um das Wasserrückhaltevermögen zu einem gewissen Grad zu erhalten.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind in Form des Ludwig-Donau-Main-Kanal westlich angrenzend an das Plangebiet vorhanden und werden durch die Planung nicht beeinflusst. Es erfolgt keine Nutzung des Kanals als Vorfluter.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird überwiegend von den durchlässigen Schichten quartärer Flussablagerungen geprägt (Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel). Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als hoch einzuschätzen.

Dadurch dass das Grundwasser im Talraum vermutlich oberflächennah ansteht, besteht ein geringer Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 1,1 ha des Plangebietes zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i. V. m. § 9 WHG wird hingewiesen. Ebenso kann das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (auch dauerhaftes Einbinden von Bauwerken, z.B. Kellergeschossen) eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordern. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ort Berg ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale

Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen in geringem Umfang klimatische Ausgleichsfunktionen verloren. Die Frischluftversorgung von Berg und der angrenzenden Bebauung ist weiterhin gewährleistet.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet liegt im Hauptort der Gemeinde Berg bei Neumarkt i.d.OPf. am westlichen Ortsrand zwischen bestehender Bebauung und dem Ludwig-Donau-Main Kanal. Der Geltungsbereich wird überwiegend als Grünland genutzt, kleinere randliche Flächen sind auch mit Gehölzen bestockt (kleines Feldgehölze, Obstbaum, Garten). Zudem liegt ein bereits bebautes Wohngrundstück mit einem Einzelhaus im Planungsumgriff. Östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an, hier befinden sich Einzelhäuser mit in der Regel zwei Vollgeschossen und Satteldach.
Im Norden befinden sich weitere Grünlandflächen sowie eine das Ortsbild bereichernde Streuobstwiese, bevor die weitere Bebauung in Form Mischbebauung (Wohnen, Gewerbe) hier anschließt. Im Westen verläuft hinter einer bandartigen, meist mit Gehölzen bewachsenen Verwallung (Auffüllung) der Ludwig-Donau-Main-Kanal. Letzterem kommt eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu, wohingegen das Plangebiet eher als innerörtliche, aus der freien Landschaft nicht einsehbare Siedlungslücke wahrgenommen wird.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt durch dessen Abschirmung gegenüber der freien Landschaft kaum zu Überprägungen des Landschaftsbildes. Selbst vom westlich benachbarten, am Ludwig-Donau-Main Kanal verlaufenden Fußweg, wird die Wohnbebauung durch die dazwischen befindliche Verwallung und die darauf stockenden abschirmenden Gehölze nicht bzw. kaum wahrnehmbar sein.

Durch gestalterische Festsetzungen (Pflanzgebote auf Privatgrund zur Ein- und Durchgrünung, Einschränkung von Nadelgehölzhecken und Schottergärten) kann auch ein harmonisches Ortsbild aus freiraumplanerischer Sicht begünstigt werden.

Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.7 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

Westlich des Plangebiets verläuft der Ludwig-Donau-Main-Kanal, der sowohl als Baudenkmal (D-3-73-113-6) als auch als Bodendenkmal (D-3-6634-0144) eingestuft ist.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Sichtbeziehungen zwischen Kanal und geplantem Wohngebiet sind durch die zwischenliegende bandartige, meist mit Gehölzen bewachsenen Verwallung (Auffüllung) nicht gegeben bzw. zumindest stark eingeschränkt.

Auf die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes bezüglich des Auffindens von möglichen Bodendenkmälern bei Erdarbeiten wird hingewiesen.

4.8 Fläche

Es handelt sich derzeit überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen, eine kleine Teilfläche wird als Garten genutzt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen zu Gunsten von Wohn- und Verkehrsflächen um ca. 1,5 ha im Gemeindegebiet zurück.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ist zulässig.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 1,7 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Berg stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Pflanzgeboten auf Privatgrund zur Ein- und Durchgrünung sowie Gliederung des Baugebietes
- Verwendung heimischer Laubbaumarten oder Obstbäume (Hochstamm) für die Pflanzgebote
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo vom Nutzungszweck her möglich
- Einsatz insektenschonender Außenbeleuchtung
- Ausschluss/Einschränkung von Nadelgehölzhecken und Schottergärten

- Errichtung einer Zisterne zur Speicherung und Nutzung von unverschmutztem Regenwasser je Baugrundstück

Den im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine 2.071 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1156, Gemarkung Stöckelsberg, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Ausgehend von Acker ist als Entwicklungsziel ein Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland vorgesehen.

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 11 des Teils A der Begründung.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Weiternutzung des Privatgartens zu rechnen. Der Baulandbedarf für Berg müsste an anderer Stelle befriedigt werden.

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Eingrünungsmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsfläche durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen	wird noch geprüft
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von ca. 1,7 ha an Lebensräumen (mäßig intensiv und intensiv genutztes Grünland, Feldgehölz, Garten mit Gehölzen), Eingriff ist gut ausgleichbar	geringe bis mittlere Erheblichkeit

Boden	Versiegelung auf knapp 1,1 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Wirkungen auf das Landschaftsbild durch Lückenschluss in der Siedlungsstruktur und bestehende Abschirmung des Kanals mit dessen mit Gehölzen bestockter Verwallung sehr begrenzt	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Zusammenwirken von Ludwig-Donau-Main-Kanal (Baudenkmal (D-3-73-113-6) und Bodendenkmal (D-3-6634-0144)) durch Verwallung begrenzt	geringe Erheblichkeit

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen überwiegend geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.



Christoph Zeiler
Landschaftsarchitekt

ANHANG / ANLAGEN

1. Anhang 1: Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)
2. Anhang 2: Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung
3. Anlage: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, vom 18.11.2025

Anhang 1: Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)



Legende

Geltungsbereich

1528/1 Flurstück mit Flurnummer

Eingriffsfläche

Eingriffsfläche (15.210 m²)

Bereich gem. § 34 BauGB (eingriffsfrei, 2.044 m²)

Bestandserfassung

Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwertliste

- G11: Intensivgrünland
- G211: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- G215: Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen
- B212: Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- B312: Obstbaum, mittlere Ausprägung
- P22: Privatgärten, strukturreich
- X11: Wohngebiet
- V32: Wirtschaftswege, befestigt
- V51: Grünflächen entlang von Verkehrsflächen

N

Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d. OPf.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Zum Brühl"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstabslos bearbeitet: cz / le

datum: 11.12.2025 ergänzt:

TEAM 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de
telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de

Anhang 2: Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder