

NEUMARKT i.d.OPf.



STARKE STADT

**Bebauungsplan
„150 – Gewerbegebiet Stauf Süd III“**

Umweltbericht

Stand: 20.11.2023

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 Bebauungsplans.....	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	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen	10
3.3	Ausgleichsbedarf	11
3.4	Ausgleichsmaßnahmen	11
3.5	Spezieller Artenschutz.....	13
3.6	Biotopschutz.....	13
3.7	Sicherung der Waldfunktionen	14
4	Alternativenprüfung	14
4.1	Umweltprognose bei Nichtdurchführung (Nullvariante).....	14
4.2	Geprüfte Alternativen	15
5	Überwachung / Monitoring	15
6	Zusammenfassung	15

1 Einleitung

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „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 Bebauungsplans 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 zum Entwurf des Bebauungsplans werden – auf Grundlage der vorhandenen Daten – der Umweltbestand des betroffenen Raums beschrieben und bewertet und die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange des Umweltschutzes beschrieben.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „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 Bebauungsplan dargestellt werden Gewerbeflächen sowie in kleinerem Umfang Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung (Abwasser). Die Festsetzung 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereichs verläuft auf etwa 1.300 m Länge unmittelbar entlang der Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Buchberg“. Im Süden greift der Geltungsbereich 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 Geltungsbereich liegt vollständig im wassersensiblen Bereich, aber außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen oder Wasserschutzgebieten. Im Norden des Geltungsbereichs liegt ein Sandmagerrasen, der als schutzwürdiger Biotop Nr. 6734-1047.003 erfasst ist.

Der Geltungsbereich befindet sich überwiegend im Außenbereich. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich 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 Wald-funktionsplan 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 Geltungsbereich 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 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 Geltungsbereich wird durch die Hauptverkehrsstraßen und die bestehenden Gewerbeflächen erschwert. Regionale oder örtliche Fuß- oder Radwege fehlen im Geltungsbereich. Die öffentlichen Feld- und Waldwege werden nur in geringem Umfang zur Erholung genutzt.

Im Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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 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 Geltungsbereichs 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 Geltungsbereichs stockt Wald, der sich aus strukturreichen Nadelholzforsten und sonstigen standortgerechten Laubwäldern zusammensetzt und abschnittsweise Waldmäntel aufweist. Im Norden des Geltungsbereichs 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 Geltungsbereichs wurden zwei potenzielle Quartierbäume mit geeigneten Spalten festgestellt. Insgesamt hat der Geltungsbereich 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 Geltungsbereichs 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 Geltungsbereich keinen Lebensraum.

Im Geltungsbereich 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 Geltungsbereichs 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereichs wird von Tonmergeln und Schiefertonen des Lias aufgebaut, die von pleistozänen Terrassensanden und jüngsten anmoorigen Böden überdeckt sind. Aus diesen Ausgangsgesteinen hatten sich vorherrschend Anmoorgleye und humusreiche Gleye, gering verbreitet auch Niedermoorogleye entwickelt. Diese flachgründigen Böden 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 im Geltungsbereich 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 Geltungsbereich kommt somit mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden zu. Die bereits baulich genutzten Teile des Geltungsbereichs (Lagerflächen, Kompostieranlage) sind durch Überbauung und Versiegelung vollständig verändert und ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden.

2.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich kommt daher insgesamt mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Geltungsbereichs dienen als Kaltluftentstehungsgebiet, die Wälder in gewissem Umfang der Reinluftproduktion. Die Fließgeschwindigkeiten von 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 Geltungsbereich selbst wirkt daher nur in geringem Umfang ausgleichend auf überwärmte Siedlungsgebiete.

In der Gesamtbetrachtung kommt dem Geltungsbereich daher überwiegend geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft zu, den enthaltenen Wäldern mittlere Bedeutung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich kommt somit geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft zu.

2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

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

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen im Geltungsbereich 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 des Bebauungsplans werden überwiegend Gewerbeflächen festgesetzt. 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 Festsetzung 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 Bebauungsplan Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter festgesetzt werden. In der folgenden Tabelle sind die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die Schutzgüter des UVPG und die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen einander gegenübergestellt.

Gegenüberstellung von Wirkfaktoren und festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen

Wirkfaktoren der Planung	Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen
<p>Menschen, menschliche Gesundheit</p> <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
<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p> <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 der festgesetzten Grünflächen • Sicherung des Biotopverbunds durch die Anordnung und Gestaltung der Grünflächen • CEF-Maßnahmen für Zauneidechse, Heidelerche und Neuntöter im unmittelbaren Umfeld
<p>Fläche und Boden</p> <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 festgesetzten Grünflächen; Erhaltung von 20 % der Böden im Gewerbegebiet gemäß BauNVO • Schutz des Oberbodens vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18915
<p>Wasser</p> <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
<p>Klima und Luft</p> <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
<p>Landschaft</p> <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
<p>Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung von Bau- und Bodendenkmälern 	<ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigungen

3.2 Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen

Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen werden emissionsrelevante Gewerbegebiete im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren festgesetzt. 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 den Bebauungsplan verloren gehen, sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Menschen und menschliche Gesundheit zu erwarten.

Im Geltungsbereich gehen überwiegend Lebensräume mit geringer Bedeutung, aber auch mit mittlerer und hoher Bedeutung für Tiere und Pflanzen verloren. Dabei werden auch etwa 21.599 m² Wald gerodet. Beeinträchtigungen des hoch wertvollen Lebensraumkomplexes aus Wald, Gehölzen, Sandmagerrasen und artenreichem Extensivgrünland im Norden des Geltungsbereichs 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 sowie die ökologische Funktionalität von Lebensstätten können 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 Waldneubegründung 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 große Bedeutung zu. Mittelbare Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets „Buchberg“ können durch entsprechende Festsetzungen 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 Ausgleichsbedarf

Die festgesetzte 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 Geltungsbereich 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 Überplanung bereits baulich genutzter Flächen mit bestehendem Baurecht zieht keinen Eingriff nach sich. Eingriff, Bewertungen und Eingriffsintensitäten sind in Karte 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs dargestellt.

Die bauliche Nutzung des Gewerbegebiets mit ihren Anforderungen an Nutzung und Flächengestaltung begrenzt die Möglichkeiten, umfassende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Dennoch werden mit den Festsetzungen Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen aller relevanten Schutzgüter getroffen. Insbesondere leistet die räumlichen Anordnung der Grün- und Ausgleichsflächen einen wesentlichen Beitrag zum Biotopverbund sowie zur Vernetzung der Ausgleichsflächen untereinander und zur freien Landschaft. Aus den Faktorensparren kommen somit die Mittelwerte von 2,0 und 0,9 bzw. die niedrigen Werte von 0,4 und 0,2 zur Anwendung.

Über den im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelten Ausgleichsbedarf hinaus sind diejenigen Ausgleichsflächen, die im Bebauungsplan Stauf Süd II festgesetzt sind, an anderer Stelle im Umfang von 851 m² flächengleich zu ersetzen. Entsiegelte und dauerhaft unverbaut verbleibende Flächen können im Umfang von 166 m² als Ausgleich anerkannt werden. Damit sind für den Bebauungsplan „150 Gewerbegebiet Stauf Süd III“ 79.624 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Beeinträchtigungsintensität	Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
A I	78.420 m ²	0,4	31.368 m ²
B I	5.809 m ²	0,2	1.162 m ²
A II	42.877 m ²	0,9	38.589 m ²
A III	3.910 m ²	2,0	7.820 m ²
Grünflächen (ohne Eingriff)	32.308 m ²	0	0 m ²
Flächen mit bestehendem Baurecht (ohne Eingriff)	46.735 m ²	0	0 m ²
Verlust bestehender Ausgleichsflächen (BP Stauf Süd II)	851 m ²	1,0	851 m ²
Entsiegelung	166 m ²		- 166 m ²
Gesamtsumme			79.624 m²

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt, die die Stadt Neumarkt i.d.OPf. und ein privates Unternehmen aus ihrem

jeweiligen Eigentum bereitstellen. Die im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsflächen werden durch Ansaat mit gebietsheimischem Regio-Saatgut des Herkunftsgebiets 12: Fränkisches Hügelland oder Mähgutübertragung in Grünland umgewandelt. Das angelegte Grünland wird durch zweischürige Mahd nicht vor Anfang Juni und ab Mitte September zu artenreichem Extensivgrünland entwickelt. Das Mähgut wird zur Ausmagerung des Standorts abgefahren. An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen wird das Extensivgrünland mit einer Baumreihe aus standortgerechten Hochstämmen überstellt oder mit einer dreireihigen Hecke bepflanzt (siehe Karte 3: Ausgleich Geltungsbereich und Flurnr. 1037). Dabei werden gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion Süddeutsches Hügel- und Bergland verwendet.

Im Bereich südlich des Feldes GE 8 und auf der angrenzenden, zugeordneten Fläche Flurnr. 1037, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf., werden anstelle von Extensivgrünland Sandmagerrasen hergestellt und entwickelt (siehe Karte 3: Ausgleichsmaßnahmen Geltungsbereich und Flurnr. 1037). Der nährstoffreiche Oberboden wird etwa 15-20 cm tief abgetragen, womit ein sandiger, humus- und nährstoffarmer Standort hergestellt wird. Angelegt wird der Sandmagerrasen über Mähgutübertragung aus der Pflege bestehender Sandmagerrasen im selben Naturraum. Die Anlage wird unterstützt durch die Verpflanzung von Rasensoden charaktertypisch ausgeprägter Bereiche des überbauten Sandmagerrasens auf Flurnr. 970 im Norden des Geltungsbereichs. Die Sandmagerrasen werden durch anfangs zweischürige, nach Etablierung der charakteristischen Artenzusammensetzung einschürige Mahd entwickelt und gepflegt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in dessen unmittelbarem Umfeld festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen tragen zur Verbesserung des Biotopverbunds im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Sandföhrenwälder südlich Neumarkt i.d.OPf. bei und setzen die Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms über konkrete Maßnahmen um.

Als planexterne Ausgleichsfläche wird das Grundstück Flnr. 308, Gemarkung Pölling, mit einer Teilfläche von 12.840 m² zugeordnet. Die Fläche wird dem Ökokonto der Stadt Neumarkt i.d.OPf. entnommen und aus dem städtischen Eigentum zur Verfügung gestellt. Die Maßnahmen wurden im Rahmen des städtischen Ökokontos und der Durchführung von CEF-Maßnahmen zugunsten der Feldlerche und des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings bereits weitgehend umgesetzt. Dabei wurden Acker und Intensivgrünland in Extensivgrünland umgewandelt. Ergänzend werden mähbare, grundwassernahe Feuchtmulden mit einer Grundfläche von insgesamt mindestens 100 m² angelegt, die über Mähgutübertragung aus der Pflege von Feuchtwiesen angesät werden. Das angelegte Extensivgrünland und die Feuchtwiesen werden durch differenzierte Pflege mit Abfuhr des Mähguts und ohne Düngung weiterentwickelt. Etwa 45 % der Fläche unterliegen zweischüriger Mahd ab Mitte Mai bis Anfang Juni und ab Mitte September, weitere 45 % der Fläche einschüriger Mahd ab Anfang August. 10 % der Fläche werden jährlich auf alternierender Fläche als Brachestreifen belassen. Bestand und Maßnahmen sind in Karte 4: Grünlandextensivierung bei Pölling dargestellt.

Als weitere planexterne Ausgleichsfläche wird das Grundstück Flnr. 2457/3, Gemarkung Döllwang, Gemeinde Mühlhausen, mit einer Teilfläche von 27.557 m² zugeordnet. Die Fläche wird aus privatem Eigentum zur Verfügung gestellt und vertraglich gesichert. Die Ausgleichsfläche liegt im selben Naturraum 111: Vorland der mittleren Frankenalb wie der Geltungsbereich und ebenso im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Sandföhrenwälder südlich Neumarkt i.d.OPf. Der bestehende Acker wird über Mähgutübertragung oder Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut zu Grünland umgewandelt und durch zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähguts zu artenreichem Extensivgrünland entwickelt. Stellenweise werden sich über besonders humus-

und nährstoffarmen Flugsandstandorten Sandmagerrasen entwickeln, die nur einmal jährlich gemäht werden. Am westlichen Grundstücksrand werden eine dreireihige Hecke gepflanzt und ein 4 m breiter Krautsaum über gelenkte Sukzession entwickelt. Am Südrand wird über Erstaufforstung ein standortgerechter Laubwald aus Stiel-Eiche, Föhre, Hainbuche und Birke mit einem breiten Waldmantel angelegt. Dabei werden Bäume und Sträucher gebietsheimischer Herkunft verwendet (siehe Karte 5: Anlage von Extensivgrünland bei Greißelbach).

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 zehn Fledermausflachkästen und der Entwicklung von zwei Biotopbäumen durch Ringeln von Altkiefern 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 wird mit der Entwicklung eines nahe gelegenen Ersatzlebensraums (FlNr. 1037) und der Umsiedlung der Tiere dorthin vor der Zerstörung ihres ursprünglichen Lebensraums kompensiert. Der angelegte Sandmagerrasen wird mit Habitatslementen ergänzt, die sich aus Lesestein- und Sandhaufen sowie Wurzelstöcken zusammensetzen. Dieser Ersatzlebensraum eignet sich zugleich auch für die Heidelerche, die dort ebenfalls ihren Lebensraum verliert. Der Verlust des Bruthabitats des Neuntöters wird über die Pflanzung einer 50 m langen Dornhecke kompensiert. 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 Verboten des § 44 gemäß den Regelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

3.6 Biotopschutz

Bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans werden nach § 30 Abs. 2 BNatSchG und Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope zerstört oder erheblich beeinträchtigt.

Durch Erschließung und Bauflächen gehen gesetzlich geschützte Biotope in folgenden Flächenanteilen verloren:

- Sandmagerrasen: 1.635 m²
- arten- und strukturreiches Dauergrünland: 1.814 m²
- seggen- und binsenreiche Nasswiesen: 96 m².

Die Verluste der gesetzlich geschützten Biotope werden im Rahmen der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gleichartig und flächenhaft wie folgt ausgeglichen:

- Entwicklung von Sandmagerrasen durch Mähgutübertragung und Verpflanzung von Rausensoden: 18.730 m²
- Entwicklung von arten- und strukturreichem Dauergrünland durch Ansaat und zweischürige Mahd: 17.968 m²
- Entwicklung seggen- und binsenreicher Nasswiesen in angelegten Feuchtmulden: mindestens 100 m².

Das Zerstörungsverbot des § 30 Abs. 2 BNatSchG und Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG unterliegt nicht der Abwägung. Mit Schreiben vom 07.06.2023 hat die Stadt Neumarkt i.d.OPf. den erforderlichen Antrag auf Gewährung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG gemäß § 30 Abs. 3-4 BNatSchG gestellt. Mit Schreiben vom 18.07.2023 hat das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt.

3.7 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 und im naturschutzfachlichen Ausgleichskonzept nicht vorgesehen. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird auf Flurnr. 2457/3, Gemarkung Döllwang, Gemeinde Mühlhausen, ein standortgerechter Laubmischwald mit einem anschließenden Waldmantel entwickelt. Die Erstaufforstung hat eine Größe von 2.940 m² und trägt somit in geringem Umfang zur Sicherung der Waldfunktionen bei.

4 Alternativenprüfung

4.1 Umweltprognose bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Im Geltungsbereich sind bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung 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 zum Bebauungsplan 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 dem vorliegenden Bebauungsplan 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, Heidelerche und Neuntöter nachgewiesen. Mehrere Fledermausarten nutzen den Änderungsbereich als Jagdhabitat. Darüber hinaus sind keine weiteren planungsrelevanten Tierarten zu erwarten. Der Geltungsbereich 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 Geltungsbereich. Die Schutzgüter Boden und Wasser weisen mittlere, die Schutzgüter Klima / Luft und Landschaft meist 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, Heidelerche und Neuntöter hohe Bedeutung zu.

Im Bebauungsplan werden Gewerbeflächen sowie in kleinerem Umfang Grünflächen und Flächen für die Ver- und Entsorgung festgesetzt. 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 Geltungsbereich gehen Lebensräume meist geringer, aber auch mittlerer und hoher Bedeutung für Tiere und Pflanzen verloren. Dabei werden auch 21.599 m² Wald gerodet. 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 sind 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 sowie durch Baum- und Gehölzpflanzungen weitgehend vermindert oder ganz vermieden werden. Erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Menschen und menschliche Gesundheit sind infolge der im Bebauungsplan festgesetzten 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 anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Stand 2003, 2. Auflage)“ ermittelt und bewertet. Den Bauflächen im Geltungsbereich kommt überwiegend ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu. Unter Berücksichtigung der getroffenen vermeidungsrelevanten Festsetzungen resultiert aus dem Gewerbegebiet Stauf Süd III ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 79.624 m². Die Ausgleichsmaßnahmen

werden auf Flächen durchgeführt, die die Stadt Neumarkt i.d.OPf. aus ihrem Ökokonto oder private Unternehmen aus ihrem Eigentum bereitstellen.

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.

Bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans werden nach § 30 Abs. 2 BNatSchG und Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope zerstört oder erheblich beeinträchtigt. Die Verluste der gesetzlich geschützten Biotope können im Rahmen der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gleichartig und flächenhaft ausgeglichen werden. Mit Schreiben vom 18.07.2023 hat das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. die erforderliche naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt.

Im Geltungsbereich 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 vermieden werden. 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.

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 18.09.2023



Anlagen:

- Karte 1: Bestand
- Karte 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
- Karte 3: Ausgleichsmaßnahmen Geltungsbereich und Flnr. 1037
- Karte 4: Grünlandextensivierung bei Pölling
- Karte 5: Anlage von Extensivgrünland bei Greißelbach



LEGENDE

Biotop- 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.
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
150 "GE Stauf Süd III"

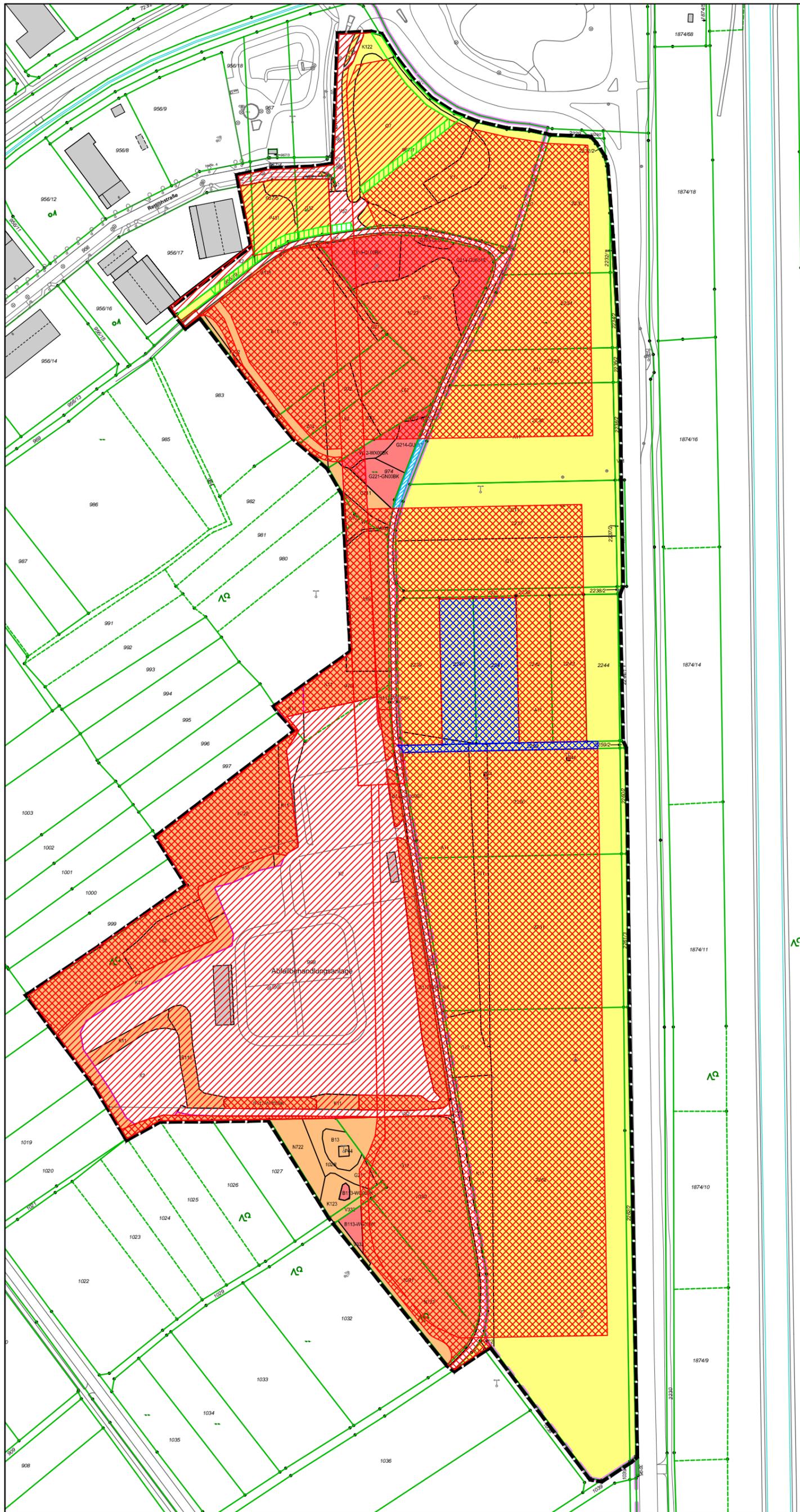


Karte 1:
Bestand
ca. 1:2500

Stand: 17.04.2023

Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (Univ.)
Regierungsstraße 1 92234 Ansbach
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.
 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
 150 "GE Stauf Süd III"



Karte 2:
 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
 ca. 1:2500

Stand: 17.04.2023

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





LEGENDE

Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen

-  Umgriff der Ausgleichs - und CEF-maßnahmen
-  Ausgleichsmaßnahme
-  CEF-Maßnahme
-  Pflanzung einer Baumreihe
-  Pflanzung einer naturnahen Hecke
-  Anlage / Entwicklung von Extensivgrünland
-  Anlage / Entwicklung von Sandmagerrasen nach Oberbodenabtrag
-  Anlage von Habitatstrukturen für die für die Zauneidechse
-  Entwicklung Lebensraum für Neuntöter und Heideleiche

Biotop- und Nutzungstypen

- | | |
|---|--|
|  | Bestand / Ausgangszustand
Code nach BayKompV |
| A11 | Acker, intensiv bewirtschaftet |
| G11 | Intensivgrünland |
| G211 | Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland |
| B112-WH00BK | Mesophile Hecke, naturnah |
| X2 | Gewerbegebiet incl. typ. Freiraum |
| V32 | Weg, befestigt |
|
 | |
|  | Prognosezustand
Code nach BayKompV |
| B112 | Mesophile Hecke, naturnah |
| G212 | Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland |
| G313 | Sandmagerrasen |



Stadt Neumarkt i.d. OPf.
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
150 "GE Stauf Süd III"



Karte 3:
Ausgleichs -und Cef-Maßnahmen
Geltungsbereich und Flur-Nr. 1037
ca. 1:2600

Stand: 17.04.2023

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



Gemarkung Pölling
Flur-Nr. 308/0



LEGENDE

Ausgleichsmaßnahmen

Umgriff der Ausgleichsmaßnahme

zugeordnete Ausgleichsmaßnahme

Anlage / Entwicklung von Extensivgrünland
nachrichtlich: CEF-Maßnahmen zugunsten
von Feldlerche und Dunkler Wiesenknopf-
Ameisenbläuling

Anlage feuchter Senken

Biotop- und Nutzungstypen

Bestand / Ausgangszustand
Code nach BayKompV

G11 Intensivgrünland

Prognosezustand
Code nach BayKompV

G212 Mäßig extensiv genutztes , artenreiches
Grünland

G221 Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche
Feucht-/Nasswiese

nachrichtlich: bereits für andere Pläne und
Vorhaben verwendete Fläche



Stadt Neumarkt i.d. OPf.
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
150 "GE Stauf Süd III"



Karte 4:
Planexterner Ausgleich
Grünlandextensivierung bei Pölling
1:2000

Stand: 24.07.2023

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



Gemarkung Döllwang
Flur-Nr. 2457/3



LEGENDE

Ausgleichsmaßnahmen

-  Umgriff der gegenständlichen Ausgleichsmaßnahme
-  Ausgleichsmaßnahme
-  Anlage / Entwicklung Extensivgrünland - Sandmagerrasen
-  Anlage / Entwicklung Saum / Staudenflur
-  Anlage eines standortgerechten Laubwaldes
-  Anlage einer naturnahen Hecke

Biotop- und Nutzungstypen

-  Bestand / Ausgangszustand Code nach BayKompV
- A11 Acker, intensiv bewirtschaftet
-  Prognosezustand Code nach BayKompV
- G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
- G313 Sandmagerrasen
- K122 Mäßig artenreicher Saum / Staudenflur frischer - mäßig trockener Standort
- B112 Mesophile Hecke, naturnah
- L112 Eichen- Hainbuchenwald wechsellückiger Standort, mittlere Ausprägung
- L212 Eichen- Hainbuchenwald frischer bis staunasser Standort, mittlere Ausprägung

Nachrichtliche Übernahme

-  Umgriff festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen für andere Vorhaben
-  Ausgleichsmaßnahme



Stadt Neumarkt i.d. OPf.
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
150 "GE Stauf Süd III"



Karte 5:
Planexterner Ausgleich
Anlage von Extensivgrünland bei Kreiselsbach
1:2000

Stand: 18.09.2023

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

