



1. Änderungsverfahren des Bebauungsplans "Industriepark Erasbach-Nord"

Teil C B E G R Ü N D U N G



Planungsstand: 25.11.2025

Ortsteil Erasbach
Stadt Berching
Landkreis Neumarkt i. d. OPf.
Regierungsbezirk Oberpfalz

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Begründung | 4 |
| 1. Ausgangssituation | 4 |
| 1.1 Anlass - Erforderlichkeit der Planung | 4 |
| 1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen | 5 |
| 1.3 Bestand, Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes | 5 |
| 2. Einordnung der Plane in die Ziele der Raumplanung | 7 |
| 3. Bedarfsnachweis | 11 |
| 4. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes | 12 |
| 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 4.2 Verkehrserschließung, Parkplätze, Einfriedung | 12 |
| 4.3 Ver- und Entsorgung | 14 |
| 4.3.1 Niederschlagswasser | 14 |
| 4.3.2 Energieversorgung | 14 |
| 4.3.3 Wasserversorgung | 14 |
| 4.3.4 Telekommunikation | 14 |
| 4.3.5 Abwasserbeseitigung | 14 |
| 4.4 Brandschutz | 14 |
| 4.5 Schallschutz | 15 |
| 5. Grünordnung, Eingriffsregelung und Artenschutz | 17 |
| 5.1 Planungsrechtliche Stellung der Grünordnung | 17 |
| 5.2 Grünordnerische Maßnahmen | 17 |
| 5.3 Artenschutz | 21 |
| 5.4 Ausgleichsflächen und -maßnahmen | 22 |



Planungsträger:

Stadt Berching
Pettenkoferplatz 12
92334 Berching
Tel. (08462) 205-0
Fax: (08462) 205-90
E-Mail: info@berching.de

Planung Bebauungsplan:

Distler Architekten und Ingenieure
Hans Jürgen Distler
Woffenbacher Straße 17
92318 Neumarkt i. d. OPf.
Telefon: 0 91 81 / 47 43 0
Fax: 0 91 81 / 47 43 99
E-Mail: info@distler.ag

Planung Grünordnung:



Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Linzer Straße 13
93055 Regensburg
Telefon: 09 41 / 20 49 49 0
Fax: 09 41 / 20 49 49 99
E-Mail: post@lichtgruen.com

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Industriepark Erasbach-Nord“ der Stadt Berching.

1. Ausgangssituation

1.1 Anlass - Erforderlichkeit der Planung

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

Am 19.03.2024 hat die Stadt Berching den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans für den Industriepark Erasbach-Nord gefasst.

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.

Fa. HUBER SE plant eine Vergrößerung des Stammsitzes in Erasbach, mit dem Neubau von mehreren Produktionshallen und Verwaltungsgebäuden sowie einer damit verbundenen Erhöhung der Mitarbeiterzahl.

Diese Erweiterung erfolgte seit 2010 bereits schrittweise sowohl im südlichen Anschluss an das bestehende Produktionsgelände, 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 Stadt Berching unterstützt die Pläne zur Erweiterung der Fa. HUBER SE und hat daher die Änderung des bestehenden Bebauungsplans und die Ergänzung für die Firmenerweiterung für diesen Bereich beschlossen, um die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen und zu überbauende Grundstückflächen für Industrieflächen nach den Bestimmungen des § 9 BauNVO bereitzustellen.

In Zuge des Änderungsverfahrens hat sich außerdem herausgestellt, dass für das bestehende Regenrückhaltebecken eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden muss, für die eine umfangreiche Überplanung der Beckenfläche erforderlich ist. Für die Beckenerweiterung ist eine Neuordnung der Flächen im Bebauungsplan erforderlich.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche für die Änderung des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Berching bereits als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen.

Die Fläche für die Erweiterung des Baugebiets ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Berching als Waldfläche (Misch bzw. Nadelwald) und als Ruderalfur ausgewiesen und muss daher ebenfalls in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet werden. Die Änderungsfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Eine Änderung in diesem Bereich ist daher nicht erforderlich.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt.

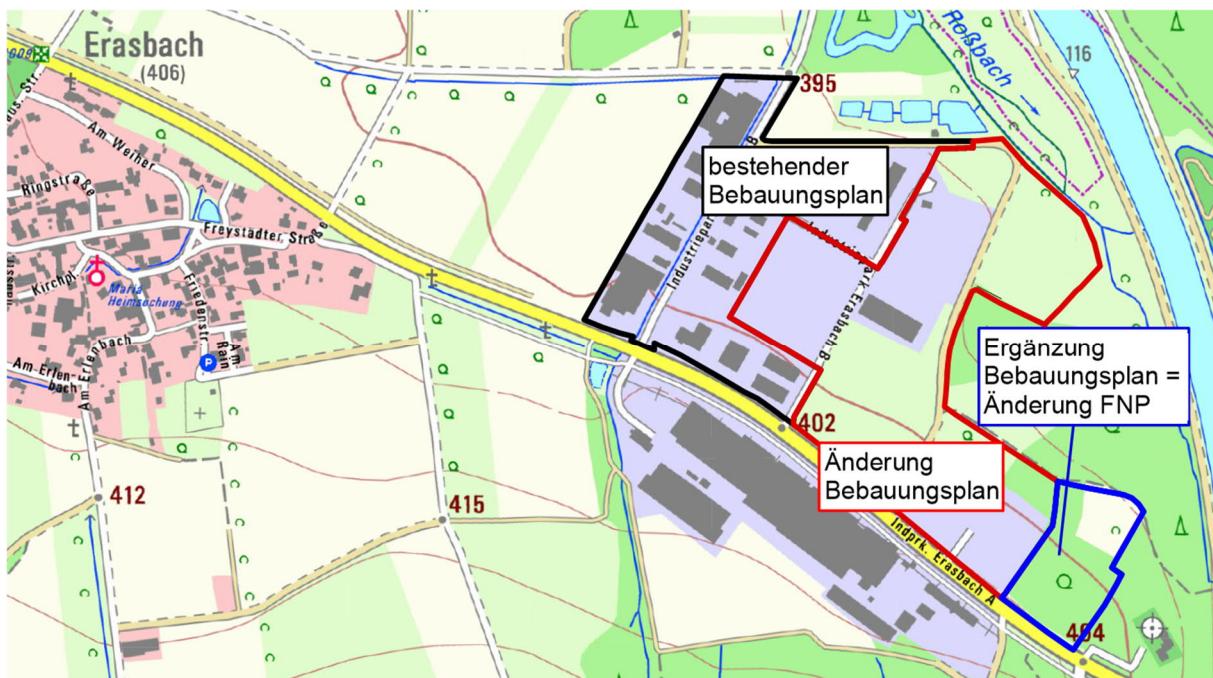
1.3 Bestand, Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Im bestehenden Bebauungsplan „Industriepark Erasbach-Nord“ wird im östlichen Bereich die Änderung der Parzellierung erforderlich, um die Ansiedlung eines großen Produktionsbetriebes zu ermöglichen. Im nordöstlichen Bereich ist eine Änderung aufgrund der Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens und der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit der Zweckbestimmung Lagerplatz erforderlich.

Die Änderungsfläche für das GI weist eine Größe von ca. 13,8°ha auf und erstreckt sich auf die Flurstücksnummern 454, 459/2 (Teilfläche), 460, 460/1 (Teilfläche), 460/2, 460/3, 460/4, 460/5, 465, 468, 469 und 470/1.

Die Änderungsfläche für das GEe weist eine Größe von ca. 1,45°ha auf und erstreckt sich auf die Flurstücks Nummern 459/5, 455 (Teilfläche), 460/6, 486/3, 470 und 458 (Teilfläche).

Die Erweiterungsfläche des „Industrieparks Erasbach-Nord“ umfasst die Flurstücke 465/1, 474, 475 ,476, 476/1, 477, 478 und 479 der Gemark. Erasbach. Sie liegen östlich von Erasbach und nördlich der Staatsstraße und grenzen direkt an den bestehenden Industriepark an. Der Erweiterungsbereich umfasst 2,4481 ha. Die West-Ost-Ausdehnung beträgt ca. 130 m, die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 220 m.



→ Übersichtslageplan: Auszug aus der topographischen Karte 1:25.000

Bei den Änderungsflächen handelt es sich bereits um Gewerbegebiete, ein bestehender Regenrückhaltebecken und eine als Lagerplatz für Erdaushub genutzte Fläche, bei der Erweiterungsfläche um einen Waldbestand und eine landwirtschaftlich genutzte Wiese.

Der Umgriff der Bebauungsplanerweiterung 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 und landwirtschaftlich genutzte Flächen eingegrenzt.

Flächenbilanzierung gesamter Geltungsbereich (Änderungs- und Erweiterungsbereich)

| Flächennutzung | Flächengröße (ca. m ²) | Anteil der Fläche (ca. %) |
|--|------------------------------------|---------------------------|
| Grundstücksflächen keine Veränderung | 88.578,26 m ² | 32 % |
| Grundstückfläche Industriegebiet Änderung | 136.324,84 m ² | 49 % |
| Grundstückfläche Industriegebiet Erweiterung | 24.480,02 m ² | 9 % |
| Straßenverkehrsflächen | 15.775,54 m ² | 6 % |
| Fläche für Naturschutz / Regenrückhaltung | 10.754,75 m ² | 4 % |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | 275.913,41 m ² | 100 % |

2. Einordnung der Plane in die Ziele der Raumplanung

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 Teillräume auf Grund einer fachübergreifenden Koordinierung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern (Art. 1 BayLpIG).

Leitziel und Leitmaßstab der Landesplanung gem. Art. 5 BayLpIG ist es, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilläufen 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 Gewerbegebietesflächen 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 Gewerbegebäuden 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 Randlänge 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 abzuwägen. Den Belangen von Natur und Landschaft kommt in dem vorliegenden landschaftlichen Vorbehaltsgesetz „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 Alternativstandorte.

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-, Laaber- 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 der Bayerischen Biotopkartierung

Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatschG verzeichnet sind, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorhanden. Allerdings handelt es sich bei Teilbereichen des Änderungsbereiches um Flächen, die nach §30 BNatSchG geschützt sind, jedoch nicht in der Biotopkartierung erhalten sind.

Geschützte oder besondere Arten

Der Landschaftsplan gibt nach Auswertung der ASK auf der Erweiterungsfläche des Bebauungsplans drei Fundstellen - von Libellenarten und von Vögeln an. Genauere 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 und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

3. 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 einzige geeignete Fläche im direkten Anschluss an das bestehende Firmengelände dar. Geeignete Alternativstandorte stehen im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Berching nicht zur Verfügung.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen entsprechen zum größten Teil den Festsetzungen aus dem gültigen Bebauungsplan „Industriepark Erasbach-Nord“ v. 22.10.2000. Die ursprünglichen textlichen Festsetzungen sind in schwarzer Schrift verfasst.

Die Änderungen gegenüber der Originalfassung, die sich auf den Änderungs- und Erweiterungsbereich beziehen, sind zur besseren Verdeutlichung der Änderungen in grüner Schrift verfasst.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im GE/GI wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ 0,8 und einer BMZ von 8 bis 9 festgesetzt und bleibt mit der BMZ unter der Höchstgrenze nach § 17 BauNVO.

Im GI-2 wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ 0,8 und einer BMZ von 10 festgesetzt gemäß den max. zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:

Gebäudelängen größer 50 m sind zulässig, soweit die festgesetzten Baugrenzen nicht überschritten werden.

Im GEe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Zulässig ist jedoch nur ein Lageplatz für die Zwischenlagerung von Aushubmaterial und Substraten. Eine über die Lagerfläche hinausgehende Bebauung des Grundstückes ist unzulässig.

4.2 Verkehrserschließung, Parkplätze, Einfriedung

Die Haupterschließung des 1. Änderungs- und Erweiterungsbereiches erfolgt über die bereits bestehende Straße „Industriepark Erasbach“ von der Staatsstraße St 2237 aus.

Die Errichtung von PKW-Stellplätzen ist nur dort zulässig, wo keine Grünflächen ausgewiesen sind.

Bauverbotszone

Gemäß Art. 23 BayStrWG besteht entlang der Staatsstraße 2237 eine 20 m tiefe Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Die 20 m-Bauverbotszone ist im Bebauungsplan eingetragen.

Diese Zone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten. Ansonsten darf die Bauverbotszone nur (landschafts-)gärtnerisch bzw. für die Grundstückseinfriedung genutzt werden.

Baubeschränkungszone

Innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße 2237 sind bauliche Anlagen zulässig, sofern sie im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde genehmigt werden.

Sichtflächen

An den Einmündungen der Erschließungsstraße in die Staatsstraße sind nach den RAS-K-1 jeweils nach beiden Richtungen Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 200 m entlang der Staatsstraße und von 3 m entlang der Erschließungsstraße freizuhalten.

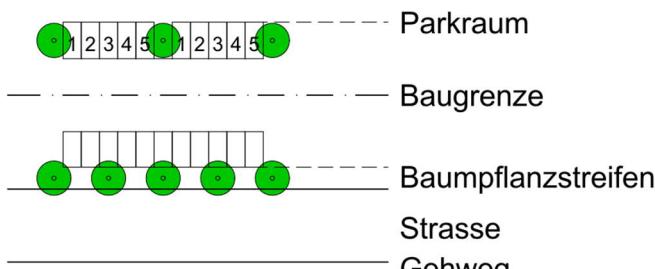
Die Länge der Sichtdreiecke wird jeweils in Fahrstreifenmitte gemessen, das Maß von 3 m wird vom Fahrbahnrand der Staatsstraße aus abgetragen.

Parkplätze

Garagen- und Stellplatzflächen für KFZ Kraftfahrzeuge sind entsprechend der jeweils gelten- den Richtlinie auf den dafür vorgesehenen Flächen (Parkplatzbereiche) anzulegen. Auf der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Garagen sind Torsturz- und Baukörperhöhen sowie Ausführung einander anzupassen. Vor jeder Garage muss ein Stellplatz von mindestens 5 m Länge in der Breite der Garage zur strassenseitigen Grundstücksseite vorhanden sein.

Um die Versiegelung und die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden so gering wie möglich zu halten, sind Parkplätze in wasserdurchlässiger Deckenbauweise auszubilden. Stellplatzflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem einheimischen Laubbaum gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es wird empfohlen, die Parkflächen mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder wassergebundenen Decken auszuführen.

Regeldetail Parken



Ausbildung der Parkplätze
innerhalb der Parkraumflächen
1 Baum je 5 Stellplätze

Einfriedung

Zulässig sind alle Arten von Einfriedungen mit Ausnahme von Kunststoffzäunen in grellen Farben und Mauem. Maschendrahtzäune an den Straßenseiten dürfen nur mit Heckenvorpflanzung zum Straßenraum errichtet werden.

Als maximal zulässige Zaunhöhe wird 2 m über Straßen- bzw. Gehsteigkante festgelegt. Die Höhe des Betonleistensteines darf 10 cm nicht überschreiten. Es wird empfohlen, als Einfriedung Metallgitterzäune in grauer Farbe zu wählen und diese zu begrünen.

4.3 Ver- und Entsorgung

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

4.3.1 Niederschlagswasser

Aus Gründen des Bodenschutzes ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Überschreitet die versiegelte Fläche 50 % der Grundstücksfläche, ist das auf dem Grundstück anfallende Regen- und Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes und Barrierefreiheit nicht entgegensteht. Die Versickerung des Niederschlagswasser kann über Rigolen oder Mulden (belebte Oberbodenzone versickert werden. 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 zuführt.

4.3.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das Netz des Stromversorgers EON Bayern gesichert.

4.3.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über die Stadt Berching gesichert.

4.3.4 Telekommunikation

Der Planungsbereich kann / ist an das Netz der Telekom bzw. Glasfaser Brandl angebunden.

4.3.5 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende öffentliche Kanalnetz.

4.4 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz richtet sich entsprechend dem DVGW Regelwerk 405 nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung. Für die Gefahr der Brandausbreitung ist die mögliche Bauart maßgebend.

Die Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung beträgt 109 m³/h. Erforderliches Löschwasser gemäß Industriebaurichtlinie MindBauRL2019, Abschnitt 5.1 beträgt mindestens 192 m³ für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Um das Delta zwischen der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Industriebaurichtlinie zu kompensieren, ist ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit 200 m³ Inhalt zu errichten. Der Zugang zu dem unterirdischen Löschwasserbehälter muss jederzeit zugänglich sein und über öffentliche Flächen erreichbar sein.

4.5 Schallschutz

Emissionskontingente

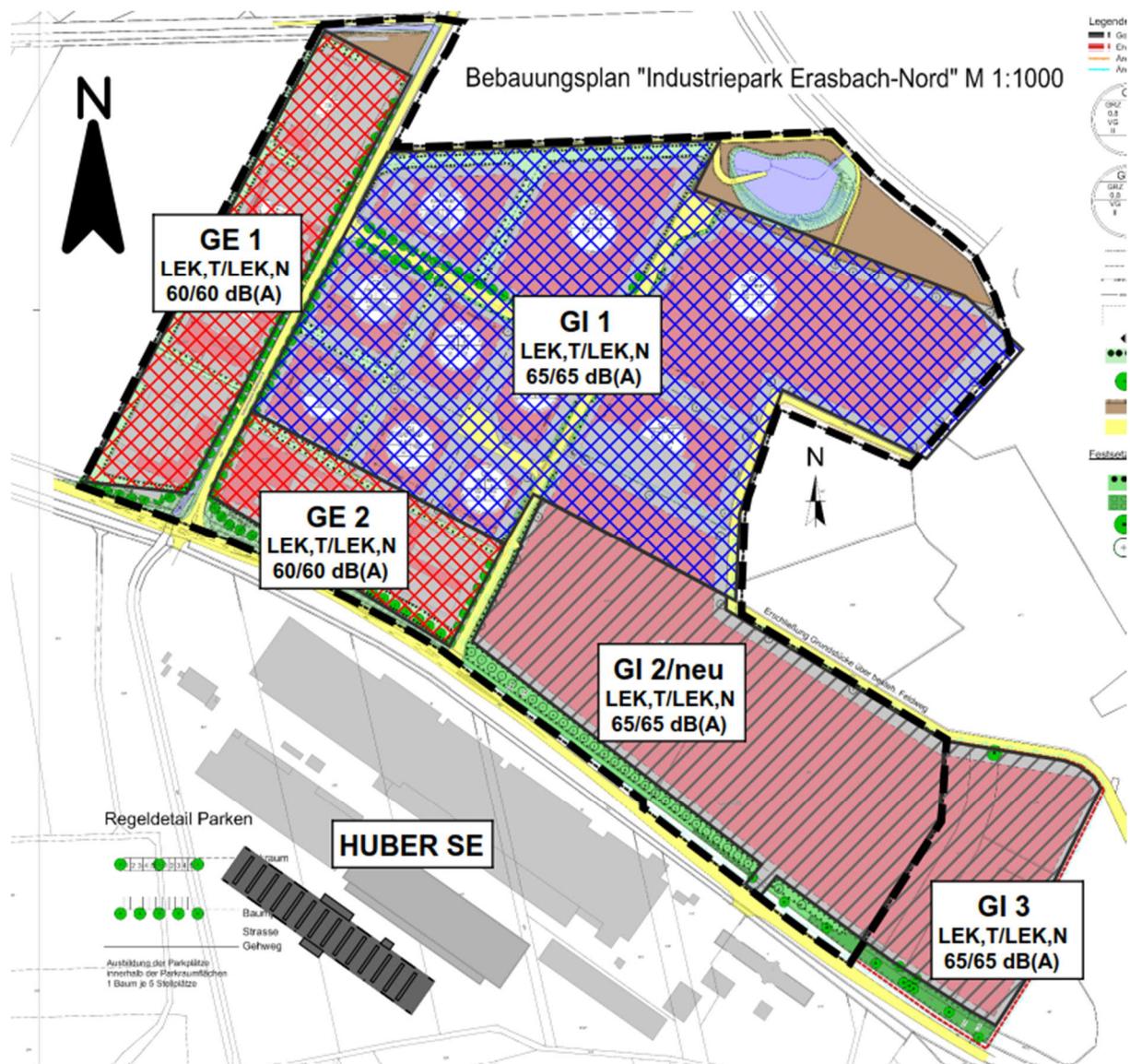
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

| Teilfläche | Maßgebliche Bezugsfläche in m ² | Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) | |
|-------------------|--|---|-------------------------|
| | | $L_{EK, \text{tags}}$ | $L_{EK, \text{nachts}}$ |
| GE 1, Bestand | 28658 | 60 | 60 |
| GE 2, Bestand | 18148 | 60 | 60 |
| GI 1, Bestand | 121620 | 65 | 65 |
| GI 2, neu | 56368 | 65 | 65 |
| GI 3, Erweiterung | 22868 | 65 | 65 |

Die Überprüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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

Das Gutachten liegt als Anlage C1 zur Begründung des Bebauungsplans bei.



5. Grünordnung, Eingriffsregelung und Artenschutz

5.1 Planungsrechtliche Stellung der Grünordnung.

Die Grünordnungsplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Die grünordnerischen Festsetzungen im Ur-Bebauungsplan außerhalb des Änderungsbereichs werden nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit. Daher werden nachfolgend nur auf die Auswirkungen durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erläutert.

Angesichts der geringen Größe des Erweiterungsgebietes und der Ausweisung des Großteils der Fläche als Industriefläche sind die Möglichkeiten zur Gestaltung der Grünflächen begrenzt. Gestaltungsziel der Grünordnung ist, das geplante Industriegebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden und eine Mindestbegrünung sicherzustellen. Weiterhin dient die Festsetzung zum Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen v.a. am Südrand des Plangebietes den naturschutzfachlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung.

5.2 Grünordnerische Maßnahmen

Das grünordnerische Konzept sieht schwerpunktmäßig folgende Funktionen vor:

- Erhaltung und Aufbau einer wirksamen Randeingrünung zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild.
- Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes durch die festgesetzten Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen.
- Reduzierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen.
- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie Verbesserung des Kleinklimas.
- Minimierung des Eingriffs durch Erhalt von bestehenden Bäumen
- Minimierung der Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren durch Ersatzplanzungen zur Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner

Öffentliches Grün

Öffentliche Grünflächen sind im Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen. Die Durchgrünung erfolgt ausschließlich auf privaten Grünflächen.

Privates Grün

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden und möglichst wasseraufnahmefähig zu belassen. Bei Bedarf kann auf den privaten Grünflächen eine Versickerung von Oberflächenwasser stattfinden, so dass sich langfristig die Standortbedingungen für wechselfeuchte Vegetationsstrukturen einstellen werden.

Zur Durchgrünung und gestalterischen Gliederung des Industriegebiets ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung entlang der Haupterschließungsstraße als private Grünfläche ein mind. 3,00 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen.

Auf die ursprüngliche Festsetzung der Urfassung des Bebauungsplans zur verpflichtenden Pflanzen von Baumreihen entlang der Straßen wurde verzichtet, stattdessen ist für die privaten Grünflächen festgesetzt, dass je angefangene 2.000 m² Industriegebietsfläche (ohne private Grünflächen) 1 Baum mind. 2. Ordnung zu pflanzen sind.

Die räumliche Anordnung der Begrünung bleibt den Bauwerbern überlassen. Es ist davon auszugehen, dass v.a. in an den Parzellengrenzen zwischen den Grundstücken und Randflächen als zu begrünende Fläche in Fragen kommen. Generell ist bei der Pflanzung ein Mindestabstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Die Eingrünung privater Stellplätze wird durch die Festsetzung von einem Baum pro angefangene 5 Stellplätze gesichert. Diese Bäume können ebenfalls auf den Baumnachweis für die gesamte Parzelle angerechnet werden.

Sollten die Bäume im Umfeld oder innerhalb von befestigten Flächen (z.B. Parkplatz) gepflanzt werden, so wurden entsprechende Festsetzungen zum Mindestvolumen des durchwurzelbaren Raums (12 m³) bzw. zu technischen Lösungen getroffen, um die Voraussetzungen für eine Entwicklung des Baums zu gewährleisten.

Die Erweiterungsfläche umfasst einen Wald, in dem sich einige größere Laubbäume befinden. Als Anreiz, diese großen Bäume nach Möglichkeit zu erhalten, wurde die Festsetzung getroffen, dass der Erhalt der Bäume im Abhängigkeit des Stammumfangs zu einer Reduzierung der Neupflanzung von Bäumen führen kann. Dies trifft ebenso auf den Änderungsbereich zu, wo sich ebenfalls einige größere Einzelbäume befinden.

Zur Eingrünung der Änderungs- und Erweiterungsfläche Richtung Staatsstraße sind in der Anbauverbotszone zur Staatsstraße private Grünflächen festgesetzt, auf denen z.T. bereits bestehende Gehölze existieren, die zum Erhalt festgesetzt wurden. Ergänzend sind diese Flä-

chen entweder der Sukzession zu überlassen, damit sich langfristig ein natürlicher Gehölzbestand entwickeln kann oder alternativ mit Gehölzen zu bepflanzen, wobei auch die vorgeschriebenen Bäume je 2.000 m² Industriefläche in dieser Fläche gepflanzt werden können. Bei der Bepflanzung dieser Grünfläche ist zu beachten, dass der Pflanzabstand aus Sicherheitsgründen mindestens 8 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße betragen muss.

Weitere Eingrünung an den Außenrändern:

Außer der Eingrünung im Süden Richtung Staatsstraße ist an den weiteren Außenrändern der Ergänzungsfläche keine Eingrünung erforderlich, da sich an allen Seiten Waldflächen anschließen und eine zusätzliche Eingrünung daher ohne Auswirkungen auf das Landschaftsbild wäre.

Gehölzarten und -qualitäten, Herkunft

Bei der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sind die gesetzlichen Regelungen des § 40 Abs. 4 BNatSchG zum Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur zu beachten. Daher sind bei den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Gehölze gebietsheimischer Herkunft des Vorkommensgebiets 5.1: Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden. Die zu verwendenden Arten sind unter Angabe der Mindestqualität in den Festsetzungen aufgeführt. Die Gehölzauswahl orientiert sich an den regional üblichen Arten und Sorten.

Für die Durchgrünung der Gewerbe- und Industrieflächen und der Parkplatzbäume können dagegen stadtklimatechte Bäume anderer Herkunft verwendet werden. Die Straßenbaumliste GALK (Deutsche Gartenbauamtsleiterkonferenz, Arbeitskreis Stadtbäume) führt entsprechende geeignete Baumarten auf.

Die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Pflanzzeitpunkt

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Pflege der Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze auf den Privatgrundstücken sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben, und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

Stellplätze

Die Stellplatzflächen sind außerdem in wasserdurchlässiger Art (z.B. Rasenpflaster, etc.) herzustellen und können somit den Anteil des privaten Grüns erhöhen.

Dachbegrünung

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten im Industriegebiet geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen.



Die Dachbegrünung ist eine bedeutsame Begrünungsmaßnahme im Industriegebiet mit eingeschränkten Bodenstandorten und hoher baulicher Dichte.

Voraussetzung für eine Dachbegrünung sind flache oder flach geneigte Dächer. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig und können mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden.

Beispiel: Dachbegrünung mit Photovoltaikanlage, Quelle: Stadt Dresden

Beleuchtung:

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

Daher sind für die Beleuchtung die von Fassaden und Außenanlagen nur Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 K bis max. 3000 K zulässig.

Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.

5.3 Artenschutz

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten.

Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um einen bewaldeten Bereich, der mit einem jungen Laubmischwald insb. aus Eiche, Espe, Kirsche, Birke, Schlehe, einzelnen Kiefern und weiteren Straucharten bestockt ist. Eingestreut sind einige ältere Überhälter (insb. Kiefer und Stieleiche). Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine noch nicht bebaute Gewerbefläche, die z. T. geschottert ist und auf der sich an einigen Stellen ein magerer, sandmagerrasenartiger Bestand mit einzelnen Gehölzen entwickelt hat.

Da beide Bereiche potentiell Lebensraumpotential für geschützte Tierarten aufweisen, wurde die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag gegeben und die als Anlage zum Umweltbericht dem Bebauungsplan beiliegt.

Das gutachterliche Fazit lautet. (vgl. Georg Knipfer, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Industriegebiet Erasbach Nord v. November 2025, Punkt 5)

„In der Gesamtschau können erhebliche Beeinträchtigungen insb. für den Bluthänfling, den Neuntöter und die Heidelerche nicht ausgeschlossen werden. Für diese Arten sind Ersatzhabitatem für jeweils ein Brutpaar neu anzulegen. Zudem ist bei Gehölzrodungen auf die Vogelbrutzeiten zu achten und es müssen Habitatbäume, Vogelnisthilfen und Fledermauskästen angebracht werden. Auch bei den Fledermäusen müssen entsprechende Zeiträume bei Gehölzrodungen eingehalten werden. Für die Zauneidechse müssen ebenfalls entsprechende Ersatzlebensräume geschaffen und Tiere in den neuen Lebensraum umgesiedelt werden. Da es sich um eine FCS-Maßnahme handelt muss eine Ausnahmegenehmigung bei der Regierung der Oberpfalz gestellt werden.“

Die in der saP enthaltenen Maßnahmenempfehlungen wurden in entsprechende Festsetzungen überführt. Die vorgesehenen Ausgleichsflächen (vgl. nachfolgendes Kapitel) dienen ebenfalls dazu, die artenschutzrechtlich Erfordernisse zu erfüllen. Eine detaillierte Beschreibung der Artenschutzmaßnahmen mit einem entsprechenden Umsetzungszeitplan ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten.

5.4 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung 2021).

Es werden mehrere Ausgleichsarten / Ausgleichsflächen erforderlich, die nachfolgend zusammengefasst werden. Eine ausführliche Darstellung findet sich im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung.

| Ausgleichs-Nr: | Ausgleich für den Eingriff: | Größe / Wert-punkte: | Nachweis der Ausgleichsflächen: |
|------------------------------------|--|----------------------|---|
| Ausgleich 1 | Erweiterung Fächen GI Fa. Huber auf Waldflächen | 112.357 Wert-punkte | Ausgleichsplan D1 Wegscheid |
| Ausgleich 2 | Überplanung Sandmagerrasen im GI Bestand | 4.200 m ² | Ausgleichsplan D1 Wegscheid |
| Arten-schutz-rechtlicher Ausgleich | Eidechsenhabitatem, Nisthilfen, Fledermauskästen, Habitatbäume | Punkt-elemente | Ausgleichsplan D1 Wegscheid |
| Ausgleich 3 | Überbauung der „Fläche für Naturschutz“ | 7.078 m ² | Ausgleichsplan D2 Ernersdorf 7.078 m ² Fläche |
| Ausgleich 4 | Änderung RRB und GEe Lagerplatz | 15.337 Wert-punkte | Ausgleichsplan D2 Ernersdorf Ausgleichsplan D3 Staufersbuch |
| Ausgleich 5 | Überbauung von Biotoptflächen Schilf | 674 m ² | Interne Ausgleichsflächen: 790 m ² Wegerückbau und Schilfentwicklung |

Ausgleichsbedarf 1 + 2 + artenschutzrechtlicher Ausgleich: Erweiterungsflächen Industriepark auf Waldflächen und Biotopschutz Sandmagerrasen auf bestehenden GI-FLächen

Neue Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriffsregelung werden für die Erweiterungsfläche mit Ausdehnung des Geltungsbereichs im Südosten erforderlich.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für die Kompensation des Eingriffs durch die Erweiterungsfläche des Industrieparks auf Waldflächen durch die Eingriffsregelung 112.357 Wertpunkte nachzuweisen sind.

Aus Gründen des Biotopschutzes müssen weitere mind. 4.200 m² Sandmagerrasen als Ersatz für die Zerstörung einer Sandmagerrasenfläche in der Änderungsfläche Industriepark geschaffen werden.

Diese Flächen werden vollständig außerhalb des Geltungsbereiches im zugeordneten Ausgleichsplan „Erweiterung Erasbach-Nord – Sandmagerrasen Wegscheid“ auf der östlichen

Teilhälften des Flurstücks 230, Gemarkung Pollanten nachgewiesen.

Dort soll langfristig durch Oberbodenabtrag und Ansaat ein Sandmagerrasen sowie durch Umstellung des Mahdregimes ein extensives Grünland entwickeln. Diese Flächen dienen dann auch dem artenschutzrechtlichen Ausgleich.

Eine genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Ausgleichsbedarf 3: Überbauung der „Fläche für Naturschutz“

Im Ursprungsbebauungsplan war die Fläche rund um das Regenrückhaltebecken sowie auf den östlich angrenzenden Flächen als „Fläche für Naturschutz“ festgesetzt und haben damit den Charakter von Ausgleichsflächen. Da diese Flächen mit der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens und der Ausweisung als eingeschränkte Gewerbegebietsfläche überplant werden, müssen die Ausgleichsflächen in gleicher Größe an anderer Stelle wieder nachgewiesen werden. Die Ersatzflächen werden mit 7.078 m² außerhalb des Geltungsbereiches im zugeordneten Ausgleichsplan „Erweiterung Erasbach-Nord – Extensivgrünland Ernersdorf“ auf der östlichen Teilhälften des Flurstücks 50, Gemarkung Ernersdorf nachgewiesen.

Ausgleichsbedarf 4: Änderungsflächen bestehenden Bebauungsplan

Erweiterung RRB und Ausweisung GEe Lagerplatz auf ehemaligen „Flächen für Naturschutz“
Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriffsregelung werden nur für die Änderungsflächen auf den ehemaligen „Flächen für Naturschutz“ erforderlich.

Für die restlichen Änderungsflächen im Bebauungsplan entsteht im Rahmen der Eingriffsregelung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf, da sich gegenüber der Ursprungsfassung kein neuer Eingriff ergibt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für die Kompensation des Eingriffs durch die Änderungsfläche des Industrieparks durch die Eingriffsregelung 15.337 Wertpunkte nachzuweisen sind.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für diesen Eingriff werden an verschiedenen Orten nachgewiesen:

| Wertpunkte | Größe | Wo? | Was? |
|------------------|----------------------|---|---|
| 3.300 WP | 790 m ² | Bebauungsplan Industriepark Erasbach-Nord | Neuentwicklung von Schilfflächen |
| 8.916 WP | 2.972 m ² | Ausgleichsfläche Ernersdorf | Entwicklung artenreiches Extensivgrünland |
| 3.120 WP | 624 m ² | Ausgleichsfläche Staufersbuch | Entwicklung artenreiches Extensivgrünland |
| 15.339 WP | | | |

Eine genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Ausgleichsbedarf 5: Biotopschutz: Überbauung von Schilfflächen

Aus Gründen des Biotopschutzes müssen mindestens 674 m² Schilfflächen als Ersatz für die Beseitigung der Schilfflächen in der Änderungsfläche des Industriepark geschaffen werden müssen.

Diese können durch den Rückbau eines Weges entlang des Rossbaches innerhalb des Gelungsbereichs des Industrieparks nachgewiesen werden.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Fläche für Ausgleichsbedarf 1 + 2 befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Berching, jedoch im Eigentum der „Huber Technology Stiftung“. Eine dingliche Sicherung dieser Ausgleichsfläche ist erforderlich.

Die Fläche für Ausgleichsbedarf 3-5 befinden sich im Eigentum der Stadt Berching, weshalb eine dingliche Sicherung dieser Flächen nicht erforderlich ist.

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind alle Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz für das Ökoflächenkataster zu melden.

An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.