

**Umweltbericht zum Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan**

„156 – GE Tyrolsberger Straße“

Stadt Neumarkt i.d.OPf.

10.10.2018

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



Verfasser:

Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt

Regierungsstraße 1, 92224 Amberg
Fon (09621) 9702160 Fax 9119075

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2	Planerische und rechtliche Vorgaben und Ziele	3
1.3	Relevante Ziele des Umweltschutzes	4
2	Bestand und Bewertung der Umwelt	5
2.1	Schutzgut Menschen	5
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	5
2.3	Schutzgut Boden.....	6
2.4	Schutzgut Wasser	6
2.5	Schutzgut Klima / Luft	6
2.6	Schutzgut Landschaft	7
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	7
3	Auswirkungen auf die Umwelt	7
3.1	Wirkfaktoren der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen.....	7
3.2	Beschreibung der erheblichen verbleibenden Beeinträchtigungen	8
3.3	Ausgleichsbedarf	10
3.4	Ausgleichsmaßnahmen	10
3.5	Spezieller Artenschutz	11
4	Alternativenprüfung	12
4.1	Umweltprognose bei Nichtdurchführung (Nullvariante).....	12
4.2	Geprüfte Alternativen	12
5	Überwachung / Monitoring	12
6	Zusammenfassung	13
	Anlagen	16

1 Einleitung

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „156 – GE Tyrolsberger Straße“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Die Prüfungstiefe entscheidet sich nach den Bedingungen des Einzelfalls. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessen verlangt werden kann. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, der mit der Offenlage des Entwurfs vorzulegen ist.

Im vorliegenden Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans werden – auf Grundlage der vorhandenen Daten – der Umweltbestand des betroffenen Raums beschreiben und bewertet und die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange des Umweltschutzes beschrieben. Der Umweltbericht wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „156 – GE Tyrolsberger Straße“ befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Woffenbach und hat eine Größe von 6,4 ha. Der Geltungsbereich wird begrenzt vom Irlgraben im Norden, dem Kreisbauhof im Osten, der Tyrolsberger Straße (Kreisstraße NM 41) im Süden und dem Münchener Ring (B 299) im Westen. Das Gewerbegebiet wird von der Tyrolsberger Straße her erschlossen. Festgesetzt werden 4,3 ha Gewerbegebiet, die erforderliche verkehrsmäßige Erschließung, Flächen für die Wasserwirtschaft, landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen und das Regenrückhaltebecken am Irlgraben sowie die Grünflächen im Westen werden im Umfang von 1,2 ha als Flächen für die Landwirtschaft mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

1.2 Planerische und rechtliche Vorgaben und Ziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für Gewerbe dargestellt, der nördliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft. Im Talraum des Irlbachs sind für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans folgende Ziele und Maßnahmen dargestellt:

- Neuanlage von Grünzügen, keine Bebauung. Pflanzung von Gehölzen und Anlage von Grünflächen, Ergänzung bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen mit Übergang in die freie Landschaft
Ziele: Schaffung eines Grünzugsystems unter Einbeziehung bereits vorhandener Flächen, Erhalt von Frischluftschneisen.

Die Ziele des Regionalplans für die Region Regensburg (11) und des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) für den Landkreis Neumarkt sind im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. örtlich konkretisiert. Der Talraum des Irlbachs ist Teil des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes und der

Landschaftspflege „Fließgewässer im Innenstadtbereich“, für das im Landschaftsplan folgende Ziele und Maßnahmen dargestellt sind:

- Öffnung verrohrter Gewässerabschnitte, Entwicklung einer naturnahen Gewässerdynamik und –morphologie, wo möglich, ggf. Verbesserung der Gewässergüte auf mindestens Güteklasse II, Entwicklung gewässerbegleitender Biotopstrukturen.

In einem Streifen entlang des Irlgrabens und im Osten liegt der Geltungsbereich im Überschwemmungsgebiet von Irlgraben und Altweihergraben für ein hundertjährliches Hochwasser (HW 100).

1.3 Relevante Ziele des Umweltschutzes

Die örtlich relevanten Ziele des Umweltschutzes werden aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, den Zielen von Raumordnung und Landesplanung sowie den Zielen und Maßnahmen des Landschaftsplans abgeleitet:

Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit:

- Erhaltung lärm- und schadstoffarmer Lebens- und Arbeitsbedingungen
- ungestörte Naherholung, freier Zugang in den landschaftlichen Freiraum

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt:

- Erhaltung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Erhaltung des Biotopverbundes
- Sicherung ungestörter Lebensstätten, insbesondere von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten

Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft:

- Sicherung der Bodenfunktionen
- Erhaltung des Gebietswasserhaushalts
- Sicherung klimaregulierender Elemente und Frischluftbahnen
- Vermeidung klimarelevanter Emissionen
- Vermeidung von Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) in Boden, Wasser und Luft
- Erhaltung landschafts- und ortsbildprägender Elemente

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

- Erhaltung von Bau- und Bodendenkmälern sowie sonstigen Sachgütern

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

- Vermeidung sich gegenseitig verstärkender Auswirkungen auf die Schutzgüter.

2 Bestand und Bewertung der Umwelt

2.1 Schutzgut Menschen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Ein 30-40 m breiter Streifen entlang des Irlbachs weist aufgrund der Lage an dem Fließgewässer mit dessen Ufergehölzen eine grundsätzliche Eignung für die Erholung auf, ist jedoch nicht durch Wege erschlossen und somit für Erholungssuchende weitgehend unzugänglich. Rad- und Fußwegeverbindungen vom Ortsrand in die freie Landschaft außerhalb des Münchener Rings existieren nicht.

Im Geltungsbereich selbst liegen keine zum Wohnen oder zur Erholung genutzten Gebäude oder Flächen. Im Geltungsbereich und in dessen Umfeld bestehen Vorbelastungen durch Lärm und Luftschadstoffe, die insbesondere von den Emissionen des Münchener Rings sowie von den Gewerbebetrieben und dem Kreisbauhof an der Tyrolsberger Straße hervorgerufen werden. Hinzu kommen Emissionen aus dem Quell- und Zielverkehr von den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten und zu den Gewerbegebieten und Gemeinbedarfsflächen (Kreisbauhof) außerhalb des Geltungsbereichs. Dem Geltungsbereich des Plangebiets kommt somit trotz des in Teilbereichen gegebenen Potenzials für die Erholung insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Menschen zu.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt intensiver landwirtschaftlicher Nutzung durch Acker und Intensivgrünland. Die wenigen jungen Gehölze stocken auf den Verkehrsnebenflächen des Münchener Rings und der Tyrolsberger Straße. Der Irlbach mit seinen Ufergehölzen (schutzwürdiger Biotop Nr. 6734-1042.01) schließt sich im Norden außerhalb des Geltungsbereichs an. Im Nordosten des Geltungsbereichs liegt eine kleine, seggenreiche Nasswiese (schutzwürdiger Biotop Nr. 6734-1043.02), die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist. Die Biotop- und Nutzungstypen sind in Karte 1: Bestand dargestellt.

Die im Geltungsbereich vorkommenden Tierarten wurden im Zeitraum zwischen März und Juni 2018 erfasst (KNIPFER 2018). Die Gewässerbegleitgehölze entlang des Irlgrabens dienen den regional verbreiteten Fledermäusen als Jagdhabitat und Leitlinie für Flugbewegungen. Darüber hinaus enthalten die Weichhölzer zahlreiche Baumhöhlen, die Fledermäusen gute Quartiere bieten. Die Gewässerbegleitgehölze liegen außerhalb des Geltungsbereichs und außerhalb des Wirkraums des Bebauungsplans. Die Ackerflächen im Geltungsbereich haben als Jagdlebensraum keine besondere Bedeutung.

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld wurden 22 Vogelarten nachgewiesen. Bei den meisten Arten handelt es sich um typische Brutvögel der Gehölze. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Uferbegleitgehölz am Irlgraben zu, in denen zahlreiche baumhöhlen- und gehölzbrütende Arten wie der Grünspecht vorkommen. Daneben wurden auch bodenbrütende Arten der Feldflur nachgewiesen. Feldlerche und Rebhuhn sind in ihrem Bestand stark rückläufig und gelten als gefährdet bzw. stark gefährdet. Sonstige gefährdete Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Libellen,

Schmetterlinge, Käfer Weichtiere und Gefäßpflanzen sind im Geltungsbereich nicht nachgewiesen und angesichts der Nutzungen und Strukturen auch nicht zu erwarten. Dem Geltungsbereich kommt insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu; für Feldlerche und Rebhuhn sowie die geschützte Nasswiese hat er lokal mittlere bis hohe Bedeutung.

2.3 Schutzgut Boden

Der Untergrund des Geltungsbereichs wird von Tonsteinen des Lias aufgebaut, die von diluvialen Flugsanden und jüngsten alluvialen Talfüllungen überdeckt sind. Der Geltungsbereich liegt am Rand der Neumarkter Flugsanddecken, die hier geringmächtig ausstreichen und in Folge der ackerbaulichen Nutzung durch aufgebrauchte Tone und Pflügen keine typische Ausprägung mehr aufweisen. Die rezenten Auenböden am Irlbach im Nordosten des Geltungsbereichs haben hohe Bedeutung, die landwirtschaftlich überprägten Bereiche unter intensiver Nutzung mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden. Die auf künstlichen Auffüllungen angelegten Straßennebenflächen weisen keine natürlichen Böden auf; ihnen kommt geringe Bedeutung zu. Die versiegelten Verkehrsflächen sind ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden.

2.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete vor. Allerdings liegen ein Streifen entlang des Irlgrabens und der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs im Überschwemmungsgebiet von Irlgraben und Altweihergraben für ein hundertjähriges Hochwasser (HW 100). Diesem Teil mit der rezenten Aue von Irlbach und Altweihergraben kommt daher hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu. Der außerhalb des Überschwemmungsgebiets gelegene Teil des Geltungsbereichs hat aufgrund des geringen Flurabstandes und der Durchlässigkeit der anstehenden Sandböden mittlere Bedeutung.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich zählt nach dem Klimagutachten des Deutschen Wetterdienstes zu den gering durchlüfteten Bereichen der Stadt Neumarkt i.d.OPf., der zusätzlich durch den Kaltluftstau infolge der Bebauung und der Waldränder am Ortsrand von Woffenbach geprägt ist. Die Frischluftbahnen von Irlbach und Altweihergraben in die Stadt sind vom Münchener Ring unterbrochen und durch Immissionen vorbelastet. Trotz einer gewissen Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den thermischen Ausgleich für die angrenzenden Gewerbe-, Gemeinbedarfs- und Mischgebiete von Woffenbach kommt dem Geltungsbereich in der Gesamtbetrachtung nur geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft zu.

2.6 Schutzgut Landschaft

Dem strukturarmen, von Bundes- und Kreisstraßen, Gewerbe- und Gemeindebedarfsflächen umgebenen Geltungsbereich kommt überwiegend geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft zu. Der Nordteil entlang des Irlbachs mit dessen Ufergehölzen hat hohe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Die Bau- und Bodendenkmäler im Bereich der ehemaligen Schloss- bzw. Burgkapelle St. Margaretha in Woffenbach liegen östlich außerhalb des Geltungsbereichs und bleiben von den Auswirkungen der geplanten Bebauung unberührt. Die im Geltungsbereich bestehenden Gebäude und Anlagen zählen nicht zu den im Sinne der Umweltprüfung relevanten sonstigen Sachgütern.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

3.1 Wirkfaktoren der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Gewerbeflächen, Verkehrsflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen festgesetzt. Die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die einzelnen Schutzgüter gehen dabei im Wesentlichen von der Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft aus. Die Gewerbe- und Verkehrsflächen werden überwiegend versiegelt und ziehen einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad nach sich. Die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft, von Regenrückhaltebecken und von Grünflächen bedeutet lediglich eine Überplanung bereits bestehender landwirtschaftlich genutzter Flächen, die keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 14 (2) BNatSchG zur Folge hat.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch geeignete Festsetzungen vermieden oder minimiert. In der folgenden Tabelle sind die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung und die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen einander gegenübergestellt.

Gegenüberstellung von Wirkfaktoren und Vermeidungsmaßnahmen

Wirkfaktoren der Planung	Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen
Schutzgut Menschen <ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung angrenzender Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete durch Lärm Beeinträchtigung angrenzender Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete durch Luftschadstoffe 	<ul style="list-style-type: none"> Verminderung von Lärm durch Schallemissionskontingentierung der Gewerbeflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

Wirkfaktoren der Planung	Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> Verlust und Beeinträchtigung erholungswirksamer Elemente und Strukturen durch Überbauung oder Verlärmung 	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten
Schutzgut Tiere und Pflanzen <ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch Überbauung Verkleinerung, Zerschneidung und Isolierung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen Schädigung und Störung insbesondere gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten 	<ul style="list-style-type: none"> Biotopoptimierte Gestaltung des Regenrückhaltebeckens Erhaltung der Nasswiese und des Biotopverbundes im Talraum des Irlgrabens Beseitigung von Hecken und Gehölzen außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten gemäß Art. 16 (1) Satz 2 BayNatSchG
Schutzgut Boden <ul style="list-style-type: none"> Verlust von Boden und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung oder Überbauung Beeinträchtigung von Böden durch baubedingten Schadstoffeintrag 	<ul style="list-style-type: none"> Verminderung der Bodenversiegelung durch flächensparende Erschließung Erhaltung der Auenböden am Irlgraben Schutz des Oberbodens vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18915
Schutzgut Wasser <ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes bzw. der Retention von Hochwasser Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser durch Schadstoffeintrag 	<ul style="list-style-type: none"> Bebauung im heutigen Überschwemmungsgebiet erst nach Inbetriebnahme eines Hochwasserrückhaltebeckens zulässig teilweise Erhaltung der Grundwasserneubildung durch versickerungsfähige Beläge oder durchlässige Bauweisen Retention und Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken selbst und in Regenrückhaltebecken Schutz des Grund- und Oberflächenwassers vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18915
Schutzgut Klima / Luft <ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung von Frischluftbahnen Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten Verlust klimaregulierender Elemente bzw. Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen und Frischluftbahnen, Anlage von Grünflächen Pflanzung von Gehölzen und Bäumen in Bauflächen und öffentlichen Grünflächen extensive Dachbegrünung
Schutzgut Landschaft <ul style="list-style-type: none"> Verlust orts- und landschaftsbildprägender Elemente bauliche Überprägung des Ortsrandes von Woffenbach 	<ul style="list-style-type: none"> keine Bebauung im Talraum des Irlgrabens landschaftsgerechte Gestaltung des Regenrückhaltebeckens grünordnerische Einbindung durch Pflanzung von Gehölzen und Bäumen in Bauflächen und öffentlichen Grünflächen
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter <ul style="list-style-type: none"> Verlust von Kultur- und sonstigen Sachgütern 	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblichen Beeinträchtigungen

3.2 Beschreibung der erheblichen verbleibenden Beeinträchtigungen

Die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt und bewertet. Dies erfolgt anhand der im

Leitfaden vorgezeichneten Arbeitsschritte zur Behandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gewerbegebiete geplant, die zu mehr als 50 % versiegelt oder überbaut werden. Dies entspricht einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Die Festsetzung des teilweise versiegelten Regenklärbeckens selbst und die in durchlässiger Bauweise festgesetzte Zuwegung und Umfahrung der Entwässerungsanlagen bedeutet einen geringen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B gemäß Leitfaden). Die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft im Norden, von öffentlichen Grünflächen im Westen und Süden des Geltungsbereichs sowie des Regenrückhaltebeckens im Nordosten bedeutet lediglich eine Überplanung bereits bestehender landwirtschaftlich genutzter Flächen, die keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG zur Folge hat.

Der Betrieb des Gewerbegebietes ruft gegenüber der bestehenden Situation keine oder nur geringfügig höhere zusätzliche Emissionen an Luftschadstoffen hervor. Die Auswirkungen der Gewerbebebauung wurden in schalltechnischen Untersuchungen geprüft; wirksame bzw. erhebliche Erhöhungen der Lärmimmissionen in den umgebenden Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten infolge der Gewerbebebauung werden durch Festsetzung entsprechender Schallemissionskontingente vermieden. Durch Zulassung nur irrelevanter zusätzlicher Lärmbeiträge aus dem Plangebiet kann die Gesamt-Gewerbelärmbelastung aus dem Bestand und der Schallemissionskontingentierung der geplanten Gewerbebebauung so begrenzt werden, dass die Orientierungswerte für Lärm an den Immissionsorten weiterhin eingehalten werden.

Im gesamten Geltungsbereich gehen Lebensräume mit meist geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen verloren. Beeinträchtigungen von Boden und Wasser werden durch flächensparende Erschließung, Retention und Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken vermindert. Die innere Durchgrünung des Gewerbegebiets mit Hecken und Bäumen, die Überstellung der Stellflächen mit Großbäumen, die Einbindung des Gewerbegebiets mit Großbäumen und die extensive Dachbegrünung tragen sowohl zur Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbilds als auch zur Verminderung der Auswirkungen der Bebauung auf das Klein- und Stadtklima bei.

Im Norden des Geltungsbereichs unterliegen Naturhaushalt und Landschaftsbild Beeinträchtigungen durch die Anlage des überwiegend versiegelten Regenklärbeckens und der Zuwegung und Umfahrung der Entwässerungsanlagen. Die Uferbegleitgehölze am Irlgraben bleiben vollständig erhalten; die biotopkartierte Nasswiese im Nordosten des Geltungsbereichs wird in die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens integriert und in ihren Standorteigenschaften optimiert. Beeinträchtigungen des Biotopverbundes entlang des Irlgrabens infolge der Anlage des Regenklärbeckens werden durch die Extensivierung der bisher landwirtschaftlich intensiven Nutzung aufgewogen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter treten nicht auf, ebenso keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Bei heutiger Umsetzung der vorliegenden baulichen Festsetzungen ergäben sich unter den heutigen wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Nordosten des Geltungsbereichs erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser infolge der Anlage von Gewerbebebauung innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Altweihergrabens für ein hundertjährliches Hochwasser (HW 100). Die Stadt Neumarkt i.d.OPf.

plant derzeit ein wasserrechtliches Verfahren zum Bau von Hochwasserrückhaltebecken am Altweihergraben auf den stadteigenen Grundstücken Flur-Nr. 1827 und 1828 sowie auf Teilflächen der städtischen Grundstücke Flur-Nr. 1795, 1805, 1810 und 1811 (alle Gemarkung Woffenbach), 400 m oberhalb des Geltungsbereichs. Mit der Festsetzung, dass im betroffenen Teil die Nutzung als Gewerbegebiet erst dann zulässig ist, nachdem das Hochwasserrückhaltebecken am Altweihergraben in Betrieb genommen wurde, werden Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes bzw. der Retention von Hochwasser vermieden.

3.3 Ausgleichsbedarf

Die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt und bewertet. Den Bauflächen im Geltungsbereich kommt demnach ein hoher, dem Regenklärbecken, der Zuwegung und der Umfahrung der Entwässerungsanlagen ein geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu. Dem Gewerbegebiet kommt die Beeinträchtigungsintensität A I zu. Den Festsetzungen des Regenklärbeckens inklusive Zuwegung und der Umfahrung der Entwässerungsanlagen entspricht überwiegend die Beeinträchtigungsintensität B II, kleinflächig auch die Beeinträchtigungsintensitäten B I und B III. Eingriffe, Bewertungen und Beeinträchtigungsintensitäten sind in Karte 2: Bewertung und Eingriff dargestellt.

Die gewerbliche Nutzung mit ihren Anforderungen an Nutzung und Flächengestaltung begrenzt die Möglichkeiten, umfassende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Dennoch werden mit den Festsetzungen Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen aller relevanten Schutzgüter getroffen. Aus den Faktorenspannen kommen daher jeweils untere Werte zur Anwendung.

Beeinträchtigungsintensität	Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
A I	42.772 m ²	0,4	17.109 m ²
B I	121 m ²	0,3	36 m ²
B II	1.327 m ²	0,6	796 m ²
B II	253 m ²	1,0	253 m ²
Gesamtsumme	44.473 m²		18.194 m²

Damit sind für den Bebauungsplan 156 „GE Tyrolsberger Straße“ 18.194 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Auf der im Westen des Geltungsbereichs festgesetzten Grünfläche werden in Ergänzung zur festgesetzten Baumreihe auf 3.180 m² Gehölzgruppen und Heckenzeilen gepflanzt und artenreiche Krautsäume entwickelt. Verwendet werden standortgerechte, gebietsheimische Bäume und Sträucher der Pflanzliste I 7.4 aus dem Herkunftsgebiet

Süddeutsches Hügel- und Bergland. Die nicht bepflanzten Flächen werden mit standortgerechtem, gebietsheimischem Saatgut des Herkunftsgebiets Süddeutsches Hügel- und Bergland angesät und über gelenkte Sukzession zu artenreichen Krautsäumen entwickelt. Jährlich wird immer nur ein Drittel der Säume gemäht, um eine große Struktur- und Artenvielfalt zu erzielen. Das Mähgut wird zur Ausmagerung des Standorts abgefahren. Die Maßnahmen setzen die Ziele des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplans um. Aufgrund der Vorbelastung in Randlage zur Bundesstraße B 299 werden die Maßnahmen zu 50 % zum Ausgleich angerechnet.

Die im Norden des Geltungsbereichs festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen und das Regenrückhaltebecken werden auf 9.102 m² Fläche durch Ansaat mit standortgerechtem, gebietsheimischem Saatgut des Herkunftsgebiets Süddeutsches Hügel- und Bergland und Pflege zu artenreichen Extensiv- und Feuchtwiesen entwickelt. Das Regenrückhaltebecken kann in die Ausgleichsmaßnahmen integriert werden, da es durchfahrbar und mähbar gestaltet wird und der Standort des Beckens einschließlich der angrenzenden Nasswiese infolge der Abgrabung feuchter wird. Das angesäte Grünland wird durch zweischürige Mahd nicht vor Anfang Juni und ab Mitte September zu Extensiv- und Feuchtwiesen entwickelt. Das Mähgut wird zur Ausmagerung des Standorts abgefahren. Die Maßnahmen setzen die Ziele des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplans um.

Außerhalb des Geltungsbereichs werden auf einer 7.502 m² großen Teilfläche der Flur-Nr. 308, Gemarkung Pölling, Extensivwiesen mit Krautsäumen unter einem optimierten Mahdregime zu einem Lebensraum für Feldlerche und Rebhuhn entwickelt. Die Maßnahmen sind in Karte 3: Planexterner Ausgleich dargestellt. Das bestehende Grünland wird durch zweischürige Mahd nicht vor Anfang Juni und ab Mitte September zu einer Extensivwiese entwickelt. Am östlichen Rand der Ausgleichsfläche wird ein 5 m breiter Saum entwickelt, der alle drei Jahre alternierend im September gemäht wird. Das Mähgut wird zur Ausmagerung des Standorts abgefahren. Die Maßnahmen dienen zugleich der Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Lebensräume von Feldlerche und Rebhuhn in der Agrarlandschaft um Pölling, Rittershof und Stauf.

3.5 Spezieller Artenschutz

Für die relevanten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV a) und b) FFH-Richtlinie und die relevanten europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht einschlägig. In der vorliegenden Unterlage zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde belegt, dass hinsichtlich des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 und 5 BNatSchG) die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird, hinsichtlich des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 und 5 BNatSchG) der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert wird und das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 und 5 BNatSchG) weder im Betrieb des Gewerbegebiets noch im Zusammenhang mit baubedingten Zerstörungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten einschlägig ist. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zur Sicherung der

kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind für Feldlerche und Rebhuhn erforderlich. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 gemäß den Regelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für die Zulassung des Vorhabens nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Verbote werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei späteren Um- und Ausbaumaßnahmen beachtet. Insbesondere werden Gehölze nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. beseitigt.

4 Alternativenprüfung

4.1 Umweltprognose bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Im Geltungsbereich sind bei Nichtdurchführung der Bauvorhaben bzw. Nutzungen keine verbindlichen fachlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass der Status quo von Natur und Landschaft mit seiner überwiegend geringen, teils mittleren ökologischen Bedeutung bei Nichtdurchführung unverändert erhalten bliebe. Dies gilt auch für den Grünzug im Norden des Geltungsbereichs und das berührte Schwerpunktgebiet des Naturschutzes und der Landschaftspflege „Fließgewässer im Innenstadtbereich“.

4.2 Geprüfte Alternativen

Der Bedarf an optimalen Gewerbeflächen ist am Wirtschaftsstandort Neumarkt i.d.OPf. besonders hoch. Im Ergebnis eines in Auftrag gegebenen Gutachtens bleibt selbst bei Aktivierung aller verfügbaren Flächenpotenziale noch ein zusätzlicher Bedarf an 10 ha Netto-Gewerbeflächen. Um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben und den Anforderungen an ein Oberzentrum entsprechen zu können, ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. herausgefordert, möglichst alle Gewerbeflächen mit Baurecht zu versehen. Der Geltungsbereich des GE Tyrolsberger Straße zählt zu einer der wenigen Flächen, Betrieben unterschiedlicher Größenordnung eine Ansiedlung bei optimaler Infrastruktur anzubieten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird die bereits im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung umgesetzt.

5 Überwachung / Monitoring

Die Beschaffenheit des Bodens und des Baugrundes sowie der Grundwasserstand im Baugebiet können im Rahmen der Bauausführung festgestellt und gewürdigt werden. Dies ermöglicht es der Stadt Neumarkt i.d.OPf., die getroffenen Festsetzungen zu überprüfen und ggf. weitere oder andere wirksame Vorkehrungen zur Verminderung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere auch für mögliche Maßnahmen und Vorkehrungen zum Lärmschutz. Aufgrund der geringeren Betroffenheit ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen auf die anderen Schutzgüter nachrangig.

6 Zusammenfassung

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „156 – GE Tyrolsberger Straße“ wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die auf Grundlage der bisherigen Erkenntnisse ermittelten Ergebnisse der Umweltprüfung sind in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht wird in den weiteren Planungsschritten fortgeschrieben. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben sind keine Schwierigkeiten, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, aufgetreten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Die wenigen Gehölze stocken auf den Verkehrsnebenflächen des Münchener Rings und der Tyrolsberger Straße. Der Irlgraben mit seinen Ufergehölzen schließt sich im Norden außerhalb des Geltungsbereichs an. Im Nordosten des Geltungsbereichs liegt eine kleine, seggenreiche Nasswiese, die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist. Die Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich sowie die hier vorkommenden Tier- und Pflanzenarten wurden im Zeitraum zwischen März und Juni 2018 erfasst.

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld wurden 22 Vogelarten nachgewiesen. Bei den meisten Arten handelt es sich um typische Brutvögel der Gehölze. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Uferbegleitgehölz am Irlgraben zu, in denen zahlreiche baumhöhlen- und gehölzbrütende Arten vorkommen. Das Uferbegleitgehölz dient den regional verbreiteten Fledermäusen als Jagdhabitat und Leitlinie für Flugbewegungen und bietet darüber hinaus zahlreiche Baumhöhlen, die Fledermäusen gute Quartiere bieten. Die Gewässerbegleitgehölze liegen außerhalb des Geltungsbereichs und außerhalb des Wirkraums des Bebauungsplans. Auf den Ackerflächen im Geltungsbereich wurden mit Feldlerche und Rebhuhn auch gefährdete bodenbrütende Arten der Feldflur nachgewiesen. Sonstige gefährdete Tierarten und Gefäßpflanzen sind im Geltungsbereich nicht nachgewiesen und angesichts der Nutzungen und Strukturen auch nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich werden überwiegend Gewerbeflächen, Verkehrsflächen zu dessen Erschließung, Flächen für die Wasserwirtschaft und Grünflächen festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6,4 ha, die zu 4,3 ha baulich beansprucht werden. Die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die einzelnen Schutzgüter gehen dabei im Wesentlichen von der Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft aus. Die festgesetzten Gewerbe- und Verkehrsflächen ziehen einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad nach sich. Die Festsetzung von landwirtschaftlichen Flächen, Regenrückhaltebecken und Grünflächen bedeutet lediglich eine Überplanung bereits bestehender landwirtschaftlicher Flächen, die keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Folge hat.

Der Betrieb des Gewerbegebietes ruft gegenüber der bestehenden Situation keine oder nur geringfügig höhere zusätzliche Emissionen an Luftschadstoffen hervor. Die Auswirkungen der Gewerbebebauung wurden in schalltechnischen Untersuchungen geprüft; wirksame bzw. erhebliche Erhöhungen der Lärmimmissionen in den umgebenden Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten infolge der Gewerbebebauung werden durch Festsetzung entsprechender Schallemissionskontingente vermieden.

Im gesamten Geltungsbereich gehen Lebensräume mit meist geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen verloren. Beeinträchtigungen von Boden und Wasser werden durch flächensparende Erschließung, Retention und Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken vermindert. Die innere Durchgrünung des Gewerbegebiets mit Hecken und Bäumen, die Überstellung der Stellflächen mit Großbäumen, die Einbindung des Gewerbegebiets mit Großbäumen und die extensive Dachbegrünung tragen sowohl zur Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbilds als auch zur Verminderung der Auswirkungen der Bebauung auf das Klein- und Stadtklima bei.

Im Norden des Geltungsbereichs unterliegen Naturhaushalt, Landschaftsbild und Biotopverbund Beeinträchtigungen durch die Anlage des überwiegend versiegelten Regenklärbeckens und der Zuwegung und Umfahrung der Entwässerungsanlagen. Die Uferbegleitgehölze am Irlgraben bleiben vollständig erhalten; die biotopkartierte Nasswiese im Nordosten des Geltungsbereichs wird in die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens integriert und in ihren Standorteigenschaften optimiert. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter treten nicht auf, ebenso keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes bzw. der Retention von Hochwasser werden mit der auf-schiebend bedingten Festsetzung vermieden, wonach im betroffenen Nordosten des Geltungsbereichs die Nutzung als Gewerbegebiet erst dann zulässig ist, nachdem die in Planung befindlichen Hochwasserrückhaltebecken am Altweihergraben auf den stadteigenen Grundstücken Flur-Nr. 1827 und 1828 sowie auf Teilflächen der städtischen Grundstücke Flur-Nr. 1795, 1805, 1810 und 1811 (alle Gemarkung Woffenbach), 400 m oberhalb des Geltungsbereichs in Betrieb genommen wurde.

Die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt und bewertet. Den Bauflächen im Geltungsbereich kommt demnach ein hoher, dem Regenklärbecken, der Zuwegung und der Umfahrung der Entwässerungsanlagen ein geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu. Dem Gewerbegebiet kommt die Beeinträchtigungsintensität A I zu. Den Festsetzungen des Regenklärbeckens inklusive Zuwegung und der Umfahrung der Entwässerungsanlagen entspricht überwiegend die Beeinträchtigungsintensität B II, kleinflächig auch die Beeinträchtigungsintensitäten B I und B III. Die gewerbliche Nutzung mit ihren Anforderungen an Nutzung und Flächengestaltung begrenzt die Möglichkeiten, umfassende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Dennoch werden mit den Festsetzungen Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen aller relevanten Schutzgüter getroffen. Der Eingriff durch den Bebauungsplan 156 „GE Tyrolsberger Straße“ hat einen Ausgleichsbedarf von 18.194 m² zur Folge.

Der Ausgleichsbedarf wird durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs gedeckt. Im Westen des Geltungsbereichs werden auf 3.180 m² Gehölzgruppen und Heckenzeilen gepflanzt und artenreiche Krautsäume entwickelt. Aufgrund der Vorbelastung in Randlage zur Bundesstraße B 299 werden die Maßnahmen zu 50 % zum Ausgleich angerechnet. Die im Norden des Geltungsbereichs festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen und das Regenrückhaltebecken werden auf 9.102 m² durch Ansaat und Pflege zu artenreichen Extensiv- und Feuchtwiesen entwickelt. Das Regenrückhaltebecken kann in die Ausgleichsmaßnahmen integriert werden, da es durchfahrbar und mähbar gestaltet wird und der Standort des Beckens einschließlich der angrenzenden Nasswiese infolge der Abgrabung feuchter wird.

Außerhalb des Geltungsbereichs werden auf einer 7.502 m² großen Teilfläche der Flur-Nr. 308, Gemarkung Pölling, Extensivwiesen mit Krautsäumen unter einem optimierten Mahdregime zu einem Lebensraum für Feldlerche und Rebhuhn entwickelt. Die Maßnahmen dienen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zugleich der Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Lebensräume von Feldlerche und Rebhuhn in der Agrarlandschaft um Pölling, Rittershof und Stauf.

Für die relevanten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV a) und b) FFH-Richtlinie und die relevanten europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht einschlägig. Die artenschutzrechtlichen Verbote werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei späteren Um- und Ausbaumaßnahmen beachtet. Insbesondere werden Gehölze nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. beseitigt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 gemäß den Regelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für die Zulassung des Vorhabens nicht erforderlich.

Zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt kann die Stadt Neumarkt i.d.OPf. die Beschaffenheit des Bodens und den Grundwasserstand im Rahmen der Bauausführung feststellen und würdigen. Dies ermöglicht es der Stadt Neumarkt, ggf. weitere oder andere wirksame Vorkehrungen zur Verminderung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere auch für mögliche weitergehende Maßnahmen und Vorkehrungen zum Lärmschutz. Aufgrund der geringeren Betroffenheit ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen auf die anderen Schutzgüter nachrangig.

Bei Nichtdurchführung der Bauvorhaben bzw. Nutzungen ist davon auszugehen, dass der Status quo von Natur und Landschaft mit seiner teils geringen, teils mittleren ökologischen Bedeutung unverändert erhalten bleibe. Um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben und den Anforderungen an ein Oberzentrum entsprechen zu können, ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. herausgefordert, möglichst alle Gewerbeflächen mit Baurecht zu versehen. Der Geltungsbereich des GE Tyrolsberger Straße zählt zu einer der wenigen Flächen, Betrieben unterschiedlicher Größenordnung eine Ansiedlung bei optimaler Infrastruktur anzubieten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die bereits im Flächennutzungsplan getroffene Darstellungen umgesetzt.

Aufgestellt:

Amberg, den 10.10.2018

Dipl.-Ing. Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt
Regierungsstraße 1, 92224 Amberg
Telefon 09621 9702160, Fax 9119075



Anlagen

Karte 1: Bestand

Karte 2: Bewertung und Eingriff

Karte 3: Planexterner Ausgleich