

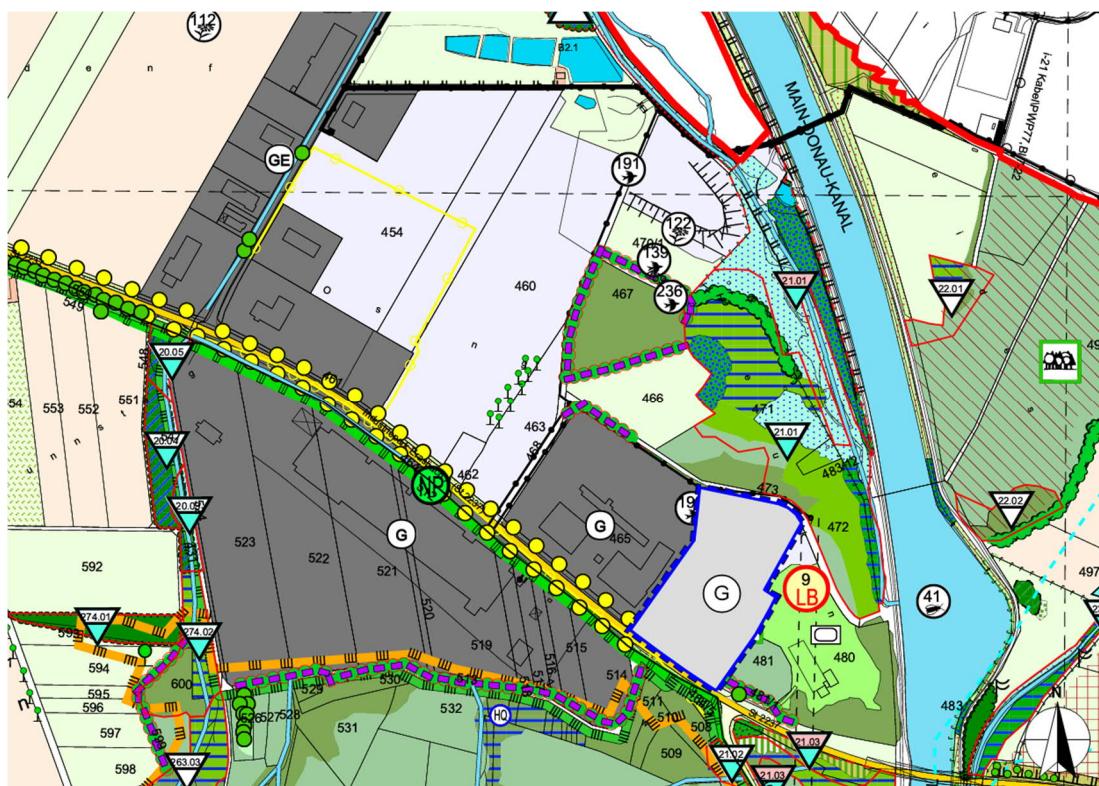


Stadt Berching

B E G R Ü N D U N G  
zur  
**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integriertem Landschaftsplan**

**Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans**

für das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan "Industriepark Erasbach-Nord"



**Planungsträger:**



Stadt Berching  
Pettenkoferplatz 12  
92334 Berching  
Tel. (08462) 205-0  
E-Mail: info@berching.de  
<https://www.berching.de/>

**Planung:**



**Lichtgrün Landschaftsarchitektur**  
Ruth Fehrman  
Linzer Str. 13  
93055 Regensburg  
Tel.: 0941 / 204949-0  
post@lichtgruen.com  
www.lichtgruen.com

**Bearbeitung:**



---

Annette Boßle  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin  
Lichtgrün Landschaftsarchitektur

## Inhaltsverzeichnis

B. Begründung.....	3
1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	3
2. Bedarfsnachweis .....	4
3. Einordnung der Ziele in die Planung der Raumordnung .....	4
4. Beschreibung des Änderungsgebietes.....	7
4.1 Lage und Abgrenzung.....	7
4.2 Natürliche Grundlagen .....	8
4.3 Vorhandene Nutzung .....	8
4.4 Denkmalschutz .....	8
4.5 Hochwasserschutz.....	8
4.6 bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	9
5. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption / Planung .....	9
5.1 Umfang der Änderung.....	10
5.2 Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	10
5.3 Verkehr / Erschließung .....	11
5.4 Ver- und Entsorgung.....	11
5.5 Immissionsschutz .....	11
5.6 Natur- und Landschaftsschutz.....	12
5.7 Ausgleichsflächenprognose .....	12
6. Umweltbericht .....	12

## B. Begründung

Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan. Zur Vereinfachung wird in der nachfolgenden Begründung gleichbedeutend nur noch die Bezeichnung „Flächennutzungsplan“ bzw. „FNP“ verwendet.

Der Flächennutzungsplanänderung ist entsprechend § 5 BauGB die vorliegende Begründung beigelegt.

### 1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und so weit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Die Stadt Berching hat in der Sitzung vom 19.03.2024 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan gefasst. In der Sitzung wurde des Weiteren beschlossen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erasbach Nord“ im Parallelverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan „Industriepark Erasbach-Nord“ wurde am 22. Mai 2000 von der Stadt Berching als Satzung beschlossen.

Südlich der Staatsstraße 2237 ist der Stammsitz der Fa. HUBER SE angesiedelt, einem weltweit agierenden Unternehmen im Bereich Umwelttechnik, das in Forschung, Produktion, Konstruktion und Vertrieb innovativer Maschinen, Anlagen und Ausrüstungsteile aus Edelstahl für die kommunale und industrielle Wasser-, Abwasser- und Schlammbehandlung tätig ist.

Die Fa. Huber hat in den vergangenen Jahren eine Vergrößerung des Stammsitzes in Erasbach mit dem Neubau von mehreren Produktionshallen und Verwaltungsgebäuden sowie einer damit verbundenen Erhöhung der Mitarbeiterzahl vorgenommen.

Diese Erweiterung erfolgte seit 2010 bereits schrittweise sowohl im südlichen Anschluss an das bestehende Firmengelände, als auch im gegenüberliegenden Bereich nördlich der Staatsstraße im Bereich des Bebauungsplans „Industriepark Erasbach-Nord“.

Die derzeitig geplante Erweiterung geht hier jedoch über die Grenzen des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans hinaus. Auch die Parzellierung und Erschließung im gültigen Bebauungsplan muss für die geplante Erweiterung der Fa. Huber geändert werden.

Die Änderungsfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist im Flächennutzungsplan bereits als Grünfläche und gewerbliche Fläche ausgewiesen. Eine Änderung in diesem Bereich ist daher nicht erforderlich.

Für das Gebiet der Stadt Berching besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die Stadt Berching unterstützt die Pläne zur Erweiterung der Fa. Huber und hat daher die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen, um die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Dieser Flächennutzungs- und Landschaftsplan behält außerhalb der dargestellten Änderungs- und Erweiterungsfläche für den Industriepark uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Im Vordergrund für diese Änderung des Flächennutzungsplanes steht der für die weitere Entwicklung der Fa. Huber notwendige Bedarf an Industrieflächen im Anschluss an das Firmengelände.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Erasbach-Nord“ im so genannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

## 2. Bedarfsnachweis

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht an diesen Standort keine ausreichende Fläche für die Errichtung eines Produktionsgebäudes vor. Die benötigte Fläche für den Betrieb, einschließlich der notwendigen Infrastruktur, Lagerflächen und Zugangswege ist mit der jetzigen Flächengröße nicht gegeben. Ein Produktionsgebäude erfordert eine Mindestfläche, um effizient und funktional arbeiten zu können.

Funktionalität des Betriebes:

Der geplante Standort bietet die ideale Voraussetzung für einen funktionalen Betrieb und kurze Anbindung an den besteh. Betrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit kurzen Wegen.

Wirtschaftliche Aspekte:

Die Errichtung des Produktionsgebäudes an dem Standort wird nicht nur die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens Huber SE stärken, sondern auch Arbeitsplätze schaffen und zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region beitragen. Der Standort ist entscheidend, um die Produktionskapazitäten (Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region) zu erhöhen und den Anforderungen des Marktes gerecht zu werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes notwendig ist, um die Errichtung eines Produktionsgebäudes an dem Standort zu ermöglichen. Die genannten Punkte verdeutlichen die Dringlichkeit und die Vorteile dieser Maßnahme sowohl für das Unternehmen Huber SE als auch für die Region.

Die gewählte Fläche stellt die einzig geeignete Fläche im direkten Anschluss an das bestehende Firmengelände dar. Geeignete Alternativstandorte stehen im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Berching nicht zur Verfügung.

## 3. Einordnung der Ziele in die Planung der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne auch den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die hierzu berücksichtigen Belange beinhaltet das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) aus dem Jahr 2013 mit mehreren Teilstudien (in der nichtamtlichen Lesefassung mit Stand 01.06.2023) sowie der für diese Planungsregion zuständige Regionalplan 11 „Region Regensburg“ (RP11) aus dem Jahr 2020.

### Landesentwicklungsprogramm

In Bayern gilt das Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.06.2023

Die Stadt Berching gehört dem Landkreis Neumarkt an.

Im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern liegt das Gemeindegebiet von Berching im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und bildet zusammen mit der Stadt Freystadt ein Mittelzentrum.

Aufgabe der Landesplanung ist es, den Gesamtraum des Freistaates Bayern und seine Teilräume auf Grund einer fachübergreifenden Koordinierung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern (Art. 1 BayLpG).

Leitziel und Leitmaßstab der Landesplanung gem. Art. 5 BayLpG ist es, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen zu schaffen und zu erhalten.

Leitmaßstab der Landesplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belange des Raums in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Für die Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

**2.5.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

*- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*

*[...]*

*- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*

*[...]*

→ Die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen fördern die Entstehung einer sozial ökologisch verträglichen Siedlungs- und Infrastruktur, da die neu auszuweisenden Flächen bereits im Anschluss an ein bestehendes Industriegebiet an einem gefestigten und erschlossenen Standort entstehen.

(G) *Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen*

*- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,*

*- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,*

*[...]*

→ Durch die Betriebserweiterung des ortsansässigen Betriebs werden die Voraussetzungen geschaffen, zusätzliche hochqualifizierte Arbeitsplätze anbieten zu können.

**3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

→ Die Flächen, die in Gewerbegebieten umgewandelt werden, liegen im direkten Anschluss an das schon bestehende Industriegebiet „Industriepark Erasbach-Nord“, sodass eine direkte Anbindung an eine Siedlungseinheit gegeben ist. Insbesondere die Umsiedlung und Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes ist der Anlass für die geplante Flächennutzungsplanänderung. Die Flächen liegen im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet, sodass eine Ausweitung der Flächen hier im bereits erschlossenen Gebiet erfolgen wird. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die ökologischen Ausgleichsflächen ermittelt.

**5.1 Wirtschaftsstruktur**

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

→ Die Flächen dienen der Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes, der weltweit agiert. Die Erweiterung dient der Betriebserweiterung am Hauptsitz des Stammbetriebs.

**Regionalplan Region 11 – Regensburg (Stand 2020)**

Die Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayerischen Regionen.

Die Stadt Berching liegt in der Planungsregion 11 Regensburg und ist zusammen mit Freystadt als Mittelzentrum eingestuft mit Lage im „allgemeinen ländlichen Raum“.

Die überplante Fläche befindet sich gem. Regionalplan der Region Regensburg jeweils in Randlage innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 7 „Sulztal mit Seitentälern und Randbereichen“,

in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, sowie des Regionalen Grünzugs „Sulztal sowie Sulzburg“.

**Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 7 „Sulztal mit Seitentälern und Randbereichen“ gem. B I 2 i.V.m. Zielkarte 2 „Landschaft und Erholung“:**

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt gem. B I 2 Regionalplan Region Regensburg den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher im Zuge der Bauleitplanung sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen der natürlichen Entwicklungsgrundlagen zu erwarten sind.

Gem. B II 1.4 soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

Für das Sulztal ist in der Begründung festgehalten „Im Sulztal wird durch den Bau des Main-Donau-Kanals in die Landschaft und auch in die Siedlungsbereiche eingegriffen. Ein Ausweichen der Siedlungsentwicklung auf die charakteristischen Hänge der Seitentäler soll insbesondere auch aus Gründen der Fremdenverkehrsattraktivität vermieden werden“.

**Regionaler Grüngzug „Sulztal sowie Sulzburg“ gem. B I 4.1 i.V.m. Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung“:**

Regionale Grüngüge sollen gem. B I 4.1 Regionalplan Region Regensburg von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten werden durch größere Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden. Laut Begründung bilden die sich im Oberzentrum Regensburg treffenden Flusstäler das Grundgerüst der Regionalen Grüngüge. Neben einer wichtigen Erholungsfunktion ist ihre gliedernde Wirkung, die Verbesserung der Frischluftzufuhr und der ökologischen Ausgleichsfähigkeit von Bedeutung. In den regionalen Grüngügen sollen Maßnahmen vermieden werden, welche deren Wirksamkeit bzw. Funktionen beeinträchtigen, wie insbesondere Siedlungsentwicklungen mit abriegelndem Charakter.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass regionale Grüngüge folgende Funktionen erfüllen:

- Gliederung der Landschaft und der Räume
- Vorsorge für Freizeit und Erholung
- kleinklimatische Funktion

Gleichzeitig findet folgendes Ziel aus dem Regionalplan Beachtung:

- B IV Regionale Wirtschaftsstruktur 1.1.3: Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden.

Das Änderungsgebiet liegt jeweils nur in Randlage des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets bzw. des Grüngugs, wobei die Grenzen der Ausweisungen im Regionalplan nicht flächenscharf gezogen sind. Durch die Erweiterung werden keine Landschaftsräume zergliedert, die Erholungsfunktion eingeschränkt oder wirken sich negativ auf das Landschaftsbild aus.

Durch die Erweiterung der Industriegebietsflächen nach Osten werden für ein bereits in Erasbach ortsansässige Unternehmen die dringend benötigten Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Grundsätzlich sind die gegenläufigen Interessen zur Erweiterung der Industriegebietsflächen und den Belangen der Natur und der Landschaft gegeneinander abzuwagen. Den Belangen von Natur und Landschaft kommt in dem vorliegenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Sulztal mit Seitentälern und Randbereichen“ besonderes Gewicht zu. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden in den Umweltberichten der Bauleitplanung sorgfältig ermittelt und bewertet. Dem besonderen Gewicht dieser Belange wird in der Bauleitplanung durch die angepasste Anordnung von Bau-, Grün-

und Ausgleichsflächen sowie die konkrete Gestaltung der Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Dem gegenüber stehen die Belange der regionalen Wirtschaft und das Ziel der Landesplanung, die Wettbewerbsfähigkeit Bayerns auf nationaler und internationaler Ebene zu steigern.

Unter Berücksichtigung insbesondere dieser Belange, hat sich die Stadt Berching in diesem Fall für die Erweiterung der Industriegebietsflächen entschieden, da sich die Flächen bereits an ein bestehendes Industriegebiet anschließen und dadurch durch Vorbelastungen geprägt sind.

Für die Erweiterung des ortsansässigen Betriebs gibt es keine Alternativsandorte.

#### Schutzgebiete des Naturschutzes

Die geplante Erweiterungsfläche liegt außerhalb des Naturparks Altmühltaal. Die Naturparkgrenze verläuft entlang der Staatsstraße St 2237.

Südlich der Staatsstraße grenzt das „Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Altmühltaal“ und das FFH-Gebiet Nr. 6834-301 „Trauf der Mittleren Frankenalb im Sulztal“ an. Dieses FFH-Gebiet ist auch aus SPA-Gebiet Nr. 7037-701 „Felsen- und Hangwälder Altmühl-, Naab-, Laber- und Donautal“ erfasst.

Die im Osten an die Erweiterung angrenzenden Flächen rund um die Schießanlage sind im Landschaftsplan zur Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil Nr. 9 „Sandgrasheide Erasbach“ vorgeschlagen.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzgebietsvorschläge liegen für das Gebiet nicht vor.

#### Biotope

Auf dem Gebiet der Flächennutzungsplanänderung sind keine Biotope erfasst.

#### Geschützte oder besondere Arten

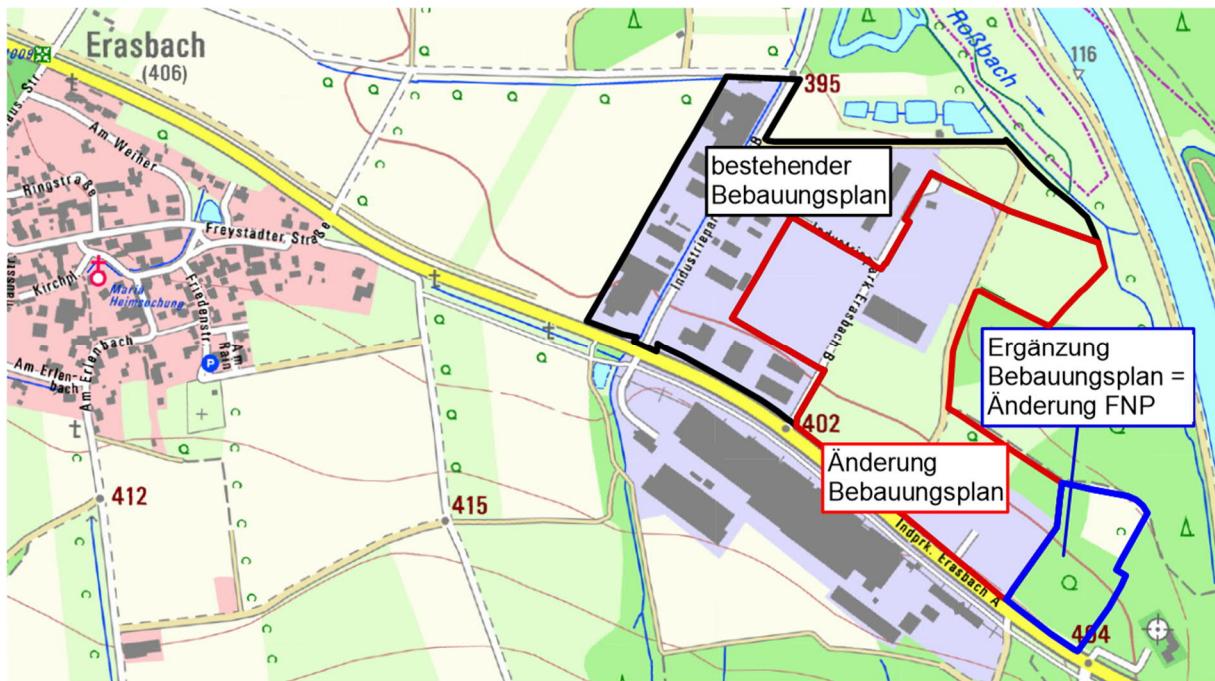
Der Landschaftsplan gibt nach Auswertung der ASK auf der Erweiterungsfläche des Bebauungsplans drei Fundstellen - von Libellenarten und von Vögeln an. Genaue Aussagen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Untersuchung der Betroffenheit von nach EU-Richtlinien geschützten Arten zu entnehmen, die im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ebenfalls erstellt wurde.

### **4. Beschreibung des Änderungsgebietes**

#### **4.1 Lage und Abgrenzung**

Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplans umfasst die Erweiterungsflächen des Bebauungsplans „Industriepark Erasbach-Nord“ mit den Flurstücken 465/1, 476/1 und 474 - 479 der Gemarkung Erasbach. Die Fläche liegt östlich von Erasbach nördlich der Staatsstraße und grenzt direkt an den bestehenden Industriepark an.

Der FNP-Änderungsbereich umfasst 2,43 ha. Die West-Ost-Ausdehnung beträgt ca. 130 m, die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 220 m.



Auszug aus der Topographischen Karte: Lageplan unmaßstäblich

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung definiert sich wie folgt:

- Im Süden befindet sich die Staatsstraße 2237.
- Im Westen grenzt der rechtsgültige Bebauungsplan Industriepark Erasbach-Nord an.
- Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch bestehende Waldflächen eingegrenzt.

#### 4.2 Natürliche Grundlagen

Topographisch handelt es sich um einen leichten Nordhang mit einem Höhenunterschied von ca. 10 m zwischen dem höchsten Punkt im Süden (ca. 405 m) und dem tiefsten Punkt im Norden (ca. 395 m).

#### 4.3 Vorhandene Nutzung

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich zu größten Teil um einen bewaldeten Bereich, der mit einem jungen Laubmischwald bestockt ist, in den einzelne ältere Überhälter eingestreut sind. Ein kleiner Bereich im Norden wird mit Insellage umgeben von Wald als Grünland genutzt.

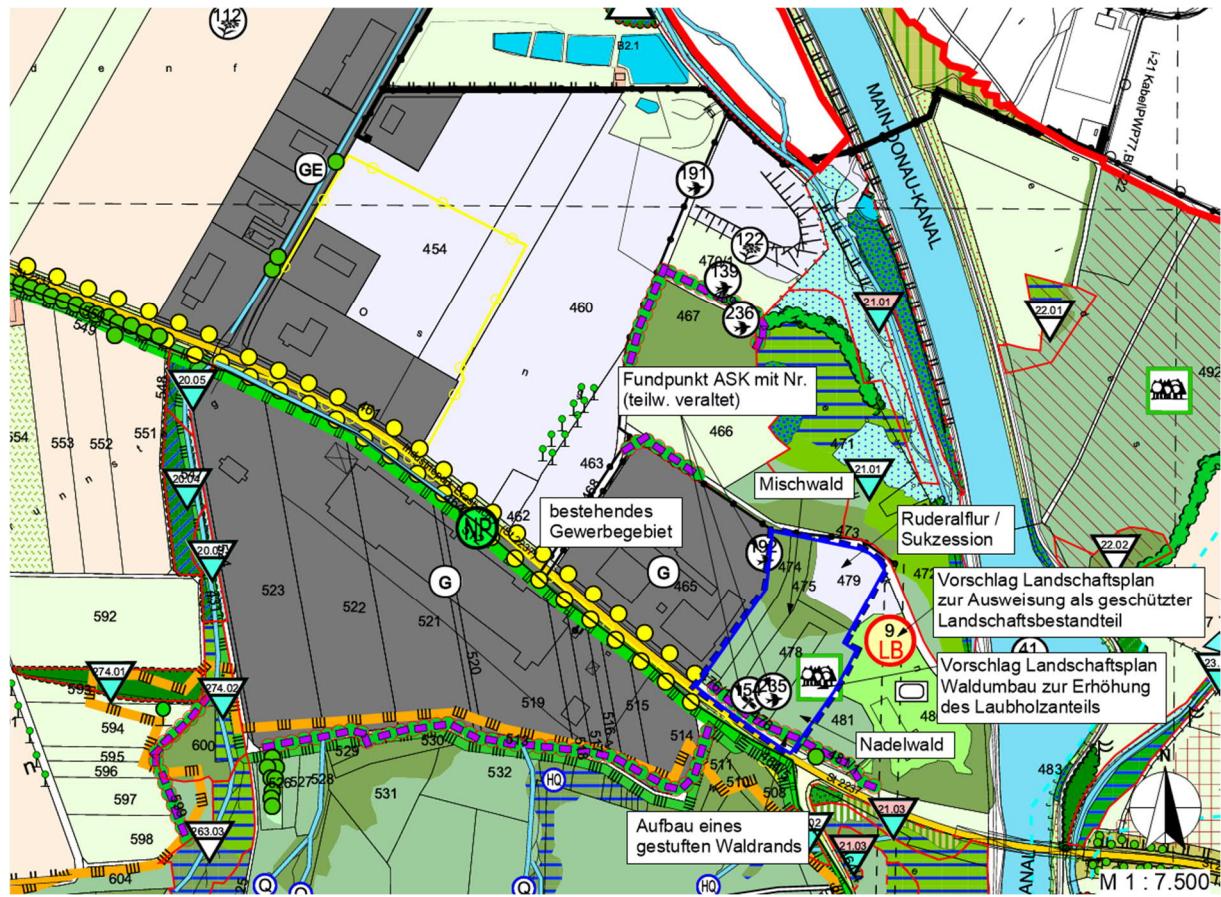
#### 4.4 Denkmalschutz

Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas besteht für den Planungsbereich weitgehend keine Denkmalvermutung. Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

#### 4.5 Hochwasserschutz

Entsprechend der Daten des Bayern-Atlas ist das Gelände weder als wassersensibler Bereiche ausgewiesen, noch sind festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

#### 4.6 bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, ergänzt mit textlichen Erklärungen zur Darstellung und Überlagerung mit dem Geltungsbereich der geplanten Erweiterung - Darstellung unmaßstäblich

Das Planungsgebiet liegt derzeit im Außenbereich.

Die Fläche für die Erweiterung des Baugebiets ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Berching als Waldfläche (Misch bzw. Nadelwald) und als Ruderalflur ausgewiesen.

Die Fläche für die Erweiterung wird derzeit größtenteils mit Wald bestockt. Im Nordosten befindet sich eine als Grünland genutzte Fläche (im Landschaftsplan noch als Ruderalfläche erfasst). Die Flächen im Süden sind nur vereinzelt mit Gehölzen bestanden und dienen als Straßenbegleitgrün für die Staatsstraße. An der Nordseite grenzt Wald an, an der Südseite die Staatsstraße, im Westen der Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und im Osten an die Flächen der Schießanlage.

Im Landschaftsplan aus dem Jahr 2007 sind auf der Fläche 2 Funkpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet. Genauere Aussagen zum Vorkommen zu Arten ist dem Grünordnungsplan und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen, die parallel zur Änderung des Bebauungsplans erstellt wurde.

Entlang der Staatsstraße wird im Landschaftsplan die Anlage einer Baumreihe vorgeschlagen.

Die Fläche soll in Gewerbeflächen umgewidmet werden.

#### 5. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption / Planung

Die Änderungen stellen eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Berching dar und bereiten die Realisierung der Zielsetzungen planungsrechtlich vor.

Das Kartenmaterial gründet auf den Flächennutzungsplan der Stadt Berching aus dem Jahre 2007.

Das als pdf zur Verfügung gestellte Kartenausgangsmaterial wurde in digitaler Form weiterbearbeitet.

## 5.1 Umfang der Änderung

Sämtliche Fortschreibungsmaßnahmen sollen eine zukunftsorientierte städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklung von Berching sicherstellen. Sie dienen der Abstimmung von vorbereitender (FNP) und verbindlicher Bauleitplanung (BP) untereinander und sichern das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Berching nicht zwischen Gewerbegebieten (§8 BauNVO) und Industriegebieten (§9 BauNVO) unterscheidet, wird die Fläche analog zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan nur als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen.



Änderung des FNP zur Ausweisung eines Gewerbegebiets für die Erweiterung des Industrieparks Erasbach-Nord

Die parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sieht die Nutzungsformen GE, GEE und GI vor.

Durch die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplans werden folgende Änderungsmaßnahmen veranlasst:

### Änderungsmaßnahme Gewerbliche Baufläche Industriepark Erasbach-Nord:

- UMWIDMUNG von insgesamt ca. 24.500 m<sup>2</sup> „Nadelwald“, „Mischwald“ und „Ruderalfläche“ in eine gewerbliche Baufläche
- Wegfall der Darstellung zum Aufbau eines gestuften Waldrands auf der Südseite der Änderungsfläche
- Wegfall der Signatur „Waldumbau zur Erhöhung des Laubanteils“
- Wegfall der Signaturen zu den Fundpunkten der ASK, da bereits veraltet

## 5.2 Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Bebauungsplanes geschaffen, der die Errichtung von Industriebauten ermöglicht.

Die Auswirkungen der Planänderung auf die Umwelt werden im Kapitel „Umweltbericht“ näher beschrieben.

### **5.3 Verkehr / Erschließung**

Die Haupterschließung des Ergänzungsbereiches erfolgt über die Haupterschließung des bereits ausgewiesenen Gewerbegebiets von der Staatsstraße St 2237. Zusätzliche Zufahrten sind nicht vorgesehen. Der bestehende Feldweg an der Nordseite des Industriebetriebs bleibt erhalten.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. lassen sich problemlos anbinden.

#### Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt durch den Wasserzweckverband.

#### Abwasserbeseitigung / Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung im Gemeindegebiet erfolgt über das Kanalnetz mit Reinigung in der Kläranlage Berching.

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt durch Anschluss an die gemeindlichen Kanäle.

Im Sinne eines wasserwirtschaftlich und ökologisch verträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser soll angestrebt werden, dieses möglichst getrennt und dezentral zu entsorgen. Ebenso soll die Belastung vorhandener Kanäle nicht verschärft werden.

#### Niederschlagswasser

Zur weitergehenden Entlastung der Kanalanlagen und im Sinne eines wasserwirtschaftlich und ökologisch verträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser, soll dieses getrennt und dezentral zu entsorgt werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über Rigolen oder Mulden (belebte Oberbodenzone) zu versickern. Nur wenn nachgewiesen wird, dass die Versickerung nicht möglich ist, ist ein Regenrückhaltebecken zu erstellen das das Regenwasser zeitversetzt über eine Drosselung in die Kanalisation zugeführt.

#### Elektrizität

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert. Die Stromversorgung der Erweiterungsfläche hat über Erdkabel zu erfolgen.

#### Telekommunikation:

Der Planungsbereich kann durch Erweiterung des Versorgungsnetzes an das Telekommunikationsliniennetz der Telekom Deutschland GmbH angebunden werden.

#### Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet.

### **5.5 Immissionsschutz**

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden beim Bauleitplanverfahren, bzw. beim Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Im direkten Umgebungsbereich des Baugebietes befinden sich Flächen ausschließlich forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

## 5.6 Natur- und Landschaftsschutz

Zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird ebenfalls ein Umweltbericht erstellt, entsprechend dem Konkretisierungsgrad auf der Ebene des Flächennutzungsplans.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten (siehe Pkt. 6).

Im Bereich der bisher land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen wird die Aufstellung und Erarbeitung eines Grünordnungsplanes gefordert, um den naturschutzrechtlichen Erfordernissen gerecht zu werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch den projektbegleitenden Grünordnungsplan den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches §9 (1) 20 BauGB und des Bayerischen Naturschutzgesetzes Art. 4, Abs. 2-3 Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Natur und Landschaft werden erfasst, bewertet und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt. Die Grünordnungsplanung des Landschaftsarchitekturbüros Lichtgrün wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## 5.7 Ausgleichsflächenprognose

Die detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für den Änderungsbereich ist dem Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplan „Industriepark Erasbach- Nord“ zu entnehmen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für die Kompensation des Eingriffs durch die Erweiterung unter Hinzuziehung eines Planungsfaktorabzugs von 10 % ca. 112.400 Wertpunkte nachzuweisen sind.

Die erforderliche Kompensation der durch den Eingriff entstehenden Wertpunkte erfolgen ausschließlich außerhalb auf einer externen Ausgleichsfläche.

## 6. Umweltbericht

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

Bezüglich des Umweltberichtes zum FNP wird zusätzlich auf die im Parallelverfahren durchgeführte 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Industriepark Erasbach-Nord“ verwiesen, in dem die Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter untersucht wurde.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Schutzgut	Auswirkungen durch die Planung
Tiere und Pflanzen	In der näheren Umgebung sind keine amtlich kartierten Biotopflächen vorhanden. Der Planungsbereich hat jedoch eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, da standortgerechte Waldflächen betroffen sind. Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden als relevante Arten Zauneidechsen, Fledermäuse, Neuntöter und Heidelerche erfasst. bei denen es sich um saP-relevante Tierarten handelt. Maßnahmen für diese saP-relevanten Arten sind im Bebauungsplan zu regeln.

	Zu den Wäldern auf der Erweiterungsfläche des Bebauungsplans trifft der Waldfunktionsplan keine speziellen Aussagen. Nach Abstimmung mit dem Forstamt ist eine Ersatzaufforstung aus forstrechtlicher Sicht nicht erforderlich.
Mensch	Im näheren Umfeld der Erweiterungsfläche liegen keine Wohnnutzungen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Durch die vorgesehene Gewerbenutzung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub-und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär und sind daher als Konsequenz der Entwicklungsmaßnahme zumutbar.
Boden und Fläche	Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche und einer erhöhten Versiegelung wird der Boden seine bisherigen Funktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Durch Festsetzung einer maximalen Grundfläche und gestalterischen Vorgaben von nicht überbauten Flächen kann der Eingriff für das Schutzgut Boden verringert werden.  Die vorliegende Planung ist eine Entwicklungsmaßnahme im Anschluss an bestehende Industrieflächen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht anzunehmen.
Wasser	Im Geltungsbereich ist kein Gewässer vorhanden, der Geltungsbereich liegt außerhalb von Hochwassergefahrengebieten. Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor. Ob eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, muss in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind jedoch bei Einhaltung aller Normen und technischen Regeln nicht anzunehmen.
Klima und Luft	Klimatisch handelt es sich aufgrund der Ortsrandlage um einen gering belasteten Raum. Eine erhebliche Belastung durch einen Wirkraum wie Ballungsraum oder stark befahrene Verkehrswege besteht nicht, da sich das Gebiet im ländlichen Raum befindet. Allgemeine Messungen zu Luftschatdstoffen liegen nicht vor. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.
Landschaft	Für das Landschaftsbild wird die Bebauung aufgrund der Lage im ebenen Gelände keine wesentliche Auswirkung haben, da das Landschaftsbild bereits von den umgebenden Industriegebieten geprägt ist. Die Änderungsfläche ist umgeben von Waldflächen, so dass bereit seine ausreichende Eingrünung vorliegt. Eine Fernwirkung liegt nicht vor. Auf Bebauungsplanebene sind entsprechende Festsetzungen zu treffen, die für eine Anpassung der neuen Gebäude an die umgebenden Bereiche sorgen.

Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt und somit nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf Baudenkmäler oder das Ortsbild sind nicht zu erwarten.
Wechsel-wirkungen	Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Negative Wechselwirkungen sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.
Schutzge-biete	Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation für keines der Schutzgüter negative Auswirkungen erwartet werden können, die nicht kompensiert werden können. Durch die Planung entstehen bei Einhaltung der Festsetzungen und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Die Zusammenfassung des Umweltberichts zum Bebauungsplan lautet:

Die Stadt Berching weist im Anschluss an das bestehende Industriegebiet „Erasbach Nord“ die Erweiterung des Gebietes bzw. die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes aus. Für die Erweiterung wird eine derzeit größtenteils mit Gehölzen bestockte Fläche überbaut. Hierfür ist die Rodung der Gehölze erforderlich.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans werden gesetzlich geschützte Biotopflächen überbaut.

Das Industriegebiet wird durch die Ausweisung einer bis zu 20 m breiten privaten Grünflächen entlang der Staatsstraße mit Erhalt darin vorkommender Gehölze und dem Gebot zur Neupflanzung von Gehölzen landschaftlich eingebunden.

Im Inneren wird das Plangebiet durch Baumpflanzungen im Bereich der privaten Parzellen durchgrünnt.

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.

- In der Gesamtschau können erhebliche Beeinträchtigungen insb. für den Bluthänfling, den Neuntöter und die Heidelerche nicht ausgeschlossen werden. Für diese Arten sind Ersatzhabitate für jeweils ein Brutpaar neu anzulegen und es müssen einige Vogelnisthilfen angebracht werden.
- Für baumbesiedelnde Fledermausarten müssen Fledermauskästen angebracht werden.
- Für die Zauneidechse müssen ebenfalls entsprechende Ersatzlebensräume geschaffen und Tiere in den neuen Lebensraum umgesiedelt werden.

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

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

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

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Die erheblichsten Eingriffe mit den größten Auswirkungen entstehen beim Schutzgut Boden, v. a. während der Bauzeit.
- Zudem sind die Schutzgüter Klima / Luft, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild mit mittelschweren Auswirkungen betroffen.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zahlreiche Festsetzungen getroffen.

Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen (Vermeidungs- und FSC-Maßnahmen) kann der Eingriff minimiert werden.

Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen kann der Eingriff minimiert werden.

Für die Kompensation des Eingriffs durch das Industriegebiet sind unter Hinzuziehung eines Planungsfaktorabzugs von 10 % ca. 112.357 Wertpunkte nachzuweisen, die auf einer externen Ausgleichsfläche in Form von Anlage, Entwicklung und Pflege extensiver Wiesen- und Sandmagerrasenflächen mit einem Wertpunktenachweis von 112.357 WP erbracht werden.

Zusätzliche 6.900 m<sup>2</sup> Sandmagerrasen werden für die Kompensation der Überbauung eines geschützten Wiesenanteils gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG entwickelt, was 159 % der geforderten Mindestgröße von 4.200 m<sup>2</sup> entspricht.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden vollständig außerhalb des Geltungsbereiches im zugeordneten Ausgleichsplan auf östlichen Teilhälften der Flurnummer 230 der Gemarkung Pollanten nachgewiesen.

- Der Eingriff durch die Änderung und Erweiterung des Industriegebiets „Industriepark Erasbach-Nord“ ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Fassung 2021)“ ausgeglichen.
- Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

Regensburg, den 10.07.2024

Geändert 25.11.2025



Annette Boßle  
(Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin)  
Lichtgrün Landschaftsarchitektur