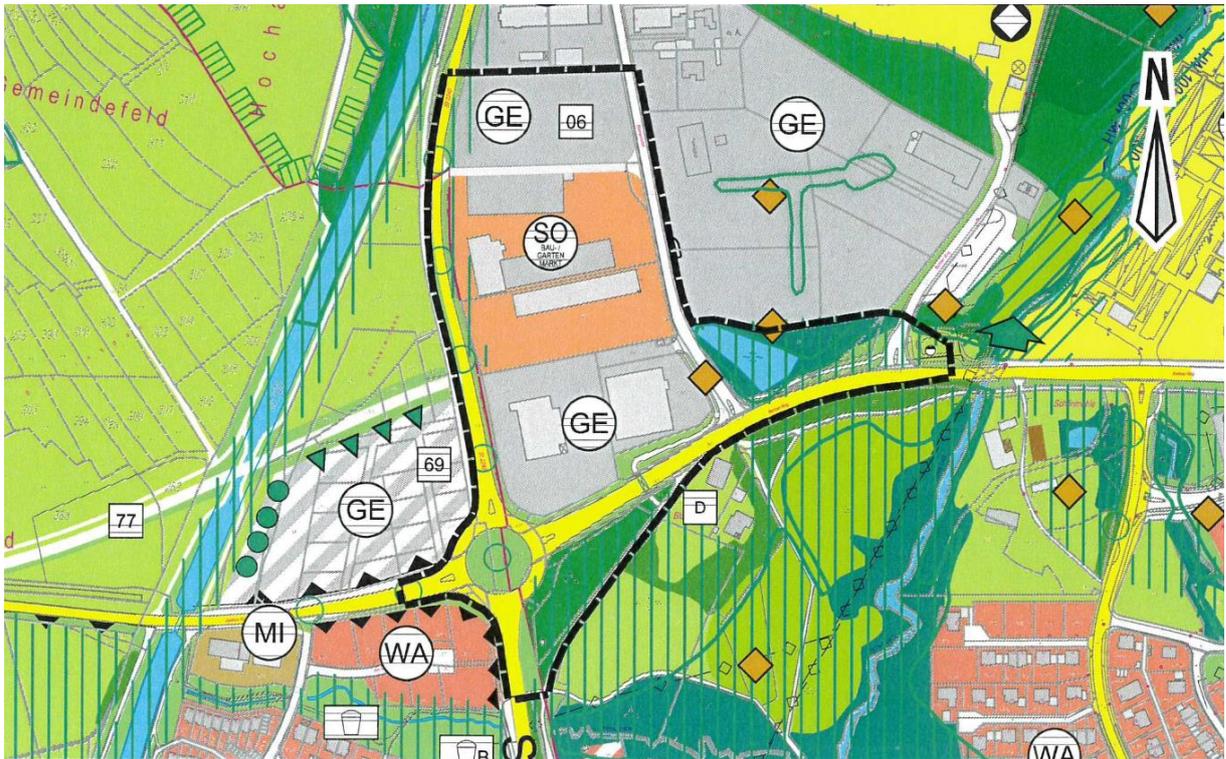




Änderung des Flächennutzungsplans „F 138 - Blumenhof-West“



Begründung mit Umweltbericht

vom 27.09.2018

Auftraggeber:

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

erarbeitet durch:

Grosser-Seeger & Partner
Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg

1. Ausgangssituation

Seit vielen Jahren bestehen Bestrebungen für bauliche Entwicklungen im Bereich Blomenhof. Zuletzt wurden dort die Nutzungen Lidl und Fishermans World Neumarkt angesiedelt.

Für den Bereich zwischen der Blomenhofstraße und der St 2240 ist beabsichtigt, einen Gartenfachmarkt zu platzieren. Dabei handelt es sich aufgrund der typischen Größe dieser Märkte um Nutzungen, für die ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO notwendig ist. Dies ist bauleitplanerisch entsprechend zu entwickeln.

Es ist daher beabsichtigt, das Planungsrecht im dortigen Bereich entsprechend zu verändern. Gleichzeitig soll dies zum Anlass genommen werden, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die geänderte verkehrliche Situation im Bereich Anschluss St 2240 an den Berliner Ring anzupassen.

2. Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebiets von Neumarkt i.d.OPf. und umfasst eine Fläche von 78.035 m². Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- im Norden: durch die Fl. Nr. 12/24 der Gemarkung Mühlen sowie die Fl. Nrn. 8/8 und 8/17 der Gemarkung Mühlen
- im Osten: durch die östliche Grenze der Blomenhofstraße sowie die Acker- und Wiesenfläche östlich der Anschlussstelle Stichstraße Berliner Ring
- im Süden: durch die südliche Grenze des Berliner Rings sowie die südliche Grenze des Mischwaldes südöstlich des Kreisels
- im Westen: durch die westliche Grenze der St 2240 sowie die westliche Grenze des Kreisels und der Einmündung in den Berliner Ring

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuellen Fassung.

Regionalplan/Landesentwicklungsprogramm

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und wurde am 01.03.2018 zuletzt geändert.

Im LEP wurde die Stadt Neumarkt i.d.OPf. als Oberzentrum klassifiziert und übernimmt damit Versorgungsfunktionen auch für die Gemeinden der Umgebung mit Gütern, insbesondere mit Gütern des spezialisierten höheren Bedarfs.

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, abgesehen von den Sortimenten der Nahversorgung, nur in den zentralen Orten ausgewiesen werden, vgl. Ziel 5.3.1. Hinsichtlich der Lage innerhalb der Gemeinde legt das LEP im Ziel 5.3.2 fest, dass die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts nur an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen hat.

Ein „städtebaulich integrierter Standort“ weist lt. LEP folgende Merkmale auf, vgl. Begründung zu Ziel 5.3.2:

- Lage innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend
- anteiliger fußläufiger Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn „das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient [...]“. Dann muss jedoch das Randsortiment deutlich begrenzt sein. Grund für eine Situierung außerhalb des städtebaulich integrierten Standorts kann z.B. die notwendige gute Erreichbarkeit und die Größe der benötigten Fläche sein.

Beim Standort Blomenhof handelt es sich nicht um einen städtebaulich integrierten Standort gem. LEP, da der wesentliche Wohnanteil in der unmittelbaren Umgebung fehlt. Es handelt sich bei dem Einzelhandelsgroßprojekt jedoch um einen Markt, dessen Sortiment hauptsächlich dem des „Sonstigen Bedarfs“ gem. Anhang zum LEP zuzuordnen ist, somit kann hier die Ausnahmeregelung greifen. Der Standort ist zudem an das ÖPNV-Netz angebunden.

Hinsichtlich des Einzelhandels sind im LEP Vorgaben zu Einzugsbereichen und Abschöpfungsquoten enthalten, die als Ziele der Raumordnung in der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. In einer Auswirkungsanalyse (BBE, Stand Februar 2018) wird nachgewiesen, dass der geplante Gartenmarkt die im LEP festgelegten Grenzen einhält und somit das Anpassungsgebot der Planung erfüllt wird.

Die grundsätzliche Verträglichkeit der Nutzung an diesem Standort wird auch durch das positive Ergebnis des durchgeführten vereinfachten Raumordnungsverfahrens zur bisherigen Planung bestätigt. Die Ausführungen des Bescheids der Höheren Landesplanungsbehörde vom 08.06.2015 werden bei der Überarbeitung des Entwurfs der FNP-Änderung berücksichtigt.

Die Höhere Landesplanungsbehörde kommt in der landesplanerischen Beurteilung in Form eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens gemäß Art. 26 BayLPIG zum Ergebnis, dass der im Bereich Blomenhof geplante Bau- und Gartenmarkt unter Beachtung der folgenden Maßgabe den Erfordernissen der Raumordnung entspricht:

„Die für den Bau- und Gartenmarkt vorgesehenen Verkaufsflächen sind differenziert nach Kern- und Randsortimenten in den Festsetzungen des Bebauungsplanes festzuschreiben. Überdachte Freiflächen sind mit 50% ihrer Verkaufsfläche, nicht überdachte Freiflächen mit 25% ihrer Verkaufsfläche anzurechnen.“

Die Regierung der Oberpfalz wurde im weiteren Verfahren um eine erneute landesplanerische Überprüfung gebeten. Dies war notwendig, da zwar die Gesamtverkaufsfläche kleiner sein wird als beim ursprünglich vorgesehenen Bau- und Gartenmarkt, aber die Verkaufsfläche für das Gartenmarkt-Kernsortiment deutlich größer wird. Im Zuge der

erneuten Beteiligung bestätigt die Regierung der Oberpfalz mit Schreiben vom 11.07.2018, dass sich die nun vorgelegte Planung im Wesentlichen nur hinsichtlich der Sortimente und der damit verbundenen Verkaufsflächen von der bereits landesplanerisch überprüften Planung unterscheidet, sodass kein erneutes Raumordnungsverfahren notwendig ist und das geplante Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Flächennutzungsplan

Die für die Sondernutzung vorgesehenen Grundstücke sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. bisher als Gewerbeflächen dargestellt. Dementsprechend ist eine Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich erforderlich.

Nördlich des Lidl-Marktes ist im aktuellen FNP eine Fläche für eine Verbindungsachse vorgehalten.

Einzelhandelskonzept

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat im Jahr 2015 ein Einzelhandelskonzept als Steuerungsinstrument der weiteren Einzelhandelsnutzung beschlossen. Kernaussagen des Einzelhandelskonzepts sind, dass die Stadt über einen guten Besitz an Einzelhandelsflächen verfügt und ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion gerecht wird. Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. verfügt über eine hohe Zentralität, die insbesondere der Lage im ländlichen Raum geschuldet ist.

In Kapitel 6.6 des Einzelhandelskonzepts werden Aussagen zu Fachmarktstandorten (Standorte des großflächigen, nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandels) getroffen und begründet. Die Entwicklung in diesen Sortimenten soll sich demnach grundsätzlich auf die etablierten Fachmarkt-Standortbereiche wie Nürnberger Straße und B 299/Freystädter Straße und andere konzentrieren.

Darüber hinaus werden Fachmärkte an Standorten aufgezählt, wo das Kriterium einer Verbundlage mit verschiedenen Anbietern nicht ausgeprägt ist; hierzu zählt auch der Standort Blomenhof.

Der Standort Blomenhof wird im weiteren Einzelhandelskonzept diskutiert, da es schon lange Bestrebungen für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarkts an dieser Stelle gibt. Das Einzelhandelskonzept kommt im Kapitel 8 (Bewertung konkreter Einzelhandelsvorhaben) zu dem Ergebnis, dass der Standort geeignet ist, wobei das Einzelhandelskonzept noch auf das frühere Vorhaben (Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 8.300 m²) abstellt.

Unter Berücksichtigung des konkreten Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeptes und auch vor dem Hintergrund, dass an anderer Stelle im Stadtgebiet ein Markt dieser Größenordnung nicht ansiedelbar erscheint, wird die Planung als städtebaulich verträglich bewertet.

Im Einzelhandelskonzept wird festgestellt, dass:

„Die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes am Standort Blomenhof [...] eine sinnvolle Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen der Stadt Neumarkt i.d.OPf. dar[stellt]. Gleichzeitig sollte jedoch geprüft werden, ob die baurechtlichen Voraussetzungen für die benachbarten Grundstücke zu ändern sind, um die Ansiedlung weiterer Fachmärkte - vor allem mit Innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten - zu verhindern.“¹

Da aufgrund geänderter Rahmenbedingungen anstelle eines Bau- und Gartenmarktes nun ein Gartenfachmarkt mit geringerer Verkaufsfläche (insgesamt max. 6.000 m² Verkaufsfläche, ungewichtet) aber einem ähnlichen Sortiment umgesetzt werden soll, behalten die Aussagen des Einzelhandelskonzepts ihre Gültigkeit und werden durch das Vorhaben umgesetzt. Dies wird durch die projektbezogene Auswirkungsanalyse (BBE, Februar 2018) nachgewiesen.

4. Planungskonzept

Das geplante Sondergebiet ist in das städtische und städtebauliche Gefüge einzupassen. Daher existieren für den Bereich „Blomenhof“ weitere Auswirkungen, so dass eine Beschränkung des Plangebietes lediglich auf diese Grundstücke als nicht zielführend erachtet wird. Es gilt verkehrliche Belange einzubauen und qualifiziertes Baurecht auch für weitere un- bzw. untergenutzte Grundstücke im Bereich „Blomenhof“ vorzubereiten.

Im Bereich nördlich des Lidl-Marktes bis zur Grundstücksgrenze Fl. Nr. 12/2, Gmkg. Mühlen soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau-/Gartenmarkt“ neu dargestellt werden.

Die verkehrliche Situation an der sog. „Blomenhofkreuzung“ ist durch den Bau des Kreisverkehrs in 2013 verändert worden. Die Planungen basieren auf dem Planfeststellungsbeschluss vom 30.03.2012, welcher auch die Anschlüsse in die Blomenhofstraße und in die Stichstraße Berliner Ring regelt.

In Folge dieses bestandsorientierten Ausbaus eines Teilstückes der B 299 (Berliner Ring) zwischen dem Ludwig-Donau-Main-Kanal und der Schwarzachbrücke bzw. der St 2240 entfällt die Darstellung einer Verbindungsachse nördlich des Lidl-Marktes. Die Flächen dieser Trasse werden nun als Sonder- bzw. Gewerbegebiet dargestellt.

Für die Blomenhofstraße selber war im ursprünglichen Flächennutzungsplan auch eine Abkopplung vom Ring vorgesehen. Es war vorgesehen, die Blomenhofstraße mittels einer Verbindungsstraße an die Staatsstraße anzubinden. Mit der Änderung des FNP wird die Anbindung der Blomenhofstraße an den Ring dargestellt. Der Anschluss an die Altdorfer Straße (St 2240) wird nun nördlich der Sondergebietsfläche eingetragen.

Im Osten des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung befindet sich ein Biotop nach amtlicher Biotopkartierung: eine Wasserfläche inmitten eines Feuchtwaldes. Es ist bereits ein festgesetztes Ziel, unter Einbeziehung bereits vorhandener Flächen, ein Grünzugsystem zu schaffen sowie Frischluftschneisen zu erhalten. Diese Darstellungen werden beibehalten.

¹ Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt 2015, S. 55f.

In Folge des Ausbaus des Berliner Rings entfällt die vormals vorgesehene Verkehrsanbindung, welche eine Zerschneidung dieses Bereichs beinhaltet hätte.

Östlich des Stichts „Berliner Ring“ befinden sich Regenrückhalteeinrichtungen, die nun in der Flächennutzungsplanänderung mit dem Symbol „Abwasser“ gekennzeichnet werden.

5. Auswirkungen der Planung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst östlich der Blumenhofstraße empfindliche Bereiche, welche jedoch nicht mit Bauflächen überplant werden. Die ursprüngliche Darstellung wird beibehalten bzw. an den tatsächlichen Bestand angepasst.

Aufgrund des bestehenden Baurechts sowie der Bestandsgebäude im Bereich des geplanten Sondergebietes „Bau-/Gartenmarkt“ wird sich keine Verschlechterung der Situation im Hinblick auf Umweltauswirkungen und der Versiegelung ergeben.

Es werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Die Fläche, für die eine Sondergebietsausweisung vorgesehen ist, ist derzeit schon als Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan trifft keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Dies wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

6. Kompensation

Auf Ebene der Bebauungsplanung wird gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft hier zu.

Der Ausgleich, der im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen des Kreisverkehrs notwendig wurde, war Gegenstand der Planfeststellung.

7. Umweltbericht

In § 2 Abs. 4 BauGB ist festgelegt, wie die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Die Umweltprüfung bezieht sich räumlich auf den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie auf das unmittelbare Umfeld soweit dies gutachterlich für erforderlich gehalten wurde. Inhaltlich erfolgte eine Betrachtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange, namentlich der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Dabei sind sowohl negative als auch positive Auswirkungen zu ermitteln und zu prüfen. Der Umweltbericht geht daher nicht nur auf den aktuellen Bestand ein, sondern auch auf die bisherige, genehmigte Planungssituation. Im Flächennutzungsplan erfolgt auch nur eine überschlägige Prüfung der Schutzgüter, die auf Ebene der Bebauungsplanung zu detaillieren ist.

Da die Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet wurde, kann es nach den Vorschriften des vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechts zu Ende geführt werden (§ 245c Abs. 1 BauGB n.F.). Im vorliegenden Umweltbericht wird daher

auf die 2017 neu hinzugekommenen Inhalte in der Umweltprüfung noch nicht eingegangen.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht innerhalb des Geltungsbereiches eine Änderung der Darstellung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Bau-/Gartenmarkt“ vor. Weiter werden Darstellungen der Verkehrsflächen angepasst bzw. zurückgenommen. Die Darstellungen zur Schaffung eines Grünzugsystems sowie der Erhaltung von Frischluftschneisen werden beibehalten.

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden bauliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches vorbereitet. Allerdings stellt schon der wirksame Flächennutzungsplan dort gewerbliche Bauflächen dar und diese sind bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Für die anderen Bereiche (Kreisel Berliner Ring, Wasserfläche mit Biotop) wird im Wesentlichen der Bestand dargestellt.

Ferner erwähnt der Landschaftsplan zu „Siedlung und Gewerbe“ u.a. folgende Grundsätze:

- Verdichtung durch Schließen von Baulücken vor Neuausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten
- [...]
- Schutz wertvoller Biotope, wenn möglich Einbindung in auszuweisende Grünzüge
- [...]
- Die Ausweisung von Gewerbegebieten soll auf einzelne Schwerpunkte konzentriert werden. Vor allem soll vermieden werden, dass sich Gewerbegebiete als Band entlang der Einfallstraßen ziehen und damit das Bild der Ortseingangssituation als dem ersten Eindruck der Stadt beeinträchtigen.
- Belassen ausreichender Grünzüge und Grünflächen.“

Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund im Planungsgebiet besteht wie auch andernorts im Neumarkter Becken aus diluvialen Flugsanden (Sa) teils mit schluffigen Zwischenlagen bzw. aus Terrassensanden und -schottern im Übergang zu Flugsanden. Am Westrand werden auch Flussschotter vermutet. Kleinflächig tritt im Bereich der Blomenhofstraße auch Opalinuston der Unteren Aalen-Schichten (Dogger α) auf, der im Zuge der früheren Ziegeleinutzung auch ausgebeutet wurde.

Aus den nährstoffarmen Sanden haben sich früher durch Ackernutzung Braunerden entwickelt. Bei Grundwasser- bzw. Stauwassereinfluss (z.B. im Bereich der Opalinustone) dürften sich auch Podsol-Gleye oder Nassgleye entwickelt haben.

Durch die Ziegeleinutzung, aber auch durch verschiedene Bautätigkeiten (Gewerbe, Straßenbau, aber auch den Ludwig-Donau-Main-Kanal) ist aber an verschiedenen Stellen in den Bodenkörper innerhalb des Geltungsbereichs eingegriffen worden. Hier kam es zu Bodenumlagerungen und Neumodellierungen, sowie auch zu künstlichen Auffüllungen und Versiegelungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass es keinen unbeeinflussten Bodenkörper innerhalb des Geltungsbereichs mehr gibt.

Die geplanten gewerblichen Nutzungen und das Sondergebiet „Bau-/Gartenmarkt“ führen zu keinen Veränderungen bei den Auswirkungen der Planungen im Vergleich zum bisherigen FNP, aber auch zum tatsächlichen Ist-Zustand (bereits hohes Maß an Versiegelung vorhanden).

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet mit Ausnahme eines Teiches östlich der Blumenhofstraße bzw. nördlich des Berliner Rings nicht vor. Weiter westlich befindet sich der Ludwig-Donau-Main-Kanal als künstliches Gewässer und direkt östlich des Geltungsbereichs fließt als natürliches Fließgewässer die Schwarzach, die aus dem Stadtbach hervorgeht, vorbei.

Genaue Angaben über den Grundwasserkörper in diesem Bereich liegen nicht vor. Die Flugsande im Neumarkter Becken stellen aber einen bedeutenden Grundwasserleiter/Grundwasserstockwerk dar, der/das aufgrund der durchlässigen Bodenart und damit geringer Puffer- und Filterleistungen der Böden einer latenten Gefährdung durch Eintrag von Schad- und Nährstoffen unterliegt.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Bereich. Es befinden sich hier auch keine Wasserschutzgebiete.

Aufgrund der schon bestehenden, großflächigen Versiegelung im Gebiet und den geringen Unterschieden zwischen gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen entstehen durch die Planänderung keine neuen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Durch den Entfall der Verkehrsstraße (alte Führung Berliner Ring) kann das Stillgewässer östlich der Blumenhofstraße nun unverändert erhalten werden.

Schutzgut Klima/Luft

Das Klima in Neumarkt kann als leicht kontinental bezeichnet werden. Es ist gekennzeichnet durch mäßig warme Sommer und nicht allzu kalte Winter und entspricht den vorherrschenden Verhältnissen im Vorland der Mittleren Frankenalb. Die mittlere Tagesmitteltemperatur liegt innerhalb des Planungsgebiets im Bereich von 7,0 – 8,0 °C und damit etwas höher als die Anstiege des Altraufs und die Höhen der Frankenalb. Es liegt außerdem schon am Rand des wärmeren Stadtkerns von Neumarkt. Die Vegetationsperiode (entspricht einem Tagesmittel der Lufttemperatur von mindestens + 5 °C) hat eine Dauer von etwa 220 - 230 Tagen und ist damit schon länger als in der angrenzenden Frankenalb. (BAYFORKLIM 1996).

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge im Zeitraum 1961 bis 1990 beträgt in Neumarkt zwischen 750 und 850 mm/Jahr. Die Niederschläge fallen überwiegend im Sommer. Das Frühjahr, der Frühsommer und der Herbst stellen dagegen regenarme Perioden dar. (vgl. BAYFORKLIM 1996)

Die mittlere jährliche Anzahl der Tage mit Niederungsnebel ist im Neumarkter Becken, an dessen Rand sich das Planungsgebiet befindet mit 50 – 60 Tagen im Vergleich zum restlichen Umland relativ hoch. (BAYFORKLIM 1996)

Das Planungsgebiet liegt an der Grenze zwischen dem kompakten Siedlungsbereich (tendenziell überwärmte Flächen) und dem als Kaltluftentstehungsgebiet fungierenden Offenland. Das Gebiet trägt aufgrund vorhandener Bebauung und Versiegelung nicht zum klimatischen Ausgleich bei.

Daten zur lufthygienischen Belastung in Neumarkt liegen keine vor. Trotz der Beckenlage der Stadt ist aber nicht mit übermäßigen Belastungen zu rechnen.

Durch die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine negativen Veränderungen für das Schutzgut Klima/Luft.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die potenziell natürliche Vegetation (PNV), die sich bei einem Ende der menschlichen Eingriffe aufgrund der Standortbedingungen auf den Böden im Planungsgebiet einstellen würde, ist ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald (örtlich auch mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald).

Eine Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgte am 24.04. und 30.06.2013. Ferner fanden von April bis Juli 2013 faunistische Untersuchungen statt (GENISTA, Büro für Umweltbildung, Naturschutz und Landschaftspflege, 07.01.2014). 2018 erfolgte eine Aktualisierung der daraus gewonnenen Erkenntnisse aufgrund seitheriger Veränderungen (Bebauung Fl. Nr. 12/2).

Der Planungsbereich ist zu einem großen Teil bereits bebaut und versiegelt. Östlich der Blomenhofstraße befindet sich ein Teich, an dessen Ufern Schwarz-Erlen, Eichen und Weiden wachsen. Dieser Bereich ist als Biotop 6634-1188-08 „Gehölze bei Loderbach“ (bzw. 6734-0038-013) erfasst. Der Biotop umfasst verschiedene Hecken, Feldgehölze und Altgrasbestände südlich und westlich von Loderbach. Es handelt sich bei der betroffenen Teilfläche des Biotops aber nicht um einen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

In der Artenschutzkartierung (ASK) (Stand: 03.02.2017) sind für den Geltungsbereich nur alte Nachweise von 1993 von Buntspecht, Gartengrasmücke und Teichmolch im Bereich des Stillgewässers im Osten dokumentiert (ASK-6634-0192 „Aufgelassener Teich ca. 400 m SW Kläranlage Neumarkt“). Bei den faunistischen Erfassungen 2013 konnte hier aber ein bedeutsames Laichhabitat von Erdkröte und Grasfrosch festgestellt werden, an weiteren Amphibienarten gibt es dort auch den schon erwähnten Teichmolch. Weitere seltene und gefährdete Tierarten konnten westlich der Blomenhofstraße nicht festgestellt werden. Im Teich konnte zusätzlich der Große Wasserfenchel (*Oenanthe aquatica*) (RL Bayern 3) nachgewiesen werden. (GENISTA, 07.01.2014)

Durch die Flächennutzungsplanänderung erfolgen zum wirksamen FNP keine negativen Auswirkungen. Durch den Wegfall der Verkehrsspanne kann das Stillgewässer, das als Laichhabitat dient, erhalten werden. Die Anpassung der Darstellungen der Verkehrsflächen entspricht dem Bestand. Artenschutzrechtliche Belange sind auf Ebene des Bebauungsplanes weiter zu prüfen. Nach derzeitigem Kenntnisstand können hier in erster Linie die Artengruppen Vögel (Gebäudebrüter) und Fledermäuse betroffen sein.

Durch geeignete Vermeidungs- und ggf. auch CEF-Maßnahmen dürften Verbotstatbestände aber nicht einschlägig werden.

Schutzgut Mensch

Zu beachtende Aspekte zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden die Erholungseignung des Raumes, der Lärmschutz, die Luftreinhaltung und der Schutz vor elektrischen Feldern.

Das Planungsgebiet selbst hat keinerlei Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Die Wege entlang des Ludwig-Donau-Main-Kanals im Westen werden aber für vielfältige Freizeitaktivitäten genutzt und haben auch eine überörtliche Bedeutung.

Durch die angrenzenden Straßen bestehen Lärmemissionen durch den Verkehr, die auch auf das Gebiet einwirken.

Lufthygienische Belastungen sowie Belastungen durch elektrische Felder sind keine bekannt. Messungen diesbezüglich wurden nicht vorgenommen, im Umfeld des Planungsbereiches befindet sich aber eine Mülldeponie und weiter östlich die Kläranlage der Stadt Neumarkt.

Durch die Flächennutzungsplanänderung erfolgen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan.

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet liegt vollständig in der naturräumlichen Haupteinheit „Vorland der Mittleren Frankenalb“ (111). Dieser Naturraum ist im Norden von Neumarkt allgemein durch ein kleinräumiges Nutzungsmuster mit kleineren Waldflächen, Feldgehölzen, Hecken und Fließgewässern sowie einzelnen Gehöften und Mühlen geprägt.

Das Planungsgebiet selbst wird überprägt durch die Verkehrsflächen von Berliner Ring, der Blomenhofstraße und der St 2240, die die bebauten Bereiche der vorhandenen Gewerbebetriebe einschließen. Für das Landschaftsbild bedeutsam sind naturnahe Elemente, wie der Teich und die Gehölzbestände nördlich und südlich des Berliner Ringes.

Durch die Flächennutzungsplanänderung erfolgen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan. Durch den Wegfall der Verkehrsspanne können naturnahe Elemente erhalten werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet selbst sind keine geschützten Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt. Grundsätzlich ist im Umfeld von Neumarkt mit frühgeschichtlichen Einzelfunden aufgrund von Bodendenkmälern im weiteren Umkreis zu rechnen, durch die schon bestehenden Eingriffe in den Bodenkörper und die vorhandene Bebauung wären neue Funde aber eher unwahrscheinlich.

Der außerhalb des Gebietes verlaufende Ludwig-Donau-Main-Kanal ist als Ingenieurbauwerk ein kulturhistorisches Element und steht unter Denkmalschutz (D-3-73-147-107). Gleiches gilt für den Blomenhof, ein ehemaliges, eingeschossiges Wohnstallhaus, später Gasthaus aus dem 18. Jahrhundert (D-3-73-147-61).

Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches stellen in erster Linie die verschiedenen, gewerblich genutzten Bestandsgebäude dar, die aber alle innerhalb der Bauflächen liegen.

Auswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung auf die Kultur- und Sachgüter werden nicht gesehen. Mit der Herstellung des Berliner Rings, gesichert durch Planfeststellungsbeschluss vom 30.03.2012, wird der Verkehr relativ nah am Gebäude Blomenhof entlanggeführt. Die Auswirkungen wurden im Rahmen der Planfeststellung behandelt. Weitere Auswirkungen durch die vorgesehene Sondergebietsdarstellung weiter nördlich werden nicht gesehen, da zwischen dem Denkmal und dem künftigen Sondergebiet sich schon jetzt weitere Bebauung befindet.

Der Ludwig-Donau-Main-Kanal befindet sich westlich des Änderungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung und grenzt im nördlichen Teilbereich direkt an diese an, während im südlichen Bereich noch (geplante) gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dazwischen liegen. Der Kanal ist im Flächennutzungsplan dargestellt und wird überlagert durch die Signatur „Neuanlage von Grünzügen, keine Bebauung“. An dieser Darstellung werden keine Änderungen vorgenommen.

Wechselwirkungen

Auf mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurde – sofern relevant – bereits oben eingegangen. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Wechselwirkungen im Vergleich zu den einzelnen Schutzgütern, bestehen auch keine erheblichen Auswirkungen.

Verbleibende Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass nach der Umsetzung des Flächennutzungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen auftreten.

Nach § 4 Abs. 3 BauGB wird die Gemeinde nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bauleitplans durch die Behörden unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Alternativen und Nullfall

Alternativen zur Planung bestanden in Form unterschiedlicher Verkehrsführungen, die aber nach Realisierung des Umbaus der Kreuzungsstelle von Berliner Ring und St 2240 (gesichert durch Planfeststellungsbeschluss) obsolet sind. In der Flächennutzungsplanänderung wird die neue Bestandssituation dargestellt. Hinsichtlich der Bauflächen handelt

es sich schon um bebaute Grundstücke, die teils einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Ohne Flächennutzungsplanänderung würde die gewerbliche Nutzung in diesen Bereichen weitergeführt werden. Eine Ansiedlung eines Bau-/Gartenfachmarktes wäre aber nicht möglich.

Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Folgende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung befinden sich in der weiteren Umgebung:

- 6634-371 „Höllberg“ in ca. 6,5 km im Norden,
- 6935-371 „Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laaber und Kreuzberg bei Dietfurt“ in ca. 4,5 km im Südosten,
- 6734-371 „Binnendünen und Albrauf bei Neumarkt“ in ca. 4,5 km im Süden und
- 6733-371 „Moosgraben und Dennenloher Weiher“ in ca. 9 km im Westen.

Auch das europäische Vogelschutzgebiet 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ liegt knapp 9 km entfernt in westlicher Richtung.

Aufgrund der großen Entfernungen werden durch die Planung die Gebiete weder direkt, noch mögliche funktionale Beziehungen zwischen diesen Gebieten oder deren Teilflächen beeinflusst. Der Geltungsbereich umfasst auch nur schon weitgehend bebaute oder versiegelte Bereiche.

Somit können Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung ausgeschlossen werden.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung „138 - Blumenhof“ umfasst schon bestehende Verkehrsflächen sowie gewerbliche Bauflächen. Ferner Gehölzbestände und Wasserflächen im Umfeld. Durch die Flächennutzungsplanänderung erfolgen Anpassungen der Darstellungen der Verkehrsflächen an die aktuelle Situation sowie die Änderung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Bau-/Gartenmarkt“.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für die einzelnen Schutzgüter wurde im Umweltbericht anhand der Bestandssituation, aber auch der bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan überprüft und die Auswirkungen der Planungen bewertet. Diese sind nachfolgend in einer zusammenfassenden Darstellung wiedergegeben:

Schutzgut	Bedeutung des Planungsgebietes für Schutzgut	Auswirkungen der Planung
Boden	gering	nicht erheblich
Wasser	gering	nicht erheblich
Klima/Luft	mittel	nicht erheblich
Tiere und Pflanzen	gering – mittel	nicht erheblich
Mensch	gering	nicht erheblich
Landschaft	gering – mittel	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	mittel	nicht erheblich
Wechselwirkungen	nicht wesentlich	nicht erheblich

Es sind durch die Flächennutzungsplanänderung keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG oder Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht betroffen. Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Flächennutzungsplanänderung können ebenfalls gänzlich ausgeschlossen werden.

Inwieweit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einschlägig werden, ist abschließend auf Ebene der Bebauungsplanung detailliert zu prüfen. Derzeit sind keine unüberwindbaren Hindernisse erkennbar.

Planungsalternativen mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter waren nicht vorhanden.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird kein neues Ausgleichserfordernis ausgelöst, da es sich im Wesentlichen um schon bebaute Bereiche handelt, die dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen sind und das als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben herangezogen würde.

Neumarkt i.d.OPf., den 27.09.2018