

GRÜNORDNUNGSPLAN

ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES 084 'INDUSTRIEGEBIET HABERSLEHLA' STADT NEUMARKT I. D. OPF.

Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan

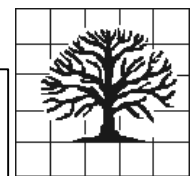
vom 09.06.2004

Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

vom 22.04.2004

FETSCH, LÖSCH & PARTNER

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



A Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan

1. Ziele und Grundlagen der Grünordnung	2
2. Bestandsaufnahme	3
2.1 Lage	3
2.2 Naturraum und Topographie	3
2.3 Geologie und Boden	3
2.4 Klima	4
2.5 Wasser	4
2.6 Potenziell natürliche Vegetation	5
2.7 Biotopkartierung / Schutzgebiete	6
2.8 Bestehende Nutzungen / Vorhandene Strukturtypen der Vegetation	6
2.9 Erholung und Landschaftsbild	7
2.10 Planerische Vorgaben	7
3. Bewertung und Konfliktanalyse	8
3.1 Bewertung der Ausgangssituation	8
3.2 Vorhandene Beeinträchtigungen	8
3.3 Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen	8
3.4 Eingriffsschwere	9
3.5 Kompensationsumfang	9
4. Maßnahmen	10
4.1 Minimierungsmaßnahmen	10
4.2 Kompensationsmaßnahmen	11
4.3 Planexterne Ausgleichsflächen	12
4.4 Kompensationsbilanz	13

B Textliche Festsetzungen

1. Stellplätze	14
2. Einfriedungen	14
3. Wasserwirtschaft	14
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	
4.1 Erhaltungsgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
4.2 Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	15
4.3 Artenliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher	16
4.4 Ausgleichsmaßnahmen	16
5. Freiflächengestaltungsplan	17

C Planteil

Bestand und Konfliktanalyse	M 1 : 1.000	22.04.2004
Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes	M 1 : 1.000	22.04.2004
Planexterner Ausgleich 1: Bestand	M 1 : 2.000	22.04.2004
Planexterner Ausgleich 1: Maßnahmen	M 1 : 2.000	09.06.2004
Planexterner Ausgleich 2: Bestand	M 1 : 2.000	22.04.2004
Planexterner Ausgleich 2: Maßnahmen	M 1 : 2.000	22.04.2004

A Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan

1. Grundlagen und Ziele der Grünordnung

Der Grünordnungsplan (GOP) ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes 084 „Industriegebiet Haberslehla“ der Stadt Neumarkt i. d. Opf.

Der Grünordnungsplan setzt nach Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 und § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und die verbindliche Anpflanzung privater und öffentlicher Bereiche fest. Nach Art. 3 und 6 BayNatSchG, § 18 BNatSchG und § 1a BauGB werden durch den Grünordnungsplan die Vermeidung, Verminderung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Der Grünordnungsplan hat das Ziel, den Bebauungsplan – unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen und der zukünftigen Nutzung des Industriegebietes – unter ökologischen und freiflächengestalterischen Gesichtspunkten zu ergänzen und die dazu erforderliche Grünordnung verbindlich festzuschreiben.

Er verfolgt außerdem das Ziel, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten, wo möglich zu vermeiden oder zu minimieren, sowie über die ökologische Aufwertung von Flächen einen Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe zu schaffen.

Folgende Planungsüberlegungen sind dabei Grundlage der Grünordnung:

- a) Ausreichende Eingrünung und Durchgrünung des Industriegebietes mit Gehölzen zur Einbindung in das Landschaftsbild
- b) Minimierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Maß und Berücksichtigung von versickerungsfähigen Belägen (Stellplätze)
- c) Sammlung, Zurückhaltung und wo möglich auch Versickerung von Niederschlagswasser
- d) Erhalt des naturnahen Baches und seiner uferbegleitenden Gehölzstrukturen

2. Bestandsaufnahme / Planungsgrundlagen

2.1 Lage

Die Fläche 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.

2.2 Naturraum und Topographie

Das Bearbeitungsgebiet gehört zur naturräumlichen Einheit „Vorland der Mittleren Frankenalb“ und hier zur Untereinheit „Nördliches Neumarkter Becken“. Es 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.

2.3 Geologie und Boden

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 Schiefertönen mit eingestreutem Toneisenstein und Mergelkalk. Von unten nach oben gehen diese Schiefertöne 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 bis 2,5 bis 3 m unter Gelände) bestehen aus einem Gemenge von Sand und Ton.¹

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).

¹ Geologische Karte von Bayern Blatt 6634, M 1 : 25.000 und dazugehörige Erläuterungen

Die erwähnte Auffüllung besteht aus meist sandigem Boden mit Einlagerungen aus Sandstein- und Ziegelbrocken sowie Wurzeln und Holz². Eine Altlastenuntersuchung hat ergeben, dass die Auffüllung nicht sanierungsbedürftig ist.³

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

Zur Versickerung ist der Boden durch den relativ wasserundurchlässigen Ton nicht geeignet.⁴

2.4 Klima

Für das Stadtgebiet von Neumarkt, das zur feuchtwarmen, gemäßigten Westwindzone Mitteleuropas gehört, werden wechselnd maritime und kontinentale Einflüsse wirksam, was zu einem insgesamt wechselhaften Witterungscharakter beiträgt. Die Temperaturen entsprechen etwa dem bayerischen Durchschnitt. Die Niederschläge im Gebiet werden mit 759 mm/a (Neumarkt Woffenbach) bis 956 mm/a (Pilsach-Laaber) angegeben, was innerhalb Bayerns ebenfalls im mittleren Bereich liegt.

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich einer Kaltluftabflussbahn⁵. 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.⁶

2.5 Wasser

Oberflächengewässer

Wie bereits 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 1996⁷). Heute befindet sich dort eine Erdauffüllung, die ebenfalls im Planungsraum liegt. Die Verrohrung wurde bei einer Bodenuntersuchung in ca. 2,40 m Tiefe angetroffen⁸.

² Geotechnischer Bericht G 13404/Kn Industriegebiet Haberslehla, Neumarkt. Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka u. Partner GmbH, März 2004

³ Orientierende Bodenuntersuchung Industriegebiet Haberslehla. Dr. Rietzler & Heidrich GmbH Nürnberg, 19.04.2004

⁴ siehe ²

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

⁶ Amtliches Gutachten zu den lokalklimatischen Verhältnissen auf dem Gebiet der Stadt Neumarkt, Deutscher Wetterdienst Nürnberg 1998

⁷ Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde Neumarkt zur Erweiterung des Industriegebietes Haberslehla vom 08.08.1996

⁸ siehe ²

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.

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.⁹

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 Bodenschürfen¹⁰ im Osten der Fläche wurde freies Wasser als Schichtwasser in unterschiedlicher Tiefe (teilweise nur 30 cm!) angetroffen, oft in Sandzwischenlagen, die als Wasserleiter wirken.

Dies erklärt auch die vorhandenen landwirtschaftlichen Dränsysteme

2.6 Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenziell natürliche Vegetation wird diejenige Pflanzengesellschaft genannt, die sich bei gedanklichem Ausschalten des menschlichen Einflusses als Klimaxgesellschaft der Vegetation entwickeln würde. Sie ist von den verschiedenen abiotischen Faktoren des Standortes abhängig und beschreibt damit dessen Vegetationspotential. Mit ihrer Hilfe lassen sich z. B. der Natürlichkeitsgrad des vorhandenen Bewuchses abschätzen und geeignete Gehölzarten für den Standort finden.

Als Standort der Verebnung des Opalinuston würde sich auf dem größten Teil des Gebietes ein Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) mit *Fagus sylvatica* (Rot-Buche) und *Quercus petraea* (Trauben-Eiche) als Hauptbaumarten entwickeln. Vergesellschaftet wären diese Gehölzarten mit *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Betula pendula* (Birke), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Populus tremula* (Zitter-Pappel), *Carpinus betulus* (Hainbuche) und *Salix caprea* (Sal-Weide).

Im Bereich des Quellbaches und seiner feuchten Umgebung ist der Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum) mit *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle) und *Fraxinus excelsior* (Esche) als potenziell natürliche Vegetation charakterisiert. Für diese Waldgesellschaft werden *Prunus padus* (Trauben-Kirsche), *Ulmus laevis* und *U. minor* (Ulme), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Alnus incana* (Grau-Erle) als weitere Gehölzarten genannt.¹¹

⁹ Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern Blatt 6634, S. 73

¹⁰ siehe ²

¹¹ Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen. Seibert, P., Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege. Bad Godesberg, 1968

2.7 Biotopkartierung / Schutzgebiete

Es sind keine Gebiete oder Objekte nach Naturschutzrecht ausgewiesen. Auch kartierte Biotope befinden sich keine innerhalb des Bearbeitungsgebietes oder grenzen direkt an. Es gibt aber zwei Biotope im Planungsraum, die nach Art. 13d BayNatSchG pauschal geschützt sind:

Naturnaher Bach (ca. 300 m Länge) (geschützt nach Art. 13d BayNatSchG)

Es handelt sich um einen kleinen naturnahen, unverbauten Bach mit klarem, eisenhaltigen Wasser und lehmig-sandiger bis toniger Sohle. Er verläuft schlängelnd, zum Teil auch mehrarmig und endet dann in kleinen Quellfluren. Die Ufer sind meist flach ausgebildet (max. 10 – 20 cm). Lokal gibt es kleine Abstürze und unterspülte Baumwurzeln. Er ist teilweise von Erlen gesäumt, die im unteren Bereich aufgeforstet sind, z.T. reicht auch ein Kiefern-Fichten- bzw. Kiefern-Fichten-Eichen-Mischwald an seine Ufer, letztere vor allem am nördlichen Ufer. Lokal kommen Zitter-Pappel, Eiche, Hainbuche, ältere Fichten und Kiefern in trockeneren Bereichen (links vom Bach) vor.

Der Bach verläuft im oberen Abschnitt entlang einer ca. 1-3 m hohen Hangkante zum Fichtenforst bzw. in einem Einschnitt.

In trockeneren Randbereichen (enger Einschnitt) ist *Carex brizoides* (Zittergras-Segge) bestandsbildend.

Die Krautschicht eines größeren Erlenbestandes ist wie folgt aufgebaut:

<i>Ranunculus ficaria</i>	Scharbockskraut	flächig
<i>Carex brizoides</i>	Segge	flächig
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohrglanzgras	Gruppe
<i>Carex acutifolium</i>	Segge	vereinzelt
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz	reichlich
<i>Anemone nemorosa</i>	Buschwindröschen	reichlich
<i>Cardamine amara</i>	Bitteres Schaumkraut	
<i>Caltha palustris</i>	Sumpfdotterblume	
<i>Chrysosplenium alternifolium</i>	Wechselblättriges Milzkraut	
<i>Ajuga reptans</i>	Güldengünsel	

Nasswiesenrest (ca. 350 m²) (geschützt nach Art. 13d BayNatSchG)

Dieser Nasswiesenrest befindet sich in einer ca. 20 m langen staunassen Mulde nahe dem Radweg an der B 299. Hier wachsen *Carex disticha* (Kamm-Segge), daneben auch *Scirpus sylvaticus* (Wald-Binse), *Juncus effusus* (Flatter-Binse), *Juncus inflexus* (Blaugrüne Binse), *Lythrum salicaria* (Blut-Weiderich), vereinzelt auch *Carex hirta* (Behaarte Segge).

Zum Straßengraben hin findet man auch eine Gruppe *Phalaris arundinacea* (Rohrglanzgras) und *Ranunculus ficaria* (Scharbockskraut).

2.8 Bestehende Nutzungen / Vorhandene Strukturtypen der Vegetation

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

Der vorhandene Bewuchs kann damit insgesamt als naturfern eingestuft werden. Ausnahmen bilden nur kleinere Bereiche entlang des Quellbaches und ein kleiner Nasswiesenrest.

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

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

Entlang der Bundesstraße verläuft ein Fuß- und Radweg und parallel dazu ein Grünstreifen mit Altgras und Gehölzen verschiedenen Alters.

2.9 Erholung und Landschaftsbild

Der Rundweg der Stadt Neumarkt tangiert das Gebiet im Westen. Er verläuft vom Süden kommend auf einem kombinierten Rad- und Fußweg entlang der B 299 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 deren 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.

2.10 Planerische Vorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan¹² ist der größte Teil der Fläche bereits als Industriegebiet ausgewiesen. Diese Fläche wird nun im Parallelverfahren nach Westen noch um ca. 1,1 ha erweitert.

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

Der Regionalplan ordnet die Fläche einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet zu.

Die Waldfunktionskarte gibt Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild an.

Die westlich gelegenen Flächen sind ebenfalls als Industriegebiet ausgewiesen, werden aber derzeit ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Flur der Gemeinde Pilsach grenzt unmittelbar im Osten an.

¹² Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d.Opf.

3. Bewertung und Konfliktanalyse

3.1 Bewertung der Ausgangssituation

Für Eingriffe, die nachfolgend auf ein Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind, sieht § 1a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen vor.

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.¹³

Das Bearbeitungsgebiet kann in mehrere Bereiche hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft werden, woraus sich entsprechende Kompensationsfaktoren ergeben.

Demnach gehören der Nasswiesenrest und der naturnahe Bach zu den Gebieten hoher Bedeutung (Kategorie III). Der vorhandene Wald und die Altgrasflächen entlang des Radweges zählen zu den Gebieten mittlerer Bedeutung (Kategorie II).

Zu den Gebieten geringer Bedeutung (Kategorie I) werden unbefestigte Wege und der Auffüllungsbereich gerechnet.

Auch die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in die Kategorie I einzustufen.

3.2 Vorhandene Beeinträchtigungen

Als bereits vorhandene Beeinträchtigungen können die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit ihren Auswirkungen und die Nähe zur Bundesstraße eingestuft werden. Auch die z.T. nicht standortgemäße Bestockung der Waldflächen mindert den Wert der Fläche für die verschiedenen Schutzgüter. Der vorhandene Wald hat keinen ausgeprägten Waldrand. Der Bach, der teilweise direkt am Waldrand verläuft, hat damit auch keine Pufferzone. Es werden Stoffe aus der Landwirtschaft und Bodenbestandteile durch Erosion eingetragen.

Der Quellbereich des Baches ist verrohrt.

Eine bereits vorhandene Beeinträchtigung für die Erholungsnutzung stellt die nahe Autobahn A 3 dar.

3.3 Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen

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.

Durch Bebauung, Bodenversiegelung und andere anlage- und betriebsbedingte Vorgänge kommt es zu folgenden Beeinträchtigungen:

- Störung / Zerstörung von Lebens- und Teillebensräumen
- Verlust eines nach Art. 13d BayNatSchG geschützten Biotopes (Nasswiesenrest)
- Belastung mit Emissionen v. a. durch zusätzlichen LKW-Verkehr
- Verlust einer Kaltluftentstehungsfläche
- Verschlechterte Durchlüftung durch Bebauung
- Bebauung außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft

¹³Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München 2003

- Sicht vom Wolfstein negativ verändert
- Verlust an Freiraum
- Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung großer Flächen
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch Eingriff in Schichtwasser
- Veränderung des Oberflächenwasser-Abflusses
- Randlicher Eingriff in Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild

3.4 Eingriffsschwere

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

3.5 Kompensationsumfang

Bestand	Fläche	Kompensationsfaktor	benötigte Kompensation
Ausgleich nach Naturschutzrecht			
Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)			
Straßenbegleitgrün und unbefestigte Wege	2.820 m ² x	0,3 (unterer Wert innerhalb der Kategorie)	= 846 m ²
Auffüllfläche	1.800 m ² x	0,3 (unterer Wert innerhalb der Kategorie)	= 540 m ²
Landwirtschaftliche Nutzfläche	69.040 m ² x	0,5*	= 34.520 m ²
Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung)			
Altgras	50 m ²	0,8 (unterer Wert innerhalb der Kategorie)	= 40 m ²
Wald	2.780 m ² x	1,0 (Ersatzaufforstung nach Waldgesetz für Bayern)	= 2.780 m ²
Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung)			
Nasswiese	350 m ² x	3,0 (oberer Wert innerhalb der Kategorie)	= 1.050 m ²
gesamt			<u>39.776 m²</u>
zusätzlicher Ausgleich nach Waldrecht (für Wald im Geltungsbereich, soweit nicht bereits nach Naturschutzrecht ausgeglichen)			
Wald	5.220 m ² x	1,0	= <u>5.220 m²</u>
erforderliche Kompensation insgesamt			44.996 m² <u>~ 4,5 ha</u>

*Da die landwirtschaftlichen Nutzflächen intensiv bewirtschaftet werden, vollständig drainiert sind und Erosionen zum Bach hin aufweisen, kommt ein Kompensationsfaktor von 0,5 zur Anwendung.

4. Maßnahmen

4.1 Minimierungsmaßnahmen

durch geeignete Maßnahmen sollen schädliche oder erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden oder vermindert werden. Sie werden in den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes festgesetzt oder sind bei der Planung (z. B. bei der Standortwahl) bereits berücksichtigt worden:

Durch planerische Festlegungen:

Auswahl der Fläche:

- kein Eingriff in Frischluftschneise oder Schutzgebiet

Grünordnung:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades soweit wie möglich
- versickerungsfähige Beläge in Verbindung mit Versickerungsanlagen (PKW-Stellplätze)
- Oberflächenwasser über Regenwasserkanal in Rückhalteteich
- Nutzung des Baches als Vorflut für Drainage der Gebäude und der Flächen nördlich des Plangebietes
- Anlage einer Regenrückhaltemulde im nördlichen Teil der Fläche
- Erhaltung der Gehölze entlang der B 299
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild
- innere Gliederung des Gebietes mit Straßenbäumen und durch die Festsetzung von Hecken entlang der Grundstücksgrenzen
- Verwendung nicht glänzender Materialien für die Dachflächen der Gebäude (Dachbegrünung oder Foliendach)
- Erhaltung des naturnahen Baches und Einhaltung einer Pufferzone
- Erhaltung des gesamten bachbegleitenden Erlenwaldes

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

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

4.2 Kompensationsmaßnahmen

Für alle Eingriffe, die trotz Minimierungsmaßnahmen noch wirksam werden, müssen entsprechende Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden. Die Kompensationsmaßnahmen sollen einen möglichst engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Funktionen im Naturhaushalt aufweisen.

Ein Eingriff gilt dann als ausgeglichen, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt und auch das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Im Landschaftsplan werden für das Baugebiet als Kompensation folgende Maßnahmen vorgeschlagen¹⁴:

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

Im Gebiet selbst kann in Teilbereichen der Aufbau eines standortgerechten Waldrandes umgesetzt werden. Dieser dient dann auch gleichzeitig als Pufferfläche für den Bach. Geeignete Gehölze für Pflanzungen können u. a. aus der potenziell natürlichen Vegetation abgeleitet werden.

Im Norden des Gebietes fangen ein Graben und eine Rückhaltemulde Oberflächenwasser aus nördlich des Bearbeitungsgebietes gelegenen Flächen ab und geben dieses gepuffert an den Quellbach ab. Dieser wird auf einem Teilstück von ca. 20 m wieder offengelegt.

An der Nord- und der Ostseite der Parzelle für das Verteilerzentrum werden breite Gehölzpflanzungen (Hecke mit Bäumen) das Gebiet in die Landschaft einbinden.

Südlich des geplanten PKW-Parkplatzes für das Verteilerzentrum wird eine Versickerungsmulde (verbunden mit Versickerungseinrichtungen wie Rigolen) das Oberflächenwasser der Stellflächen rückhalten und versickern.

Insgesamt können Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von ca. 0,77 ha innerhalb des Gebietes eingeplant werden. Davon liegt ein Teil auf den Baugrundstücken.

Aufgrund der Größe der erforderlichen Kompensationsfläche von rund 4,5 ha wird der größte Teil des Ausgleiches (ca. 3,73 ha) außerhalb des Bearbeitungsgebietes erfolgen.

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.

Für den Ausgleich stehen von der Stadt Neumarkt u. a. Flächen aus dem Ökokonto zur Verfügung.

¹⁴ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d.Opf.

4.3 Planexterne Ausgleichsflächen

Es gibt zwei Flächen außerhalb des Plangebietes, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Der größte Teil des externen Ausgleiches wird auf der Fläche 23 aus dem Ökokonto der Stadt Neumarkt stattfinden. Sie befindet sich westlich von Pelchenhofen (Teilfläche des Flurstücks 533, Gemarkung Pelchenhofen). Langgestreckt zieht sie sich entlang des Ottosauer Baches mit einer leichten bis mäßigen Hangneigung nach Süden. Ringsum ist sie von Laub- und Mischwald umgeben. Der größte Flächenanteil wird als intensives Grünland genutzt, es gibt aber auch Altgrasflächen (von mager bis eutroph, teils auch feucht) und einzelne Bäume und Sträucher.

Die Fläche soll insgesamt als Offenland erhalten bleiben und zu magerem Extensivgrünland bzw. Magerrasen entwickelt werden.

In Teilbereichen der jetzt intensiv genutzten Bereiche wird der Oberboden abgetragen und mittels Heublumenansaat eine entsprechende Artenzusammensetzung initiiert. Die Nutzungsintensität wird hier und auf dem intensiv genutzten Grünland insgesamt verringert und durch eine langfristige Beweidung mit Schafen ersetzt. Die nährstoffreichen Altgrasflächen werden dagegen ausgezäunt und gemäht. Die bereits jetzt relativ mageren Altgrasflächen sollen ebenfalls beweidet werden. Die Flächen dürfen nicht mehr gedüngt und das Mähgut muss abtransportiert werden.

Obstbaumpflanzungen erfolgen am Weg zum Wasserhaus. Entlang des Weges am Ostrand der Fläche werden die vorhandenen Feldgehölze durch eine Hecke ergänzt.

Laut Ökokonto hat die Fläche eine Größe von ca. 7,01 ha. Die Flächen des Ökokontos sind jedoch noch nicht von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt worden. Außerdem gibt es Differenzen zwischen der Abgrenzung im Ökokonto und den Nutzungen vor Ort, so dass sich nach der Anpassung der Grenze und der Abstimmung mit dem Naturschutz eine mögliche Ausgleichsfläche von 4,35 ha ergibt. Davon werden 2,93 ha für den hier behandelten Bebauungsplan benötigt, die restlichen 1,42 ha werden ins Ökokonto der Stadt Neumarkt gestellt.

Für die vom Forst geforderte Aufforstung für im Baugebiet liegende Waldflächen, gibt es eine geeignete Fläche in der Gemarkung Möning der Stadt Freystadt. Es handelt sich um das Flurstück 1918, auf dem schon Ausgleichsmaßnahmen (Aufforstungen, Extensivgrünland, Einzelbaumpflanzungen) für ein anderes Bauvorhaben geplant sind, so dass für das Industriegebiet Haberslehla noch ca. 0,96 ha aufgeforstet werden können. Zur Zeit wird die Fläche noch als Grünland genutzt, wie auch die im Osten und Westen angrenzenden Flächen. Im Norden schließt ein Feldgehölz und die noch nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Dr. Schrauth-Straße – Freystädter Straße“ an.

Als Entwicklungsziel steht ein standortgerechter, naturnaher Wald mit einem gestuften Waldrand, was durch Aufforstung mit standortheimischen Bäumen und der Anpflanzung eines ca. 10 m breiten Gehölzstreifen, der sich als Waldrand entwickeln soll, erreicht werden soll.

Von den 0,96 ha Aufforstungsfläche werden für das Bauvorhaben „Industriegebiet Haberslehla“ 0,8 ha benötigt. Die restlichen 0,16 ha werden dem Ökokonto der Stadt Neumarkt zugeschrieben.

4.4 Kompensationsbilanz

Aufgrund §18 und 19 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 6 Bayerischen Naturschutzgesetz sind für die Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes „084 Industriegebiet Haberslehla“ nachfolgend zu erwarten sind, Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Wie in Punkt 3.5 Kompensationsumfang aufgezeigt, sind hierfür insgesamt ca. 4,5 ha Kompensationsfläche erforderlich.

Erforderliche Kompensation:	~ 4,5 ha	
Kompensationsfläche:		
- innerhalb des Plangebietes	0,77 ha	
- außerhalb des Planungsgebietes	3,73 ha	
	gesamt	~ 4,5 ha

Da die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen dem erforderlichen Flächenumfang entsprechen, gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bayerischen Naturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches als ausreichend kompensiert.

Aufgestellt: Amberg, 09.06.04
FETSCH, LÖSCH & PARTNER

B Textliche Festsetzungen

1. Stellplätze

(1) Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

(2) Stellplatzflächen für PKW sind durch Baum- und Strauchreihen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze bzw. 70 m² Stellplatzfläche ist ein großkroniger Laubbaum (STU 18/20) zu pflanzen, wobei die Werte bei Rasenpflaster bei 7 Stellplätzen und 100 m² und bei Schotterrasen bei 10 Stellplätzen und 130 m² liegen.

Sie sind in mindestens 2 m x 2 m große und 1 m tiefe Baumgruben oder in einen durchgehenden Grünstreifen mit mindestens 1,5 m Breite zu pflanzen.

(3) Zur Verringerung der Bodenversiegelung wird bei PKW-Stellplatzflächen die Verwendung wasserundurchlässiger Beläge nur in Fahrbahnen zugelassen. Ansonsten sind durchlässige Beläge, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasenpflaster und Schotterrasen vorzusehen.

2. Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind als einfache Metallgitter- oder Maschendrahtzäune mit max. 1,80 m Höhe auszuführen. Beton- oder Mauersockel sind nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit max. 0,25 m. zulässig.

(2) Der Zaun ist (zwischen privaten Grundstücksflächen beidseitig) mit mind. 3 m breiten Hecken entsprechend der Artenliste zu hinterpflanzen.

(3) Öffnungen in der Umzäunung zur Bundesstraße hin sind unzulässig.

3. Wasserwirtschaft

(1) Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

(2) Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zu sammeln, über Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.

(3) Auf die Verwendung von Tausalz sollte zum Schutz des Bodens, des Wassers, der Bäume und Sträucher im öffentlichen und privaten Bereich verzichtet werden.

(4) Bauwerksdrainagen sowie vorhandene Drainagen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden dem Bach im Westen des Gebietes zugeführt.

(5) Die Entwässerung der Betriebsgrundstücke ist so zu gestalten, dass von befestigten Flächen und Dachflächen auch bei Starkregen kein Abfluss in den Bach am Nordwestrand des Plangebietes erfolgt.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Erhaltungsgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Gehölze an der Bundesstraße (bis auf einen Baum im Bereich der ausgebauten Straße nach Ungenricht) sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dasselbe gilt für den Bach im Westen des Bearbeitungsgebietes einschließlich eines Pufferstreifens von mindestens 2,00 m.

4.2 Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Alle genannten Gehölzpflanzungen auf öffentlichen und gewerblichen Grundstücken sind entsprechend der Artenliste anzulegen.

Die Pflanzmaßnahmen auf gewerblichen Flächen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Pflanzungen so zu pflegen, dass durch Bäume und Sträucher keine Sichthindernisse entstehen.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Pflanzgebot A - Baumpflanzungen mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

An den im Plan eingetragenen Standorten sind standortgerechte Laubbäume I.

Wuchsordnung entsprechend der Artenliste a) zum Aufbau straßenbegleitender Baumreihen zu pflanzen.

Alle Bäume im öffentlichen Raum entlang von Straßen sind im Zuge des Straßenbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung zu pflanzen (Pflanzengröße: StU 20/25). Sie sind in mindestens 2 m x 2 m große und 1 m tiefe Baumgruben oder in einen durchgehenden Grünstreifen mit mindestens 2,5 m Breite zu setzen.

Wo der vorgeschriebene Abstand zu Leitungen nicht eingehalten werden kann, sind Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Pflanzgebot B - Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf gewerblichen Flächen

Bei Innutzungsnahme eines Gewerbegrundstückes ist pro angefangene 1.000 m²

Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. Wuchsordnung entsprechend der Artenliste a) und b) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot C - Flächige Gehölzpflanzungen auf gewerblichen Flächen

Entlang der östlichen, nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze sind standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Artenliste Teil b) und c) zur landschaftlichen Einbindung des Industriegebietes zu pflanzen.

4.3 Artenliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher

a) Bäume I. und II. Wuchsordnung für den Straßenraum u. Baugrundstücke (Hst StU 20/25)

Spitz-Ahorn	- Acer platanoides 'Summershade'	Esche	- Fraxinus exc. 'Westhofs Glorie'
	- Acer platanoides 'Eurostar'	Kaiser-Linde	- Tilia x vulgaris 'Pallida'
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus		

b) Bäume I. und II. Wuchsordnung für Baugrundstücke (bzw.

I. Wuchsordnung (Hst StU 20/25)

Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Esche	- Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Winter-Linde	- Tilia cordata
Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos

II. Wuchsordnung (H StU 18/20)

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Wild-Apfel	- Malus sylvestris
Zitter-Pappel	- Populus tremula
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	- Prunus avium
Traubenkirsche	- Prunus padus

c) Sträucher und Bäume für Ortsrandeingrünung und Waldrand

Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea	Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Hasel	- Corylus avellana	Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Weißdorn	- Crataegus monogyna	Sand-Birke	- Betula pendula
Schlehe	- Prunus spinosa	Hainbuche	- Carpinus betulus
Faulbaum	- Rhamnus frangula	Wild-Apfel	- Malus sylvestris
Hunds-Rose	- Rosa canina	Zitter-Pappel	- Populus tremula
Sal-Weide	- Salix caprea	Vogelkirsche	- Prunus avium
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	Traubenkirsche	- Prunus padus
Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus	Stiel-Eiche	- Quercus robur
Schw. Holunder	- Sambucus nigra	Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Gew. Schneeball	- Viburnum opulus		
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia		

4.4 Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der § 18 und 19 BNatSchG (in Verbindung mit §1a BauGB)

(1) Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Sinne von § 18 und 19 erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ergänzte Fassung)" von 2003.

(2) Zusätzlich zu den im Plan dargestellten Ausgleichsflächen (ca. 0,77 ha) werden außerhalb des Planungsgebietes folgende Ausgleichsflächen festgelegt:

- Planexterner Ausgleich 1: Fl.-Nr. 533 (Teilfläche) Gmk. Pelchenhofen
 - Planexterner Ausgleich 2: Fl.-Nr. 1918 (Teilfläche) Gmk. Möning, Stadt Freystadt
- siehe hierzu jeweils Pläne "Bestand" und "Maßnahmen"

(3) Der Grünordnungsplan und alle Ausgleichsflächen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Folgende Pläne sind Bestandteil des Grünordnungsplanes:

- Bestand und Konfliktanalyse
- Planexterner Ausgleich 1: Bestand
- Planexterner Ausgleich 1: Maßnahmen
- Planexterner Ausgleich 2: Bestand
- Planexterner Ausgleich 2: Maßnahmen

5. Freiflächengestaltungsplan

Zu Bauanträgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 500 vorzulegen, der die Einbindung in die Umgebung sowie die Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen und des Arbeitsumfeldes regelt. Er ist aus den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu entwickeln.