

# UMWELTBERICHT

---

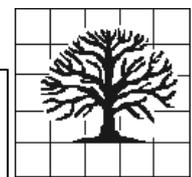
## 'INDUSTRIEGEBIET HABERSLEHLA' STADT NEUMARKT

Stand 22.04.04

FETSCH, LÖSCH & PARTNER

---

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
92224 AMBERG, DRAHTHAMMERSTRASSE 24 A  
Tel. 09621/7714-0 Fax: 74851 e-mail: fetsch-loesch-partner@t-online.de



**UMWELTBERICHT**

	Seite
<b>1. Vorhaben</b>	<b>2</b>
<b>2. Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3. Standort des Vorhabens</b>	<b>3</b>
<b>3.1 Planungsrelevante Schutzgüter</b>	
3.1.1 Schutzgut Mensch	
3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	
3.1.3 Schutzgut Klima und Luft	
3.1.4 Schutzgut Landschaft	
3.1.5 Schutzgut Boden	
3.1.6 Schutzgut Wasser	
3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
<b>3.2 Schutzkriterien</b>	
3.2.1 Schutz nach Naturschutzrecht	
3.2.2 Wasserrecht	
3.2.3 Denkmalschutz	
<b>4. Merkmale und Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>9</b>
<b>4.1 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</b>	
<b>4.2 Abfallerzeugung</b>	
<b>4.3 Technische Anlagen</b>	
<b>4.4 Lärm und Emissionen</b>	
<b>4.5 Unfallrisiko</b>	
<b>4.6 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter</b>	
4.6.1 Baubedingte, anlagebedingte u. betriebsbedingte Auswirkungen	
4.6.2 Schutzgut Mensch	
4.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere	
4.6.4 Schutzgut Klima und Luft	
4.6.5 Schutzgut Landschaft	
4.6.6 Schutzgut Boden	
4.6.7 Schutzgut Wasser	
4.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
4.6.9 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die versch. Schutzgüter	
<b>4.7 Ausmaß (Komplexität, Schwere) der Auswirkungen</b>	
<b>4.8 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität der Auswirkungen</b>	
<b>5. Kompensation</b>	<b>17</b>
<b>5.1 Vermeidung und Verminderung</b>	
<b>5.2 Ausgleich</b>	
<b>6. Alternative Lösungsmöglichkeiten</b>	<b>18</b>
<b>7. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b>	<b>19</b>
<b>8. Zusammenfassung</b>	<b>20</b>

## 1. Vorhaben

Die Stadt Neumarkt beabsichtigt, einen Bebauungsplan für ein Industriegebiet im Nordosten des Stadtgebietes auszuweisen.

Anlass für die geplante Ausweisung ist das Bauvorhaben „Logistikzentrum eines überregionalen Handelsunternehmens“, das den überwiegenden Teil der Fläche in Anspruch nehmen wird. Genauere Angaben zu Bauvorhaben in diesem Text beziehen sich in der Regel auf das genannte Verteilerzentrum. Zusätzlich werden im westlichen Teil zwei weitere Bauparzellen eingeplant, für die noch keine konkreten Bauherren feststehen. Es ist beabsichtigt, das Baugebiet als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO auszuweisen.

## 2. Gesetzliche Grundlagen

Entsprechend § 2a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, in die Begründung ein **Umweltbericht** aufzunehmen.

Entsprechend der Anlage 1 (Punkt 18.7) zum § 3 des UVPG ist für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles** entsprechend § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt.

Die Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles sind in der Anlage 2 zum § 3c UVPG genannt und finden in diesem Umweltbericht ihren Niederschlag.

§3c Abs. 1 Satz 1 UVPG sagt hierzu:

„Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben **nach Einschätzung der zuständigen Behörde** aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären.“

### 3. Standort des Vorhabens

Das Vorhaben „Bebauungsplan Industriegebiet Haberslehla“ umfasst eine Fläche von ca. 8,8 ha und beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 240 (Teilfläche), 280, 281, 288 (Teilfläche), 291 (Teilfläche), 292, 293, 316 (Teilfläche), 322 (Teilfläche), 322/2 (Teilfläche) und 322/3 (Teilfläche) der Gemarkung Mühlen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der größte Teil der Fläche bereits als Industriegebiet ausgewiesen. Diese Fläche ist nun nach Westen noch um ca. 1,1 ha erweitert worden.

Das geplante Industriegebiet befindet sich im nordöstlichen Teil des Stadtgebietes der Stadt Neumarkt i. d. Opf. an der B 299 und wird im Westen durch die Straße nach Ungenricht, im Osten durch einen Wirtschaftsweg auf Flur der Gemarkung Pilsach, im Nordwesten durch Misch- und Erlenwald und einen Bach, im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden durch die Bundesstraße B 299 begrenzt.

#### 3.1 Planungsrelevante Schutzgüter

##### 3.1.1 Schutzgut Mensch

###### Land- und Forstwirtschaft

Der größte Teil der Fläche (Fl.-Nr. 292 und 293), insgesamt ca. 7 ha, wird landwirtschaftlich als Acker oder Intensivgrünland genutzt.

Am Nord-West-Rand der Fläche befinden sich Erlenwald, Misch- und Nadelwald.

Im Nordosten des Gebietes gibt es (mindestens seit 1996) einen größeren Auffüllungsbereich.

###### Siedlung

Ca. 90 % der Fläche sind bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Industriegebiet ausgewiesen. Die restliche Fläche wird als Wald bzw. Grünfläche dargestellt. Der Planungsraum schließt nicht direkt an besiedelte Flächen an. Jedoch ist das westlich, Richtung Neumarkt angrenzende Gebiet im Flächennutzungsplan ebenfalls als Industriegebiet vorgesehen. Die nächsten größeren Ortschaften sind Neumarkt im Südwesten und Pilsach im Nordosten, verbunden durch die B 299, an der auch das Bearbeitungsgebiet liegt.

In der Umgebung gibt es mehrere Gehöftgruppen wie Habersmühle im Westen, Friedlmühle im Süden und Iberlmühle im Osten. Das Gebiet wird zur ökologisch-funktionalen Raumeinheit der „Mühlenlandschaft nördlich Neumarkt“ gezählt<sup>1</sup>.

###### Verkehr

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich direkt an der Bundesstraße B 299. Von dieser biegt 600 m weiter südlich die B 299a ab, die als direkter Zubringer zur Autobahn A3 an die Auffahrt Neumarkt i. d. Opf. anbindet. Insgesamt sind es vom Bearbeitungsgebiet bis zur Autobahnauffahrt weniger als 2,5 km.

Die Autobahn selbst verläuft knapp 400 m nördlich des Bearbeitungsgebietes in Ost-West-Richtung.

Verkehrsmäßig ist das Gebiet also bereits sehr gut angeschlossen. Die durchschnittliche Verkehrsstärke<sup>2</sup> auf der angrenzenden Bundesstraße B 299 wurde im Jahr 2000 mit 6.242

<sup>1</sup> Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d.Opf.

Kfz/Tag ermittelt, wobei der maßgebende LKW-Anteil tags bei 12 % und nachts bei 24,5 % liegt.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der B 299 liegt im Untersuchungsgebiet bei 70 km/h.

#### Erholungsnutzung

Der Rundweg der Stadt Neumarkt tangiert das Gebiet im Westen. Er verläuft vom Süden kommend auf einem kombinierten Rad- und Fußweg entlang der B299 und biegt dann auf die Straße nach Ungenricht ein. Der Fuß- und Radweg entlang der B 299 führt entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes weiter bis nach Pilsach.

Vorbelastungen für diese Erholungsnutzung gehen bereits von der relativ viel befahrenen B 299 und auch von der in knapp 400 m Luftlinie entfernten Autobahn A3 und von der Autobahnbrücke im Nordosten aus.

Durch die Vorbelastung der nahen Autobahn in Hinsicht auf Lärm und visuelle Beeinträchtigung dürfte das Gebiet von untergeordneter Bedeutung für die Erholung sein. Das Gebiet ist von der Burgruine Wolfstein, einem beliebten Ausflugsziel, gut einsehbar.

### **3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Wie bereits unter „Nutzungskriterien, Schutzgut Mensch“ beschrieben, besteht der größte Teil der Fläche aus landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker und Fettwiese) und aus Straßenflächen und deren Begleitgrün, die für den Arten- und Biotopschutz nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen.

Von Norden her greift Nadel- und Mischwald bis max. 50 m in das Bearbeitungsgebiet. Der Waldrand ist nur sehr schwach oder gar nicht ausgeprägt. Es gibt auch keine vorgelagerte Pufferfläche zum Acker, der bis an den Wald heranreicht.

Für den Arten- und Biotopschutz sind im Gebiet vor allem folgende Biotoptypen von Bedeutung:

#### Naturnaher Bach (geschützt nach § 13d BayNatSchG)

Es handelt sich um einen kleinen naturnahen, unverbauten Bach mit klarem, eisenhaltigen Wasser und lehmig-sandiger bis toniger Sohle. Zum Teil verläuft er auch mehrarmig, da seitlich kleine Quellfluren entspringen. Er ist teilweise von Erlen gesäumt, die größtenteils aufgeforstet sind, z.T. reicht auch ein Kiefern-Fichten- bzw. Kiefern-Fichten-Eichen-Mischwald an seine Ufer. Sein Quellbereich, der sich im Nordwesten noch innerhalb des Planungsraumes befindet, ist verrohrt. Der Bach fließt Richtung Südwesten zur Pilsach, ist aber im weiteren Verlauf ab der Straße nach Ungenricht (außerhalb des Bearbeitungsgebietes) ebenfalls verrohrt. Er hat eine potentiell hohe Bedeutung für den Biotopverbund, wenn dieses verrohrte Teilstück wieder freigelegt werden könnte.

#### Nasswiese (geschützt nach § 13d BayNatSchG)

Dieser Nasswiesenrest befindet sich in einer staunassen Mulde nahe dem Radweg an der B 299. Die Fläche ist ca. 20 m lang und 12 m breit.

Nähere Angaben zur Bestandsaufnahme sind im Erläuterungsbericht des Gründordnungsplanes enthalten.

---

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchungen in der Bauleitplanung. Bebauungsplan „Haberslehla“ der Stadt Neumarkt i. d. Opf. Bericht 7904.3 Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH. 19.4.2004

Nach Flächennutzungsplan liegt die Fläche in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Als Vorbelastung für das Schutzgut ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Bundesstraße anzusehen, die durch ihre Trennwirkung und die Verkehrsbelastung negativ auf die Fläche einwirkt.

### 3.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich einer Kaltluftabflussbahn<sup>3 4</sup>. Es wird als Kaltluftammelgebiet gekennzeichnet und als Acker zu den Kaltluftentstehungsgebieten eingeordnet.

Aufgrund geringer Windgeschwindigkeiten und einer hohen Inversionshäufigkeit wird die bodennahe Durchlüftung als gering eingeschätzt.

Der Freiflächensicherungsgrad des Planungsraumes wird als hoch eingestuft, da es sich in der Randlage eines im allgemeinen schlecht durchlüfteten Ballungsraumes befindet und zu einem Einzugsbereich eines Talabwindes der Pilsach zählt.

Die Errichtung von Industrieanlagen im Bereich von Kaltluftammelgebieten und in großflächigen Gebieten mit schlechten Durchlüftungsverhältnissen wird nicht empfohlen.<sup>5</sup>

### 3.1.4 Schutzgut Landschaft

#### Topografie

Das Bearbeitungsgebiet liegt auf einer Höhe von 425 m ü. NN im Südwesten und steigt nach Norden bis auf eine Höhe von ca. 436 m ü. NN an. Das durchschnittliche Gefälle beträgt also in etwa 2,5 %.

#### Landschaftsbild

Das Gelände stellt sich als leicht zur B 299 geneigte Fläche dar, ist also von dort aus gut erlebbar. Im Norden begrenzt z. T. ein Wald das Gebiet, z. T. ist die Sicht bis zu einem Parkplatz an der Autobahn frei. Östlich, westlich und südlich hinter der Bundesstraße befinden sich ebenfalls flach geneigte landwirtschaftliche Nutzflächen. Eine visuelle Bereicherung stellt vor allem die aus mehreren Gehölzarten verschiedenen Alters bestehende Gehölzreihe entlang der Bundesstraße dar, die das Bearbeitungsgebiet nach Süden abschließt sowie der Erlenwald am naturnahen Bach im Nordosten des Baugebietes. Der Regionalplan<sup>6</sup> weist ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet aus. Dies sind Gebiete mit für die Region typischen Landschaften, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Neue Nutzungen und landschaftsverändernde Maßnahmen sollen hier sorgfältig geprüft werden. Allerdings liegt die Fläche direkt am Rand des Vorbehaltsgebietes.

Außerdem weist der Regionalplan die Fläche in ein Gebiet mit kleinräumiger und sich überlagernder Nutzungsstruktur ein.

<sup>3</sup> Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d. Opf.

<sup>4</sup> Amtliches Gutachten zu den lokalklimatischen Verhältnissen auf dem Gebiet der Stadt Neumarkt, Deutscher Wetterdienst Nürnberg 1998

<sup>5</sup> Amtliches Gutachten zu den lokalklimatischen Verhältnissen auf dem Gebiet der Stadt Neumarkt, Deutscher Wetterdienst Nürnberg 1998

<sup>6</sup> Regionalplan Region Regensburg. Regionaler Planungsverband Regensburg. [www.region-regensburg.de](http://www.region-regensburg.de) Stand April 2003

### 3.1.5 Schutzgut Boden

#### Geologie<sup>7</sup>

Im Gebiet kommen zwei geologische Schichten vor: Im Nordteil des Gebietes stehen die Unteren Aalen-Schichten (= Dogger-Alpha oder Opalinuston) an. Im Südwestteil werden diese von quartären Terrassensanden und -schottern mit Übergängen zu Flugsanden aus dem Pleistozän überlagert.

Der Opalinuston besteht aus einer eintönigen Folge von dunkelblaugrauen, pyrithaltigen, leicht kalkhaltigen Schiefertonen mit eingestreutem Toneisenstein und Mergelkalk. Von unten nach oben gehen diese Schiefertone in graubraune, plastische Tone über.

Die Terrassensande und -schotter gehören zum Einzugsbereich der Schwarzach und stellen Schuttströme dar, die sich mit Flugsanden verzahnen. Sie bestehen aus Eisensandsteingeröllen, selten Malmkalk- und Hornsteingeröllen, in einer Grundmasse aus abgeschlammtem Doggersandstein.

Der Sand ist mittel- bis grobkörnig, der eckige Schotter kommt in Feinkies- bis Blockgröße vor. Die Quartären Deckschichten (meist 2,5 bis 3 m unter Gelände) bestehen aus einem Gemenge von Sand und Ton.

Vereinfacht ergibt sich folgender Aufbau:

- Mutterboden/Auffüllungen
- Quartäre Deckschichten
- Verwitterungsböden des Opalinuston = Grundwasserstauer
- Opalinuston

#### Boden

Über dem Opalinuston entstehen aus dem schwach kalkhaltigen Schiefertone meist Pelosole und Pelosol-Braunerden mittlerer bis großer Entwicklungstiefe, die z. T. pseudovergleyt sind. Sie stellen vorherrschend mäßig frische bis frische Grünlandstandorte dar.

Über den Terrassenschottern und -sanden entstehen Braunerden, die je nach Wasserversorgung trockene, nährstoffarme Ackerböden oder grundfrische Wiesenstandorte darstellen.

Der Mutterboden hat im Gebiet eine Mächtigkeit von 10 bis 40 cm (letzteres im Auffüllungsbereich).

Die erwähnte Auffüllung besteht aus meist sandigem Boden mit Einlagerungen aus Sandstein- und Ziegelbrocken sowie Wurzeln und Holz<sup>8</sup>. Eine Altlastenuntersuchung<sup>9</sup> hat ergeben, dass die Auffüllung nicht sanierungsbedürftig ist, da alle gesetzlichen Werte eingehalten werden.

Weitere Bodenbelastungen z. B. durch Altlasten sind nicht bekannt.

Zur Versickerung ist der Boden durch den relativ wasserundurchlässigen Ton nicht geeignet.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Geologische Karte von Bayern Blatt 6634, M 1:25.000 und dazugehörige Erläuterungen

<sup>8</sup> Geotechnischer Bericht G 13404/Kn Industriegebiet Haberslehla. Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka u. Partner GmbH., Neumarkt, März 2004

<sup>9</sup> Orientierende Bodenuntersuchung Industriegebiet Haberslehla. Dr. Rietzler & Heidrich GmbH Nürnberg, 19.04.2004

<sup>10</sup> wie <sup>8</sup>

### 3.1.6 Schutzgut Wasser

#### Niederschläge

Die Niederschläge im Gebiet werden mit 759 mm/a (Neumarkt Woffenbach) bis 956 mm/a (Pilsach-Laaber) angegeben. Diese Werte liegen innerhalb Bayern im mittleren Bereich.

#### Oberflächengewässer

Wie unter Schutzgut Pflanzen und Tiere beschrieben gibt es im Westen einen naturnahen, mäandrierenden Quellbach, der teilweise von Erlen (Aufforstung) umgeben ist. Er bildet abschnittsweise den Grenzverlauf des Bearbeitungsgebietes.

Sein Quellbereich im Norden, der auf topografischen Karten noch dargestellt ist, wurde verrohrt und überfüllt (spätestens 1996<sup>11</sup>). Heute befindet sich dort eine Erdauffüllung, die ebenfalls im Planungsraum liegt. Die Verrohrung wurde bei einer Bodenuntersuchung in ca. 2,40 m Tiefe angetroffen<sup>12</sup>.

Der Bach dient als Vorfluter für mehrere Drainagen im und außerhalb des Gebietes. Außerdem nimmt er das Oberflächenwasser aus dem Bearbeitungsgebiet und von nördlicher gelegenen Flächen auf.

Durch Erosion wird Oberboden in Richtung Bach abgeschwemmt, wodurch auch Stoffe aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Düngemittel, Pestizide..) eingetragen werden. Es gibt keine Grünland-Pufferzone.

Die Fläche liegt in keinem offiziellen Überschwemmungsgebiet. Es ist aber denkbar, dass der kleine naturnahe Quellbach bei Hochwasser in geringem Umfang über seine Ufer tritt.

#### Grundwasser / Hydrogeologie

Die oberen Pliensbach-Schichten, die Toarc-Schichten und die unteren Aalen-Schichten (Opalinuston) stellen eine Schichtenfolge aus überwiegend relativ wasserundurchlässigen Feinsedimenten dar, die für den Grundwasserstockwerksbau des Gebietes eine Einheit darstellt und das Rhät-Lias-Grundwasser vom Dogger-Grundwasser trennt.

Stellenweise führt dieser Schichtenkomplex auch Grundwasser, das wasserwirtschaftlich bedeutungslos ist.<sup>13</sup>

Aufgrund seiner Mächtigkeit und seiner petrographischen Ausbildung wirkt der Opalinuston fast undurchlässig für Sickerwasser und bildet unmittelbar die Grundwassersohle für den Dogger-Grundwasserkörper.

Genaue Angaben zum Flurabstand des Grundwassers gibt es nicht. Bei Bodenschürfen<sup>14</sup> im Osten der Fläche wurde freies Wasser als Schichtwasser in unterschiedlicher Tiefe (tw. nur 30 cm!) angetroffen, oft in Sandzwischenlagen, die als Wasserleiter wirken.

Dies erklärt auch die vorhandenen landwirtschaftlichen Dränsysteme

### 3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Den vorliegenden Erkenntnissen zufolge sind keine Kulturgüter, z. B. in Form von Bodendenkmalen etc. vorhanden.

Zu den Sachgütern sind die im Gebiet in einer Größenordnung von ca. 7 ha vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und der sich in Randlage befindende Wald zu zählen.

<sup>11</sup> Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde Neumarkt zur Erweiterung des Industriegebietes Haberslehla vom 08.08.1996

<sup>12</sup> wie <sup>8</sup>

<sup>13</sup> Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern Blatt 6634, S. 73

<sup>14</sup> Geotechnischer Bericht G 13404/Kn Industriegebiet Haberslehla. Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka u. Partner GmbH. Neumarkt, März 2004

## **3.2 Schutzkriterien**

Bei der ökologischen Empfindlichkeit und der Belastbarkeit der Schutzgüter sind die nach dem Naturschutz-, Denkmalschutz- und Wasserhaushaltsgesetz besonders geschützten Flächen und Objekte besonders zu berücksichtigen.

### **3.2.1 Schutz nach Naturschutzrecht**

Es sind keine Gebiete oder Objekte nach Naturschutzrecht ausgewiesen. Auch kartierte Biotop befinden sich keine innerhalb des Bearbeitungsgebietes. Allerdings sind sowohl das naturnahe Fließgewässer im Nordwesten der Fläche als auch die Nasswiese im Süden als Biotop nach Art. 13d BayNatSchG einzustufen.

### **3.2.2 Schutz nach Wasserrecht**

Es ist weder ein Überschwemmungsgebiet noch ein Wasserschutzgebiet betroffen.

### **3.2.3 Denkmalschutz**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan<sup>15</sup> und die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege<sup>16</sup> verzeichnen keine geschützten Objekte im Planungsraum. Es wird empfohlen, die zuständige Denkmalschutzbehörde vor Abtrag des Oberbodens zu informieren (siehe hierzu auch Festsetzungen im Bebauungsplan).

---

<sup>15</sup> Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d.Opf.

<sup>16</sup> Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. [www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)

## **4. Merkmale und Auswirkungen des Vorhabens**

### **4.1 Nutzung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

#### Wasserver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch eine Leitung bis zur Friedlmühle gesichert. Auch der Löschwasserbedarf kann von den Stadtwerken zugesichert werden.

Abwasser wird über ein Trennsystem entsorgt, wobei Regenwasser einer Rückhaltemulde und Schmutzwasser der Kläranlage zugeleitet wird.

#### Regenwasserabfluss/Regenwasserbehandlung

Das Gelände weist ein Nord-Süd-Gefälle, d. h. Oberflächenwasser aus den Bereichen bis zur Autobahn läuft über das Bearbeitungsgebiet ab. Deshalb muss im Norden ein Fanggraben angelegt werden, der Wasser von außerhalb des Geltungsbereiches über eine Mulde gedrosselt in den Graben im Westen ableitet. Dies kann bis zur Rückhaltemulde in einer offenen Mulde erfolgen. Hierbei kann auch der Drainhauptsammler aus den nördlich gelegenen, drainierten Flächen mit gefasst werden.

Durch relativ hohe Versiegelungsraten im Industriegebiet entsteht ein stark erhöhter Abfluss von Regenwasser. Die Möglichkeiten der Versickerung sind im Gebiet selbst stark begrenzt. Dies hängt einerseits mit der dichten Bebauung mit relativ wenig Grünflächen und andererseits mit dem nicht versickerungsfähigen Boden<sup>17</sup> zusammen. Lösungsansätze mit Versickerungssystemen wie Rigolen o. ä. sollten untersucht werden.

Für die restlichen Abflussmengen wird eine Regenrückhaltemulde südwestlich des Bearbeitungsgebietes (östlich von Habersmühle) geplant, von wo es gedrosselt in die Pilsach gelangt. Hierzu wird vom Industriegebiet ein Regenwasseranschluss mit DN 600 gebaut. Zu dieser Rückhaltemulde wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.

#### Flurabstand zum Grundwasser

Besonders im nordöstlichen Bereich, wo das Gebäude in das Gelände eingeschnitten wird, ist mit dem Auftreten hauptsächlich von Schichtwasser zu rechnen. Schichtwasser wurde aber auch bereits in geringen Tiefen angetroffen.<sup>18</sup>

Die vorhandenen Drainagen werden bauwerksabhängig durch neue Drainagen ersetzt. Drainagen von angrenzenden Flächen werden wieder aufgegriffen.

Entstehende Böschungen werden abgedichtet, damit angrenzende Flächen nicht entwässert werden.

#### Versiegelte Flächen, Beläge

Nach Möglichkeit sollten Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen erstellt werden, dies ist im Fall des Verteilerzentrums vor allem bei den PKW-Stellplätzen möglich. Die LKW-Stellplätze werden wasserundurchlässig gebaut, auch die Gebäude und Nebengebäude müssen als voll versiegelt gezählt werden. Insgesamt werden für das Verteilerzentrum ca. 4,4 ha Boden versiegelt, für die Erschließung ca. 0,5 ha und für die noch nicht belegten Parzellen weitere 1,6 ha (ausgehend von einer GRZ von 0,8).

#### Grünflächen

Grünflächen ergeben sich hauptsächlich in den Randbereichen des Gebietes. Vor allem im Osten werden dichte Gehölzpflanzungen zur besseren Einbindung in die Landschaft geplant.

<sup>17</sup> siehe Kapitel 3.1.5 Schutzgut Boden

<sup>18</sup> Geotechnischer Bericht G 13404/Kn Industriegebiet Haberslehla Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka u. Partner GmbH. Neumarkt, März 2004

An der Haupteerschließungsstraße wird eine begleitende Baumreihe angedacht, die das Gebiet strukturiert. Auch auf den PKW-Parkplätzen werden Bäume eingeplant. Die vorhandenen Gehölze am Fuß- und Radweg an der B 299 bleiben erhalten. Ein uferbegleitender Pufferstreifen entlang des vorhandenen naturnahen Gewässers soll erhalten bleiben.

#### Verkehrerschließung

Wie beschrieben, ist die äußere Erschließung (B 299, Anschluss an die Autobahn) bereits sehr leistungsfähig.

Um den fließenden Verkehr auf der Bundesstraße möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird hier eine Linksabbiegerspur, für die von der Autobahn kommenden LKW eingerichtet. Für die Erschließung des Gebietes wird die bestehende Straße nach Ungenricht genutzt und innerhalb der Grenzen des Planungsraumes ausgebaut. Diese soll später auch die westlich gelegenen, als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen erschließen.

Von dieser ausgebauten Straße aus wird eine Stichstraße mit Wendehammer die einzelnen Parzellen im Baugebiet erschließen.

#### Stellplätze

Für das Logistikzentrum sind 112 PKW-Stellplätze 41 LKW-Stellplätze geplant.

Je nach Bedarf der weiteren Industriebetriebe, die sich hier ansiedeln, werden auf den entsprechenden Parzellen weitere Stellplätze entstehen.

An der Stichstraße zur inneren Erschließung werden 3 zusätzliche LKW-Stellplätze auf öffentlichem Grund angelegt.

#### Bauweise

Hierfür sind nur Daten für das Logistikzentrum vorhanden. Die Halle für das Verteilerzentrum wird auf Fertigteile-Einzelfundamenten gebaut. Der Boden wird aus geglättetem Beton bestehen. Die Wände werden aus Trapezblech mit Wärmedämmung hergestellt und das Dach wird als Foliendach ausgebildet.

Insgesamt wird die Halle in etwa Abmessungen von 90 m x 160 m (bzw. 190 m mit Erweiterung) und eine Höhe von ca. 12 m erreichen.

## **4.2 Abfallerzeugung**

Der durch den Betrieb der Anlage entstehende Abfall wird vom Landkreis Neumarkt entsorgt.

## **4.3 Technische Anlagen**

Über technische Anlagen (Haus- und Betriebstechnik) des Verteilerzentrums und der weiteren Industriebetriebe können zum derzeitigen Planungsstand noch keine Aussagen gemacht werden.

Die städtischen Stromleitungen führen bis zur Friedlmühle, die Gasleitung entlang des Radweges an der B 299 bis nach Pilsach, wodurch die Erschließung gesichert ist.

## **4.4 Lärm und Emissionen**

Eine vor allem für die nächstgelegenen Wohnhäuser entscheidende Auswirkung des Verteilerzentrums ist die Lärmentwicklung v. a. durch den LKW-Verkehr. Es ist mit einer Pegelerhöhung von ca. 2 dB in den ungünstigsten Nachtstunden an den untersuchten

Immissionspunkten in Friedlmühle und Habersmühle zu rechnen, die beide als Mischgebiet anzusehen sind.

Durch zwei Schallgutachten<sup>19 20</sup> konnte nachgewiesen werden, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte an den nächstgelegenen Wohnhäusern **unterschritten** werden. Somit gibt es aus schallimmissionstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm in mehrere Bereiche mit unterschiedlich hohen zulässigen Schallemissionskontingenten gegliedert (siehe hierzu Bebauungsplan).

Weitere geräuschrelevante Schallquellen z. B. durch haustechnische Anlagen sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte wird in den jeweiligen Einzelbaugenehmigungen geprüft.

#### 4.5 Unfallrisiko

Während der Bauphase der Vorhaben sind SIGE-Koordinatoren zur höchstmöglichen Unfallvermeidung einzusetzen.

Die gesetzlichen Unfallverhütungsvorschriften sind zu beachten.

Im Fall des Logistikzentrums wird nach Angaben des Investors nicht mit umweltgefährdenden Stoffen gehandelt. Für die beiden noch nicht belegten Parzellen ist dies zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

---

<sup>19</sup> Schalltechnische Untersuchung für die Industriegebietsflächen im Bereich Habersmühle in Neumarkt i. d. Opf., Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen 2000

<sup>20</sup> Schalltechnische Untersuchungen in der Bauleitplanung. Bebauungsplan „Haberslehla“ der Stadt Neumarkt i. d. Opf. Bericht 7904.3. 19.4.2004

## 4.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter

### 4.6.1 Baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch das Industriegebiet kommt es zu

- baubedingten Auswirkungen
- anlagenbedingten Auswirkungen
- betriebsbedingten Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Die Erschließung und Bebauung des Industriegebietes Haberslehla macht eine Reihe von Tief- und Hochbauarbeiten, Transport- und Versorgungsarbeiten erforderlich:

- Die Anlage von Baustelleneinrichtungen wie Materialplätzen, Baustraßen, Stellplätzen für Baumaschinen, LKW u. ä., führt zur vorübergehenden Bodenverdichtung, Bodenfreilegung oder Bodenversiegelung, zur Störung von Tieren und Zerstörung von Lebensräumen
- Verkehr und Transport zur und innerhalb der Baustelle führen zu Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen.
- Gründungs- und Fundamentarbeiten führen zu Bodenabtrag und Bodenverdichtung und eventuell zur vorübergehenden Bodenentwässerung.
- Hoch- und Tiefbau (Gebäude, Fahrflächen, Stellplätze) führt zu Rohstoff- und Energieverbrauch, Abfall- und Abwassererzeugung, Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen.

Es kommt in einem zeitlich eng begrenztem Rahmen (ca. 6-12 Monate) zu unterschiedlichen Belastungen der Nachbarn sowie von Natur und Umwelt durch Baulärm, eventuell Staubentwicklung und Abgase der Baumaschinen.

Die in der Bauphase zeitweilig belastete Fläche ist in der Regel größer als die auf Dauer genutzte Fläche. Die meisten der genannten Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Als anlagebedingte Auswirkungen des Vorhabens werden Effekte bezeichnet, welche durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen entstehen. Dabei handelt es sich in erster Linie um Auswirkungen, die durch Inanspruchnahme der Flächen und Eingriffe ins Landschaftsbild auf Dauer hervorgerufen werden:

→ durch dauerhaft versiegelte Bodenflächen Störung / Zerstörung der Bodenfunktionen, schnellerer Regenwasserabfluss, Störung und Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Veränderung des Mikroklimas durch Erwärmung, Windbremsung, geringerer Luftfeuchte

→ Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Bebauung einer Fläche, die bis dahin zur freien Landschaft gehörte.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Unter die betriebsbedingten Auswirkungen fallen Effekte und Veränderungen der Umwelt, die durch Aktivitäten und Prozesse bei Betrieb der Anlagen entstehen:

Im Verteilerzentrum wird in drei Schichten, 7 Tage die Woche, ganzjährig ununterbrochen gearbeitet werden, d. h. eventuelle Belastungen durch den Betrieb des Zentrums werden auch über diesen gesamten Zeitraum zu erwarten sein.

Die Hauptbelastung hinsichtlich des Lärmes wird von den an- und abfahrenden LKW ausgehen, mit denen in einer Größenordnung von durchschnittlich 90 LKW-Bewegungen pro Tag zu rechnen ist.

Durch den günstigen Anschluss an die Autobahn wird jedoch die Verkehrsstärke innerhalb der Stadt Neumarkt nicht erhöht.

- Durch zusätzlich entstehenden Verkehr und Transport (außerhalb und innerhalb des Vorhabens) kommt es zu:
  - Schadstoffausstoß
  - Staubemissionen
  - Rohstoffverbrauch
  - Lärmemissionen
- Durch die täglichen Arbeits- und Betriebsprozesse der Industriebetriebe kommt es zu:
  - Wasser-, Rohstoff- und Energieverbrauch
  - Entstehung von Abfall und Abwasser
  - Emissionen in die Luft
  - Lärmemissionen

Die räumlichen Auswirkungen des Vorhabens beschränken sich in erster Linie auf die Fläche selbst und ihre Randbereiche. Hauptsächlich der stark erhöhte LKW-Verkehr wirkt sich zusätzlich auf die Strecke bis zur Autobahnauffahrt (B 299 und B299a) aus.

#### **4.6.2 Schutzgut Mensch**

##### Land- und Forstwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzfläche entfällt ganz, die forstliche Nutzung wird nur in Randbereichen nicht mehr möglich sein.

Die vorhandene Drainierung der Ackerflächen entfällt wahrscheinlich für den Bau des Verteilerzentrums komplett.

Die südliche drainierte Fläche würde nur bei einer vollständigen Ausnutzung des Industriegebietes ganz entfallen. Vorerst würde durch das Verteilerzentrum ein Teil entfallen. Durch den Bau der inneren Erschließung könnte je nach Höhenlage eine Sammelleitung betroffen sein. Dies ist bei den weitergehenden Planungen zu berücksichtigen. Bei der Bebauung ist auf eine ausreichende Entwässerung der Flächen zum Schutz der Bauwerke zu achten und gegebenenfalls Drainagen anzulegen. Durch den Bau gestörte Drainagesammler sind in ihrer Funktion wiederherzustellen.

##### Erholung

Beim Ausbau der Erschließung wird der Rundweg um Neumarkt berücksichtigt werden und ein Fuß- und Radweg eingeplant, so dass der Rundweg nicht unterbrochen wird. Der kombinierte Rad- und Fußweg entlang der B299 wird einschließlich der begleitenden Baumpflanzungen erhalten bleiben. Als negative Auswirkung auf die Erholungsnutzung kann allerdings die Bebauung einer bis dahin als freie Landschaft erlebbaren Fläche am Rundweg bezeichnet werden. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen kann der Eingriff hier als eher gering bewertet werden.

#### **4.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Durch die Bebauung kommt es zur Störung bzw. Zerstörung von Lebens- und Teillebensräumen. Von Bedeutung ist der Verlust eines kleinen, nach Art.13d BayNatSchG geschützten Biotopes (Nasswiesenrestes).

Die verlorengehenden großen Ackerflächen sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von untergeordneter Bedeutung.

Der bachbegleitende Erlenwald wird insgesamt erhalten. Auch der Bach selbst bleibt in seiner Struktur erhalten.

#### **4.6.4 Schutzgut Klima und Luft**

Die Funktion der Kaltluftentstehung auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche geht durch die Versiegelung verloren.

Außerdem verringert jede Bebauung aufgrund der höheren Bodenrauigkeit die mittlere Windgeschwindigkeit und verschlechtert damit die Durchlüftungsverhältnisse der näheren Umgebung.

Reliefbedingt fließt hier entstehende Kaltluft ins Tal der Pilsach / Schwarzach und damit nördlich an der Stadt Neumarkt vorbei.

Man kann also insgesamt davon ausgehen, dass die Auswirkung auf die Durchlüftung der Stadt Neumarkt gering ist.

Besonders durch den zusätzlichen LKW-Verkehr wird die Luft in der Umgebung durch Emissionen zusätzlich belastet. Auch durch zusätzliche Heizungsanlagen entstehen im Gebiet zusätzliche Emissionen.

#### **4.6.5 Schutzgut Landschaft**

Durch die Bebauung außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft kommt es zu einer starken Veränderung des Landschaftsbildes. Die Sicht von der Burgruine Wolfstein aus wird negativ beeinflusst. Durch die nahe Autobahn und v. a. Autobahnbrücke besteht eine Vorbelastung hinsichtlich des Landschaftsbildes.

#### **4.6.6 Schutzgut Boden**

Die Versiegelung großer Flächen bedingt den Verlust der Bodenfunktionen (z. B. Wasserspeicherung, -rückhaltung, -reinigung, Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere) auf diesen Flächen.

#### **4.6.7 Schutzgut Wasser**

Durch den Eingriff in den Boden und ins Schichtwasser wird der Grundwasserhaushalt verändert.

Die Ableitung des Regenwassers von den versiegelten Flächen in eine Rückhaltemulde führt zu einem geringfügig kleineren Wasserzufluss in den Bach. Da dieses Oberflächenwasser aber im Bestand mit Abschwemmungen und Stoffen aus der Landwirtschaft belastet ist, wird dies zu keiner Verschlechterung der Situation für den Bach führen, sondern ihn eher entlasten. Zudem wird er hauptsächlich aus den Drainagen von nördlich liegenden Flächen

und den Quellen gespeist. Die Drainagen des Bearbeitungsgebietes selbst werden zwar entfallen, jedoch werden auch für die Bebauung Drainagen notwendig, die ebenfalls den Bach als Vorflut nutzen, so dass sich auch hier keine relevante Veränderung der Situation (der Wassermenge) ergibt.

**4.6.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Es sind keine Kulturgüter betroffen.  
Der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche wird finanziell ausgeglichen.

**4.6.9 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter**

	Auswirkungen	Beurteilung der Eingriffsintensität
Schutzgut Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärmbelastung durch zusätzlichen LKW-Verkehr</li> <li>▪ Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche</li> <li>▪ Bebauung direkt am Rundweg um Neumarkt</li> </ul>	mittel
Schutzgut Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Störung / Zerstörung von Lebens- und Teillebensräumen</li> <li>▪ Verlust eines nach Art. 13d BayNatSchG geschützten Biotopes (Nasswiesenrest)</li> </ul>	mittel
Schutzgut Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Belastung mit Emissionen v. a. durch zusätzlichen LKW-Verkehr</li> </ul>	mittel
Schutzgut Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust einer Kaltluftentstehungsfläche</li> <li>▪ Verschlechterte Durchlüftung durch Bebauung</li> </ul>	gering
Schutzgut Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bebauung außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft</li> <li>▪ Sicht vom Wolfstein negativ verändert</li> <li>▪ Verlust an Freiraum</li> </ul>	mittel
Schutzgut Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung großer Flächen</li> </ul>	hoch
Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingriff in Schicht- / Grundwasser</li> <li>▪ Veränderung des Wasserhaushaltes</li> <li>▪ Veränderung des Oberflächenwasser-Abflusses</li> </ul>	mittel
Schutzgut Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine Kulturgüter betroffen</li> </ul>	keine
Schutzgut Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche</li> </ul>	gering

#### 4.7 Komplexität und Schwere der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind natürlich in vielfältiger Weise miteinander verflochten. So wirkt sich die Versiegelung des Bodens nicht nur auf das Schutzgut Boden selbst, sondern auch auf die mit ihr verbundene Vegetation (Schutzgut Pflanzen und Tiere) oder den Wasserhaushalt (Schutzgut Wasser) aus. Die Bebauung der Fläche bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und das Schutzgut Mensch (Erholung), aber durch die Verschlechterung der Durchlüftungsverhältnisse auch auf das Klima.

In obenstehender Tabelle wurden die Intensität der Eingriffe auf die Schutzgüter hinsichtlich ihrer Intensität in fünf Stufen bewertet:

keine      gering      mittel      hoch      sehr hoch

Bei der Bewertung wurde festgestellt, dass die Eingriffsintensität auf das Schutzgut Boden durch den totalen Verlust der Bodenfunktionen am höchsten einzustufen ist. Das Schutzgut Kulturgüter hingegen ist von den Eingriffen gar nicht betroffen.

**Insgesamt ist das Ausmaß der Auswirkungen auf die Schutzgüter insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen Vorbelastungen und die künftige Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte aus Sicht des Verfassers als nicht erheblich nachteilig zu bewerten.**

#### 4.8 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität der Auswirkungen

Die beschriebenen Auswirkungen werden mit größter Wahrscheinlichkeit auftreten, zumindest hinsichtlich des geplanten Logistikzentrums. Für die anderen Flächen hängt dies von noch zu findenden Industriebetrieben ab, die durch den Bebauungsplan die Möglichkeit bekommen, sich hier niederzulassen.

Bei der Dauer und Häufigkeit der Auswirkungen ist zwischen den baubedingten Auswirkungen, welche nur für ca. 6-12 Monate wirksam werden, und den übrigen Auswirkungen zu trennen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden solange wirksam sein, wie der Betrieb des Verteilerzentrums andauert. Eine Angabe von Zeiträumen ist hier nicht möglich. Jedoch wird die Anlage 24 h am Tag und 365 Tage im Jahr betrieben werden, so dass auch die betriebsbedingten Auswirkungen ununterbrochen wirksam werden.

Die anlagebedingten Auswirkungen können über den Betrieb hinaus wirksam sein, da die Gebäude nach Einstellung der Tätigkeiten des Verteilerzentrums auch von anderen Nutzern belegt werden könnte. Auch hier ist keine Angabe eines Zeitraumes möglich.

Der Rohstoff- und Energieverbrauch durch die geplanten Anlagen ist als nicht reversibel einzustufen. Durch das Einhalten der gesetzlichen Grenzwerte bei Schadstoffausstoß und Lärmemissionen wird der Schaden an den Schutzgütern beschränkt.

Die anlagenbedingten Auswirkungen sind theoretisch als größtenteils reversibel zu betrachten, da bei einem späteren vollständigen Rückbau des Gebäudes und der Freianlagen theoretisch wieder der ursprüngliche Zustand hergestellt werden könnte.

## 5. Kompensation

### 5.1 Vermeidung und Verminderung

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung bzw. der Verminderung von schädlichen oder erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Sie werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt oder sind bei der Planung (z. B. bei der Standortwahl) bereits berücksichtigt worden:

#### Durch planerische Festlegungen im Vorfeld (Auswahl der Fläche, Bauweise, Grünordnung etc.)

- kein Eingriff in eine Frischluftschneise
- Reduzierung des Versiegelungsgrades soweit wie möglich
- versickerungsfähige Beläge in Verbindung mit Versickerungsanlagen (PKW-Stellplätze)
- Oberflächenwasser über Regenwasserkanal in Rückhalteteich und Versickerungsmulden
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild
- innere Gliederung des Gebietes mit Grünflächen und Gehölzen
- Erhaltung des naturnahen Baches und Einhaltung einer Pufferzone
- Erhaltung der Gehölze entlang der B 299
- Nutzung des Baches als Vorflut für Drainage der Gebäude und der nördlichen Flächen
- Verwendung nicht glänzender Materialien für die Dachflächen

Im Grünordnungsplan werden diese Festlegungen weiter konkretisiert.

#### Während der Bauphase

- besondere Rücksichtnahme und evt. Ergreifung von Schutzmaßnahmen für den naturnahen Quellbach am Nordwestrand und die Gehölze an der B 299
- Schutz des Mutterbodens durch fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung

#### Während des Betriebes der Anlage

- geordnetes Ableiten von Schmutzwasser in bestehende Kanalisation und Kläranlage
- Abfallvermeidung und Wertstofftrennung
- sparsamer Umgang mit Wasser, Energie und Rohstoffen
- Abwassertrennsystem, nur Schmutzwasser kommt in Kläranlage
- Einhaltung aller gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte, z. B. bei Schadstoffausstoß und Lärmemissionen

## 5.2 Ausgleich

Nach § 18 und 19 BNatSchG werden Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können bewertet. In diesem Sinne ist die Bebauung des Gebietes und ihre Begleiterscheinungen als Eingriff zu werten.

Die Bewertung des Ist-Zustandes, der Eingriffsschwere und die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.<sup>21</sup>

Das Industriegebiet wird hinsichtlich der Eingriffsschwere als Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad dem Typ A (GRZ von >0,35) zugeordnet.

Hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild kann es in mehrere Kategorien eingestuft werden, woraus sich entsprechende Kompensationsfaktoren von 0,3-3,0 ergeben. Auf die Berechnung wird im Gründordnungsplan näher eingegangen.

Die Kompensationsmaßnahmen sollen einen möglichst engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Funktionen im Naturhaushalt aufweisen.

Es bieten sich z. B. folgende Maßnahmen an<sup>22</sup>:

- Umwandlung von Acker in extensiv gepflegtes Grünland
- Nutzungsextensivierung an der Pilsach
- Offenlegung/Renaturierung verrohrter Fließgewässerabschnitte
- Aufbau eines Waldrandes aus standortheimischen Gehölzen (im Anschluss Freihalten von Pufferflächen)
- Rückversetzung verrohrter Quellbereiche in ihren ursprünglichen Zustand.

Ein Teil des Ausgleiches wird außerhalb des Bearbeitungsgebietes erfolgen.

Dazu stehen von der Stadt Neumarkt u. a. Flächen aus dem Ökokonto zur Verfügung. Der Landschaftsplan empfiehlt als mögliche Lage der Ausgleichsmaßnahmen das Schwerpunktgebiet Nr. 9 (die Neumarkter Schwarzach und ihre Zuflüsse, v.a. Pilsach) und die Kulturlandschaft um Labersricht (Schwerpunktgebiet Nr. 14) südlich der B 299.

Die Maßnahmen im und außerhalb des Bearbeitungsgebietes sind im Gründordnungsplan konkretisiert.

## 6. Standortalternativen

Die Prüfung von Standortalternativen zu Industriegebieten im Stadtgebiet Neumarkt fand auf Ebene der Flächennutzungsplanung statt.

Anlass für den hier beschriebenen Bebauungsplan ist der geplante Bau eines Logistikzentrums. Die Stadt Neumarkt untersuchte die Eignung verschiedener Flächen für dieses Vorhaben innerhalb bereits im Flächennutzungsplan dargestellter Industriegebiete. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der überörtlichen Verkehrsanbindung konnte jedoch nur das hier untersuchte Gebiet „Haberslehla“ als geeignet betrachtet werden.

<sup>21</sup>Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. München 2003

<sup>22</sup> Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d.Opf.

## **7. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Einige der vorliegenden Daten und Grundlagen beziehen sich nicht auf das Baugebiet insgesamt sondern nur auf das geplante Logistikzentrum. Dies betrifft z. B. das vorliegende Baugrundgutachten oder Angaben zu Stellplätzen, Technik etc.

Es gab jedoch genügend Grundlagenmaterial, das den gesamten Standort berücksichtigt um auch Auswirkungen der noch nicht konkretisierten Bauvorhaben einzuschätzen.

Für die Erstellung des Umweltberichtes lagen folgende Grundlagen vor:

- Regionalplan Region Regensburg. Regionaler Planungsverband Regensburg. [www.region-regensburg.de](http://www.region-regensburg.de), Stand April 2003
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d.Opf.
- Schalltechnische Untersuchung für die Industriegebietsflächen im Bereich Habersmühle in Neumarkt i. d. Opf., Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen 2000
- Schalltechnische Untersuchungen in der Bauleitplanung: Bebauungsplan „Haberslehla“ der Stadt Neumarkt i. d. Opf. Bericht 7904.3 Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH. 19.4.2004
- Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. [www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)
- Geotechnischer Bericht G 13404/Kn Industriegebiet Haberslehla, Neumarkt Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka u. Partner GmbH., März 2004
- Amtliches Gutachten zu den lokalklimatischen Verhältnissen auf dem Gebiet der Stadt Neumarkt, Deutscher Wetterdienst Nürnberg 1998
- Lageplan nach dem Stand der Ausführung: Wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Flurbereinigungsgebiet Pilsach, Landkreis Neumarkt i. d. Opf.
- Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde Neumarkt zur Erweiterung des Industriegebietes Haberslehla vom 08.08.1996
- Geologische Karte von Bayern Blatt 6634 und Erläuterungen

## 8. Zusammenfassung

Ein überregionales Handelsunternehmen plant in Neumarkt ein Logistikzentrum. Aus diesem Anlass stellt die Stadt Neumarkt einen Bebauungsplan für ein Industriegebiet im Nordosten des Stadtgebietes an der B 299 auf, der auf einer Fläche von ca. 8,8 ha außer einer Fläche für das genannte Unternehmen noch zwei weitere Parzellen für Industriebetriebe bereit stellen wird. Für diese Parzellen stehen noch keine konkreten Bauvorhaben fest.

Der größte Teil der Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Industriegebiet dargestellt, der Rest wird im Parallelverfahren (Flächennutzungsplanänderung) geändert.

Die Fläche wird derzeit zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. In Randbereichen gibt es forstwirtschaftlich genutzten Wald. Ein naturnaher Bach und ein kleiner Nasswiesenrest stellen die ökologisch wertvollsten Bereiche im Bebauungsplangebiet dar. Eine Baumreihe an der Bundesstraße grenzt das Gebiet nach Süden ab.

Vorbelastungen bestehen bereits durch die nahe Autobahn A3 und die Bundesstraße B 299 (Landschaftsbild, Emissionen, Lärm), die Verrohrung des Quellbereiches des naturnahen Baches, landwirtschaftliche Drainagen und Erosionen von den Ackerflächen in Richtung Bach.

Durch die Ansiedlung von Industrie kommt es zu verschiedenen Auswirkungen auf die Schutzgüter, besonders hinsichtlich Boden (Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung) und Landschaftsbild (Bebauung in der freien Landschaft). Es kommt auch zu erhöhten Lärmbelastungen, z. B. durch zusätzlichen LKW-Verkehr. Der Nasswiesenrest wird überbaut. (siehe auch S. 15 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter)

**Nach Auswertung der vorhandenen Grundlegendaten ist nach Ansicht des Verfassers nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Das heißt u. a., das nicht damit zu rechnen ist, dass das Vorhaben gesetzliche oder in anderen Regelwerken fixierte Grenz- oder Richtwerte überschreitet. Es wird kein ausgewiesenes Schutzgebiet beeinträchtigt und es ist auch kein Schutzgut in besonders schwerwiegendem Maße betroffen. Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die ökologische Aufwertung anderer Flächen kompensiert (Konkretisierung im Grünordnungsplan).**

Aufgestellt: Amberg, 22.04.2004  
FETSCH, LÖSCH & PARTNER