

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung „130 Bionorica“

Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Stand 24.07.2014

NEUMARKT I.D.OPF.



Planverfasser:



TEAM 4 landschafts+ortsplanung
guido bauernschmitt • robert enders
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/393570



1. Planungserfordernis, Anlass der Planung

Die Fa. Bionorica benötigt aufgrund ihres starken Wachstums dringend Erweiterungsflächen. Das bestehende Betriebsgelände der Fa. Bionorica liegt östlich des Änderungsbereichs. Eine Erweiterung ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse nur in dem Bereich westlich der Kerschensteiner Straße möglich.

Für den Bereich zwischen der Kerschensteiner Straße und der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg ist die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen für Verwaltungs- und Bürogebäude sowie Parkplatzflächen beabsichtigt.

Die Fa. Bionorica, Neumarkt i.d.OPf, hat als Vorhabenträger die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Erweiterung ihres Betriebsgeländes beantragt.

Der Vorhabensträger hat eine Kaufoption für die betreffenden Grundstücke und ist finanziell in der Lage, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Der Stadtrat von Neumarkt i.d.OPf. hat deshalb in seiner Sitzung vom 16.05.2013 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Erweiterung des Gewerbegebiets (gem. § 8 BauNVO) aufzustellen bzw. die bestehenden Bebauungspläne zu ändern.

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Neumarkt westlich der Kerschensteiner Straße. Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Fl.Nr. 2568 Gemarkung Neumarkt

Im Osten: durch die Kerschensteiner Straße

Im Süden: durch die Fl.Nr. 2563 Gemarkung Neumarkt

Im Westen: durch die Bahnlinie Nürnberg-Regensburg sowie die Fl.Nr. 2561/3 Gemarkung Neumarkt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3 ha und beinhaltet folgendes Grundstück:

Flur-Nr. 2564 (Teilfläche), Gemarkung Neumarkt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, sowie Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils aktuellen Fassung.

Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. ist im Landesentwicklungsprogramm innerhalb der Region Regensburg als Oberzentrum dargestellt.

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. ist damit grundsätzlich als geeigneter Standort für ein Gewerbegebiet der vorliegenden Größenordnung anzusehen.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neumarkt i. d. OPf. liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) mit Genehmigung der Regierung der Oberpfalz aus dem Jahre 2004 vor. Dieser stellt den Änderungsbereich überwiegend als Fläche für den Wald, teils als „Neuanlage Grünzug“ dar. Im südlichen Bereich ist das Wasserschutzgebiet „Miss“, Schutzzone IIIa, eingetragen.

Im Zusammenhang mit der Schaffung eines öffentlichen Parkplatzes wurde der FNP im Jahr 2003 geändert. Dadurch ist für einen Teilbereich „Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr“ dargestellt.

4. Begründung der Standortwahl und Prüfung von Alternativen

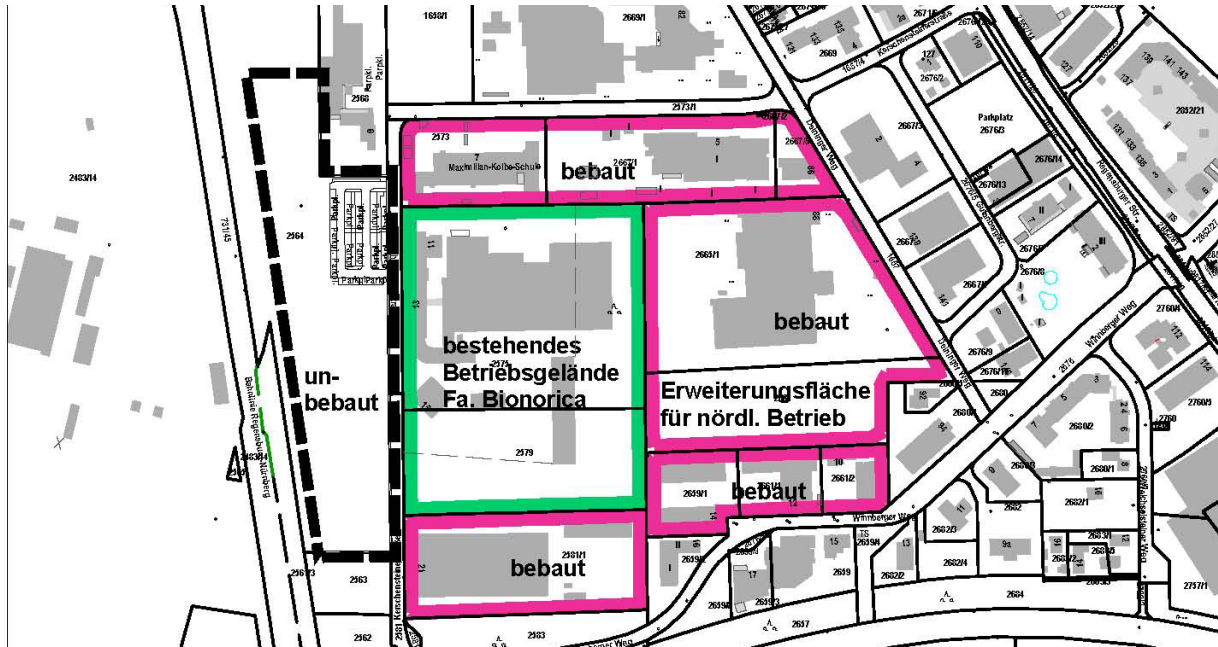
Die geplante Baufläche liegt wie bereits dargestellt im Bereich einer innerstädtischen Waldfläche die gleichzeitig einen Grünzug darstellt. Sie ist zudem im rechtswirksamen Bebauungsplan "059-Deininger Weg Süd" als Wald mit Ausgleichsfunktion festgesetzt.

Nur ein Teil der Baufläche im Bebauungsplan „059-1 Deininger Weg Süd, Teilbereich Kerschensteinerstraße“ ist als Parkplatz festgesetzt. Die Stadt hat deshalb im Vorfeld der Planung intensiv nach Alternativen gesucht, um zu prüfen, ob die mit dem Vorhaben verbundenen Ziele an anderer Stelle mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft zu realisieren wären.

Aufgrund der umfangreichen bestehenden Anlagen der Firma Bionorica ist eine Betriebserweiterung grundsätzlich nur am bestehenden Standort sinnvoll.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung erkenntlich ist, grenzen im Umfeld an das bestehende Betriebsgelände der Firma Bionorica im Norden, Osten und Süden jeweils fast ausschließlich bebaute Grundstücke an. Alle diese Grundstücke sind noch in Nutzung, Gewerbebrachen oder anderweitige Konversionsflächen im

Anschluss an das bestehende Betriebsgelände existieren nicht. Das einzige nicht bebaute Grundstück ist im Besitz des nördlich angrenzenden Betriebs und als dessen Erweiterungsfläche vorgesehen. Insofern bestehen keine verfügbaren unbebauten Grundstücke, keine Gewerbebrachen oder anderweitig geeignete Konversionsflächen.



Aufgrund der hohen Bedeutung der einzig verbleibenden Erweiterungsmöglichkeit für die Firma Bionorica nach Westen wurde sogar ein möglicher Erwerb des östlich angrenzenden Betriebsgrundstücks verhandelt, obwohl dies einen kompletten Neubau der vollständig betriebstüchtigen Anlagen des betreffenden Betriebs an anderer Stelle nach sich ziehen würde. Diese äußerst aufwendige Alternative konnte aber aus wirtschaftlichen Gründen und mangels entsprechender Ersatzstandorte nicht realisiert werden.

Insofern ist Alternativprüfung nach § 1a(2) BauGB erfolgt und die Erweiterung nach Westen stellt sich tatsächlich als einzige gangbare Alternative dar.

Die Standortsicherung für die Firma Bionorica ist für die Stadt Neumarkt von erheblicher Bedeutung. Die Firma Bionorica ist einer der wichtigsten Arbeitgeber in der Stadt und hat internationale Ausstrahlung. Insofern stehen den Belangen des Walderhalts gewichtige wirtschaftliche und soziale Belange gegenüber. Aus Sicht der Stadt Neumarkt hat die Standortsicherung für die Firma Bionorica Vorrang gegenüber den Belangen des Walderhalts. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu ermitteln und entsprechend auszugleichen.

Um sicher zu stellen, dass die mit der verbindlichen Bauleitplanung zulässigen Eingriffe ausschließlich der Erweiterung der Firma Bionorica dienen, ist vorgesehen den notwendigen Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Damit sind nur die von der Firma Bionorica vorgesehenen und im Durchführungsvertrag festgelegten Vorhaben zulässig.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgesehen.

Die Abgrenzung der Baufläche wurde so gewählt, dass im Westen entlang der Bahnlinie ein breiter Waldstreifen erhalten bleibt, der weiterhin Funktionen für das Stadtklima, als Grünzug und als Lebensraum und Verbundkorridor für Menschen, Pflanzen und Tiere erfüllen kann.

Weiterhin wurde bei der Abgrenzung der Baufläche der im Wasserschutzgebiet "Miss" enthaltene Waldbereich ausgespart.

Ob das Gewerbegebiet mit Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzt werden muss, werden die schalltechnischen Untersuchungen aufzeigen. Neben den Gewerbeflächen sind im Norden Straßenverkehrsflächen für die Verlegung des Parkplatzes vorgesehen.

6. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich von der Kerschensteinerstraße aus.

Der bestehende öffentliche Parkplatz muss innerhalb des Änderungsbereichs verlagert werden.

Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Wasserschutzgebietes "Miss" ist die abwassertechnische Entsorgung des Plangebietes eng mit dem Versorgungsträger und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Eine Versickerung des unverschmutzten Oberflächen- und Dachwassers innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der damit verbundenen Grundwasserneubildung anzustreben.

7. Immissionsschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand wirken auf das Plangebiet Immissionen der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg ein, die bei der Ausgestaltung eventuell erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden müssen.

Weiterhin verursacht das Gewerbegebiet selbst Emissionen. Als schutzwürdige Nutzungen sind im Umfeld die Schulen nordöstlich des Geltungsbereiches zu beachten.

Schallschutztechnische Anforderungen und Vorgaben werden gutachterlich geprüft und im Bebauungsplan geregelt.

8. Flächen für den Wald

Die innerhalb des Geltungsbereiches für den Wald festgesetzten Flächen sollen den bestehenden Grünzug vom Waldgebiet "Miss" Richtung Stadtzentrum weitestmöglich sichern. Sie sind deshalb auch im Bereich des Bauvorhabens mit einer Mindestbreite von 28 m dargestellt. Im südlichen Teil dient der Wald der Sicherung der Vorgaben des Wasserschutzgebietes.

Mit dem Vorhaben ist die Rodung von etwa 17.700 qm Wald verbunden. Auf die besonderen Funktionen des Waldes wurde bereits hingewiesen. Es ist deshalb auf die Schaffung von Ersatzwaldflächen im Rahmen der Eingriffsregelung im Bebauungsplan möglichst im stadtnahen Bereich hinzuwirken.

9. Wasserwirtschaft

Für das Wasserschutzgebiet „Miss“ existiert eine Verordnung vom 07.12.1998. Die Errichtung baulicher Anlagen in der Schutzzone III a ist gemäß Verordnung verboten.

Das Wasserschutzgebiet "Miss" versorgt ca. 90 % der Bevölkerung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. mit Trinkwasser. Die jährliche Förderung beträgt ca. 2,2 Mio. cbm. Das Einzugsgebiet des Wasserschutzgebietes ist inzwischen durch die Absenkung des Grundwasserspiegels deutlich größer geworden und reicht nach Norden bereits über die festgesetzte Schutzzone III a hinaus.

Aus den genannten Gründen wurden die entsprechenden Teilflächen im Süden weiterhin als Fläche für den Wald dargestellt. Diese Nutzung gewährleistet am besten die Erfordernisse des Trinkwasserschutzes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung von Gewerbeflächen auf den Fl.Nr. 2561/2, 2562 und 2563 Gemarkung Neumarkt erfolgt daher nicht.

Aufgrund des inzwischen weiter nach Norden reichenden Einzugsgebietes sind die Erfordernisse des Trinkwasserschutzes bei der Detailplanung auch für die außerhalb des Schutzgebietes liegenden Bau- und Verkehrsflächen zu beachten.

10. Grünordnung

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Für den parallel erstellten Bebauungsplan liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büro Genista vom Oktober 2013 vor. Die saP ist Teil der Begründung des Bebauungsplanes und kommt zu folgendem Ergebnis:

„Durch die geplante Bebauung der Sandkiefernwälder zwischen dem bestehenden Bionoricawerk und der Firma Pfeleiderer geht ein weiteres Stück der naturschutzfachlich besonders hochwertigen Dünenwälder über Flugsand verloren. Der als Ausgleichsfläche deklarierte Waldbestand wurde in den letzten Jahren durch den Landschaftspflegeverband durch Auflichtungsmaßnahmen aufgewertet. Im Gebiet finden sich zahlreiche bedrohte Arten, wie z.B. der Steppengrashüpfer, die

Blaflügelige Ödlandschrecke, der Purpurbindenspanner, der Wachtelweizen-Scheckenfalter, das Beifleck-Widderchen oder der Sandthymian. Unter den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnte nur die Zauneidechse mit Vorkommen entlang der Bahnstrecke nachgewiesen werden. Bedrohte Vogelarten konnten nicht festgestellt werden, nur einige Arten der Vorwarnlisten. Für typische Arten, wie Baumpieper und Gartenrotschwanz scheinen die recht intensiv von Spaziergängern tangierten Waldbestände nicht mehr interessant genug zu sein. In den Sandkiefernwäldern selbst finden sich in Teilbereichen noch geschützte Trocken-Kiefernwälder des Leocobryo-Pinetum, welche allerdings durch Nährstoffanreicherung stellenweise bereits mäßig starke Beeinträchtigungen aufweisen. Neben den typischen Zwergsträuchern konnten in den dortigen Sandkiefernwäldern keine weiteren bedeutenden Pflanzenarten (z.B. Wintergrünbestände) nachgewiesen werden. Lediglich die offenen Säume zur Bahn hin und auf einem kleinen Sandmagerrasenrest im Nordteil weisen einige bedrohte „Sandarten“, wie Silbergras, Sandgrasnelke, Bergsandglöckchen und Sandthymian auf. Insgesamt ist ein Ausgleich der Sandmagerrasen- und Sandkiefernwaldstandorte möglich, allerdings müssen diese auf geologisch ähnlichen Standorten mit Flugsandauflage erfolgen und möglichst im benachbarten Umfeld liegen. Verbleibende Reste von mageren Sandfluren, z.B. entlang der Bahnstrecke sind in Richtung Sandmagerrasen oder Sandkiefernwald zu entwickeln, um die dortige Population der Zauneidechse erhalten zu können. Für baumhöhlenbesiedelnde Fledermaus- und Vogelarten sind entsprechende konfliktvermeidende Maßnahmen einzuhalten (siehe Punkt 4.1. und 4.9. des Umweltberichts).“

Die angesprochenen konfliktvermeidenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

FFH-Verträglichkeitsabschätzung

Etwa 200 Meter südlich des der Baufläche liegt das FFH-Gebiet Nr. 6734-371 „Binnendünen und Albtrauf bei Neumarkt“.

Es ist von den Bauflächen durch größere Waldflächen abgeschirmt und durch die Bundesstraße 8 abgetrennt. Deshalb sind keine Wirkungen denkbar, die zu einer erheblichen Verschlechterung des FFH-Gebiets und seiner Erhaltungs- und Entwicklungsziele führen könnten.

Stadt Neumarkt i.d.OPf., den 24.07.2014

Nürnberg, den 24.07.2014



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL