



Bebauungsplan „149 – Erweiterung Wertstoffhof“



Begründung

Stand: 09.07.2018

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt
Rathausplatz 1
92318 Neumarkt i.d.OPf.

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis, Anlass der Planung	3
2.	Lage und Größe des Planungsgebiets	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben	4
3.1.	Flächennutzungsplan	4
3.2.	Planfestgestellte Deponiefläche	5
4.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Örtliche Bauvorschriften	5
5.	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung	6
6.	Immissionsschutz	7
7.	Denkmalschutz	9
8.	Grünordnung	9
8.1.	Landschaftliche Situation	10
8.2.	Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen	10
8.3.	Eingriffsermittlung - Ausgleich und Ersatz	11
8.4.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	15
8.5.	Artenschutzmaßnahmen - CEF Maßnahmen	16
8.6.	Ausgleichsmaßnahmen	17
9.	Rechtsgrundlagen	17

Anhang

1. Bestandsplan und Eingriffsbewertung

1. Planungserfordernis, Anlass der Planung

Im nördlichen Stadtgebiet, nördlich des Berliner Rings (B 299), befindet sich die Kreismülldeponie „Blomenhof“ sowie südlich angrenzend der bestehende Wertstoffhof des Landkreises Neumarkt i.d.OPf mit bereits bestehenden Betriebsgebäuden und technischen Anlagen. Der Landkreis Neumarkt i.d.OPf. plant die Erweiterung des Wertstoffhofgeländes sowie diverse Hallenneubauten. In diesem Zusammenhang wurde vom Landkreis Neumarkt i.d.OPf. ein Bauantrag für den Neubau eines Wertstoffsammel- bzw. Umschlagbereichs, den Neubau einer Radladerhalle sowie den Umbau der bestehenden Radladerhalle eingereicht. Allgemein ist vom Bauherrn eine Ausdehnung des Wertstoffhofgeländes in südliche und westliche Richtung geplant.

Mit der Erweiterung des Wertstoffhofes strebt der Landkreis eine Verbesserung der Funktionalität des Wertstoffhofes an, was mit einer optimierten Lenkung der Verkehrsströme, kürzeren Aufenthaltsdauern, geringeren Unfallgefahren und vereinfachten Abgabemöglichkeiten verbunden sein wird. Auch wird eine klare Trennung des Wertstoffhofes von der Deponie und deren vorgelagerten Einrichtungen angestrebt.

Neben der Erweiterung des Wertstoffhofes liegen Bauvoranfragen zur Realisierung einer gewerblichen Nutzung sowie zur Betriebserweiterung eines bestehenden Betriebes auf den südlich angrenzenden Grundstücken vor.

Der Bebauungsplan soll die bauliche Entwicklung der bestehenden Kreismülldeponie und des Wertstoffhofes sowie im südlich angrenzenden gewerblich genutzten Bereich abschließend steuern und den naturschutzfachlichen und grünplanerischen Belangen Rechnung tragen.

Der Stadtrat von Neumarkt i.d.OPf. hat deshalb in seiner Sitzung vom 25.01.2017 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Ausweisung der Flächen für die Abfallentsorgung und des Gewerbegebiets aufzustellen.

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Der geplante Standort befindet sich nördlich des Berliner Rings, am nördlichen Ortszugang der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Der Geltungsbereich ist durch folgende Grundstücke der Gemarkung Mühlen umgrenzt:

Im Norden: durch die Fl.Nr. 12/17 (Teilfläche), 12 (Teilfläche), 150/1 (Teilfläche) und 150 (Teilfläche).

Im Osten: durch die Fl.Nrn. 12/3 (Teilfläche) und 12/19.

Im Süden: durch die Fl.Nrn. 12/18 (Teilfläche), 8/18 (Teilfläche), 8/16.

Im Westen: durch die Fl.Nrn. 12/5 und 12/23.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,8 ha und beinhaltet folgende Grundstücke:

Flur-Nrn. 12 (Teilfläche), 12/3 (Teilfläche), 12/13, 12/14, 12/15, 12/16, 12/17 (Teilfläche) 8/18 (Teilfläche) und 12/18 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Mühlen:

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes steigt das natürliche Gelände nach Westen leicht an, mit einer markanten, in West-Ost-Richtung verlaufenden Geländekante sowie einer höher liegenden Geländeterrasse im Südwesten.

Weiterhin befindet sich zwischen Kreismülldeponie/Wertstoffhof und geplantem Gewerbegebiet eine Geländemulde, die im östlichen Bereich in das natürliche Gelände eingeschnitten ist und als Auffangmulde für Niederschlagswasser dient.

Das Gelände im Bereich des geplanten Wertstoffhofs ist weitgehend eben, der geböschte Deponiekörper im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs steigt dagegen um etwa 12 m deutlich an und bildet ein flaches Höhenplateau.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

3.1. Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neumarkt i. d. OPf. liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan mit Genehmigung der Regierung der Oberpfalz aus dem Jahr 2004 vor.

Dieser stellt im Norden eine Fläche für Abfallentsorgung bzw. Ablagerung dar. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wird gewerbliche Baufläche dargestellt. Zwischen Gewerbegebiet und Fläche für Entsorgung, bzw. Deponiefläche werden ein trennender Mischwaldstreifen und das Planzeichen Neuanlage von Grünzügen dargestellt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist Teil des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens „Blomenhof Ost“ (F 143). Die vorliegende Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes sieht in diesem Bereich eine Erweiterung der Fläche für Abfallentsorgung nach Süden sowie damit einhergehend eine Rücknahme des Waldstreifens vor. Insofern wird der Bebauungsplan gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die früher geplante Darstellung eines Wohngebietes südlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes wird nicht mehr weiterverfolgt.

3.2. Planfestgestellte Deponiefläche

Für den Bereich der Kreismülldeponie besteht eine wirksame Planfeststellung aus dem Jahr 1977. Der Umgriff der planfestgestellten Deponiefläche erstreckt sich über die bestehende Deponiefläche hinaus nach Süden. In diesem Bereich ist die planfestgestellte Deponiefläche von bereits bestehenden anderen Nutzungen und Gebäuden überlagert. Eine Erweiterung des Deponiekörpers nach Süden ist derzeit ausgeschlossen. Die Entwicklung der Kreismülldeponie ist weitgehend abgeschlossen.

Eine Anpassung der Planfeststellung ist im Rahmen der offiziellen Behördenbeteiligung bereits erfolgt. Das Einverständnis zum Verzicht auf Teilflächen aus dem mit Planfeststellungsbeschluss vom 20.04.1978 festgestellten Umgriff der Deponie Blomenhof gegenüber dem Landkreis Neumarkt i. d. Opf. liegt vor (Regierung der Oberpfalz, Schreiben vom 31.01.2018). Die planfestgestellte Deponiefläche kann im Randbereich des Deponiekörpers von der festgesetzten Deponiefläche geringfügig abweichen. Dies ist jedoch aufgrund der Detailunschärfe der Planfeststellung, der weitgehend abgeschlossenen Entwicklung der Deponie sowie den ohnehin sich überlagernden Zufahrtswegen des Wertstoffhofs von untergeordneter Bedeutung.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Örtliche Bauvorschriften

Als Art der baulichen Nutzung ist im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches Fläche für Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung „Deponie“ dargestellt.

Die Abgrenzung der Deponiefläche folgt dem bestehenden Deponiekörper, der sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus nach Norden und Westen erstreckt. Der Deponiekörper ist einschließlich der deponierelevanten Gebäude als Deponiefläche mit einer Nutzungsgrenze von der südlich angrenzenden Fläche für Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ abgegrenzt und planarisch dargestellt.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen (vgl. Kapitel 6).

Die Abgrenzung zwischen Gewerbebaufläche und Fläche für Abfallentsorgung wurde so gewählt, dass die Geländemulde mit zum Teil älterem Gehölzbestand von Bebauung freigehalten wird und die geplanten Baukörper nördlich bzw. südlich davon entstehen. Die Geländemulde wird zum größten Teil als Fläche mit Begrünungsbindung festgesetzt. Damit wird die Gliederung des Gebietes bzw. eine Sichtschutzwirkung sichergestellt. Im östlichen Bereich der Geländemulde wird eine Fläche zum Erhalt von Vegetationsbeständen dargestellt. Innerhalb dieser Fläche sowie innerhalb der

Fläche für den Wertstoffhof sind ältere Eichen zum Erhalt festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren (vgl. Kapitel 8).

Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch Festsetzung einer Baugrenze geregelt. Innerhalb der Fläche für den Wertstoffhof umgrenzt die Baugrenze den Bereich, in dem die Errichtung von Hallen und weiteren baulichen Anlagen zulässig sein soll. Freigehalten werden zum einen der Deponiekörper und dessen Umfahrung im Norden sowie der bereits erwähnte vorzusehende gliedernde Grünstreifen im Süden.

Im Bereich des Gewerbegebietes lassen die Baugrenzen größere zusammenhängende Baufenster zu, um die Bauflächen bestmöglich ausnutzen zu können. Im Bereich des bestehenden Betriebes im GEe2 wird teilweise eine Bebaubarkeit bis nahe an die nördliche Grundstücksgrenze zugelassen, um die nur an dieser Stelle mögliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes zu ermöglichen.

Ergänzt werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere im Gewerbegebiet um Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Gebäudehöhe, zur Bauweise und zur Dachform.

In der Gewerbefläche ist mit 0,7 ist eine geringere Grundflächenzahl festgesetzt als gem. BauNVO möglich, um das Maß der baulichen Nutzung zu begrenzen. Damit wird eine unnötige Versiegelung vermieden und Eingriffe in den Wasserhaushalt werden auf das Notwendige beschränkt.

Die Geschossigkeit ist auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, die maximale Gebäudehöhe ist auf 9 m festgesetzt, um eine möglichst gute Einfügung der Bebauung in die Landschaft zu gewährleisten. Technische Bauteile (z.B. bestehendes Silo, Anlagen für Schüttgut, etc.) dürfen eine maximale Höhe von 14 m aufweisen. Im Gewerbegebiet ist zudem die maximale Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK= 415,5 m.ü.NN.) festgesetzt, um die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude zu steuern. Aufgrund des vorhandenen und geplanten Gebäudebestandes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei können abweichend zur offenen Bauweise Gebäude Fassadenlängen von bis zu 80 m erhalten.

Hinsichtlich der Dachformen sind aufgrund der Einbeziehung des bestehenden Betriebsgebäudes und unterschiedlicher Nutzungsansprüche Flachdächer und Pultdächer bis 5° sowie Satteldächer bis 15° Neigung zugelassen.

5. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Der geplante Standort ist durch die Straße „Am Berliner Ring“ an den Berliner Ring bzw. B 299 angeschlossen. Die zentrale Betriebszu- und -ausfahrt des Wertstoffhofes bzw. der Kreisdeponie befindet sich im nördlichen Geltungsbereich, am Ende der Stichstraße „Am Berliner Ring“. Die Zufahrt zur hinterliegenden Deponie sowie die im nördlichen Randbereich gelegene Deponieumfahrung dienen zugleich bzw. in Teilen der Betriebszufahrt des vorgelagerten Wertstoffhofes.

Die Betriebszufahrten der Gewerbeflächen erfolgen ebenfalls von der Stichstraße „Am Berliner Ring“. Das hinterliegende Gewerbegrundstück (geplantes Leergutlager) wird entlang des südlichen Geltungsbereichs verlaufendes Fahrrecht erschlossen.

Hinsichtlich der regen- bzw. abwassertechnischen Erschließung können das Gewerbegebiet und das Wertstoffhofgelände im Trennsystem erschlossen werden. Im Bereich der Gewerbefläche werden weiterhin nach Möglichkeit nicht verschmutzte Oberflächenwässer vor Ort versickert.

Die künftige Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgasversorgung kann durch das bestehende Netz sichergestellt werden.

Eine ÖPNV-Anbindung des geplanten Gewerbegebiets besteht am Berliner Ring.

Die abwassertechnischen Erschließungsvorgaben und die Vorgaben der Regenwasserbehandlung im Bereich der Deponiefläche unterliegen dem Planfeststellungsverfahren und werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.

6. Immissionsschutz

Emissionskontingente

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der Emissionskontingente für die unterschiedlichen Teilbereiche des Geltungsbereichs erarbeitet wurden (Ingenieurbüro Sorge, Bericht Nr. 14067.1 vom 19.03.2018).

Für die im Geltungsbereich geplanten Flächen GEe1 und GEe2 für gewerbliche Nutzung sowie den Wertstoffhof wurden maximal zulässige Emissionskontingente einschließlich eines richtungsabhängigen Zusatzkontingentes nachts in südwestlicher Richtung auf der Grundlage der DIN 45691 rechnerisch ermittelt.

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:

Teilbereich	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Wertstoffhof	66	45
GEe 1	60	49
GEe 2	66	49

Um den Gewerbeflächen weitestgehend Anpassungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, können nach Süden hin im Nachtzeitraum höhere Schallemissionen

emittiert werden. Für den im Plan dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus.}$:

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 $L_{EK,zus.}$ in dB	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
A	191	212	0	5

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$$x = 4461053 \text{ (Rechtswert)} / y = 5462765 \text{ (Hochwert)}$$

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

$$\text{Norden } 0^\circ / \text{Osten } 90^\circ / \text{Süden } 180^\circ / \text{Westen } 270^\circ$$

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Maßgebliche Bezugsflächen für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel sind die im Plan gekennzeichneten Gewerbeteilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit

- Teilfläche GEe1: $A = \text{ca. } 6563 \text{ m}^2$
- Teilfläche GEe2: $A = \text{ca. } 4345 \text{ m}^2$
- Wertstoffhof: $A = \text{ca. } 9077 \text{ m}^2$

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

Eine weitgehende uneingeschränkte gewerbliche Nutzung ist im Tageszeitraum möglich. Im Nachtzeitraum können Einschränkungen der Nutzbarkeit bzw. Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich werden.

Die errechneten Emissionskontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung auch unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Betriebes, der geplanten Erweiterung des Wertstoffhofes sowie der umgebenden Lärmvorbelastung nicht überschritten werden.

Technische Anlagen

Tonhaltige Geräuschanteile, insbesondere bei tiefen Frequenzen unter 100 Hz, sind unzulässig. Sofern an den Immissionsorten tonhaltige Geräuschanteile im Ausnahmefall nicht vermeidbar sind, ist dies durch einen Zuschlag gemäß TA Lärm gesondert zu berücksichtigen.

Schalltechnische Hinweise

Die Emissionskontingente tags und nachts wurden so dimensioniert, dass die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Im Tagzeitraum sind keine Einschränkungen gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe zu erwarten.

Begrenzungen der zulässigen Immissionen, welche auch zu Einschränkungen gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe oder zu Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet führen können, sind ausschließlich im Nachtzeitraum in westlicher, südlicher und südöstlicher Richtung zu erwarten.

Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z. B. Parkplätze, Anlieferzonen, technische Anlagen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und gegebenenfalls vom Gelände zu nutzen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

7. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auch eine Beeinträchtigung von landschafts- und ortsbildprägenden Baudenkmalern durch das geplante Vorhaben ist nicht zu erwarten, da keine besonderen Blickbeziehungen zu entsprechenden Baudenkmalern bestehen.

8. Grünordnung

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

8.1. Landschaftliche Situation

Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein Teil der Kreismülldeponie Blomenhof. Der Deponiekörper ragt im Geltungsbereich auf ca. 430 m ü.NN auf. Das geplante Endprofil des Deponiekörpers ist in einem Lageplan aus dem Jahr 2006 (ia GmbH, München) vorgegeben. Der im Geltungsbereich liegende Teil des Deponiekörpers weist weitgehend eine offene Oberflächenstruktur auf. In diesem Bereich finden noch Auffüllungen statt, die Entwicklung des Deponiekörpers ist jedoch weitgehend abgeschlossen.

Südlich und östlich angrenzend befinden sich die größtenteils versiegelten Flächen des bestehenden Wertstoffhofes. Diese sind bereits durch mehrere kleinere Betriebsgebäude und technische Anlagen bebaut.

Im Süden befand sich ein naturnaher Mischwaldbestand, der einen Anteil Feuchthölze aufweist. Der Gehölzbestand ist überwiegend mittleren Alters, und wies mehrere Biotopbäume auf, darunter Bäume mit Spaltenquartieren und Fäulnishöhlen. Der Gehölzbestand im Bereich der geplanten Baufläche wurde bereits weitgehend gerodet (vgl. Kap. 8.4).

Im östlichen Bereich des bestehenden Waldes, nördlich des bestehenden Gewerbebetriebes, befindet sich eine markante Geländemulde mit älteren Eichen. Diese führt im östlichen Bereich gelegentlich Oberflächenwasser, und dient als Gerinne, das verrohrt nach Osten entwässert. Der Höhenunterschied beträgt in diesem Bereich ca. 2 m bis 3 m.

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ein naturnaher biotopkartierter Tümpel (Biotop-Nr. 6634-1185-001) mit zum Teil bedeutender Amphibienpopulation (Erdkröte, Grasfrosch). Weiterhin sind im Verlandungsbereich des Tümpels nach Art. 30 BNatSchG geschützte Vegetationsbestände (Seggen etc.) vorhanden.

Im Bereich zwischen Tümpel und Straße befinden sich sehr kleinflächig biotopkartierte magere Wiesen (Biotop-Nr. 6634-1183-001) mit zum Teil geschützter Sandmagerrasenvegetation (Heidenelke etc.).

8.2. Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen

Im Bereich der zwischen Gewerbefläche und Fläche für Abfallentsorgung befindlichen Geländemulde wird ein Erhaltungsgebot für Gehölzbestände im Bebauungsplan festgesetzt. Dieses Erhaltungsgebot umfasst Alteichen, die im Bebauungsplan dargestellt werden. Weitere Alteichen sind innerhalb des Betriebsgeländes der Kreismülldeponie zum Erhalt festgesetzt.

Weiterhin wird am südlichen Rand des Wertstoffhofgeländes zur Gewerbefläche hin eine Fläche mit Begrünungsbindung festgesetzt. Hier wird eine freiwachsende naturnahe Baum-Strauch-Hecke mit abschirmender Wirkung vorgesehen. Weiterhin befindet sich am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine weitere Fläche mit Begrünungsbindung. Diese dient ebenfalls dazu, die Baufläche zur benachbarten Bebauung abzuschirmen und das Gelände in die Landschaft einzubinden.

Auf den Flächen für Begrünungsbindung ist ausschließlich die Pflanzung von standortheimischen Gehölzen gemäß Artenliste zulässig.

Die Eingrünung zwischen Gewerbefläche und Kreismülldeponie/Wertstoffhofgelände hat eine Breite von ca. 10,5 m sowie im Bereich des Erhaltungsgebotes ca. 16,5 m. Dies ist erforderlich, um den Eingangsbereich zum Wertstoffhof des Landkreises sowie zum Deponiekörper landschaftlich einzubinden und eine Sichtschutzwirkung zu erhalten.

Das Gelände des Wertstoffhofes fällt leicht in südwestliche Richtung. In diesem Bereich erfolgen Auffüllungen, die im südlichen Bereich zur Geländemulde hin durch Stützmauerkonstruktionen ermöglicht werden. Vorgaben hierzu sind im Geotechnischen Bericht definiert, der für den Bereich des Wertstoffhofes als Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2016 vorliegt (Geotechnischer Bericht, Baugrundinstitut Spotka, Postbauer-Heng).

Im Bereich der Gewerbefläche ist im westlichen Bereich ein flächiger Geländeabtrag von ca. 1 m bis 3 m zu erwarten. Um auch hier eine landschaftlich befriedigende Gestaltung zu sichern, ist die Schaffung von natürlichen Erdböschungen festgesetzt. Stützmauern sind im Bereich der Gewerbebaufläche nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.

8.3. Eingriffsermittlung - Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Folgenden sowie im Umweltbericht dargestellt und wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Prüfung der Eingriffsvermeidung

Es steht kein geeigneter Standort zur Verfügung, an dem der mit der Planung verfolgte Zweck an anderer Stelle im Stadtgebiet mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wäre.

Die Erweiterung des Wertstoffhofes im Bereich des bereits bestehenden Geländes stellt die günstigste Lösung dar. Zur Eingriffsvermeidung wurden Altbaumbestände als Fläche zum Erhalt von Vegetationsbeständen festgesetzt.

Eingriffsminimierung

Neben der Eingriffsvermeidung durch entsprechende Standortwahl erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch folgende Maßnahmen:

- Pflanzgebot für standortheimische Hecken und Gehölze
- Erhaltungsgebot für bestehende Altbäume
- Festsetzung der randlichen Begrünung auf der Gewerbebaufläche
- Festsetzung natürlicher Böschungen bei Abgrabungen im Westen
- Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern
- Festsetzung versickerungsfähiger Materialien bei Betriebsflächen, Stellplätzen und untergeordneten Verkehrsflächen
- Festsetzung der gliedernden Begrünung mit Sichtschutz mit abschirmender Wirkung zwischen der Gewerbefläche und der Fläche für Abfallentsorgung.

Ermittlung des Eingriffs

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Weiterhin wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den gesamten Geltungsbereich erstellt (Büro Genista, Neumarkt i.d.OPf.).

Bewertung der Eingriffsfläche Teilfläche 1 (Waldbestand)

Schutzgüter	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Mischwald, naturnah, Höhlenbäume, Geländemulde Kategorie II
Boden	Tonboden, z.T. Flugsandüberdeckung, mittlere Naturnähe, hohes Biotopentwicklungspotential Kategorie II
Wasser	keine dauerhaft wasserführenden Oberflächen- gewässer oder Gräben, Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, geringe Versickerungsfähigkeit, Geländemulde (z.T. oberflächenwasserführend) im Osten Kategorie I-II

Klima und Luft	Flächen mit Frischluftentstehung, Luftabfluss mit Zuordnung zu Belastungsgebieten (GE Blomenhof und südlich angrenzendes Stadtgebiet) Kategorie II
Landschaftsbild	Waldfläche, Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet und durch angrenzenden Wertstoffhof / Kreismülldeponie, jedoch gliedernde und abschirmende Funktion am Rand des Wertstoffhofes/Deponie Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie II Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bewertung der Eingriffsfläche Teilfläche 2 (Tümpel)

Schutzgüter	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	biotopkartierter Tümpel, mit Verlandungsbereich Kategorie III
Boden	Tonboden, teils naturnah, aufgrund Vernässung hohes Biotopentwicklungspotential Kategorie II-III
Wasser	temporäres Gewässer, naturnah, jedoch isolierte Lage Kategorie II
Klima und Luft	Flächen mit Kalt- und Frischluftentstehung, Luftabfluss mit Zuordnung zu Belastungsgebieten Kategorie II
Landschaftsbild	gliederndes Strukturelement am Rand des bestehenden Gewerbegebietes im Übergang zu Gehölz- und Sandmagerrasenbereichen, jedoch keine Fernwirkung Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie III Flächen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bewertung der Eingriffsfläche Teilfläche 3 (Brache)

Schutzgüter	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	magere Brache, jüngere Gehölzreihe Kategorie II
Boden	Tonboden mit Flugsandüberdeckung, naturnah, hohes Biotopentwicklungspotential, randlich beeinträchtigt durch Ablagerungen und Nutzung Gewerbegebiet Kategorie II
Wasser	Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, mittlere Versickerungsfähigkeit, im Süden künstlicher Straßengraben für Regenwasser Kategorie I-II
Klima und Luft	Flächen mit Kalt- und Frischluftentstehung, Luftabfluss mit Zuordnung zu Belastungsgebieten Kategorie II
Landschaftsbild	gliedernde Gehölzbestände am Rand bzw. im Gewerbegebiet Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie II Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Bei der Wahl der Eingriffsschwere ist zu bedenken, dass im Geltungsbereich mehrere Minimierungsmaßnahmen (Pflanz- und Erhaltungsgebote) festgesetzt sind.

Eingriffsfläche, hohe Eingriffsintensität, GRZ > 0,35

Teilfläche 1

Kategorie II: -> Spanne Faktor 0,8 - 1,0

Gewählter Ausgleichsfaktor: **1,0**

Teilfläche 2

Kategorie III: -> Spanne Faktor 1,0 - 3,0

Gewählter Ausgleichsfaktor: **2,0**

Teilfläche 3

Kategorie II: -> Spanne Faktor 0,8 - 1,0

Gewählter Ausgleichsfaktor: **0,8**

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

<u>Eingriffsfläche</u>	<u>Bau- fläche</u>	<u>Ausgleichs- faktor</u>	<u>Ausgleichs- bedarf</u>
Wald, naturnah	12.865 qm	x 1,0	12.865 qm
Feuchtwiese, Gewässer	364 qm	x 2,0	728 qm
Grünlandbrache	256 qm	x 0,8	205 qm

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **13.798 qm**

Bei der Festsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist zu beachten, dass für die betroffene geschützte Feuchtfläche ein gleichartiger und gleichwertiger Ausgleich bzw. Ersatz erfolgen muss. Für den Verlust an geschützten Biotopen (Tümpel ca. 360 qm) sieht die Stadt Neumarkt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens einen flächengleichen Ausgleich vor (gleichartig und gleichwertig). Nur unter dieser Voraussetzung ist die für den Eingriff nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Lebensräume erforderliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG wird derzeit beantragt. Der Verlust des nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG gesetzlich geschützten Feuchtbiotopes (Tümpel mit Verlandungsbereich) wird gleichartig und gleichwertig auf dem Grundstück Fl. Nr. 308 Gmkg. Pölling (Ökokontofläche der Stadt Neumarkt) erbracht.

8.4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch das Büro Genista aus Neumarkt erstellt. Hier konnten auch für den teils bereits gerodeten Waldbestand aufgrund früherer Erhebungen Aussagen getroffen werden.

Die Erhebung kommt zum Ergebnis, dass die baumbestanden Bereiche insgesamt aufgrund der ausgebliebenen Nutzung in den letzten Jahren eine Vielzahl von poten-

tiellen Quartieren für baumhöhlen- und baumspaltenbesiedelnde Vogel- und Fledermausarten aufgewiesen haben.

Im Bereich des Geltungsbereiches konnten ein hochwertiger Spechthöhlenbaum und zusätzlich weitere Spaltenquartiere und Fäulnishöhlen mit unterschiedlicher Wertigkeit erfasst werden. Quartiere von Fledermäusen konnten in den kontrollierbaren Bäumen nicht festgestellt werden, sind aber keinesfalls auszuschließen. Charakteristische Abendseglerbäume mit entsprechenden Auffälligkeiten wurden nicht gefunden. Weiterhin konnte ein Horst des Mäusebussards im Geltungsbereich festgestellt werden.

Weiterhin sind im biotopkartierten Tümpel mit Verlandungsbereich streng geschützte Arten nachgewiesen (Erdkröte, Grasfrosch, Scheinzypergras-Segge, Großer Wasserfenchel) (vgl. Kap. 8.1).

8.5. Artenschutzmaßnahmen - CEF Maßnahmen

Auf Basis der vorliegenden saP, ergänzt durch Erhebungen zum angrenzenden Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Blumenhof“ aus dem Jahr 2014, die den südlichen Bereich des Geltungsbereiches weitgehend abdeckt, sind CEF-Maßnahmen erforderlich.

In der Gesamtschau ist ein Waldbestand mit einem hohen potentiellen Quartieranteil für Vögel und Fledermäuse sowie einigen Quartierbaumanwärttern insbesondere in Form von Alteichen betroffen. Hiermit ergeben sich CEF-Maßnahmen in Form von 50 Fledermauskästen und 10 Vogelkästen, welche andernorts im Stadtgebiet angebracht und gewartet werden. Zusätzlich müssen Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten und der Sommerquartierphase der Fledermäuse stattfinden. Bei der Fällung von alten Höhlenbäumen ist auf überwinternde Fledermäuse zu achten. Diese sollten nur in fachlicher Begleitung in den Wintermonaten gefällt werden. In Hinblick auf Ausgleichsmaßnahmen ist insbesondere auf die Aufforstung von Ersatzflächen mit Eichen, Erlen, Birken und Espen zu achten, welche den betroffenen seltenen Arten Grünspecht, Kleinspecht und Waldlaufsänger zukünftig adäquate Ersatzlebensräume bieten. Die südlich angrenzenden Brachflächen sollten durch die Baumaßnahmen nicht tangiert werden, da hier eine Population der Zauneidechse vorhanden ist und bedrohte Tagfalterarten vorkommen.

Der betroffene Waldbestand ist bereits größtenteils gerodet. Dies ist unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt. Weiterhin wurden die festgesetzten CEF-Maßnahmen ebenfalls bereits durchgeführt.

Als CEF-Maßnahme wurden zahlreiche Fledermausnistkästen und Vogelnistkästen in dem städtischen Waldbestand östlich des Geltungsbereiches angebracht. Die Durchführung der CEF-Maßnahmen wurde fachgutachterlich begleitet.

8.6. Ausgleichsmaßnahmen

Dem Eingriff durch die geplante Bebauung werden folgende externe Ausgleichsflächen zugeordnet:

- Fl.Nr. 1389, Gemarkung Postbauer-Heng (3.350 qm)

Entwicklungsziel: Laubwald

Dem Eingriff zugeordnet wurde die als Laubwald gestaltete Teilfläche / Ersatzaufforstung, die bereits erfolgt ist. Sie dient insbesondere dem Ausgleich der durch das Vorhaben bedingten Waldrodungen.

- Fl.Nr. 308, Gemarkung Pölling (933 qm)

Entwicklungsziel: Feuchtbiotop, Feuchtmulde, Tümpel

Die Fläche befindet sich an einem leicht geneigten Hang über Opalinuston und ist aufgrund ihrer Standortvoraussetzung gut für die Entwicklung eines entsprechenden Feuchtbiotops, das sich zu einem gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG entwickelt, geeignet. Sie ist Teil einer größeren Ausgleichsfläche, die als artenreiches Grünland für bodenbrütende Vogelarten entwickelt wird. Sie dient insbesondere dem Ausgleich durch den Eingriff in den biotopkartierten Tümpel innerhalb des Geltungsbereichs.

- Fl.Nr. 916, 926, Gemarkung Helena (9.515 qm)

Entwicklungsziel: Laubwald

Die entsprechenden Flächen sollen als naturnaher Laubwald mit standortheimischen Arten aufgeforstet werden. Dabei ist auf entsprechende Waldrandgestaltung (Waldmantel, Krautsaum) zu achten.

Die Fl.Nrn. 308, Gemarkung Pölling sowie 916 und 926 Gemarkung Helena befinden sich im Besitz der Stadt Neumarkt. Die Fl.Nr. 1389 Gemarkung Postbauer-Heng ist in Privatbesitz

9. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Satzung der Stadt Neumarkt über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen