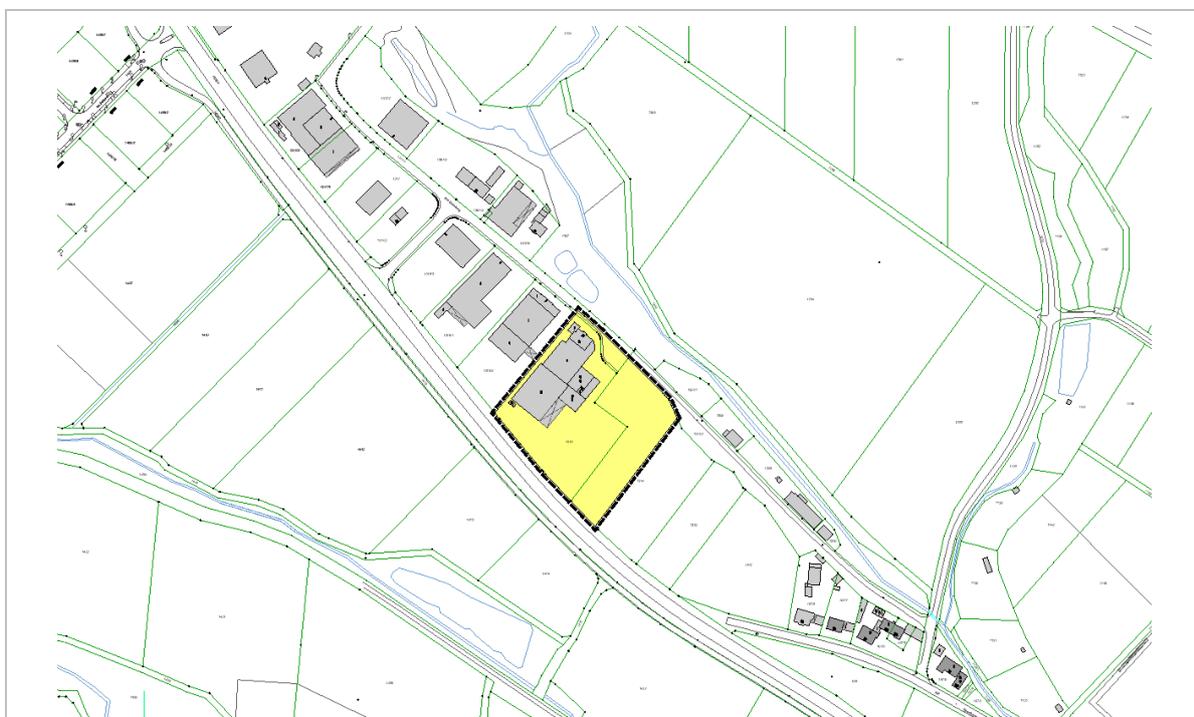




Flächennutzungsplanänderung „F 152 – Erweiterung Pölling-Dahmit“



Begründung

27.02.2019

erarbeitet durch:

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

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Inhalt

1.	Planungsanlass und Verfahren	3
2.	Lage und Größe des Planungsgebiets	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben	4
3.1.	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.....	4
3.2.	Inhalte und Zielsetzungen der Änderungsplanung	5
3.3.	Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm	7
4.	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	8
5.	Umweltbericht	9
5.1.	Einleitung.....	9
5.2.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes.....	9
5.3.	Schutzgebiete	9
5.4.	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....	9
5.5.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	10
5.5.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes.....	10
5.5.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	13
5.6.	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung ...	18
5.7.	Maßnahmen zur Vermeidung / Verhinderung und Verringerung.....	18
5.7.1.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes.....	18
5.7.2.	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	19
5.8.	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
5.9.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	19
5.10.	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	19
5.11.	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	19
5.12.	Referenzliste mit Quellen	20
6.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	21

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Stadtrat von Neumarkt i.d.OPf. hat in seiner Sitzung vom 29.06.2017 beschlossen, für den Bereich „F 152 – Pölling-Dahmit“ den Flächennutzungsplan zu ändern.

Grund für diesen Beschluss ist die konkrete Erweiterungsabsicht eines im Gewerbegebiet „063 - Pölling-Dahmit“ ansässigen Betriebes. Um die weitere Entwicklung dieses Unternehmens zu gewährleisten sind Neubauten zum Zweck der Lagerung und Neuausweisungen von Ausstellungsflächen nötig. Diese sind auf dem bisherigen Grundstück mit den dort beschlossenen textlichen Festsetzungen nicht möglich.

Für die beabsichtigte Planung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Die geplante Änderung betrifft den Bereich südöstlich des Gewerbegebiets „063 – Pölling-Dahmit“ an der Pöllinger Hauptstraße.



Abbildung 1: Flurkarte mit Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist wie folgt begrenzt:

Im Nordosten: durch die Straße „Am Grünberg“
Im Nordwesten: durch Flur-Nr. 1315/2, Gem. Pölling
Im Südosten: durch Grenze in der Flur-Nr. 1314, Gem. Pölling
Im Südwesten: durch die Pöllinger Hauptstraße

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,35 ha und beinhaltet folgende Flurstücke: Flur-Nr. 1311/1 (Teilfläche), 1314 (Teilfläche), 1315, alle Gemarkung Pölling.

Das Plangebiet fällt Richtung Süd-Osten leicht ab (ca. 1m Differenz).

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

3.1. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

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

Der zu ändernde Planbereich enthält zum einen Flächen für die Landwirtschaft (Zweckbestimmung Acker und Wiese), zum anderen Gewerbeflächen. Darüber hinaus beinhaltet er die Signatur zur Pflanzung und Pflege von Gehölzen an Siedlungsrändern.

Der Bereich entlang der B8 (heutige „Pöllinger Hauptstraße“) stellt die damals überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Straßenbegleitgrün dar.

Im nördlichen Bereich ist die bekannte Grenze abgelaufener Hochwasser im Flächennutzungsplan eingetragen, sie berührt den Änderungsbereich jedoch nicht.

Zuletzt findet sich die Signatur „Trenngrün, freihalten von Bebauung“ des in den rechtswirksamen Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan im Südosten des Plangebiets.



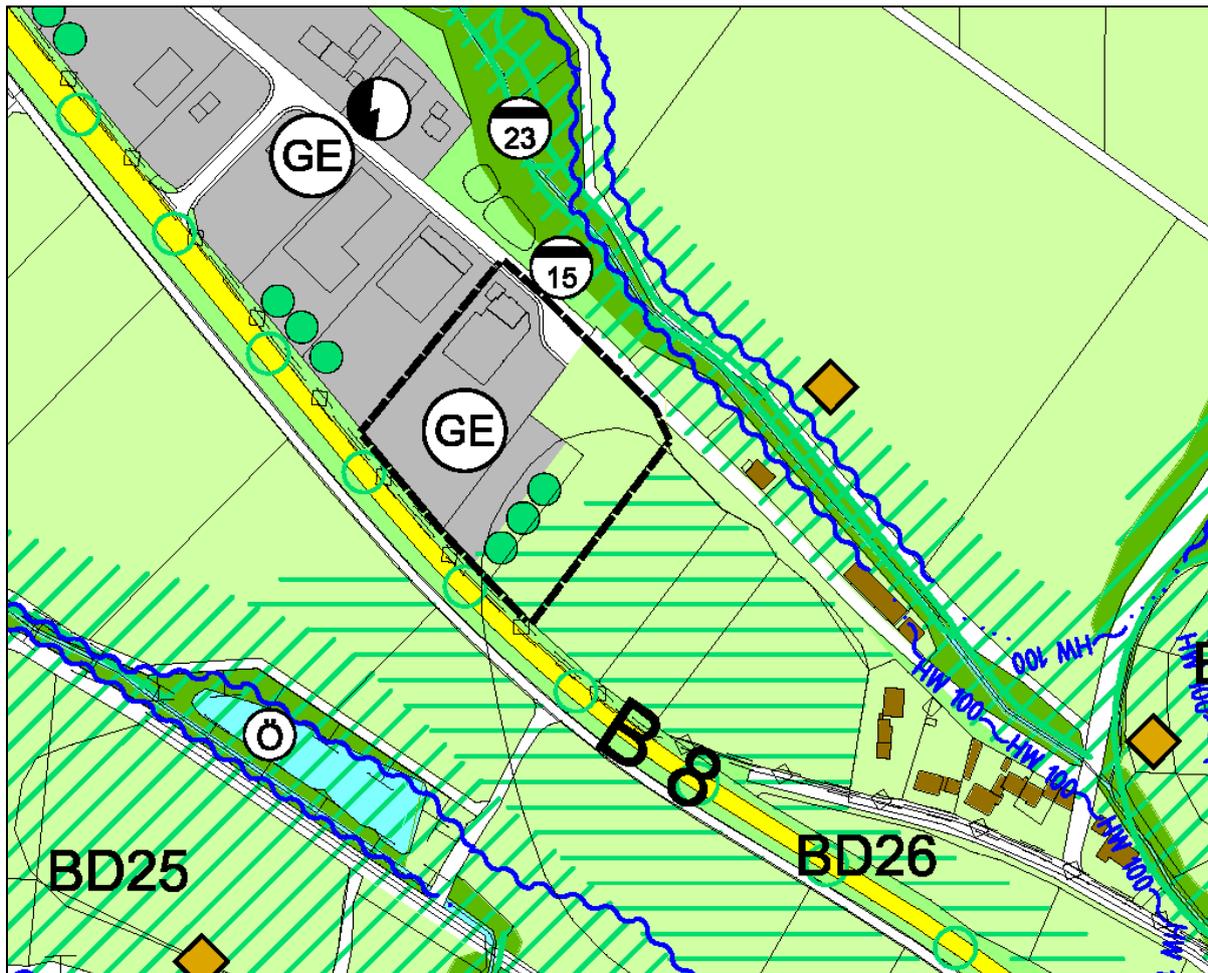
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt im Bereich der Flächennutzungsplanänderung "F 152 - Erweiterung Pölling-Dahmit" (Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet)

3.2. Inhalte und Zielsetzungen der Änderungsplanung

Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) sowie Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils aktuellen Fassung.

Durch die Planung sollen Flächen für die Landwirtschaft zurückgenommen und stattdessen ein Gewerbegebiet sowie Flächen für die Pflanzung und Pflege von Gehölzen an Siedlungsrändern dargestellt werden (siehe Abbildung 3).



Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Die geplante Änderung ist durch den Bebauungsplan „063 – Pölling-Dahmit“ verkehrstechnisch erschlossen. Über den schon bestehenden Wendehammer können auch weiterhin die landwirtschaftlichen Flächen erreicht werden. Die Einrichtungen zu Ver- und Entsorgung/abwassermäßigen Erschließung sind vorhanden.

Denkmalschutz

Der Änderungsbereich liegt teilweise über dem Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-3-6734-0007. Es handelt sich um eine urnenfelderzeitliche Siedlung.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen.

Naturschutz

Die naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Die Berechnung sowie die umzusetzenden Maßnahmen sind der Begründung zum Bebauungsplan „152 – Erweiterung Pölling-Dahmit“ zu entnehmen.

Die Abgrenzung der Gewerbefläche wurde so gewählt, dass eine Festsetzung der benötigten Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs möglich ist.

Für die Flächennutzungsplanänderung ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

3.3. 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.

Der Planbereich befindet sich im Randbereich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Zeugenberge im Albvorland“ in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.

Gleichzeitig liegt es innerhalb der Entwicklungsachse Nürnberg - Neumarkt entlang derer Siedlungstätigkeiten verstärkt anzustreben sind. In Abwägung der gegenläufigen Interessen hat sich die Stadt Neumarkt aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Erweiterung eines bestehenden Standortes handelt für die Schaffung von zusätzlichen gewerblichen Flächen in diesem Bereich entschieden.

4. Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Ziele aus Fachgesetzen

Für die Änderung des Bebauungsplanes sind die planungsrelevanten Ziele aus folgenden Fachgesetzen, jeweils in der aktuellen Fassung, zu beachten:

- Baugesetzbuch, insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz, insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV), der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
- Bundesnaturschutzgesetz, insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
- Bayerischen Naturschutzgesetz, insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
- Bundes-Bodenschutzgesetz, insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen),
- Wasserhaushaltsgesetz, insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
- Bayerisches Wassergesetz
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt wird geändert, um die Darstellung an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „152 Erweiterung Pölling-Dahmit“ anzupassen. Dieser Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt und soll die Nachfrage eines ortsansässigen Betriebs nach einer Erweiterungsmöglichkeit befriedigen. Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Richtung Südosten durch ein weiteres Gewerbegebiet mit Einschränkung gemäß § 8 BauNVO.

Für die Flächennutzungsplanänderung ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich von Pölling, zwischen der Pöllinger Hauptstraße und der Straße „Am Grünberg“. Es schließt sich an das Gewerbegebiet „Dahmit I“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,35 ha.

5.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes dient dazu, geeignete Gewerbeflächen zu schaffen und die Erweiterung eines ansässigen Gewerbebetriebes zu ermöglichen.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet mit Einschränkung gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

5.3. Schutzgebiete

Im Planungsbereich befinden sich keine Natura-2000-Gebiete.

Das SPA-Gebiet „Nürnberger Reichswald“ (ID 6533-471) FFH-Gebiet „Moosgraben und Dennenloher Weiher“ (ID 6733-371) liegen in westlicher Richtung etwa fünf Kilometer entfernt vom Geltungsbereich. Das FFH-Gebiet „Binnendünen und Albtrauf bei Neumarkt“ (ID 6734-371) ist in etwa 6,5 Kilometern Entfernung vorhanden.

Von der Planung sind keine gem. §§23-30 BNatSchG geschützten Gebiete betroffen.

Weiterhin sind keine Schutzgebiete im Sinne des Wasserrechts (Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes vorhanden und werden daher durch die Planung nicht berührt.

5.4. Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der wirksame FNP mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Neumarkt i. d. OPf. gilt seit 2004 und stellt für das Plangebiet Gewerbeflächen und landwirtschaftliche Flächen dar. Zudem befindet sich an der Ostgrenze des dort dargestellten Gewerbegebietes die Signatur zur Pflanzung und Pflege von Gehölzen an Siedlungsrändern.

Zwischen dem Gewerbegebiet und der Pöllinger Hauptstraße ist ein Straßenbegleitgrün mit Pflanzung von Gehölzen dargestellt.

Im östlichen Bereich befindet sich das Plangebiet innerhalb der Darstellung für Trenngrün, das von Bebauung freizuhalten ist.

Durch das Änderungsverfahren wird der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der Erweiterung der Gewerbefläche und randlichen Eingrünungen angepasst.

Dies erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

5.5. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.5.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha, wobei große Flächen bereits überbaut oder mit Schotter befestigt sind. Das Plangebiet fällt Richtung Süd-Osten leicht ab (ca. 1 m Differenz). Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die landwirtschaftlichen Flächen unterliegen einer intensiven Nutzung mit mehrmaliger Mahd und starker Düngung und sind als artenarmes Intensivgrünland einzustufen.

Der westliche Bereich ist durch Gebäude und versiegelte Flächen für Straßen, Park- und Lagerplätze sowie Zufahrten geprägt. An den Grenzen des Gewerbegebietes waren schon im alten Bebauungsplan Gehölzpflanzungen vorgesehen, die allerdings nur zum geringen Teil umgesetzt worden sind.

Die potentielle natürliche Vegetation bestünde aus Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.¹

¹ FIS-Natur Online (FIN-Web) (Stand: 23.03.2018)

Der Planungsbereich liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 3 „Zeugenberge im Albvorland“ (Regionalplan Region Regensburg). In diesen kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu.

Für das Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, die als Anlage beigefügt ist. Darin wird festgestellt, dass die prüfungsrelevanten Arten im Vorhabenraum nicht vorkommen, keine entsprechenden Habitate vorhanden sind bzw. keine Nachweise dieser Arten aus dem Umfeld vorliegen.

Die benachbart verlaufende B8 führt zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf Tier- und Pflanzenwelt im Planungsgebiet auswirken. Ebenso können Lärmemissionen in dem bestehenden Gewerbegebiet Dahmit I entstehen, die eine Vorbelastung für die Arten im Plangebiet darstellen.

Es handelt sich um eine Fläche mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Boden

Beim Ausgangsgestein handelt es sich um Posidonienschiefer aus Ton- und Tonmergelstein². Als Bodentyp liegt Braunerde vor³.

Der Boden ist durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie die Nutzung als Standort für Gebäude, Lagerflächen und Parkplätze vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind. In den versiegelten Bereichen kann der Boden seine Funktionen als Puffer-, Speicher- und Filtermedium bereits nicht mehr erfüllen. Zudem sind die Bodenbildungsprozesse nicht mehr intakt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Vorhabenraum keine Altlasten vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut Boden von geringer Bedeutung.

² Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern, Themenbereich Geologie, digitale Geologische Karte 1:25.000 (dGK25), <http://www.umweltatlas.bayern.de/> (Stand: 09.05.2018)

³ ebd. Themenbereich Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de/> (Stand: 09.05.2018)

Wasser

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nordöstlich, unmittelbar benachbart, verläuft der Maierbach.

Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor. Der mittlere Wasserspiegel des Maierbachs läßt allerdings erwarten, dass Grundwasser nicht oberflächennah ansteht.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Luft und Klima

Mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 8,1°C und einem Jahresniederschlag von 696 mm herrscht in Neumarkt in der Oberpfalz nach der Klimaklassifikation von Köppen und Geiger subpolares Ozeanklima.

Im Vorhabenraum wird in geringem Maße Kaltluft produziert. Die Fläche ist jedoch aufgrund der geringen Flächengröße und der niedrigen Hangneigung siedlungsklimatisch nicht bedeutsam.

Durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen sind lufthygienische Vorbelastungen im Plangebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist als Schutzgut von geringer Bedeutung.

Landschaft

Nach Meyen / Schmitthüsen liegt das Planungsgebiet im Vorland der mittleren Frankenalb. Der Eingriffsraum ist leicht in Richtung des Maierbachs geneigt und verfügt über keine bedeutsamen Strukturen für das Landschaftserleben.

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die Talsohle des Maierbachs an. Das Fließgewässer wird von Gehölzen gesäumt und ist aufgrund der angrenzenden Lage an die Gewerbegebiete Dahmit I und II vorbelastet. Der Talraum des Maierbachs ist für die landschaftsbezogene Erholung kaum nutzbar, da keine Wege am Bach verlaufen.

Der Vorhabenraum liegt außerdem im Umfeld der Täler des Steinbachs und des Reiterbachs, die einen erlebbaren Landschaftsraum darstellen, jedoch ebenfalls durch die intensive Landnutzung vorbelastet sind. Die künftige Bebauung ist von den Talbereichen aus sichtbar.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Kultur und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Nutzflächen und Eingrünungen liegt im Bereich einer Siedlung der Urnenfelderzeit, die als Bodendenkmal geschützt ist (D-3-6734-0007). Weitere Bodendenkmäler befinden sich in der weiteren Umgebung des Vorhabenraumes.

Das Plangebiet hat in Teilbereichen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut.

Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Als Erholungsfläche hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung, da das bereits vorhandene Gewerbegebiet zu Einschränkungen der Erholungsfunktion führt. Auch die nahegelegene Bundesstraße B8 und die Pöllinger Hauptstraße beeinflussen den Erholungswert negativ. Es grenzen weder Rad- noch Wanderwege an. Der weniger als einen Kilometer entfernte Golfplatz im Nordwesten und der südöstlich, etwa 400 m entfernt gelegene Sportplatz stellen Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung dar.

Aufgrund der Lage im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Temporäre Geruchs- und Staubimmissionen sind durch die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet selbst, sowie im Umfeld möglich.

Die Bundesstraße B8 sowie weitere Straßen befinden sich benachbart oder angrenzend zum Untersuchungsraum. Dadurch kommt es zum Eintrag von Lärm und Luftschadstoffen in das Plangebiet.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

5.5.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Wirkfaktoren

Mit dem Planungsvorhaben gehen bau-, anlagen- und betriebliche Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltsrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

Fläche

Der westliche Bereich des Plangebietes ist bereits durch Gebäude und Stellplatz-, Lager- bzw. Abstellflächen versiegelt. Die Flächen bleiben gemäß der vorliegenden Planung im derzeitigen Zustand erhalten und werden weiterhin als Gewerbegebiet genutzt.

Der östliche, durch Wiesenflächen geprägte Bereich ist unversiegelt und wird im Bebauungsplan weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Demnach sind keine Eingriffe in diesem Bereich vorgesehen.

Im Zuge der Planung wird eine Fläche neu in Anspruch genommen. Durch die vorliegende Planung wird die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt.

Bezüglich der Auswirkungen der Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Aufgrund der Vorbelastungen und der Strukturarmut dient das Plangebiet nur wenigen Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum. Im Zuge der Nutzung als Standort für Gewerbebetriebe können Lärmemissionen von dem künftigen Gewerbegebiet ausgehen, die sich störend auf Tierarten auswirken können, die im Umfeld der Fläche vorkommen, beispielsweise im Maierbachtal.

Im Zuge der Planrealisierung soll die Eingrünung des Gewerbegebietes verbessert werden. Zudem soll im Bereich der Ausgleichsfläche sowie innerhalb der privaten Grünflächen zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der landwirtschaftlichen Fläche eine Gehölzbepflanzung vorgenommen werden. Diese kann künftig als Lebensraum genutzt werden, insbesondere von störungsresistenten Tierarten, die Lärmemissionen, die Nähe des Menschen und Bewegungsunruhe im Gewerbegebiet tolerieren.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem erheblichen Eingriff in das Schutzgut.

Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird die bauliche Nutzung von zusätzlichen Bodenflächen möglich. Infolge dessen erfüllt der Boden in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Speicher-, Puffer- und Filtermedium nicht mehr. Darüber hinaus werden die Bodenbildungsprozesse durch die Versiegelung der Bodenoberfläche beeinträchtigt.

Die Planung hat voraussichtlich mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut.

Wasser

Es befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer innerhalb des Vorhabenraums. Der Maierbach verläuft jedoch unmittelbar benachbart, nördlich des Geltungsbereichs. Zu der Eingriffsfläche besteht ein Abstand von etwa 80 m.

Bei Realisierung der Planung werden Bodenoberflächen versiegelt, was eine Reduzierung der Versickerung von Regenwasser vor Ort zur Folge hat. Infolgedessen wird der oberflächliche Niederschlagsabfluss erhöht und beschleunigt. Außerdem wird die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Für das Gewerbegebiet Pölling-Dahmit besteht allerdings schon ein System zur getrennten Erfassung des Niederschlagswassers, das mit einer zeitlichen Verzögerung durch Rückhaltemulden, in den Maierbach eingeleitet wird. Auch die Baugebietserweiterung kann problemlos über dieses bestehende System entwässert werden.

Durch diese getrennte Behandlung des Regenwassers kommt es voraussichtlich nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Luft und Klima

Über den zukünftig versiegelten Bereichen kommt es in geringem Maße zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Die Planung führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Landschaft

Die Landschaft im Bereich des Planungsgebietes ist bereits durch die bestehenden Gewerbegebiete und Verkehrsstrassen vorbelastet. Zudem werden das Planungsgebiet und das unmittelbare Umfeld offensichtlich nicht für eine naturverbundene Erholungsnutzung verwendet. Die benachbarten Talbereiche des Stein- und des Reiterbachs sind für die landschaftsbezogene Erholung geeignet. Vom südlich gelegenen Epeleinsweg (Wanderweg) ist das Plangebiet jedoch kaum einsehbar.

Da es sich darüber hinaus bei dem Planungsgebiet um keine landschaftlich reizvolle Fläche handelt und das Baugebiet durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen künftig eine randliche Eingrünung erfährt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut gering.

Die Planung führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind im Bereich des kartierten Bodendenkmals keine Baumaßnahmen oder Erdbewegungen vorgesehen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art wäre eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Planung hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Im Zuge der Bebauung des Geltungsbereichs können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Baumaschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Da das Plangebiet für die Erholung keine Bedeutung hat, der Landschaftsraum durch die bestehenden Gewerbegebiete bereits vorbelastet ist und es sich um eine Erweiterung handelt, die sich direkt an die schon bestehende Nutzung anschließt, ist keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch die Planung zu erwarten.

Um Beeinträchtigungen für die nächstgelegenen Wohngebäude vorzubeugen, ist eine Nacharbeit nicht zulässig (eingeschränktes Gewerbegebiet).

Die Planung führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Wechselwirkungen

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder wassersensibler Be-

reiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Stadtgebiet gehört zu keiner Erdbebenzone, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

5.6. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, müssten die bereits hergestellten Schotterflächen für Lager- und Ausstellungszwecke zurückgebaut werden. Eine Fortführung der bisherigen Nutzungen wäre nicht möglich und ein dauerhafter Bestand des derzeitigen Landmaschinenhandels an diesem Ort fraglich.

Der Gewerbebetrieb müsste vermutlich an einen anderen Standort ausweichen, da das Platzangebot im bestehenden Gewerbegebiet nicht ausreicht. Somit würden an anderen, womöglich wertvolleren und weniger vorbelasteten Standorten Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen.

5.7. Maßnahmen zur Vermeidung / Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Es handelt sich um eine Nachverdichtung. Mit Grund und Boden wird demnach sparsam umgegangen. Zudem ist das Gebiet bereits gut erschlossen (Straße, Entwässerungseinrichtungen) wodurch ebenfalls Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden können.

5.7.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft⁴“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet. Die Berechnung ist in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert.

Hieraus leitet sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 821 m² ab.

⁴ Quelle: http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf, Zugriff am 11.03.14

5.7.2. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich soll innerhalb des Geltungsbereiches auf Bebauungsplanebene etwa flächengleich auf einer Teilfläche des Flst.-Nr 1315 (Gemarkung Pölling) festgesetzt werden.

Hier soll eine ortsrandtypische Eingrünung mit einer vier-reihigen Gehölzpflanzung und einem 4 m breitem Krautsaum angelegt werden.

5.8. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden für die vorgesehene Erweiterung des vorhandenen Betriebes nicht erwogen, da sich das Vorhaben aus dem Bedarf des Unternehmens nach weiteren Lager- und Ausstellungsflächen entwickelte und die einzig sinnhafte Variante eine Erweiterung seines Geländes darstellt.

5.9. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 12.04.2018 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Für die Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet.

5.10. Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den hydrologischen Gegebenheiten, dem Grundwasserflurabstand sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor.

5.11. Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Stadt, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Stadt Neumarkt i. d. Oberpfalz erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes geprüft werden.

5.12. Referenzliste mit Quellen

Die Daten- und Informationsgrundlagen für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen verwendet.

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Ortseinsicht am 12.04.2018 LfU Online-BayernAtlas: „ https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/ “, Thema Umwelt Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer): „ http://fisnat.bayern.de/finweb/ “ saP, Büro Genista, August 2018
Boden	LfU Online- UmweltAtlas Bayern: „ http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/ “, Themenbereich Boden und Themenbereich Geologie
Wasser	LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Themen Umwelt, Naturgefahren
Luft / Klima	Ortseinsicht am 12.04.2018 LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Topographische Karte
Mensch und seine Gesundheit	Ortseinsicht am 12.04.2018 LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Themen Freizeit in Bayern, Umwelt
Landschaft	Ortseinsicht am 12.04.2018 LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Luftbild, Topographische Karte, Thema Umwelt
Kultur- und sonstige Sachgüter	LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Thema Planen und Bauen

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung sieht die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Pölling-Dahmit“ auf den Flurstücken 1315 und 1314 (Teilfläche) der Gemarkung Pölling vor. Grund für diese Gewerbegebietsvergrößerung ist die konkrete Erweiterungsabsicht eines ansässigen Betriebes. Um die weitere Entwicklung dieses Unternehmens zu gewährleisten sind Neubauten zum Zweck der Lagerung und Neuausweisungen von Ausstellungsflächen nötig.

Die Änderungsflächen werden zum großen Teil bereits als Abstellfläche für landwirtschaftliche Maschinen und Fahrzeuge genutzt und sind mit Schotter befestigt. Der Bebauungsplanentwurf sieht den teilweisen Rückbau dieser Schotterflächen und die Schaffung einer Ortsrandeingrünung vor.

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Es handelt sich um eine Nachverdichtung, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, da das Gebiet bereits gut erschlossen ist (Straße, Entwässerungseinrichtungen) und so Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

Durch die Baugebietserweiterung entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen auf ein Minimum reduziert.

Neumarkt i.d.OPf.

27.02.2019