

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „144 – Pölling Dahmit II“



Zusammenfassende Erklärung

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Stadtplanungsamt

Rathausplatz 1

92318 Neumarkt i.d.OPf.

Inhaltsverzeichnis

1.	Planung	2
2.	Verfahrensablauf	2
3.	Von der Planung berührte Umweltbelange	5
4.	Prüfung anderweitiger Planungsalternativen	8
5.	Fazit	9

Im Folgenden wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Planung

Im Gewerbegebiet Pölling Dahmit werden neue Gewerbeflächen benötigt, da sich die dort ansässigen Firmen erweitern möchten. Daher müssen dort im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet neue Flächen geschaffen werden.

Das entsprechende Gebiet liegt hinter dem Firmengelände der Fa. Dahmit-Garagen- und Fertigbau GmbH und beinhaltet Bereiche der Fa. Containerdienst Karl Seger GmbH. Diese Bereiche liegen zwischen der Pöllinger Hauptstraße und der B8 und sind durch eine gute Erreichbarkeit ein qualifizierter Standort. In unmittelbarer Nähe befinden sich keine störanfälligen Nutzungen, wodurch immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten sind.

Da sich diese Flächen im Außenbereich befinden ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Baurecht für das Vorhaben herzustellen.

2. Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „144 – Pölling Dahmit II“ wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vom 09.12.2021 gefasst und am 15.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren wurde im Regelverfahren mit Umweltprüfung gem. BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wurde in einem gesonderten Verfahren (Nr. F-144) geändert.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.07.2022 die Möglichkeit gegeben, bis zum 08.08.2022 Anregungen sowie mögliche Stellungnahmen zu der Planung und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis Fristende einzureichen und dem Plangeber Auskunft über ihnen vorliegende umweltrelevante Information zu geben.

Am 28.06.2022 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die höhere Landesplanungsbehörde hatte keine grundlegenden Bedenken, sie verwies lediglich auf die Einbindung entsprechender Fachstellen. Von den Bürgern wurden ebenfalls keine Anregungen vorgebracht.

Themen der frühzeitigen Beteiligung waren insbesondere:

- Landwirtschaft: Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten teilte mit, dass die Nutzer der neuen Gewerbeflächen die üblichen landwirtschaftlichen Emissionen wie Stäube, Gerüche und Lärm zu dulden haben. Dies wurde in der Begründung mit aufgenommen.
- Denkmalschutz: das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wies darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe Bodendenkmäler befinden. Daher ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich ebenfalls Bodendenkmäler auftreten können. Für jegliche Bodeneingriffe ist daher eine denkmalpflegerische Erlaubnis notwendig. Die bereits in den Unterlagen enthaltenen Hinweise zum Denkmalschutz wurden um den Passus ergänzt, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig ist.
- Immissionsschutz: Die untere Immissionsschutzbehörde teilte mit, dass auf Grund der massiven Vorbelastungen zwingend eine schalltechnische Untersuchung erforderlich ist. Es war sicherzustellen, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der gesamten Vorbelastung weder Tags noch nachts überschritten werden. Notwendige textliche Festsetzungen waren im Bebauungsplan einzuarbeiten. Im Zuge des Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten erstellt, welches durch eine entsprechende Kontingentierung und Gliederung dafür Sorge getragen hat, dass für die bestehende Nachbarschaft ausreichend Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleistet wird.
- Natur: Der Regionale Planungsverband verwies auf die Lage innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 3 „Zeugenberge im Albvorland“. Hier ist ein besonderes Gewicht auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu legen. Ebenso war zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bereits im Planungskonzept berücksichtigt. Aufgrund der räumlich abgeschieden Lage sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Erholung

oder des Fremdenverkehrs zu erwarten. Die wertvollen Bereiche entlang des Maierbaches bleiben von der baulichen Entwicklung unberührt.

Die untere Naturschutzbehörde forderte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, dass sowohl die Eingriffsregelung als auch der europäische Artenschutz berücksichtigt werden muss. Ein Hinweis auf eine fehlende Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen wurde gegeben. Sowohl die naturschutzfachliche Eingriffsregelung als auch der europäische Artenschutz werden im Entwurf des Bebauungsplanes und dem dazugehörigen Umweltbericht behandelt. Die Pflanzliste wurde eingefügt.

- Wasser: das Wasserwirtschaftsamt forderte den Umgang mit Niederschlagswasser zu konkretisieren. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Versickerung über belebten Oberboden (Versickerungsmulden) vorzuziehen, falls die Voraussetzungen gegeben sind. Es wurde empfohlen ein Bodengutachten zu erstellen. Die Anregung der Versickerung fand Beachtung und wurde in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung ergänzt.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenates der Stadt Neumarkt i.d.OPf. am 12.12.2022 wurde die Beschlussmäßige Prüfung der Stellungnahmen von betroffenen Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt, sowie der Billigungs- und der Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes getroffen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.12.2022 bis 30.01.2023 statt. Die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2022 gebeten bis zum 30.01.2023 Stellung zu nehmen.

Die höhere Landesplanungsbehörde verwies auf ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung, dass sie keine grundlegenden Bedenken habe, aber auf die Einbindung entsprechender Fachstellen verweist. Weitere Themen der Auslegung waren insbesondere:

- Denkmalschutz: das bayerische Landesamt für Denkmalpflege monierte, dass die Vermutungsflächen außerhalb des Geltungsbereiches jenseits des Maierbaches nicht in den Bebauungsplan mit aufgenommen wurden. Da diese außerhalb des Geltungsbereiches liegen wurden sie nicht aufgenommen. Hinweise auf die Bodendenkmäler in der Nachbarschaft des Bebauungsplanes sind bereits in der Begründung enthalten. Sie wurden dahingehend ergänzt, dass weitere Funde im Umfeld der Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden können.
- Natur: Der Regionale Planungsverband teilte mit, dass auf Grund der Lage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet besonders Gewicht für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum Tragen kommt. Diesen Belangen wurde mit der Eingrünung Rechnung getragen. Die Fachstellen Naturschutz und Landschaftspflege wurden gesondert beteiligt und hatten keine Einwände.

Die Untere Naturschutzbehörde bat die Stadt Neumarkt i.d.OPf. die Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster zu melden und die Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt Neumarkt sind durch einen entsprechenden Eintrag ins Grundbuch dinglich zu sichern. Die Stadt Neumarkt wird die Ausgleichsflächen zeitnah melden und die dingliche Sicherung veranlassen.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenates der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vom 27.06.2023 wurde die beschlussmäßige Prüfung der Stellungnahmen von betroffenen Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt, sowie der Satzungsbeschluss getroffen.

Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes am 28.09.2023 trat der Bebauungsplan in Kraft.

3. Von der Planung berührte Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte auf Basis des Umweltberichtes. Hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes stützt sich die Umweltprüfung auf den in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden alle Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern) hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation bzw. der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung des Bebauungsplanes bewertet. Maßgeblich ist hier der Vergleich der bisherigen Darstellung gegenüber der Nutzung gemäß den neuen Darstellungen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter gehen im Wesentlichen von der Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft aus. Im Folgenden ist die Beeinträchtigung der unterschiedlichen Schutzgüter, sowie die Wirkfaktoren der Planung und mögliche Vermeidungsmaßnahmen zusammengefasst.

- Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit:
 - o Im Geltungsbereich liegt eine Vorbelastung durch bauliche Überprägung und Immissionen aus den bestehenden Gewerbebetrieben und dem Straßenverkehr vor.
 - o Im Geltungsbereich selbst liegen keine zum Wohnen oder der Erholung genutzten Gebäude oder Flächen. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in 800 m Entfernung.
 - o Der Geltungsbereich hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.
 - o Eine mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete, sowie schutzwürdige Wohnräume im Gewerbegebiet durch Lärm kann durch eine Lärmkontingentierung vermieden werden. Ebenso durch schalldämmende und lüftungstechnische Vorkehrungen an schutzbedürftigen Wohnräumen im Gebiet.

- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:
 - o Der südliche Teil ist eine Gewerbefläche im Bestand
 - o An den Rändern im Südwesten und Südosten stocken junge, nährstoffreiche Hecken aus Espen und Brombeeren, die sich als artenarme Gras- und Krautsäume weiter fortsetzen.
 - o Der nördliche Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
 - o Der Osten enthält einen Abschnitt des Maierbaches, an dem sich auf beiden Uferseiten ein 5-10 m breiter Bachauwald entwickelt. Der Auwald ist als schutzwürdiges Biotop 6634-1195.04 erfasst.
 - o Der Talraum des Maierbaches ist Teil des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes und der Landschaftspflege „Fließgewässersystem westlich Neumarkt i.d.OPf.“, ihm kommt eine große Bedeutung für den Biotopverbund zu.
 - o Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Im weiteren Umfeld ist mit dem Vorkommen von 15 Fledermausarten zu rechnen. Quartiere für Fledermäuse lassen sich in den Bäumen des Bachauwaldes nicht ausschließen, hin gegen in den Gehölzen nordwestlich des Geltungsbereiches aufgrund ihres geringen Alters schon. Das Vorkommen weniger Erdkröten und Grasfröschen ist grundsätzlich möglich.
 - o Dem größten Teil des Geltungsbereiches kommt somit eine geringe, dem Gewässerbegleitgehölz im Nordwesten mittlere und dem Bachuferauwald im Osten hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu.
 - o Der Verlust, die Zerkleinerung oder Isolierung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie die Schädigung und Störung gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten durch die Planungen können durch Vermeidungsmaßnahmen wie vollständige Erhaltung des Maierbaches und des Uferauwald, Erhaltung des Biotopverbundes und keine Schädigung oder Störung relevanter Arten vermieden werden.
- Schutzgut Böden und Flächen:
 - o Der Untergrund wird von Tonmergeln und Schiefertönen des Lias aufgebaut, die von pleistozänen Terrassensanden und –schottern mit Übergang zum Flugsand überdeckt sind. Darüber haben sich Pseudogleye und Braunerde-Pseudogleye entwickelt. In der Aue des Maierbaches hat sich über den sandigen Talsedimenten ein Bodenkomplex aus Gleyen und andren grundwasserbeeinflussten Böden entwickelt.
 - o Es sind keine Schadstoffbelastungen oder Altlasten bekannt.
 - o Den Böden im Norden kommt mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden zu. Der Südteil ist durch anthropogene Auffüllungen, Überbauung und Versiegelung vollständig verändert und ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden.

- o Durch die Planungen kommt es zu Verlust von Boden und zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung. Aufgrund dessen werden Grünflächen festgesetzt und gemäß BauNVO müssen im Gewerbegebiet mindestens 20% der Böden unversiegelt erhalten werden.
- Schutzgut Wasser:
 - o Der Maierbach verläuft von Nordwesten nach Südosten durch den Geltungsbereich. Er ist ein Gewässer III. Ordnung. Ein weiteres namenloses Fließgewässer verläuft parallel zum Maierbach entlang der Südwestgrenze.
 - o Im Geltungsbereich liegen keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Die Hochwassergefahrenflächen liegen innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Erhaltung von Talräumen/keine Bebauung. Diese Darstellung entspricht in Lage und Umfang auch dem wassersensiblen Bereich, der sich hier durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser begründet.
 - o Trinkwasserschutzgebiete kommen nicht vor.
 - o Dem Geltungsbereich kommt daher insgesamt überwiegend mittlere, im Auenbereich des Maierbaches hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu.
 - o Durch die Planungen kann es zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung, der Überschwemmungsgebiete, der wassersensiblen Bereiche und Verschärfung des Oberflächenabflusses kommen. Um diesem entgegenzuwirken wurden im Bebauungsplan die vollständige Erhaltung der entsprechenden Bereiche im Talzug des Maierbaches sowie Retention und Versickerung von Regenwasser auf dem Baugrundstück festgesetzt.
- Schutzgut Klima/Luft:
 - o Die landwirtschaftlichen Flächen im Norden des Geltungsbereichs sind Kaltluftentstehungsgebiete.
 - o Die Fließgeschwindigkeit der Kaltluft ist aus topografischen Gründen gering.
 - o Die Frischluftbahn ist durch die Gewerbebebauung und den geschlossenen Uferauwald behindert und durch Immissionen vorbelastet.
 - o Dem Geltungsbereich kommt daher eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft zu.
 - o Aufgrund der Planungen kann es zu Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten sowie von klimaregulierender Elemente bzw. Grünflächen kommen. Ebenso wird die Luftleitbahn beeinträchtigt. Als mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen mit aufgenommen: vollständiger Erhalt des Uferauwaldes sowie Dach- und Fassadenbegrünung.

- Schutzgut Landschaft:
 - o Der Geltungsbereich ist aufgrund der Lage zwischen Bundesstraße 8, Pöllinger Hauptstraße, Maierbach und den bestehenden Gewerbegebieten weitgehend unzugänglich und entzieht sich somit der landschaftlichen Erlebbarkeit.
 - o Die zentral gelegene, arten- und strukturarme Ackerbrache wird vom Auwaldstreifen umrahmt und belebt.
 - o Das Landschaftsschutzgebiet „Dillberg-Heinrichsberg“ befindet sich jenseits der B8 in einer Entfernung von 80-180 m.
 - o Erhebliche Vorbelastungen im Westen und Süden durch unzureichende Eingrünung der Ränder des bestehenden Gewerbegebietes.
 - o Dem überwiegend strukturarmen und vorbelasteten Teil des Geltungsbereiches kommt geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft zu. Der Maierbach mit seinem Uferauwald hat hohe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.
 - o Aufgrund der Planungen kann es zum Verlust von orts- und landschaftsbildprägenden Elementen sowie der baulichen Überprägung der Landschaft im Umfeld der Gewerbeflächen kommen. Als mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen mit aufgenommen: vollständiger Erhalt des Uferauwalds sowie Baum- und Gehölzpflanzungen an den Rändern des Gewerbegebietes.
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:
 - o Es sind keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich bekannt.
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:
 - o Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie zwischen den Schutzgütern Landschaft, Tiere und Pflanzen.

Zum Ausgleich bzw. Minimierung der Auswirkungen ist ein Ausgleichsbedarf in Höhe von etwa 5.877 m² erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen können auf Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden. Die Flächen werden durch die Stadt Neumarkt i.d.OPf. aus ihrem Ökokonto sowie vom privaten Unternehmer zur Verfügung gestellt.

4. Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Bei der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans steht die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Gewerbeflächen im direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Betriebsgelände. Alle weiteren denkbaren Alternativen hätten die Verlegung des Betriebs und die Inanspruchnahme einer weit größeren Gesamtfläche als nur der vorgesehenen Erweiterungsfläche zur Folge. Zudem weist der Standort der Erweiterung eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf, so dass die geplante Erweiterung am bestehenden Betriebsgelände sicher geringere erhebliche Umweltauswirkungen nach sich zieht als eine alternative Ausweisung von Gewerbeflächen auf anderen bislang unbebauten Standorten.

5. Fazit

Nach Abwägung aller relevanten Belange kommt die Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung geeignet ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Planungsbereich „144 – Pölling Dahmit II“ zu gewährleisten.