



## **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 149 „Erweiterung Wertstoffhof“**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

#### Einleitung

Der Landkreis Neumarkt i.d.OPf. möchte das bestehende Wertstoffhofgelände erweitern. Weiterhin liegen Bauvoranfragen zur Realisierung einer gewerblichen Nutzung sowie zur Betriebserweiterung eines bestehenden Betriebes auf den südlich angrenzenden Grundstücken vor.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. möchte die bauliche Entwicklung der bestehenden Kreismülldeponie und des Wertstoffhofes sowie des südlich angrenzenden gewerblich genutzten Bereichs abschließend regeln. Hierzu ist die Ausweisung einer Fläche für Abfallentsorgung bzw. Ablagerung sowie eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) mit der Einschränkung der zulässigen Emissionen nötig.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet, nördlich des Berliner Rings (B 299) sowie südlich der Kreismülldeponie „Blomenhof“ und hat eine Größe von ca. 2,8 ha.

#### 1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Für die Prüfung wurde eine Ortseinsicht vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet. Insbesondere wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit Emissionskontingentierung, Ingenieurbüro Sorge, Nürnberg, Bericht Nr. 14067.1 vom 19.03.2018).
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Genista, Neumarkt i.d.OPf., vom 08.10.2017.

Der Umweltbericht gelangt zum Ergebnis, dass die Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen mittlere bis z.T. hohe Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Diversität haben kann. Für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima sowie Landschaft kann das Vorhaben mittlere Auswirkungen haben. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden wie folgt berücksichtigt:

- Zum Ausgleich für die Beseitigung des biotopkartierten Tümpels innerhalb der Baufläche ist die Anlage eines gleichwertigen Tümpels innerhalb der externen Ausgleichsflächen vorgesehen.
- Zum Ausgleich für gerodete Waldbestände ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung vorzugsweise mit Eichen, Espen, Birke oder Schwarzerlen innerhalb der externen Ausgleichsflächen vorgesehen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermausarten ist festgesetzt, dass die Rodung nur außerhalb der Sommerquartierphase erfolgen darf. Weiterhin wird eine ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen festgesetzt. Damit werden die Anforderungen des Artenschutzes berücksichtigt.
- Zum Ausgleich für den Verlust potentieller Quartierbäume für Fledermausarten sowie weiterer Quartierbaumanwärter ist die Anbringung 50 Fledermauskästen (Flach- bzw. Rundkästen) festgesetzt. Damit werden die Anforderungen des Artenschutzes berücksichtigt.
- Zum Ausgleich für den Verlust von Höhlenbäumen ist die Anbringung und Wartung von 10 Vogelnisthilfen (Holzbetonkästen) der näheren Umgebung festgesetzt. Damit werden die Anforderungen des Artenschutzes berücksichtigt.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der außerhalb des Geltungsbereichs, im Anschluss an das geplante Erweiterungsgebiet liegender, potentieller Tier- und Pflanzenarten innerhalb der Brachfläche, ist festgesetzt, dass die Fläche durch Ablagerungen und Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden darf.
- Zur Vermeidung erheblicher Lärmauswirkungen wurde im Bereich der gewerblichen Baufläche die bauliche Nutzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt.
- Weiterhin wurden zur Vermeidung von Lärmauswirkungen im Plangebiet Emissionskontingente festgesetzt, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte im Umfeld ausschließen.
- Zur Minimierung des Eingriffs erfolgt neben der Erhaltung von 3 Altbäumen innerhalb des flächigen Erhaltungsgebotes für Gehölzbestände sowie 4 Altbäumen innerhalb der Fläche für Abfallentsorgung. Dies soll den Erhalt potentieller Quartierbäume für Vögel und Fledermäuse sicherstellen.

- Zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes sind Gliederungselemente im Bebauungsplan festgesetzt, darunter der flächige Erhalt eines Gehölzbestandes im Osten im Bereich der Geländemulde (vermutlich temporärer Regenwassergerinne), sowie Gehölzpflanzungen mit Sichtschutzwirkung am südlichen Rand des Wertstoffhofgeländes sowie am westlichen Rand des Gewerbegebietes.
- Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden die Fläche für Abfallentsorgung und die Gewerbebaufläche so abgegrenzt, dass die Geländemulde im Osten von Bebauung freigehalten wird und die gewerbliche Bebauung südlich davon endet. Damit wird die Einbindung des Gebietes in die Landschaft sichergestellt.
- Zur Vermeidung der funktionalen Beeinträchtigung des bestehenden Gehölzbestandes und der Geländemulde (vermutlich temporärer Regenwassergerinne) wird die Einbindung die Einbettung durch Begründungsbindungen und Pflanzgeboten in Verlängerung dazu, sowie die Versickerung bzw. getrennte Abführung von unverschmutztem Oberflächenwasser festgesetzt. Dies gewährleistet die Anbindung an die Grünzone im Süden.
- Zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers wird die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Sofern eine Versickerung vor Ort möglich ist, wird dies bevorzugt, ansonsten wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den östlich angrenzenden Graben abgeleitet.
- Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes ist die Überwindung größerer Höhendifferenzen im Bereich der Gewerbefläche als naturnah zu bepflanzende Böschung bzw. Trockensteinmauer festgesetzt. Damit wird die Einbindung des Gebietes in die Landschaft sichergestellt.
- Zur Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen dienen insbesondere die Höhenfestsetzung der Anlagen, die Festsetzung der Geschossigkeit sowie die gestalterischen Festsetzungen, die ein moderates Erscheinungsbild der baulichen Anlagen gewährleisten sollen.
- Zur Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen dienen die gestalterischen Festsetzungen der Werbeanlagen, insbesondere der Anlagen der Außenwerbung (Fahnenmasten, Pylone, etc.).
- Um ausreichende Abstände zu schützenswerten Teilen von Natur und Landschaft (Bachmulde) einzuhalten, wird das Baufeld durch Baugrenzen abgegrenzt.
- Durch die Festsetzung maximal versiegelbarer Flächen wird der Bodeneingriff minimiert.
- Zur Vermeidung unnötiger Versiegelung sind Betriebsflächen, Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen, soweit mit dem Nutzungszweck vereinbar, nur in versickerungsfähiger Bauweise zulässig. Die Deponiefläche ist davon ausgeschlossen.
- Um den Erschließungsaufwand zu minimieren werden die Baufläche und die Fläche für Abfallentsorgung von Süden über den Berliner Ring (Stichstraße), sowie die Gewerbefläche über ein Fahrrecht innerhalb der Baufläche erschlossen.
- Zur Vermeidung von Versiegelung wurde bei Flachdächern eine Dachbegrünung festgesetzt.
- Der vorsorgende Bodenschutz wird durch nähere Informationen zum Schutzgut Boden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Die Erweiterung des bestehenden Kreiswertstoffhofes ist ausschließlich in westliche und südliche Richtung möglich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind am bestehenden Standort nicht gegeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist der künftige wirtschaftliche Betrieb des Kreiswertstoffhofes am bestehenden Standort in Frage gestellt. Gegebenenfalls müsste eine großflächige Neuausweisung an anderer Stelle erfolgen.