



## Bebauungsplan „152 – Erweiterung Pölling-Dahmit“



### Begründung

11.03.2019

erarbeitet durch:

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

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Planungsanlass und Verfahren .....	3
1.2.	Lage und Größe des Planungsgebiets .....	3
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes und der angrenzenden Umgebung .....</b>	<b>4</b>
2.1.	Städtebauliche Situation und momentane Nutzung.....	4
2.2.	Verkehrliche Erschließung und sonstige Ver- und Entsorgung .....	4
<b>3.</b>	<b>Planerische Grundlagen .....</b>	<b>5</b>
3.1.	Grundsätze und Ziele der Raumordnung.....	5
3.2.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	6
3.3.	Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Standortalternativen .....	7
<b>4.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>8</b>
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
4.2.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
4.3.	Grünordnung .....	9
4.4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	12
4.5.	Festsetzungen zu Dächern .....	12
4.6.	Gestaltungsfestsetzungen.....	13
4.7.	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen .....	14
4.8.	Einfriedungen .....	14
4.9.	Denkmalschutz.....	14
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>15</b>
7.1.	Einleitung.....	15
7.2.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	16
7.3.	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	16
7.4.	Natura-2000-Gebiete .....	17
7.5.	Weitere Schutzgebiete .....	17
7.6.	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....	17
7.7.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	18
7.8.	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung ...	27
7.9.	Maßnahmen zur Vermeidung / Verhinderung und Verringerung.....	27
7.10.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	30
7.11.	Zusätzliche Angaben.....	30
7.12.	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) .....	31
7.13.	Referenzliste mit Quellen .....	31
7.14.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	32

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Planungsanlass und Verfahren**

Der Stadtrat von Neumarkt i.d.OPf. hat in seiner Sitzung vom 29.06.2017 beschlossen, für den Bereich „152 – Pölling-Dahmit“ einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebiets aufzustellen und 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. Mit dem Bebauungsplan sollen das Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich geregelt und die Eingriffsregelung abgearbeitet werden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß BauGB aufgestellt.

Er ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.2. Lage und Größe des Planungsgebiets**

Der geplante Standort befindet sich südöstlich des Gewerbegebiets „063 – Pölling-Dahmit“ an der Pöllinger Hauptstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.



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

Für das bestehende Gewerbegebiet besteht zusätzlich 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.

Entlang der Pöllinger Hauptstraße, jedoch nicht im Geltungsbereich dieses Planes, ist eine Gas-Hochdruckleitung der Main-Donau Netzgesellschaft (MDN, „Oststrang“ DP67,5, DN 250) verlegt. Die MDN weist auf folgendes hin:

*„Der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung beträgt 2,50 m beiderseits der Rohrachse. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten. Erdarbeiten im Bereich des Schutzstreifens über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeänderungen dürfen ohne unsere vorherige Zustimmung nicht ausgeführt werden.“*

*Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Gashochdruckleitung müssen jederzeit sichergestellt bleiben.*

*Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.*

*Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.*

*Des Weiteren befinden sich auf der Flurnummer 1315, Gmkg. Pölling schleifend entlang der westlichen Grundstücksgrenze wahrscheinlich noch Reste einer früheren dort verlegten Gasleitung. Diese Leitung befindet sich jedoch nicht mehr in Betrieb.“*

### **3. Planerische Grundlagen**

#### **3.1. Grundsätze und Ziele der Raumordnung**

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten.

Im LEP wurde die Stadt Neumarkt als Oberzentrum klassifiziert und übernimmt damit Versorgungsfunktionen auch für die Gemeinden der Umgebung mit Gütern, insbesondere mit Gütern des spezialisierten höheren Bedarfs.

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. ist Teil des regionalen Planungsverbands Regensburg (11).

Dem Grundsatz der Verbesserung der ökologischen Situation kann in diesem Verfahren nicht entsprochen werden, da Gewerbeflächen neu ausgewiesen werden. Den ökologischen Belangen wird insofern entsprochen, dass innerhalb des Plangebiets im Osten eine zusammenhängende Ausgleichsfläche entsteht, die den gesamten

Ausgleichsbedarf des Verfahrens deckt, und der Übergang zur freien Landschaft durch Festsetzungen langfristig geregelt und begrenzt wird.

Mit diesem Verfahren wird dem Grundsatz der Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im Sekundären und Tertiären Sektor entsprochen.

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 3 „Zeugenberge im Albvorland“. Entsprechend B I 2 (Regionalplan Region Regensburg) kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Der Einbindung der neu entstehenden Gewerbefläche in die Landschaft wird durch die oben angesprochene Ortsrandeingrünung ein hoher Stellenwert eingeräumt.

### **3.2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Für die Stadt Neumarkt i. d. OPf. liegt ein wirksamer 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 und Pflanzen von Gehölzen dar.

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

Die östliche Grenze des Geltungsbereichs überlappt teilweise die Darstellung „Trenngrün, Freihalten von Bebauung“ im Flächennutzungsplan.



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

Durch die Planung sollen die Flächen für die Landwirtschaft zurückgenommen und stattdessen ein Gewerbegebiet mit Einschränkung (GEE) sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden.

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

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

### **3.3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Standortalternativen**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Um eine Abwanderung zu verhindern, ohne innerhalb des Stadtgebiets neue Flächen für das gesamte Unternehmen zur Verfügung stellen zu müssen, wird die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen im Bereich Pölling priorisiert.

Um möglicherweise langfristig benötigte Erweiterungsmöglichkeiten für den Gewerbebetrieb innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen, wurden Verkaufsgespräche mit dem Eigentümer des benachbarten Grundstücks angeregt. Zwischen den beiden Parteien konnte keine Einigung erzielt werden, weshalb der gewerbliche Bedarf und der Ausgleich auf dem Grundstück der Firma nachgewiesen wurden. Aufgrund der räumlichen Begrenztheit und den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, gab es keine Alternativen zur hier vorliegenden Planung im Geltungsbereich.

Durch eine Nichtplanung im Plangebiet würde der östliche Teilbereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, die gewerbliche Nutzung im Westen wäre eingeschränkt und ein Wachstum der dort ansässigen Firma wäre nicht möglich.

#### **4. Festsetzungen des Bebauungsplans**

##### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet mit Einschränkung gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Unzulässig sind sämtliche Betriebe mit Nachtarbeit (in der Zeit von 22:00 - 07:00 Uhr). Dies begründet sich in den Festsetzungen des teilweise überplanten Bebauungsplans „063 – Pölling-Dahmit“, in dem ebenfalls kein Nachtbetrieb zulässig ist. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten und die Lagerung von Gegenständen als Hauptnutzung nicht zulässig, da ein klassisches Gewerbegebiet mit Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor entstehen soll.

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

Für das Maß der baulichen Nutzung ist mit 0,7 eine geringere Grundflächenzahl festgesetzt, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Die Geschossflächenzahl von 1,4 orientiert sich an den Werten der benachbarten Gewerbegebiete „063 – Pölling-Dahmit“ und „132 – Gewerbegebiet Pölling“.

Die Geschossigkeit ist auf II Vollgeschosse festgesetzt, um eine möglichst schonende Einfügung der Bebauung in die Landschaft zu gewährleisten.

Um flexibel auf die Nachfragesituation reagieren zu können, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei können abweichend zur offenen Bauweise Gebäude Fassadenlängen von mehr als 50 m erhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien abgegrenzt.

##### **4.2. Überbaubare Grundstücksfläche**

Im gesamten Plangebiet wird durch die Festlegung von Baugrenzen eine möglichst hohe bauliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht. Um die angestrebte bauliche Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen, wird die südwestliche Baugrenze Richtung Pöllinger Hauptstraße verschoben. Ein 2m breiter Pflanzstreifen gewährleistet die Eingrünung des Gewerbegebiets.

Die nördliche Baugrenze hält den in der Vorgartensatzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. festgelegten Abstand von 5m ein. Zu den östlichen Grünflächen wird ein Abstand von 3m festgesetzt, um eine ungestörte Entwicklung der Natur zu sichern. Im Westen schließen sich die Baugrenzen an den schon bestehenden Bebauungsplan „063 – Pölling-Dahmit I“ an.

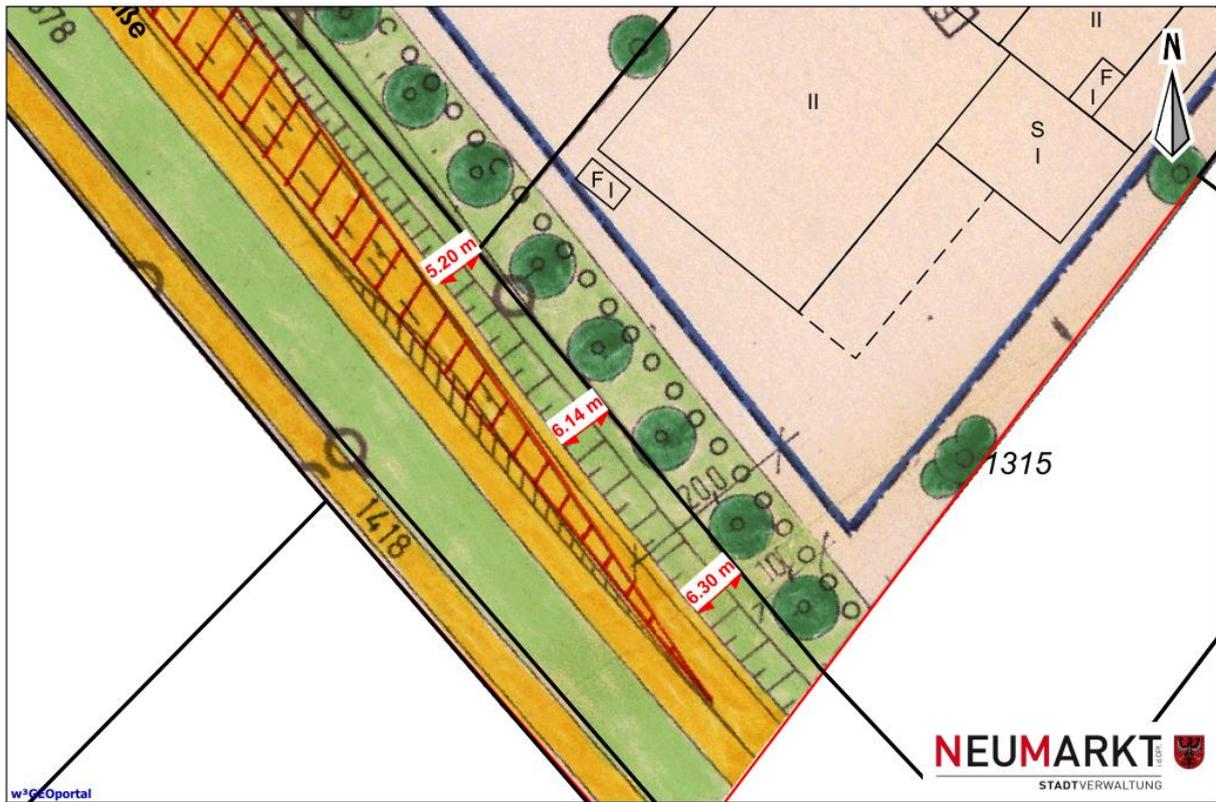
#### **4.3. Grünordnung**

Art. 4 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Im Planbereich ist je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der unten stehenden Liste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Stellplätze sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mind. 2m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem einheimischen Laubbaum oder 4 Sträuchern zu bepflanzen. Zwischen Stellplatzreihen ist ein 2m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird in Richtung Pöllinger Hauptstraße ein 2 m breiter begrünter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ergibt zusammen mit dem im Bebauungsplan „063- Pölling-Dahmit“ festgesetzten Straßenbegleitgrün zwischen der Straße und der Grundstücksgrenze einen 7 bis 8 m breiten Grünstreifen. Durch die Verlegung der B8 um Pölling herum hat die heutige Pöllinger Hauptstraße an verkehrlicher Bedeutung verloren womit die festgesetzten Grünflächen den heutigen Verhältnissen angemessen sind.



Verwendung von Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.  
Für die Grundstücksdaten wird keine Haftung übernommen. Dieser Auszug kann veraltete Informationen zu Grundstücksgrenzen und Gebäuden enthalten und ist daher nicht als Grundlage für Rechtsgeschäften oder als Nachweis in Verfahren vor Behörden (z.B. Bauanträge) geeignet. Die Abgabe von aktuellen Auszügen aus dem Liegenschaftskataster ist nur durch das örtlich zuständige Vermessungsamt möglich.

11.10.2017  
M = 1 : 500  
0 10 20 m

**Abbildung 3: Festgesetzter Abstand zwischen Straße und Grundstück im Bebauungsplan "063 - Pölling-Dahmit"**



**Abbildung 4: Geplante Anordnung der Gewerbefläche, der Baugrenze und des Grünstreifens an der Grundstücksgrenze**

Am nordöstlichen Rand der Gewerbegebietsfläche wird ein 5 m breiter Grünstreifen festgelegt, der zu bepflanzen ist und zur landschaftlichen Einbindung der Baufläche dient.

Im südöstlichen Bereich wird Wert auf eine ortsrandtypische Eingrünung von mindestens 10 m gelegt. Begründet wird dies mit der Festsetzung von Trenngrün im Flächennutzungsplan, die keine Bebauung in diesen Bereichen zulässt und somit verdeutlicht, dass in diese Richtung keine weitere gewerbliche oder sonstige Entwicklung möglich ist. Festgesetzt werden Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Festsetzung regelt somit zum einen, dass der entstehende Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich gedeckt wird und zum anderen, dass eine dem Ortsrand angemessene Begrünung entsteht.

Die Strauchpflanzung hat jeweils in Gruppen von 3-5 Pflanzen einer Art zu erfolgen mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m. In einem Reihenabstand von 10 m sind außerdem Bäume zu pflanzen. Es sind die in der untenstehenden Artenliste aufgeführten Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach in Krafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Um den dauerhaften Bestand und die Funktionsfähigkeit der Gehölze zu sichern, sind ausgefallene Gehölze jeweils in der folgenden Pflanzperiode durch Pflanzen der gleichen Art zu ersetzen.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig, um negative Folgen für die Flora und Fauna zu vermeiden.

### Artenliste

Straucharten, Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Größe: 60-100cm

Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Baumarten, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm.

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sobus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus „Clusius“	Ulme

Die Pflanzen sind mit einem Dreibock zu sichern.

#### **4.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft wurde im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt. Um den Eingriff durch die Planung auszugleichen, ist eine Gesamtfläche von ungefähr 821 m<sup>2</sup> erforderlich. Der Ausgleich wird im Geltungsbereich, auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft realisiert. Hierzu wird ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 1315 (Gemarkung Pölling) herangezogen.

Die Fläche befindet sich südöstlich angrenzend an das geplante Gewerbegebiet. Sie weist eine Flächengröße von 823 m<sup>2</sup> auf, die vollständig für die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen genutzt wird. Auf dem größten Teil der Fläche wird die oben beschriebene Gehölzpflanzung angelegt.

Die Randbereiche werden als extensiv gepflegte Krautsäume unterhalten und durch dauerhafte Markierungen z.B. mit ausgelegten Natursteinen von den angrenzenden Wiesenflächen abgegrenzt. Durch natürliche Sukzession können sich hier artenreiche Gras-/Krautsäume entwickeln. Die Fläche wird in den ersten drei Jahren zweimal im Jahr gemäht; das anfallende Mahdgut wird abgeräumt. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 1. Juli, der zweite Schnitt nicht vor dem 15. September. In den Folgejahren wird der Krautsaum abschnittsweise alle 1 bis 3 Jahre Ende Juni bis Mitte Juli oder ab September gemäht.

#### **4.5. Festsetzungen zu Dächern**

Hinsichtlich der Dachformen sind Satteldächer mit einer Neigung bis zu 38° und Flachdächer zugelassen. Für Betriebsgebäude sind zusätzlich Sheddächer zulässig. Auch diese Festsetzungen nehmen die im benachbarten Bebauungsplan vorhandenen Festsetzungen auf, und gewährleisten somit ein einheitliches bauliches Bild des gesamten Gebietes.

#### **4.6. Gestaltungsfestsetzungen**

Wie auch für die anderen Gewerbegebiete der Stadt Neumarkt i.d.OPf. sollen durch textliche Festsetzungen Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gesichert werden. Es wird bestimmt, dass einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper anzustreben sind. Des Weiteren wird eine dem Baukörper angemessene, ablesbare Horizontal- und Vertikalgliederung der Fassade gefordert. Diese ist durch Elemente der Baukonstruktion und/oder durch Anordnung und Proportionierung der Wandöffnungen herzustellen. Sofern eine Fassadenlänge von 50 m überschritten wird, ist nach 25 m Länge eine optisch wirksame Fassadenzäsur (z.B. Materialwechsel, Fensterband, Vor- und Zurücksprünge, Begrünung) zu integrieren. Mit diesen Festlegungen soll gesichert werden, dass eine der Größe des Baukörpers angemessene Gestaltung nachgewiesen wird, die sich u.a. durch eine Gliederung der Fassaden auszeichnet und eine Maßstäblichkeit für den Betrachter herstellt.

Hinsichtlich der Fassadenmaterialien wird festgesetzt, dass Glasflächen, Putzflächen, Beton-flächen, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holzverkleidungen und plattierte Stahl- und Alu-Bleche zulässig sind. Unzulässig ist die Gestaltung mit grellen Farben. Darüber hinaus sollen sich die Fassaden im Plangebiet durch die Festsetzung von stehenden Fensterformaten einheitlich darstellen. Hier werden bewährte Regelungen aus anderen Gewerbegebieten übernommen.

Grundsätzlich wird festgelegt, dass bei der Außenwerbung nur Werbung an der Stätte der eigenen Leistung zulässig ist. Die Schilder und Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich der Art, Größe, Farbe, Material sowie ihrer Anordnung in die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen einfügen. Die maximale Höhe der Außenwerbung wird auf 5 m über OK Erdgeschossfußboden festgesetzt. Der Abstand zur Traufe muss mindestens 35 cm betragen.

Weitergehend wird bestimmt, dass Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik unzulässig sind. Diese Regelung greift Festsetzungen aus anderen Bebauungsplänen der Stadt Neumarkt auf und soll auf Ebene der Bauleitplanung Maßnahmen zur Sicherung des Stadtbildes umsetzen. Aus Gründen des Stadtbildes wird ebenso bestimmt, dass das großflächige Hinterlegen von Fensterscheiben mit Werbung unzulässig ist. Hinsichtlich der Bespannung, Belegung und Bemalung von Fassaden wird festgelegt, dass die dadurch eingenommene Fläche nur 3% der jeweiligen Fassadenfläche betragen darf und dass diese Elemente auch nur an 2 Seiten des Gebäudes zulässig sind.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Leuchtwerbung getroffen. Leuchtwerbung folgender Ausprägung ist unzulässig:

- in greller blendender Form,
- als Blink- oder Laufschrift-/zeichen,
- Leuchtbänder entlang der Dachkante,
- helles Anstrahlen von Gebäudewänden.

Ebenso unzulässig sind in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer).

Leuchtfächen dürfen auf maximal 2 Gebäudeseiten vorgesehen werden. Je Gebäudeseite dürfen die Leuchtfächen 4 qm nicht überschreiten.

Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig. Damit soll die Nachbarschaft vor unnötigen Einwirkungen geschützt werden

Hinsichtlich der allgemein verbreiteten Fahnenmasten wird bestimmt, dass diese im Zusammenhang aufgestellt werden müssen. Ihre Anzahl ist abhängig von der Grundstücksgröße. Je angefangene 2.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche darf ein Fahnenmast aufgestellt werden. Auch hier werden Regelungen übernommen, die im Bebauungsplan „063 – Pölling-Dahmit I“ Anwendung fanden.

#### **4.7. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**

Hinsichtlich der Garagen und Stellplätze wird klarstellend festgesetzt, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der GaStellV. Hinsichtlich der Handwerks- und Gewerbebetriebe richtet sich der Bedarf nach der Nutzfläche oder der Zahl der Beschäftigten. Hinsichtlich der Gliederung der Stellplatzfläche, aber auch aus Gründen des Mikroklimas, wird bestimmt, dass pro 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist, die entsprechende Pflanzfläche muss eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen.

#### **4.8. Einfriedungen**

Artikel 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO ermöglicht Festsetzungen zu Einfriedungen im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift, die gem. Art. 81 Abs. 2 BayBO über einen Bebauungsplan geregelt werden können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die maximale Höhe von Einfriedungen auf 1,50 m begrenzt. Um flächige eintönige Einfriedung zu vermeiden, müssen alle Einfriedungen in offener Art und Weise erstellt werden. Da die Hecken Lebensräume für Kleinlebewesen darstellen, sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Sockel unzulässig, damit die Durchlässigkeit insbesondere für bodengebundene Tiere gegeben ist.

#### **4.9. Denkmalschutz**

Der zukünftige Geltungsbereich 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.

## 5. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	7.561 m <sup>2</sup>	56,1 %
Straßenverkehrsfläche	471 m <sup>2</sup>	3,5 %
Fläche für die Landwirtschaft	4.625 m <sup>2</sup>	34,3 %
Flächen für Maßnahmen für Natur u. Landschaft	823 m <sup>2</sup>	6,1 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>13.480 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 6. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Raumordnungsverordnung (ROV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV)
- 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

## 7. Umweltbericht

### 7.1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. „152 Erweiterung Pölling-Dahmit“ wird aufgestellt, um die Nachfrage nach gewerblichem Bauland zu decken. Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Richtung Südosten durch ein weiteres Gewerbegebiet mit Einschränkung gemäß § 8 BauNVO.

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 jeweils eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1311/1 und Nr. 1314 sowie das Flurstück Nr. 1315, Gemarkung Pölling. Die Flächen-größe beträgt etwa 1,35 ha.

## **7.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes dient dazu, geeignete Gewerbeflächen zu schaffen und die Erweiterung eines ansässigen Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Da der Neubau von Lagergebäuden und weitere Ausstellungsflächen nach den bisher geltenden textlichen Festsetzungen nicht realisierbar sind, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet mit Einschränkung gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, in dem sämtliche Betriebe mit Nacharbeit (in der Zeit von 22:00 - 07:00 Uhr) unzulässig sind. Zudem werden eine maximale GRZ von 0,7 und eine maximale GFZ von 1,4 festgesetzt. Zulässig sind außerdem zwei Vollgeschosse.

Um flexibel auf die Nachfragesituation reagieren zu können, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei können abweichend zur offenen Bauweise, Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen abgegrenzt.

Für den Bebauungsplan 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.

## **7.3. Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

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 wildlebender 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

#### **7.4. Natura-2000-Gebiete**

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.

Aufgrund der großen Entfernung sind die Natura-2000-Gebiete von der Planung nicht betroffen. Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiet werden nicht berührt.

#### **7.5. Weitere Schutzgebiete**

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

Nordöstlich im Bereich des Maierbachs, der etwa 30 m entfernt im Umfeld des Vorhabenraums verläuft, befindet sich das Biotop „Gehölzsäume am „Steinbach“, „Maierbach“ und „Reiterbach“ nordwestlich Pölling“ (6734-0014).

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.

#### **7.6. 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 (Zweckbestimmung Acker und Wiese) 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.

Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

## **7.7. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### 7.7.1. 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.<sup>1</sup>

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.

Im Untersuchungsraum ist auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen das Vorkommen typischer, heimischer Tiere der Feldflur wahrscheinlich. Dazu zählen beispielsweise Rehe, Füchse, verschiedene Greifvögel und Marderarten, Ringeltauben, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse. Seltene Arten wie Feldhasen können ebenfalls vorkommen. Darüber hinaus ist vorwiegend mit Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Die bebauten Bereiche weisen kaum Strukturen auf, die als Lebensraum nutzbar sind.

---

<sup>1</sup> FIS-Natur Online (FIN-Web) (Stand: 23.03.2018)

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 Tonmergelstein<sup>2</sup>. Als Bodentyp liegt Braunerde vor<sup>3</sup>.

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.

### Wasser

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

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Zudem kann das im Winter auf die Straßen aufgebrachte Streusalz z.B. über Sprühnebel in das Planungsgebiet eingetragen werden.

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.

---

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

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

### 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. Der Monat mit dem geringsten Niederschlag ist der Februar, der mit dem meisten der Juni. Im Juli sind die Temperaturen im Durchschnitt am höchsten und im Januar am niedrigsten.<sup>4</sup>

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

Im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kommt es bei der Ausbringung von Dünger und Pestiziden zu Emissionen von Schadstoffen in die Luft. Temporär können dadurch Luftbelastungen hervorgerufen werden.

Durch den Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße B8 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.

---

<sup>4</sup> <https://de.climate-data.org/location/22685/> (Stand: 23.03.2018)

Im Bereich des vorhandenen Bodendenkmals, sind keine Bauarbeiten oder Bodeneingriffe 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.

Würden Teilflächen beansprucht, könnte eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung vorgenommen werden, durch die Beeinträchtigungen reduziert würden. Diesbezügliche Informationen sind auf der Webseite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege abrufbar (<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>; Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation“).

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.

#### 7.7.2. 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 Umweltsignifikanz 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

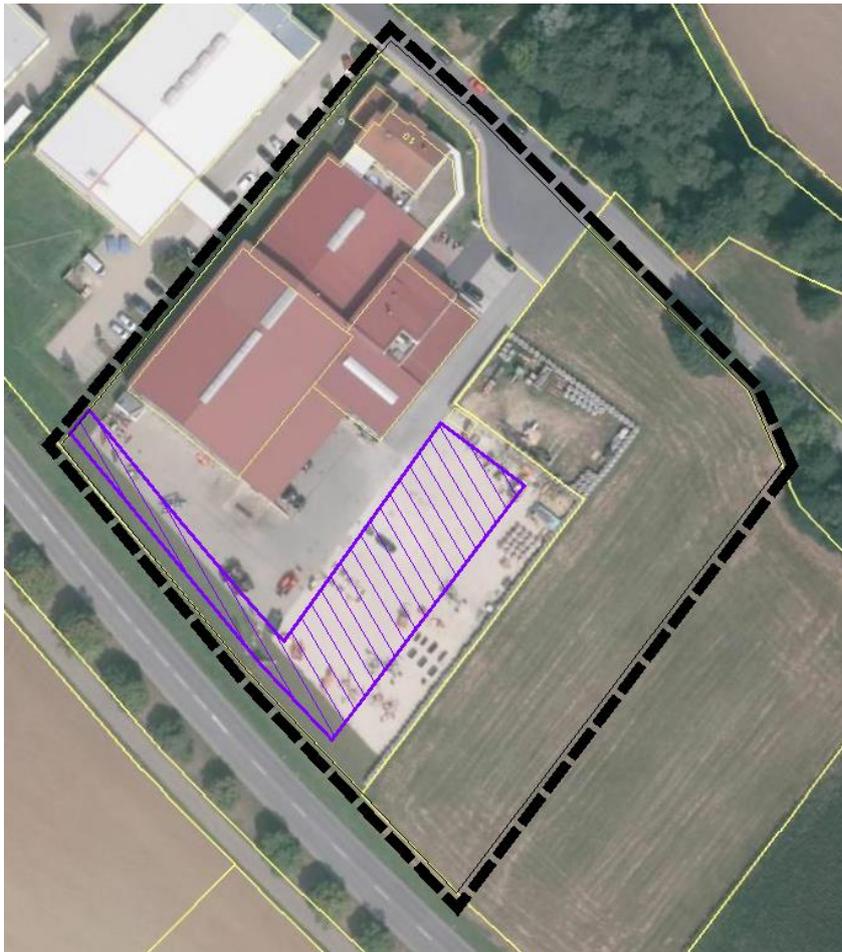
Diese Wirkungsbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

### Fläche

Der westliche Bereich des Plangebietes ist bereits durch Gebäude und Lager- bzw. Stellplatzflächen 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 von etwa 1.824 m<sup>2</sup> neu in Anspruch genommen (siehe nachfolgende Abbildung). Die Fläche ist zwar bereits geschottert und wird derzeit bereits als Lagerplatz genutzt. Für diesen Bereich bestand jedoch bisher kein Baurecht. Im Ausgangszustand war eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Durch die vorliegende Planung wird die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt.



**Abbildung 5: Luftbildausschnitt (BayernAtlas, BaySTMFLH) des Plangebietes mit der Eingriffsfläche (lila Schraffur)**

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 in einem Umfang von 1.824 m<sup>2</sup> möglich (Eingriffsfläche – siehe Schutzgut Fläche).

Infolge dessen erfüllt der Boden in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Speicher-, Puffer- und Filtermedium nicht mehr. Weiterhin kann es zu Verdichtungen durch das Befahren mit schweren Fahrzeugen kommen. 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.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen sollte der Grundwasserflurabstand ermittelt werden. Anschnitte grundwasserführender Bodenschichten und die Behinderung des Grundwasserflusses sind aller Voraussicht nach jedoch nicht zu befürchten.

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.

Infolge des An- und Abfahrtsverkehrs zu den Gewerbeunternehmen kommt es zu einer Erhöhung der Emission von Luftschadstoffen und Staub.

Da es sich um keine für die Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt und die Kaltluftproduktion nicht wesentlich reduziert wird, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

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.

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).

Durch die Erweiterung wird der An- und Abfahrtsverkehr ggf. in geringem Maße erhöht, wodurch Lärm- und Luftschadstoffemissionen verursacht werden. Die Auswirkungen sind jedoch gering. An den nächstgelegenen Immissionsorten sind in jedem Fall die Richtwerte nach 6,1 der TA Lärm einzuhalten.

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*

Das Plangebiet verfügt mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1600 – 1649 h/Jahr über günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie<sup>5</sup>. 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<sup>6</sup>.

#### *Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder wassersensibler Bereiche. 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.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Bayerische Staatsregierung: Energie-Atlas Bayern, Karte „Sonnenscheindauer Jahresmittel“, <http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten> (Stand 17.05.2018)

<sup>6</sup> ebd., Karte „Günstige Gebiete für Erdwärmesonden“, <http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten> (Stand 17.05.2018)

<sup>7</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum: Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen, online unter [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/) (Stand 13.03.2018)

### 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.

### **7.8. 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.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich auf den unversiegelten Flächen zunächst eine kurzlebige Ruderalflur entwickeln, die im Laufe der Zeit verbuschen würde und sich letztendlich, bei anhaltender Flächenstilllegung, zu einem Wald entwickeln könnte. In Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge, würde sich nach entsprechender Zeit ein Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen entwickeln können.

Bei einer Stilllegung der Gewerbenutzung könnte bei einer Entsiegelung der Flächen eine ähnliche Entwicklung, wie im vorhergehenden Abschnitt beschrieben, stattfinden. Werden die Flächen nicht entsiegelt, würden sich zunächst in den Ritzen und Spalten zwischen den versiegelten Flächen Pflanzen ansiedeln.

Insbesondere Gehölze können dabei mit ihren Wurzeln das umliegende Material sprengen und somit neue Spalten und offene Bodenoberflächen für eine weitere Pflanzenbesiedelung schaffen. Ein naturnahes Biotop stellt sich auch auf längere Sicht nicht ein, die entstehenden Flächen würden nichtsdestotrotz Funktionen als Lebensraum erfüllen. Zudem könnten die stillgelegten Gebäude als Lebensraum für Fledermäuse und andere höhlen- oder gebäudebewohnende Arten dienen.

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.

### **7.9. 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.

### 7.9.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>8</sup> des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbilddauswertungen eingestuft. Da es sich um ein mehr oder weniger intensiv genutztes Grünland handelt, wurde die Fläche der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

Für das geplante Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Diese wird laut Leitfaden in die Eingriffsschwere Typ A (Schwellenwert GRZ > 0,35 / hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zugeordnet.

Die Eingriffsfläche hat eine Größe von 1.824 m<sup>2</sup>. Für die anderen Gewerbeflächen im Geltungsbereich besteht bereits Baurecht, so dass für sie kein Ausgleichsbedarf entsteht.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der o.g. Kategorie, dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad und den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ermittelt.

Der Leitfaden gibt bei einem hohen Nutzungsgrad und einem Ausgangsgebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt einen Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 vor. Aufgrund der flächensparenden Nachverdichtung (ohne neue Erschließungsflächen) und der Niederschlagswasserrückhaltung in Versickerungsmulden, wird ein mittlerer Kompensationsfaktor von 0,45 gewählt.

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 821 m<sup>2</sup>.

<b>1.824 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche x 0,45 Kompensationsfaktor = 821 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf</b>
--

### 7.9.2. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die sich südöstlich an das geplante Gewerbegebiet anschließt.

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 823 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einer Teilfläche des Flst.-Nr 1315 (Gemarkung Pölling).

<sup>8</sup> Quelle: [http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf), Zugriff am 11.03.14



**Abbildung 6: Luftbildausschnitt (BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat) des Plangebietes mit Abgrenzung der Ausgleichsfläche**

Auf den Flächen wird eine ortsrandtypische Eingrünung mit einer sieben-reihigen Gehölzpflanzung und einem 4 m breitem Krautsaum angelegt. Die Strauchpflanzung hat jeweils in Gruppen von 3-5 Pflanzen einer Art zu erfolgen mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m. In einem Reihenabstand von 10 m sind außerdem Bäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach in Krafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Die Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen. Um den dauerhaften Bestand und die Funktionsfähigkeit der Gehölze zu sichern, sind ausgefallene Gehölze jeweils in der folgenden Pflanzperiode durch Pflanzen der gleichen Art zu ersetzen. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig, um negative Folgen für die Flora und Fauna zu vermeiden.

Die Randbereiche werden als extensiv gepflegte Krautsäume unterhalten und durch dauerhafte Markierungen z.B. mit ausgelegten Natursteinen von den angrenzenden Wiesenflächen abgegrenzt. Durch natürliche Sukzession können sich hier artenreiche Gras-/Krautsäume entwickeln. Die Fläche wird in der ersten drei Jahren zweimal im Jahr gemäht; das anfallende Mahdgut wird abgeräumt. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 1. Juli, der zweite Schnitt nicht vor dem 15. September. In den Folgejahren wird der Krautsaum abschnittsweise alle 1 bis 3 Jahre Ende Juni bis Mitte Juli oder ab September gemäht.

## 7.10. 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.

## 7.11. Zusätzliche Angaben

### 7.11.1. 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.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

<b>Schutzgut</b>	<b>zu prüfende Inhalte</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuversiegelungen und sonstige Flächeninanspruchnahmen</li> </ul>
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten,</li> <li>▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden</li> <li>▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen</li> <li>▪ Baugrundeignung</li> <li>▪ Versiegelungsgrad</li> <li>▪ Vorhandensein von Altlasten</li> <li>▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge</li> </ul>
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern</li> <li>▪ Flurabstand zum Grundwasser</li> <li>▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung</li> <li>▪ Schadstoffeinträge</li> </ul>
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emissionen, Luftqualität</li> <li>▪ Frischluftzufuhr und -transport,</li> <li>▪ Kaltluftproduktion und -transport</li> <li>▪ Einflüsse auf Mikroklima</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,</li> <li>▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/Strukturen</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärm- und Geruchsemissionen</li> <li>▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen</li> <li>▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur</li> </ul>

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

#### 7.11.2. Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

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

### 7.12. 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.

### 7.13. 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: „ <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/</a> “, Thema Umwelt Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer): „ <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> “ saP, Büro Genista, August 2018
Boden	LfU Online- UmweltAtlas Bayern: „ <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/">http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/</a> “, 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

#### **7.14. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die vorliegende Planung sieht die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Pölling-Dahmit“ auf den Flurstücken 1311/1 (Teilfläche), 1314 (Teilfläche) und 1315 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 gewerblich als Lagerfläche 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.

11.03.2019

Anlage: saP „Bebauungsplan 152 – Erweiterung Pölling-Dahmit“, August 2018