

**Flächennutzungsplanänderung
„F 150 – Gewerbegebiet Stauf Süd III“**

Umweltbericht

Stand: 27.04.2023

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



Verfasser:

Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanänderung	3
1.2	Planerische und rechtliche Vorgaben und Ziele	3
1.3	Relevante Ziele des Umweltschutzes.....	4
2	Bestand und Bewertung der Umwelt	5
2.1	Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit	5
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	5
2.3	Schutzgut Boden und Fläche	7
2.4	Schutzgut Wasser	7
2.5	Schutzgut Klima / Luft	7
2.6	Schutzgut Landschaft	8
2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	8
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	8
3	Auswirkungen auf die Umwelt	8
3.1	Vermeidbarkeit von Umweltauswirkungen	8
3.2	Voraussichtlich verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen	10
3.3	Ausgleichsmaßnahmen	11
3.4	Sicherung der Waldfunktionen	11
3.5	Spezieller Artenschutz.....	11
4	Alternativenprüfung	12
4.1	Umweltprognose bei Nichtdurchführung (Nullvariante).....	12
4.2	Geprüfte Alternativen	12
5	Überwachung / Monitoring	13
6	Zusammenfassung	13

1 Einleitung

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans „F 150 – GE Stauf Süd III“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Die Prüfungstiefe entscheidet sich nach den Bedingungen des Einzelfalls. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans angemessen verlangt werden kann. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, der mit der Offenlage des Entwurfs vorzulegen ist.

Im vorliegenden Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans werden – auf Grundlage der vorhandenen Daten – der Umweltbestand des betroffenen Raums beschrieben und bewertet und die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Belange des Umweltschutzes beschrieben.

1.1 Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung „F 150 – GE Stauf Süd III“ schließt sich an das bestehende Gewerbegebiet Stauf Süd II an und hat eine Größe von 21,8 ha. Der Geltungsbereich wird begrenzt von den bestehenden Gewerbeflächen im Norden und der Bundesstraße B 299 im Osten. Im Westen und Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen und Wald an; der Änderungsbereich grenzt hier unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Buchberg“ an. Mit einem Lagerplatz für Baustoffe im Norden und der städtischen Kompostieranlage im Südteil befinden sich bereits baulich genutzte Flächen im Änderungsbereich.

Im Rahmen der Änderung dargestellt werden Gewerbeflächen sowie in kleinerem Umfang Grünflächen sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung (Abwasser). Die Darstellung der Gewerbeflächen im Norden und im Südteil stellt in Teilbereichen nur eine Überplanung der bereits bestehenden baulich genutzten Flächen dar.

1.2 Planerische und rechtliche Vorgaben und Ziele

Der Regionalplan für die Region 11 Regensburg enthält für den Änderungsbereich folgende umweltrelevante Grundsätze und Ziele:

- In den Gebieten mit städtisch-industrieller Nutzung, insbesondere des Verdichtungsraums Regensburg, des möglichen Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. und der Mittelzentren ist anzustreben, die Umweltqualität zu verbessern, innerörtliche Grün- und Freiflächen, insbesondere auch wertvolle Stadtbiotope, in ausreichendem Umfang zu erhalten und zu ergänzen sowie mit der freien Landschaft zu verbinden. Bei der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung dieser Gebiete ist anzustreben, auch die Stabilität des Naturhaushalts zu erhöhen (2.2.2 G).
- Der Änderungsbereich liegt im vollen Umfang im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Sandföhrenwälder südlich Neumarkt i.d.OPf.“. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Neumarkt ist der Änderungsbereich Teil des Schwerpunktgebiets „Sandgebiete im Albvorland“ mit folgenden Zielen:

- Förderung typischer Lebensgemeinschaften der Sandgebiete im Neumarkter Becken (...)
- Erhalt dieser geologischen Besonderheiten mit ihrer sehr spezifischen Flora und Fauna (in Randgebieten).

Die Westgrenze des Änderungsbereichs verläuft auf etwa 1.300 m Länge unmittelbar entlang der Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Buchberg“. Im Süden greift der Änderungsbereich an zwei Stellen kleinflächig auf das Landschaftsschutzgebiet über. Nach § 3 der Verordnung ist Zweck des Landschaftsschutzgebiets „Buchberg“:

- Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere
 - Natürliche Quellbereiche
 - Typische Biotoptypen
 - Natürliche Schutthalden
 - Hecken, Gebüsche, Streuobstwiesen
 - Naturnahe Waldbestände
- Erhalt von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbilds, insbesondere
 - Strukturreiche oder waldbestandene Hangbereiche
 - Strukturreiche Ortsränder
- Förderung des besonderen Erholungswerts.

Der Änderungsbereich liegt vollständig im wassersensiblen Bereich, aber außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen oder Wasserschutzgebieten. Im Norden des Änderungsbereichs liegt ein Sandmagerrasen, der als schutzwürdiger Biotop Nr. 6734-1047.003 erfasst ist.

Der Änderungsbereich befindet sich überwiegend im Außenbereich. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hinzu kommen Flächen für Wald, Grünflächen, Flächen für die Ver- und Entsorgung (Kompostieranlage), Gewerbeflächen und oberirdische Hauptversorgungsleitungen. Im Waldfunktionsplan für den Landkreis Neumarkt i.d.OPf. sind den Waldbeständen des Raums keine besonderen Waldfunktionen zugewiesen. Örtlich konkretisierte Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

1.3 Relevante Ziele des Umweltschutzes

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

Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit:

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt:

- Erhaltung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen

- Erhaltung des Biotopverbundes
- Sicherung ungestörter Lebensstätten, insbesondere von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten

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

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

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

- Erhaltung von Bau- und Bodendenkmälern sowie sonstigen Sachgütern

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

- Vermeidung sich gegenseitig verstärkender Auswirkungen auf die Schutzgüter.

2 Bestand und Bewertung der Umwelt

2.1 Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung unterliegt überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Der Raum unterliegt erheblicher Vorbelastung durch bauliche Überprägung und Immissionen aus den nördlich angrenzenden Gewerbetrieben, der Kompostieranlage und dem Straßenverkehr auf der Bundesstraße 299 und der Staatsstraße 2238. Der Zugang von den Stadtteilen Stauf und Siedlung Hasenheide zum Freiraum im Änderungsbereich wird durch die Hauptverkehrsstraßen und die bestehenden Gewerbeflächen erschwert. Regionale oder örtliche Fuß- oder Radwege fehlen im Änderungsbereich. Die öffentlichen Feld- und Waldwege werden nur in geringem Umfang zur Erholung genutzt.

Im Änderungsbereich selbst liegen keine zum Wohnen oder zur Erholung genutzten Gebäude oder Flächen. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich jenseits von B 299 und Ludwig-Donau-Main-Kanal am Moosweg in 150 m Entfernung. Im Geltungsbereich und in dessen Umfeld bestehen Vorbelastungen durch Lärm und Luftschadstoffe, die insbesondere von den Emissionen des Straßenverkehrs und den Gewerbebetrieben selbst hervorgerufen werden. Dem Änderungsbereich kommt somit sowohl für die menschliche Gesundheit als auch für die Erholung insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Menschen zu.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird in Längsrichtung von einem öffentlichen Feldweg durchzogen, der den Raum in zwei unterschiedliche Teilbereiche trennt.

Der östliche Teil zwischen Feldweg und B 299 unterliegt intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und ist strukturarm und ausgeräumt. Neben den vorherrschenden Äckern kommen hier nur kleinflächig und artenarmes Extensivgrünland sowie artenarme Staudenfluren vor. Der westliche Teil des Änderungsbereichs ist dagegen durch eine kleinteilige und mäßig strukturreiche Nutzung gekennzeichnet. Im Umfeld des Baustofflagers im Norden und der Kompostieranlage haben sich für den Siedlungsbereich typische Lebensräume entwickelt wie junge Baumreihen, Grünlandbrachen, vegetationsarme Ruderalfluren und artenarme Krautsäume, aber auch naturnahe Hecken. Auf den Freileitungstrassen kommen Gebüsche stickstoffreicher, frischer bis nasser Standorte und artenreichere Krautfluren hinzu. Am Westrand des Änderungsbereichs stockt Wald, der sich aus strukturreichen Nadelholzforsten und sonstigen standortgerechten Laubwäldern zusammensetzt und abschnittsweise Waldmäntel aufweist. Im Norden des Änderungsbereichs kommen Fragmente von Sandmagerrasen (schutzwürdiger Biotop Nr. 6734-1047.003), artenreichem Extensivgrünland und seggenreichen Nasswiesen vor. Sandmagerrasen, Extensivgrünland und Nasswiese stehen ebenso wie die oben genannten Feuchtgebüsche unter dem Schutz des § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG und haben hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Biotop- und Nutzungstypen, geschützte und schutzwürdige Biotope sind in Karte 1: Bestand dargestellt.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden faunistische Erhebungen durchgeführt (KNIPFER 2023). Dabei wurden jagende Exemplare der Arten Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Zwergfledermaus und der Artengruppe Langohr nachgewiesen. Im weiteren Umfeld ist mit dem Vorkommen weiterer Fledermausarten zu rechnen. In Baumhöhlen oder Kastenquartieren konnten im Gebiet keine Fledermäuse nachgewiesen werden. In dem Waldbestand im Norden des Änderungsbereichs wurden zwei potenzielle Quartierbäume mit geeigneten Spalten festgestellt. Insgesamt hat der Änderungsbereich eine untergeordnete Bedeutung für Fledermäuse. Die Haselmaus konnte trotz intensiver Suche 2017 nicht nachgewiesen werden. Weitere Säugetierarten sind aufgrund ihrer Verbreitung und Habitatansprüche nicht zu erwarten.

In den Sandmagerrasen und artenreichem Extensivgrünland im Norden des Änderungsbereichs wurde an vier Fundorten jeweils eine adulte Zauneidechse gefunden. Weitere Arten der Reptilien wurden ebenso wenig nachgewiesen wie Thymian-Ameisenbläuling und Nachtkerzenschwärmer. Sonstige saP-relevante Arten der Amphibien, Fische und Rundmäuler, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Weichtiere und Gefäßpflanzen finden im Änderungsbereich keinen Lebensraum.

Im Änderungsbereich wurden insgesamt 32 Vogelarten nachgewiesen, davon 23 Arten als Brutvögel oder mögliche Brutvögel. Neben meist häufigen und weit verbreiteten gehölzbesiedelnden Arten wie Singdrossel, Goldammer und Mönchsgrasmücke wurden die stark gefährdete Heidelerche und der Neuntöter nachgewiesen, die in dem Lebensraumkomplex aus Sandmagerrasen, Wald und Waldmantel im Norden des Änderungsbereichs vorkommen. Bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel wie Feldlerche, Wachtel oder Rebhuhn lassen sich aufgrund der räumlichen Enge zwischen Wald, Gehölzen und Straßen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ausschließen.

Der Änderungsbereich unterliegt erheblichen Vorbelastungen durch Stoffeinträge und Lärm aus der gewerblichen Nutzung und dem Straßenverkehr. Dem Ostteil kommt in der Gesamtbetrachtung somit geringe, dem Westteil mittlere und den geschützten Lebensräumen mit

den Nachweisen von Zauneidechse und Heidelerche hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu.

2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Der Untergrund des Änderungsbereichs wird von Tonmergeln und Schiefertonen des Lias aufgebaut, die von pleistozänen Terrassensanden und jüngsten anmoorigen Böden überdeckt sind. Aus diesen Ausgangsgesteinen hatten sich vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet auch Niedermoorgley entwickelt. Diese flachgründigen Einheiten haben jedoch mittlerweile infolge von Grundwasserabsenkung durch Trinkwassergewinnung und Siedlungstätigkeit sowie intensive landwirtschaftliche, meist ackerbauliche Nutzung ihren höheren Humusanteil und anmoorigen Charakter verloren.

Konkrete Schadstoffbelastungen oder Altlasten sind nicht bekannt. Auch aus dem Kataster gemäß Art. 3 BayBodSchG liegt kein Eintrag mit Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor. Den Böden im Änderungsbereich kommt somit mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden zu. Die bereits baulich genutzten Teile des Änderungsbereichs (Lagerflächen, Kompostieranlage) sind durch Überbauung und Versiegelung vollständig verändert und ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden.

2.4 Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich ist frei von Oberflächengewässern. Der Grundwasserflurabstand liegt bei etwa 3 m unter Gelände. Dabei handelt es sich um das oberste Grundwasserstockwerk im Quartär über den stauenden Juratonschichten. Großräumig ist von einer Grundwasserfließrichtung nach Osten zum Ludwig-Donau-Main-Kanal auszugehen (Geotechnischer Bericht, BAUGRUNDINSTITUT DR.-ING. SPOTKA UND PARTNER GMBH 2022).

Der Änderungsbereich liegt vollständig im wassersensiblen Bereich, aber außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen oder Wasserschutzgebieten. Der Grundwasserflurabstand ist durch Trinkwasserentnahme und Siedlungstätigkeit dauerhaft abgesenkt. Dem Änderungsbereich kommt daher insgesamt mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Änderungsbereichs dienen als Kaltluftentstehungsgebiet, die Wälder in gewissem Umfang der Reinluftproduktion. Die Fließgeschwindigkeiten der Kalt- und Reinluft sind aus topografischen Gründen sehr gering. Die Frischluftbahn parallel zum Ludwig-Donau-Main-Kanal in die Stadt ist durch die Gewerbebebauung im Norden und die umgebenden Straßendämme der B 299 und St 2238 beeinträchtigt und durch Immissionen aus Straßenverkehr und Gewerbebetrieben vorbelastet. Der Änderungsbereich selbst wirkt daher nur in geringem Umfang ausgleichend auf überwärmte Siedlungsgebiete.

In der Gesamtbetrachtung kommt dem Änderungsbereich daher geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft zu.

2.6 Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich liegt zwischen dem Landschaftsschutzgebiet „Buchberg“ und den Hauptverkehrsstraßen B 299 und St 2238. Der überwiegend strukturarme und ausgeräumte Raum ist in seinen Randbereichen anthropogen überprägt. Das Landschaftserleben störende menschliche Einflüsse und Nutzungen gehen insbesondere von der Kompostieranlage, den Lagerflächen, den in nord-südlicher Richtung verlaufenden Freileitungen und den Straßen aus. Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb und in größerer Entfernung zur Topografie des Buchbergs. Wertgebende Elemente oder Funktionen des Schutzzwecks nach § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung kommen nur vereinzelt vor. Die landschaftliche Erlebbarkeit ist auch infolge der verkehrs- und siedlungsräumlichen Trennwirkung gering. Dem Änderungsbereichs kommt somit geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft zu.

2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Sonstige relevante Sachgüter kommen im Geltungsbereich nicht vor.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen im Änderungsbereich insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie zwischen den Schutzgütern Landschaft, Tiere und Pflanzen. Die Ausprägung der Biotope von Tieren und Pflanzen hängt wesentlich von Boden und Wasserhaushalt ab. Umgekehrt tragen naturraumtypische Lebensräume von Tieren und Pflanzen erheblich zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft bei.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

3.1 Vermeidbarkeit von Umweltauswirkungen

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung werden überwiegend Gewerbeflächen dargestellt. Die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die einzelnen Schutzgüter gehen dabei im Wesentlichen von der Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft aus. Die Gewerbeflächen werden überwiegend versiegelt und ziehen einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad nach sich. Die Darstellung der Gewerbeflächen im baulich genutzten Nordteil und im Bereich der Kompostieranlage stellt nur eine Überplanung dieser bereits bestehenden Flächen dar.

Die bauliche Nutzung der Gewerbeflächen mit ihren Anforderungen an Nutzung und Flächen-gestaltung schränkt die Möglichkeiten stark ein, Beeinträchtigungen der Umwelt umfassend zu vermeiden. Dennoch können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter festgesetzt werden. In der folgenden Tabelle sind die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Pla-nung auf die Schutzgüter des UVPG und die möglichen Vermeidungsmaßnahmen einander gegenübergestellt.

Gegenüberstellung von Wirkfaktoren und möglichen Vermeidungsmaßnahmen

Wirkfaktoren der Planung	Mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Menschen, menschliche Gesundheit <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung angrenzender Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete durch Lärm • Verlust und Beeinträchtigung erholungswirksamer Elemente und Flächen durch Überbauung oder Verlärmung 	<ul style="list-style-type: none"> • nach Geräuschkontingentierung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten • keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch Überbauung • Verkleinerung, Zerschneidung, Isolierung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen • Schädigung und Störung insbesondere gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten 	<ul style="list-style-type: none"> • teilweise Erhaltung wertvoller Lebensräume innerhalb festzusetzender Grünflächen • Sicherung des Biotopverbunds durch die Anordnung und Gestaltung der Grünflächen • CEF-Maßnahmen für Zauneidechse, Heidelerche und Neuntöter im unmittelbaren Umfeld
Fläche und Boden <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Boden und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung oder Überbauung • Beeinträchtigung von Böden durch baubedingten Schadstoffeintrag 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der Bodenfunktionen in den festzusetzenden Grünflächen; Erhaltung von 20 % der Böden im Gewerbegebiet gemäß BauNVO • Schutz des Oberbodens vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18915
Wasser <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung, Verschärfung des Oberflächenabflusses • Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser durch Schadstoffeintrag 	<ul style="list-style-type: none"> • Retention und Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken • Schutz des Grund- und Oberflächenwassers vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18915
Klima und Luft <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung von Luftleitbahnen • Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten • Verlust globalklimatisch relevanter Wälder, Gehölze, Grünländer, naturnaher Biotope, Böden 	<ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen Beeinträchtigungen • Anlage und Gestaltung von Grünflächen, Durchgrünung der Bauflächen • Dach- und Fassadenbegrünung
Landschaft <ul style="list-style-type: none"> • Verlust orts- und landschaftsbildprägender Elemente • bauliche Überprägung der Landschaft im Umfeld der Gewerbeflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Anlage und Gestaltung von Grünflächen, Durchgrünung der Bauflächen • Durchgrünung und randliche Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung von Bau- und Bodendenkmälern 	<ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigungen

3.2 Voraussichtlich verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen

Durch die im Flächennutzungsplan für die Bebauung vorgesehenen gewerblichen Bauflächen können emissionsrelevante Gewerbegebiete im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden. Zur planerischen Konfliktbewältigung wurden schalltechnische Untersuchungen und eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt, auf die hier verwiesen wird (Büro IBAS 2023). Die Einhaltung der Planwerte, die die gewerbliche Geräuschvorbelastung am Standort berücksichtigen, ist an allen Immissionsorten gewährleistet. Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente in Verbindung mit den Zusatzkontingenten werden die schalltechnischen Anforderungen in der (Wohn-)Nachbarschaft erfüllt. Im Zuge der Prüfung der konkreten Vorhaben im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Festsetzungen in Form einer detaillierten Schallprognose nachzuweisen. Im Ergebnis der Untersuchung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet und der planinduzierten Zusatzverkehre können diese ebenfalls als verträglich eingestuft werden (Büro IBAS 2023). Nachdem keine erholungswirksamen Elemente, Wege oder Flächen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung verloren gehen, sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Menschen und menschliche Gesundheit zu erwarten.

Im Änderungsbereich gehen überwiegend Lebensräume mit geringer Bedeutung, aber auch mit mittlerer und hoher Bedeutung für Tiere und Pflanzen verloren. Beeinträchtigungen des hoch wertvollen Lebensraumkomplexes aus Wald, Gehölzen, Sandmagerrasen und artenreichem Extensivgrünland im Norden des Änderungsbereichs können aufgrund der Anforderungen an Lage, Größe und Zuschnitt der Bauflächen sowie der Erschließung nicht vermieden werden. Einzelne wertvolle Lebensräume können erhalten und in die zukünftigen Grünflächen integriert werden. Der Biotopverbund im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann ebenfalls durch die entsprechende Anordnung und Gestaltung der Grünflächen gesichert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche und Boden sind in Anbetracht der für Gewerbeflächen erforderlichen Versiegelung und Überbauung unvermeidlich.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft und Landschaft können mit der Retention und Versickerung von Niederschlagswasser, mit Fassaden- und Dachbegrünung, durch gestalterische Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Waldneugründung weitgehend vermindert oder ganz vermieden werden. Dies gilt über das Klein- und Regionalklima hinaus auch für die Auswirkungen auf das globale Klima infolge der geplanten Landnutzungsänderungen. Da die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Sandföhrenwälder südlich Neumarkt i.d.OPf.“ besonderes Gewicht haben, kommen der Durchgrünung des Gewerbegebiets, der Gestaltung der Grünflächen und der Entwicklung der Ausgleichsflächen in der verbindlichen Bauleitplanung große Bedeutung zu. Mittelbare Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets „Buchberg“ können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter treten voraussichtlich nicht auf, ebenso keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Stand 2003, 2. Auflage)“ ermittelt und bewertet. Den Bauflächen im Änderungsbereich kommt demnach ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad überwiegend der Beeinträchtigungsintensität A I, in kleineren Teilen auch der Intensität A II, A III und B I zu. Die Bereiche unterschiedlicher Wertstufen von Natur und Landschaft sowie die Eingriffsschwere sind in Karte 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs dargestellt. Die Überplanung baulich genutzter Flächen mit bestehendem Baurecht zieht keinen Eingriff nach sich. Werden vermeidungsrelevante Maßnahmen im Rahmen der ortsüblichen Festsetzungen getroffen, ist ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 79.624 m² zu erwarten. Die Ausgleichsmaßnahmen können auf Flächen teils auch innerhalb des Änderungsbereichs durchgeführt werden, die die Stadt Neumarkt i.d.OPf. aus ihrem Ökokonto oder private Unternehmen aus ihrem Eigentum bereitstellen. Für die detaillierte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und die Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan im Parallelverfahren „150 GE Stauf Süd III“ verwiesen.

3.4 Sicherung der Waldfunktionen

Bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans Stauf Süd III werden 21.599 m² Wald beseitigt. Hierbei handelt es sich um eine Rodung im Sinne des Art. 9 Abs. 2 BayWaldG. Von der Rodung betroffen sind strukturreiche Nadelholzforste, sonstige standortgerechte Laubmischwälder und mit diesen Wäldern verbundene Waldmäntel und Gebüsche sowie kleinflächig Wälder mit besonderer Bedeutung für den Wasserschutz außerhalb von Schutzgebieten.

Ersatzaufforstungen sind nach Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt i.d.OPf. nicht verpflichtend. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die verbindliche Bauleitplanung wird ein standortgerechter Laubwald mit einem anschließenden Waldmantel entwickelt. Die Erstaufforstung hat eine Größe von 27.522 m² und übersteigt die Rodungsfläche um 5.923 m². Die Entwicklung des standortgerechten Laubwalds trägt somit wesentlich zur Sicherung der Waldfunktionen bei.

3.5 Spezieller Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanungen für das Gewerbegebiet Stauf Süd III wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (KNIPFER 2023). Dabei wurden Fledermäuse und die Zauneidechse als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie aus den Vogelarten des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Heidelerche und Neuntöter als besonders relevante Arten nachgewiesen. Der Änderungsbereich hat für Fledermäuse eine untergeordnete Bedeutung als Jagdhabitat. Der Verlust potenzieller Quartierbäume mit Spaltenquartieren kann mit der Anbringung von Fledermausflachkästen und der Entwicklung von Biotopbäumen kompensiert werden. Tötungen von Fledermäusen im Baumquartier können mit der Fällung zwischen Mitte November und Ende Februar zuverlässig vermieden werden.

Der Verlust des Lebensraums der Zauneidechse kann mit der Entwicklung eines nahe gelegenen Ersatzlebensraums und der Umsiedlung der Tiere vor der Zerstörung ihres ursprünglichen Lebensraums kompensiert werden. Dieser Ersatzlebensraum eignet sich zugleich auch für die Heidelerche, die dort ebenfalls ihren Lebensraum verliert. Der Verlust des Bruthabitats des Neuntöters kann über die Pflanzung einer Dornhecke kompensiert werden. Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln, Tötungen von Jungvögeln und die Zerstörung von Eigelegen können mit der Beseitigung von Gehölzen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Brutzeiten zuverlässig vermieden werden.

In den vorliegenden Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde belegt, dass für die relevanten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die relevanten Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbote der Tötung und Störung des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht einschlägig sind. Hinsichtlich des Schädigungsverbots kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden (KNIPFER 2023). Eine Ausnahme von den Verbots des § 44 gemäß den Regelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

4 Alternativenprüfung

4.1 Umweltprognose bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Im Änderungsbereich sind bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung keine verbindlichen fachlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft vorgesehen. Planerisch konkretisierte Maßnahmen für das Schwerpunktgebiet des Naturschutzes und der Landschaftspflege „Sandgebiete im Albvorland“ liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass der Status quo von Natur und Landschaft mit seiner überwiegend geringen, teils auch hohen ökologischen Bedeutung bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung unverändert erhalten bliebe.

4.2 Geprüfte Alternativen

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 besonders zu begründen. Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung sind in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt, auf die hier verwiesen wird.

Die Alternativenprüfung wurde unter Berücksichtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds sowie der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgenommen. Die Auswirkungen der behandelten Alternativen auf das globale Klima entziehen sich aufgrund der fehlenden Daten und Methoden einer fundierten Bewertung. Im Ergebnis der Alternativenprüfung sind keine alternativen Flächen erkennbar, die die konkrete gewerbliche Nachfrage erfüllen, eigentumsrechtlich verfügbar sind und

geringere Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild als in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erwarten lassen.

5 Überwachung / Monitoring

Die Beschaffenheit des Bodens und des Baugrunds sowie der Grundwasserstand im Baugebiet können im Rahmen der Bauausführung festgestellt und gewürdigt werden. Dies ermöglicht es der Stadt Neumarkt i.d.OPf., ggf. weitere oder andere wirksame Vorkehrungen zur Verminderung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere auch für mögliche weitergehende Maßnahmen und Vorkehrungen zum Lärmschutz. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Aufgrund der geringeren Betroffenheit ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen auf die anderen Schutzgüter nachrangig.

6 Zusammenfassung

Der strukturarme Ostteil des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung unterliegt intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Der westliche Teil ist dagegen kleinteilig genutzt und mäßig strukturreich mit Wäldern, Gehölzen, Ruderal- und Krautfluren. Fragmente von Sandmagerrasen, Extensivgrünland, Nasswiesen und Feuchtgebüschchen stehen unter dem Schutz des § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Im Lebensraumkomplex um einen Sandmagerrasen sind als planungsrelevante Arten Zauneidechse und Heidelerche nachgewiesen. Mehrere Fledermausarten nutzen den Änderungsbereich als Jagdhabitat. Darüber hinaus sind keine weiteren planungsrelevanten Tierarten zu erwarten. Der Änderungsbereich grenzt im Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Buchberg“ an und ist Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Sandföhrenwälder südlich Neumarkt i.d.OPf.“, unterliegt aber erheblichen Vorbelastungen aus der gewerblichen Nutzung und dem Straßenverkehr. Mit einer Lagerfläche im Norden und der städtischen Kompostieranlage befinden sich bereits baulich genutzte Flächen im Änderungsbereich. Die Schutzgüter Boden und Wasser weisen mittlere, die Schutzgüter Klima / Luft und Landschaft geringe Bedeutung auf. In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter kommt dem Ostteil somit geringe, dem Westteil mittlere und den geschützten Lebensräumen mit den Nachweisen von Zauneidechse und Heidelerche hohe Bedeutung zu.

Im Rahmen der Änderung dargestellt werden Gewerbeflächen sowie in kleinerem Umfang Grünflächen und Flächen für die Ver- und Entsorgung. Die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die einzelnen Schutzgüter gehen dabei im Wesentlichen von der Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft aus. Die Gewerbeflächen werden überwiegend versiegelt und ziehen einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad nach sich. Die Überplanung baulich genutzter Flächen mit bestehendem Baurecht mit Gewerbeflächen zieht keinen Eingriff nach sich.

Im Änderungsbereich gehen Lebensräume meist geringer, aber auch mittlerer und hoher Bedeutung für Tiere und Pflanzen verloren. Erhebliche Beeinträchtigungen des hoch wertvollen Lebensraumkomplexes aus Wald, Gehölzen, Sandmagerrasen und artenreichem Extensivgrünland im Norden des Änderungsbereichs sowie des Schutzguts Fläche und Boden sind in Anbetracht der für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Versiegelung und Überbauung unvermeidlich. Einzelne wertvolle Lebensräume können erhalten und in die zukünftigen Grünflächen integriert werden. Der Biotopverbund im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann ebenfalls durch die entsprechende Anordnung und Gestaltung der Grünflächen gesichert werden. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft und Landschaft können mit der Retention und Versickerung von Niederschlagswasser, mit Fassaden- und Dachbegrünung, durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Waldneugründung weitgehend vermindert oder ganz vermieden werden. Erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Menschen und menschliche Gesundheit sind infolge der im Bebauungsplan vorgesehenen Geräuschkontingentierung nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter treten voraussichtlich nicht auf, ebenso keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden überschlägig anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Stand 2003, 2. Auflage)“ ermittelt und bewertet. Den Bauflächen im Änderungsbereich kommt überwiegend ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu. Werden vermeidungsrelevante Maßnahmen im Rahmen der ortsüblichen Festsetzungen getroffen, ist ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 79.624 m² zu erwarten. Die Ausgleichsmaßnahmen können auf Flächen durchgeführt werden, die die Stadt Neumarkt i.d.OPf. aus ihrem Ökokonto oder private Unternehmen aus ihrem Eigentum bereitstellen.

Bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans Stauf Süd III werden 21.599 m² Wald durch Rodung im Sinne des Art. 9 Abs. 2 BayWaldG beseitigt. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die verbindliche Bauleitplanung wird ein standortgerechter Laubwald mit einem anschließenden Waldmantel entwickelt. Die Erstaufforstung hat eine Größe von 27.522 m² und übersteigt die Rodungsfläche um 5.923 m². Die Entwicklung des standortgerechten Laubwalds trägt somit wesentlich zur Sicherung der Waldfunktionen bei.

Im Rahmen der Bauleitplanungen für das Gewerbegebiet Stauf Süd III wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Im Ergebnis dieser Prüfung lassen sich die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG bei Durchführung vorgezogener CEF-Maßnahmen für Fledermäuse, Zauneidechse, Heidelerche und Neuntöter ausschließen.

Im Änderungsbereich sind keine verbindlichen fachlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, auch nicht für das Schwerpunktgebiet für Natur und Landschaft „Sandgebiete im Albvorland“ vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass der Status quo von Natur und Landschaft mit seiner überwiegend geringen, teils auch hohen ökologischen Bedeutung bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung unverändert erhalten bliebe. Mittelbare Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets „Buchberg“ können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden werden. Im Ergebnis der Alternativenprüfung sind keine alternativen Flächen erkennbar, die die konkrete gewerbliche Nach-

frage erfüllen, eigentumsrechtlich verfügbar sind und geringere Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild als in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erwarten lassen.

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

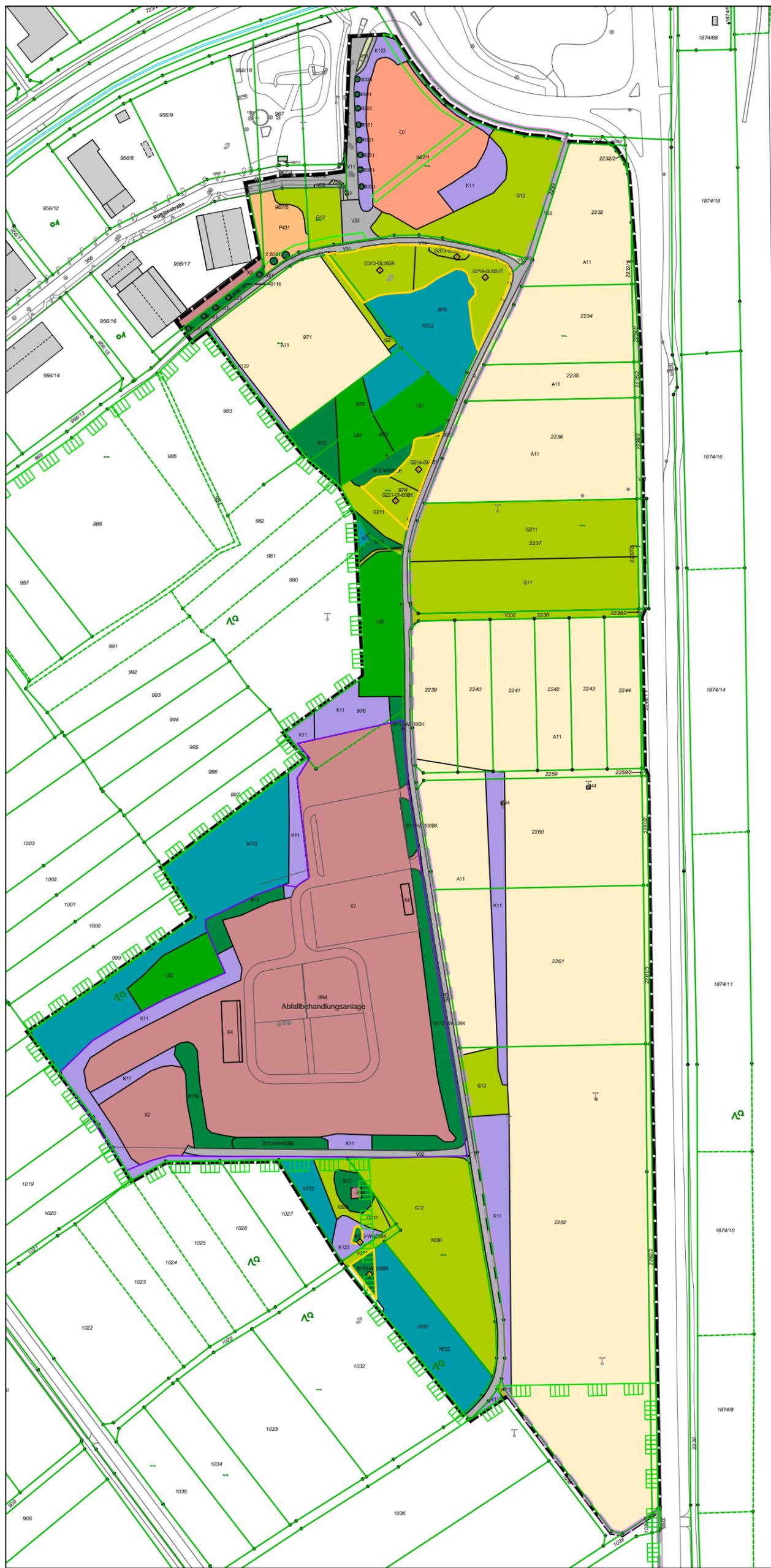
Aufgestellt:

Amberg, den 27.04.2023



Anlagen:

- Karte 1: Bestand
- Karte 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs



LEGENDE

Biotoptypen und Nutzungstypen
(nach der Biotopwertliste zur Anwendung der bayerischen Kompensationsverordnung)

- Acker
A11
- Grünland / Grünweg
G11 Intensivgrünland
G12 Intensivgrünland, brachgefallen
G211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland
G214-GU651E Artenreiches Extensivgrünland
G221-GN00BK Mäßig artenreiche seggenreiche Nasswiese
G313-GL00BK Sandmagerrasen
V332 Grünweg
- Gras- und Krautfluren
K11 Artenarmer Saum / Staudenflur
K122 Mäßig artenreicher Saum frischer bis mäßig trockener Standorte
K123 Mäßig artenreicher Saum feuchter bis nasser Standorte
- Gehölze, Waldränder
B12 Gebüsch / Hecke mit überwiegend gebietsfremden Arten
B13 Stark verbuschte Grünlandbrache
B112-WH00BK Mesophile(s) Hecke / Gebüsch, naturnah
B113-WG00BK Sumpfgebüsch
W12 Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standort
W12-WX00BK Waldmantel, mesophil, naturnah
B116 Gebüsch-/Hecke stickstoffreicher, ruderaler Standort
- Einzelbaum, Baumreihe
B321 überwiegend gebietsfremde Arten
- Laubwälder
L61 Sonstiger standortgerechter Laub(misch)wald junge Ausprägung
L62 Sonstiger standortgerechter Laub(misch)wald mittlere Ausprägung
- Nadelwälder
N722 Struktureicher Nadelholzforst mittlere Ausprägung
- Vegetationsarme offene Standorte
O7 Baufläche / Baustelleneinrichtungsfläche
- Freiflächen des Siedlungsbereichs
P431 Ruderalfläche, vegetationsarm
- Siedlungsbereiche
X2 Industrie- / Gewerbegebiet
X4 Gebäude eines Industrie- / Gewerbegebietes
P44 Kleingebäude der Land- / Energiewirtschaft
- Verkehrsflächen
V11 Straßenfläche, versiegelt
V31 Weg, versiegelt
V32 Weg, befestigt (wasserdurchlässig)
- Sonderstandorte
V51 Verkehrsbegleitgrün, junge bis mittlere Ausprägung

- Schutzgebiete, gesetzliche geschützte Biotope**
- Grenze Landschaftsschutzgebiet (Kreistagsbeschluss vom 19.12.2022)
 - S Geschütztes Biotop nach Art. 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG
 - Festgesetzte Ausgleichsfläche

- Sonstiges**
- Geltungsbereich des Bebauungsplans

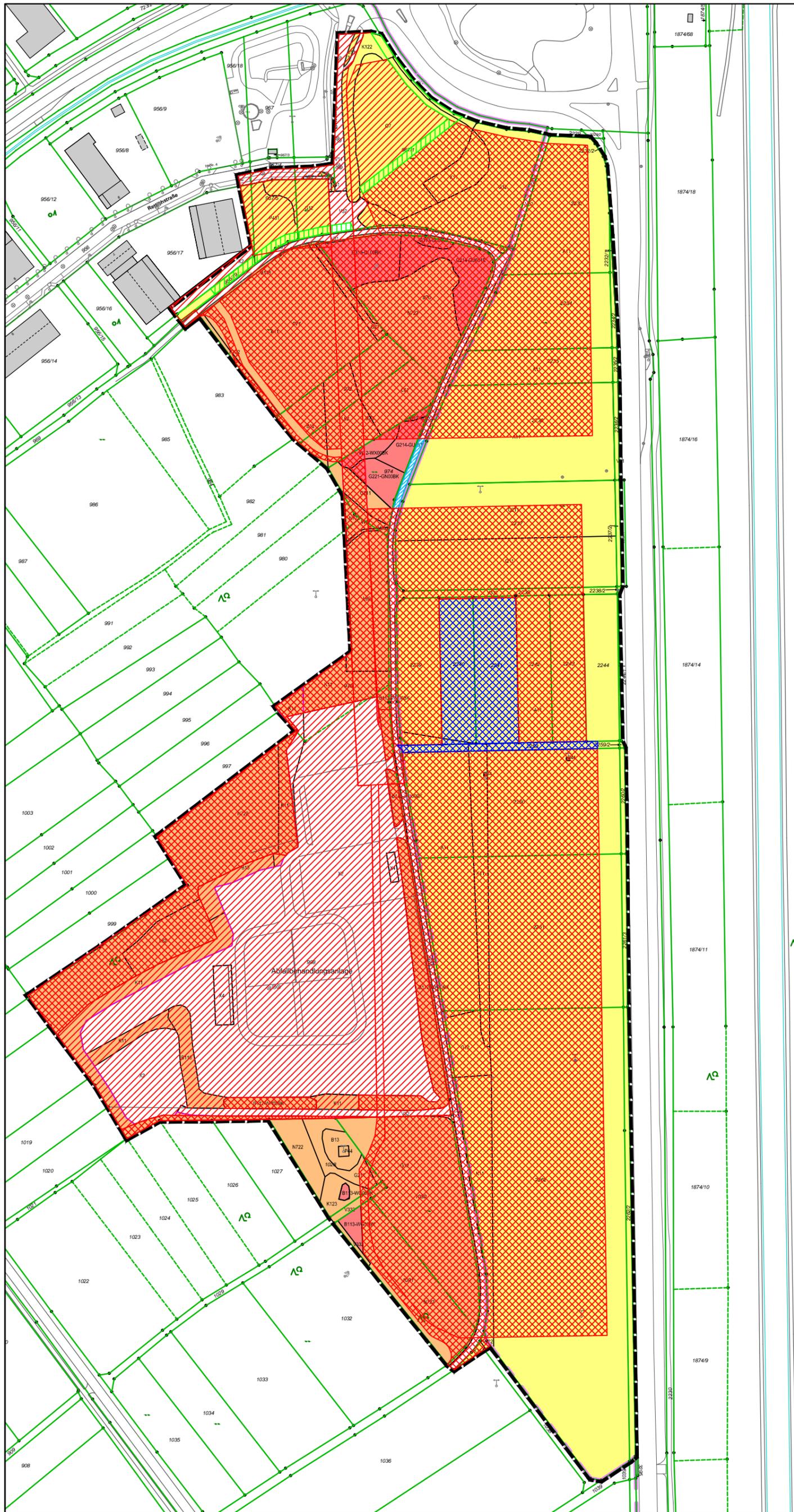


Stadt Neumarkt i.d. OPf.
Flächennutzungsplanänderung
F 150 "Gewerbegebiet Stauf Süd III"

Karte 1:
Bestand
ca. 1:2500

Stand: 27.04.2023

Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (Univ.)
Regierungsstraße 1 92224 Amberg
Fon (09621) 9702160 Fax 9119075
Stefan.Weidenhammer@mnet-online.de



LEGENDE

- Einstufung vor der Bebauung**
- Bereich mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)
 - Bereich mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
 - Bereich mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
 - Bereich ohne Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Straße, befestigter Weg, Gewerbefläche)
- Einstufung entsprechend der Planung**
- Eingriffsschwere Typ A
 - Eingriffsschwere Typ B
 - Bestehendes Baurecht
 - Überbauung Festgesetzte Ausgleichsfläche
 - Rückbau / Entsiegelung bestehender Wege
- Sonstiges**
- Geltungsbereich des Bebauungsplans



Stadt Neumarkt i.d. OPf.
 Flächennutzungsplanänderung
 F 150 "Gewerbegebiet Stauf Süd III"



Karte 2:
 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
 ca. 1:2500

Stand: 27.04.2023

Stefan Weidenhammer
 Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. (Urhv.)
 Regierungstraße 1 92224 Amberg
 Fon (09621) 9702160 Fax 9119075
 Stefan.Weidenhammer@mnet-online.de

