



## Bebauungsplan „138 – Blumenhof-West“



### Begründung mit Umweltbericht

Satzungsfassung

Stand: 02.03.2020

erarbeitet durch:

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

# INHALT

<b>I.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>4</b>
A	Allgemeines .....	4
1.	Planungsanlass und Verfahren .....	4
2.	Lage des Plangebiets.....	4
B	Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche.....	5
1.	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen .....	5
2.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	6
C	Planerische Grundlagen .....	7
1.	Ziele der Raumordnung .....	7
2.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	8
3.	Einzelhandelskonzept .....	9
4.	Derzeitige planungsrechtliche Situation .....	10
D	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	11
1.	Plankonzept .....	11
2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
4.	Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
5.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	14
6.	Abstandsflächen.....	14
7.	Verkehrsflächen .....	14
8.	Ver- und Entsorgung .....	15
9.	Immissionsschutz.....	15
10.	Grünordnung / Freiflächen .....	17
11.	Festsetzungen zu Dächern .....	17
12.	Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen.....	18
13.	Werbeanlagen .....	19
14.	Einfriedungen .....	19
15.	Altablagerungen und Altstandorte.....	20
16.	Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten .....	20
17.	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange .....	21
E	Bodenordnung .....	21
F	Umweltbericht.....	22
1.	Vorgehensweise.....	22
2.	Kurzdarstellung der Planung.....	22
3.	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung .....	22
4.	Beschreibung der angewandten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten sowie Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Informationen .....	23

5. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung .....	23
6. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet.....	24
7. Auswirkungen des Vorhabens .....	29
8. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	31
9. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	32
10. Alternativen und Nullfall .....	32
11. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	32
12. Eingriffsbilanzierung .....	32
13. Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen .....	33
14. Überwachung/Monitoring .....	33
15. Verwendete Quellen.....	34
16. Zusammenfassung.....	35
G Pflanzempfehlung .....	36

# I. BEGRÜNDUNG

## A ALLGEMEINES

### 1. Planungsanlass und Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Neumarkt hat am 24.07.2014 beschlossen für den Bereich „Blomenhof-West“ einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Sondergebiets „Baumarkt“ aufzustellen und die umgebenden Flächen des Gewerbegebiets mit zu überplanen. Zwischenzeitlich haben sich die Voraussetzungen geändert und es soll ein Gartenfachmarkt angesiedelt sowie Gewerbegebiete ausgewiesen werden.

Zwischen der Blomenhofstraße und der Altdorfer Straße (Staatsstraße 2240) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Gartenmarktes geschaffen werden. Dazu gehört neben der Festsetzung einer Obergrenze der Verkaufsfläche auch die Sicherung der Erschließung.

Die anderen gewerblichen Nutzungen sollen in ihrem Bestand festgeschrieben bzw. weiterentwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan wird für einen in bestimmten Bereichen abweichenden Geltungsbereich in einem gesonderten Verfahren (Nr. F-138) geändert, da insbesondere auch die Darstellungen zu den Verkehrsflächen den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden müssen. Der Feststellungsbeschluss hierzu wurde bereits am 27.09.2018 gefasst.

Das Verfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung gem. BauGB durchgeführt. Es sind die neuen Vorschriften des BauGB seit der Novelle von 2017 zu beachten.

### 2. Lage des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich im Norden der Stadt Neumarkt, nordöstlich des Kreuzungsbereichs Altdorfer Straße / Berliner Ring. Er ist ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt.

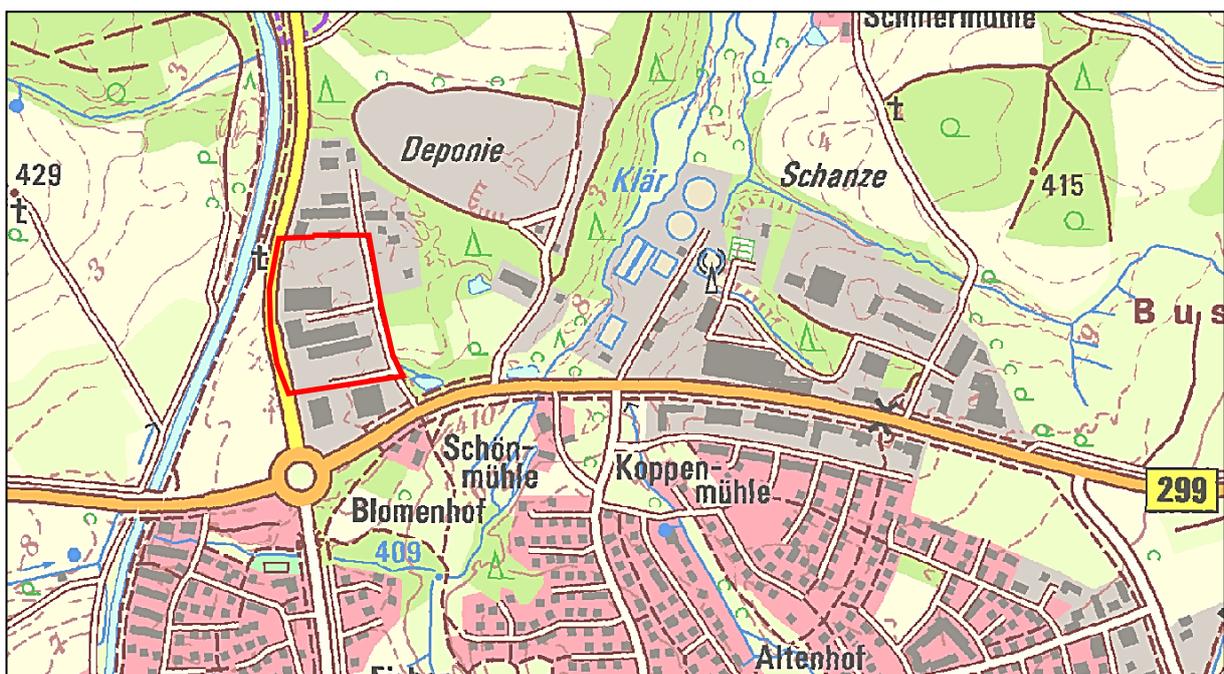


Abbildung 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich (rot umrandet) (Grundlage: TK 6634 und 6734 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017)

Der Bebauungsplan wird umgrenzt:

- Im Norden durch die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Blomenhofstraße 15
- Im Osten durch die Blomenhofstraße
- Im Süden durch die gewerbliche Nutzung des Lebensmittel-Discounters und des Fachmarkts für Angelbedarf
- Im Westen von der Staatsstraße St 2240.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr.:

Teilfl. 8/2, 8/4, 8/5, 8/7, 12/2, Teilfl. 13 der Gemarkung Mühlen und Teilfl. 133 der Gemarkung Holzheim.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 3,3 ha.

## **B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND ANGRENZENDER BEREICHE**

### **1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen**

Das Plangebiet wird derzeit zum Teil gewerblich genutzt, die nördliche Fläche als Logistikfläche, die südliche Teilfläche ist ungenutzt.

#### Angrenzende Bereiche

Das umgebende Gewerbegebiet Blomenhof ist durch große Hallen, die mit flach geneigten Satteldächern oder Flachdächern überdeckt sind, geprägt.

Nördlich des Plangebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen (Busspedition, Sportfachhandel).

Im Osten grenzt im Bereich des Wendehammers gewerbliche Nutzung an, südlich davon befindet sich ein bisher unbebautes, mit großen Bäumen überstandenes Gebiet, das zum Teil auch als Wald i.S.d. Forstrechts einzustufen ist. In diesem Bereich ist ein Tennisplatz mit kleinem Gebäude vorhanden.

In dem bebauten Bereich ist auch Wohnnutzung (Betriebsleiter) vorhanden: Blomenhofstraße 18 und 20a.

Im Nordosten ist die Mülldeponie des Landkreises angesiedelt. Weiter östlich befinden sich Industrie- und Gewerbegebiete, u.a. auch die städtische Kläranlage.

Südlich angrenzend an das Plangebiet ist ein Lebensmitteldiscounter und ein Fachmarkt für Angelsport vorhanden. An diese Nutzungen schließt sich im Süden der Berliner Ring an.

Auf der südlichen Seite des Berliner Rings befindet sich der Namensgeber der Umgebung, der Blomenhof, ein unter Denkmalschutz stehendes ehemaliges Wohnstallhaus.

Westlich des Plangebiets verläuft der ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Ludwig-Donau-Main-Kanal. Die künstlich angelegte Wasserstraße zwischen Kelheim und Bamberg hat eine Länge von 173 km und wurde zwischen 1836 - 45 auf Veranlassung von König Ludwig I. von Bayern durch Heinrich Freiherr von Pechmann angelegt.

Zwischen dem Plangebiet und dem Kanal liegt eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die Weierwiesen.



**Abbildung 2: Orthophoto mit Eintragung des Geltungsbereichs (rot gestrichelt umrandet)  
(Befliegung 30.08.2017, © Bayerische Vermessungsverwaltung)**

## **2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung der Gewerbegrundstücke im Plangebiet erfolgt über die Blomenhofstraße. Diese ist im Süden an den Berliner Ring (Bundesstraße B 299) als großräumige Verkehrsverbindung angeschlossen.

Im Norden endet die Blomenhofstraße in einem Wendehammer.

Die einzelnen Gewerbebetriebe sind nicht an die im Westen verlaufende Staatsstraße angebunden.

### Radverkehr

Begleitend zum Berliner Ring soll Zug um Zug für den Radfahrer eine sichere Wegeverbindung hergestellt werden. Diese Verbindung hat überörtliche Bedeutung. Im Bereich des `Kreisel Blomenhof` besteht noch ein gewisser Lückenschluss. Der Lückenschluss könnte durch ein entsprechendes Radwegeangebot innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Auch würde dadurch das Risiko minimiert, dass Radfahrer, die nach Norden wollen, aus Bequemlichkeit durch den großen Kreisverkehr fahren.

### ÖPNV

Das Gewerbegebiet ist an das örtliche ÖPNV-Netz mit der Haltestelle „Blomenhofstr.“ des Stadtbusses (Buslinie 573) angebunden. Der Nahverkehrsplan für die Stadt Neumarkt sieht vor, die Bedienung im Bereich des angesprochenen Flächennutzungsplanes und Heiligenwiesen eventuell auszuweiten.

### Technische Infrastruktur

Das Gewerbegebiet ist an die örtliche Strom- und Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung (Mischsystem) angeschlossen.

#### Wasserversorgung:

Der geplante Bereich wird derzeit durch die Wasserverteilungsleitung DN 150 in der Blomenhofstraße mit entsprechenden Hydranten erschlossen. Dadurch ist die öffentliche Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 gesichert. Der Planungsbereich wird über das Stadtnetz Neumarkt i.d.OPf versorgt, dadurch ergibt sich ein Ruhedruck von ca. 4,5 bar am Netzanschluss.

#### Erdgasversorgung:

Der geplante Bereich wird derzeit durch die Mitteldruckleitung DN 50 in der Blomenhofstraße erschlossen. Damit wird die Versorgung mit Erdgas im Planungsbereich sichergestellt.

#### Telekommunikation:

Die Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf. beabsichtigen die Verlegung von Glasfaserleitungen im Planungsbereich. So kann schnelles Internet und Telefon bereitgestellt und damit auch die Grundversorgung nach dem Telekommunikationsgesetz sichergestellt werden.

## **C PLANERISCHE GRUNDLAGEN**

### **1. Ziele der Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten, eine Teilfortschreibung am 01.03.2018.

Im LEP wurde die Stadt Neumarkt als Oberzentrum klassifiziert und übernimmt damit Versorgungsfunktionen auch für die Gemeinden der Umgebung 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 Wohnanteils 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 im Blomenhof handelt es sich um keinen städtebaulich integrierten Standort gem. LEP, da der wesentliche Wohnanteil in der unmittelbaren Umgebung fehlt. Da es sich bei dem Einzelhandelsgroßprojekt jedoch um einen Gartenmarkt handelt, dessen Sortiment hauptsächlich dem des „Sonstigen Bedarfs“ gem. Anhang zum LEP zuzuordnen ist, 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 wurde nachgewiesen, dass der geplante Gartenmarkt die im LEP festgelegten Grenzen einhält.

Da es sich bei dem geplanten Gartenmarkt um ein Vorhaben von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit handelt, ist gemäß Art. 24 Abs. 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) seine Raumverträglichkeit zu überprüfen. Diese landesplanerische Überprüfung des Vorhabens erfolgt im Rahmen eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens nach Art. 26 BayLplG parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans. Die Beteiligung zum Raumordnungsverfahren wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Flächennutzungsplan noch für den ursprünglich vorgesehenen Bau- und Gartenmarkt durchgeführt. Dazu wurden die eingegangenen Stellungnahmen an die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde übermittelt. Diese 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.“

Infolge des geänderten Planvorhabens vom Bau- zum Gartenmarkt, wurde die Auswirkungsanalyse der BBE (Dezember 2017/Februar 2018) aktualisiert. Die Regierung der Oberpfalz wurde im weiteren Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans um eine erneute landesplanerische Überprüfung gebeten. Dies wurde 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.

Auch hierzu hat die Regierung die grundsätzliche Raumverträglichkeit festgestellt, da sich die im Vorentwurf festgesetzten Verkaufsflächen innerhalb der landesplanerisch zulässigen Größenordnungen bewegen.

## **2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Im zu Beginn des Planverfahrens wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 war der Planbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt.

An der südlichen Grenze war noch der geplante Trassenverlauf des Berliner Rings eingetragen. Mit der Herstellung des Rings und des Kreisverkehrs am Kreuzungspunkt mit der

Staatsstraße, gesichert durch Planfeststellungsbeschluss vom 30.03.2012, entfällt die ursprüngliche Trassenplanung. Die Darstellung wurde im Änderungsverfahren Nr. 138 zum Flächennutzungsplan angepasst, gleichzeitig wurde die gewerbliche Baufläche als Sondergebiet „Bau-/Gartenmarkt“ dargestellt werden. Die Flächennutzungsplanänderung ist seit dem 25.09.2019 wirksam.



**Abbildung 3: Ausschnitt aus der seit 25.09.2019 wirksamen Flächennutzungsplanänderung der Stadt Neumarkt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Blomenhof“**

Westlich des Ludwig-Donau-Main-Kanals ist nachrichtlich die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Dillberg-Heinrichsberg“ dargestellt.

Das Vereinfachte Raumordnungsverfahren wurde im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mitgezogen.

### 3. 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. ver-

fügt 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 in 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 m<sup>2</sup>) 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.“

Da aufgrund geänderter Rahmenbedingungen anstelle eines Bau- und Gartenmarktes nun ein Gartenfachmarkt mit geringerer Verkaufsfläche (insgesamt ca. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, gewichtet) 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. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans war bisher nicht überplant. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hauptsächlich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets würde sich die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB richten. Da die Umgebung einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zuzuordnen ist, wären hinsichtlich der Art der Nutzung der Nutzungskatalog gemäß § 8 BauNVO anzulegen.

## D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 1. Plankonzept

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 BauN-VO zur Ansiedlung eines Gartenmarktes mit rd. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Einzelhandelsnutzungen im Süden sowie eines Gewerbegebiets im Norden und die Regelung der Erschließung.

Der Gartenmarkt soll auf dem südlichen Grundstück im Geltungsbereich angesiedelt werden. Die interne Organisation des Gartenmarktes (Lieferanfahrt, Besucheranfahrt) wird durch den Bebauungsplan nicht geregelt, lediglich die planerischen Beschränkungen der Zufahrten von der öffentlichen Straße werden im Plan behandelt.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der Garagen- und Stellplatzverordnung, wonach ein Stellplatz pro 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nachzuweisen ist. Bei einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> (rd. 5.000 m<sup>2</sup> Gartenmarkt) ergibt sich überschlägig ein Stellplatzbedarf von ca. 125 Stellplätzen.

#### Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet „Blomenhof“ wird heute ausschließlich durch die Blomenhofstraße erschlossen, die in einem nichtsignalisierten Knotenpunkt an die Umgehungsstraße B 299 (Berliner Straße) angebunden ist. Ein grundlegendes Ziel im Integrierten Gesamtverkehrsplan (GVP), der die angestrebten verkehrlichen Entwicklungen für die kommenden Jahre festlegt, ist die Ertüchtigung der Umgehungsstraße, insbesondere im nördlichen Stadtbereich. Um den Verkehrsfluss und die Leistungsfähigkeit im Zuge der Umgehungsstraße zu verbessern, sollen hier keine weiteren Anbindungen oder Zusatzbelastungen an Einmündungen entstehen. Bereits vorhandene Knotenpunkte sind zu optimieren und – je nach Möglichkeit – auch zu entlasten. Demzufolge kann das Gewerbegebiet „Blomenhof-West“ (Sondergebiet „Bau-/Gartenmarkt“) nicht über den vorhandenen Gebietsanschluss an der Umgehungsstraße erschlossen werden. Auch wäre die notwendige Leistungsfähigkeit in diesem Knotenpunkt dann bei heutigem Ausbauzustand nicht mehr gegeben.

Für die weitere Entwicklung des Gewerbegebiets „Blomenhof“ bedeutet dies die Notwendigkeit einer zusätzlichen Gebietsanbindung, die nur an der Staatsstraße St 2240 realisiert werden kann. Zur Erschließung des Sondergebiets „Bau-/Gartenmarkt“ wird daher eine Querverbindung zwischen der Blomenhofstraße und der St 2240 eingefügt, an die die Zufahrt und der Parkplatz des Sondergebiets angeschlossen wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit ist der Anschlussknotenpunkt an der St 2240, in dem alle Fahrbeziehungen realisiert werden, zu signalisieren. In der St 2240 und in der neuen Erschließungsstraße sind Linksabbiegestreifen einzufügen, welche die Anforderungen an eine ausreichende Leistungsfähigkeit und einen homogenen Verkehrsfluss erfüllen.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans wurden Verkehrsuntersuchungen erarbeitet, um die Straßennetzentwicklung und die Auswirkungen insbesondere auf die Verkehrsbelastungen im Straßenverkehrsnetz festzustellen. Hierzu wurden maßgebende strukturelle und bauliche Veränderungen im Straßennetz in der Ebene einer Machbarkeitsstudie entwickelt.

Darüber hinaus wurden im Laufe der Bearbeitung Lösungsvorschläge zu weiteren verkehrsplanerischen Fragestellungen teilweise in Alternativen entwickelt und in die Untersuchung aufgenommen. Von diesen weiteren Arbeitsergebnissen und Empfehlungen der Untersuchung wird jedoch an einigen Stellen bei der konkreten Übernahme in den Bebauungsplan abgewichen.

So werden z.B. über die entsprechende Festsetzung weniger Fahrradabstellplätze gefordert, als sie bei der Anwendung der Münchner Fahrradabstellplatzsatzung entstünden. Der hier angesetzte Schlüssel bezieht sich allgemein auf Verkaufsflächen im großflächigen Einzelhandel und unterscheidet nicht nach Sortimenten. Die Abweichung begründet sich daher

sowohl mit der peripheren Lage des Gartenmarktes als auch mit der Tatsache, dass bei einem Gartenmarkt im Blick auch auf den Abtransport der verkauften Produkte ein geringerer Schlüssel für Fahrrad anzusetzen ist, als bei anderen Einzelhandelsflächen.

Gegenüber dem Vorschlag der Verkehrsuntersuchung zur Radverkehrsführung soll aufgrund der Anknüpfungspunkte an das überörtliche Radverkehrsnetz eine Variante umgesetzt werden, die im westlichen Teil der Verbindungsstraße angrenzend an das Gewerbegrundstück geführt wird (siehe auch weiter unten). Dadurch kann aus dem Gewerbegrundstück in seinem östlichen Teil (Entfernung zur St 2240 von mind. 115 Meter) eine Ein- und Ausfahrt auf die neue Verbindungsstraße ermöglicht werden.

Für die Parkplatzanbindung des Sondergebiets an die Erschließungsstraße ist ein Mindestabstand von rund 70 Meter von der St 2240 vorgesehen. Im Anschlussknotenpunkt der Blomenhofstraße an die Umgehungsstraße werden die gebietsbezogenen Fahrbeziehungen auf „rechts rein“ (ins Gewerbegebiet) und „rechts raus“ (aus dem Gewerbegebiet) beschränkt und die vorhandenen Linksabbiegestreifen entfernt. Die dadurch hier fehlenden Fahrbeziehungen werden künftig durch den Kreisverkehr B 299 / St 2240 und den neuen Gebietsanschluss an der St 2240 ersetzt.

Auf der Blomenhofstraße und auf der neuen Verbindungsstraße wird ein kombinierter Rad- und Gehweg geführt, der an die Sondergebietsfläche anschließend positioniert wird. Für beide Verkehrsteilnehmer ist innerhalb der durch diesen Bebauungsplan neu festgesetzten Verbindungsstraße zwischen der Blomenhofstraße und der St 2240 etwa mittig eine Querungshilfe vorgesehen, welche sich westlich des Einfahrtsbereichs in das Gewerbegrundstück und östlich des Einfahrtsbereichs ins Sondergebiet angeordnet werden soll. Der kombinierte Rad- und Gehweg wechselt somit die Straßenseite und wird damit im westlichen Teil der Verbindungsstraße auf der Nordseite der Fahrbahn und dem Grünstreifen geführt. Durch eine dort vorgesehene Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich mit der St 2240 wird eine sichere Überquerungsmöglichkeit für Radfahrer und Fußgänger über die Staatsstraße hinweg Richtung LDM-Kanal hergestellt.

Die Abweichungen von den Empfehlungen der Verkehrsuntersuchung haben keinen negativen Einfluss auf die grundsätzlichen Untersuchungsergebnisse, sodass auf die Überarbeitung des Verkehrsuntersuchung verzichtet werden kann.

## **2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Der Planbereich gliedert sich in ein Gewerbegebiet im Norden (ca. 11.900 m<sup>2</sup>) und ein Sondergebiet SO „Bau-/Gartenmarkt“ im Süden (ca. 16.100 m<sup>2</sup>).

Für das Gewerbegebiet wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO eingeschränkt und einzelne Nutzungen ausgeschlossen.

Der Einzelhandel wird auf die sog. Direktvermarktung eingeschränkt, also auf den Verkauf von vor Ort hergestellten Waren. Dies wird in den textlichen Festsetzungen definiert als: „Einzelhandelsverkaufsflächen für die Vermarktung von Produkten, die durch die im Gebiet ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden.“ Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsflächen einnehmen. Die Größe der Verkaufsfläche wird auf maximal 150 m<sup>2</sup> beschränkt; Bezugsgröße ist das jeweilige Baugrundstück.

Darüber hinaus werden im Gewerbegebiet die sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen (Betriebsleiter etc.) und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Damit soll zum einen die gewerbliche Nutzung nicht durch schutzbedürftige Nutzungen eingeschränkt werden (Wohnen), zum anderen soll die Fläche auch tatsächlich für gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich des Sondergebiets SO „Bau-/Gartenmarkt“ werden textliche Festsetzungen zu Verkaufsflächen und den zulässigen Sortimenten getroffen. Diese Festsetzungen haben ihre Grundlage in der Auswirkungsanalyse der BBE (Stand Dezember 2017/ Februar 2018).

Die maximal zulässige gewichtete Verkaufsfläche beträgt 5.025 m<sup>2</sup>. Diese Zahl entspricht der in der Auswirkungsanalyse untersuchten gewichteten Verkaufsfläche des Gartenmarkts (ungewichtete Fläche von 6.000 m<sup>2</sup>)

Im Folgenden wird die Ermittlung der gewichteten Verkaufsfläche festgesetzt. Danach gehen bei der Ermittlung der Verkaufsfläche:

- überdachte und beheizte sowie unbeheizte Räume zu 100%
- überdachte Freiflächen zu 50% sowie
- nicht überdachte Freifläche zu 25% in die Berechnung ein.

Dies entspricht den Aussagen des Gutachtens (BBE, S. 14) und der allgemein üblichen Praxis, vgl. landesplanerische Beurteilung in Kapitel C.1.

Im Weiteren werden die Aufteilung der Verkaufsfläche auf die Sortimente (Punkt I. 2.2.3) und die Sortimente mit den einzelnen Warengruppen festgesetzt. Es wird auf die Warengruppen gem. des Einzelhandelskonzepts abgestellt.

Für diese Warengruppen wurde die Auswirkungsanalyse erstellt und es wurde im Zuge der bereits dargestellten FNP-Änderung auch das Vereinfachte Raumordnungsverfahren durchgeführt.

Hinsichtlich des zentrenrelevanten Randsortiments wird für das Sondergebiet eine Obergrenze von maximal 380 m<sup>2</sup> festgesetzt und die zugehörigen Warengruppen werden abschließend aufgeführt. Zusätzlich wird für die Monate Oktober bis Dezember eine Verkaufsfläche für das „Weihnachtssortiment“ von 375 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Angaben entsprechen dem Einzelhandelsgutachten.

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Damit bleibt diese unter dem Höchstmaß lt. § 17 BauNVO, die für Gewerbegebiete und Sondergebiete eine GRZ von 0,8 festlegt. Die erweiterte GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 0,8.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über Festsetzungen zur maximal zulässigen Traufhöhe bestimmt.

Im Plangebiet wird die Traufhöhe auf maximal 429 m ü. NN festgelegt. Des Weiteren wird eine Mindesthöhe von 422 m ü. NN festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass entlang des Straßenraums der Blomenhofstraße nur kleine Gebäude stehen und der Straßenraum nicht gefasst wird. Da das vorhandene Gelände eine Höhe von ca. 417 (im Süden) bzw. 418 m ü NN (im Norden) hat, entsprechen die Festsetzungen Gebäudehöhen zwischen 4 und 12 m, was für Gewerbebauten und Einzelhandelsnutzungen ausreichend ist und sich aus der umgebenden Bebauung ableiten lässt.

Die Nutzungen rufen sehr unterschiedliche Geschosshöhen hervor. Die Traufkante als sichtbarer oberer Gebäudeabschluss ist das stadtplanerisch wirkende Element. Des wegen werden keine Festsetzungen z.B. der Zahl der Vollgeschosse getroffen.

### **4. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m Länge zulässig sind. Damit wird die Gebäudegröße allein durch die Baufenster begrenzt und die notwendige Flexibilität für die jeweilige Bauaufgabe bleibt gewahrt.

Abstandsflächen sind jedoch allseitig einzuhalten. Dies wird durch die Anordnung von Art. 6 BayBO sichergestellt, vgl. Punkt 6.

## **5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im gesamten Planungsbereich ist die Ausweisung von großen Baufeldern vorgesehen, um genügend Spielraum innerhalb der Baufelder für die Realisierung der künftigen Nutzungen zu ermöglichen.

Die Baufenster werden durch Baugrenzen bestimmt.

Zur Staatsstraße hin, halten die Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 20 m ein. Damit wird die Regelung des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes hinsichtlich des Anbauverbotes an Staatsstraße übernommen, vgl. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG. Ergänzend wird eine nicht überbaubare Grundstücksfläche für diesen Bereich festgesetzt, um zu verhindern, dass dort Garagen und Nebenanlagen errichtet werden.

Zu den anderen öffentlichen Straßenräumen (neue Verbindungsstraße, Blomenhofstraße) beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und öffentlichem Straßenraum 5 m, analog der Neumarkter Vorgartensatzung. Diese Fläche darf nicht für Stellplätze oder ähnliches genutzt werden; sie ist zu begrünen.

An den rückwärtigen Grundstücksflächen, also zu den anderen gewerblich genutzten Grundstücken, beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und dem angrenzenden Grundstück 3 m, dies entspricht der Mindesttiefe der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

## **6. Abstandsflächen**

Für das Sondergebiet SO „Bau-/Gartenmarkt“ wird das Maß für die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,25 H, mindestens 3 m festgesetzt.

Damit wird, in Anlehnung an die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) für die Abstandsflächen in Gewerbegebieten, das notwendige Maß für die Abstandsflächen entsprechend reduziert.

Da die BayBO für Sondergebiete keine Sonderregelungen trifft, würde das normalerweise einzuhaltende Maß der Abstandsfläche gem. Art. 6 BayBO 1 H, mindestens 3 m betragen.

Die Reduzierung der Abstandsfläche ist vertretbar, da eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Gebäude gewahrt bleibt und es sich bei den Bauaufgaben nicht um eine Wohnbebauung handelt. Die Baufläche des Sondergebiets grenzt unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen und an andere Baugebiete an, bei denen es sich aber um Gewerbegebiete handelt, so dass auch hierauf keine Beeinträchtigungen aufgrund zu dicht stehender Baukörper zu erwarten sind.

## **7. Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplan wird nördlich des Sondergebiets „Bau-/Gartenmarkt“ eine neue Erschließungsstraße (öffentliche Straße) festgesetzt, die die Blomenhofstraße mit der St 2240 verbindet und eine zusätzliche Gebietsanbindung des Gewerbegebiets an das übergeordnete Straßennetz herstellt. Der erforderliche Ausbaustandard des Anschlussknotenpunkts dieser Straße an die St 2240 sowie des bestehenden Anschlussknotenpunkts der Blomenhofstraße an die Umgehungsstraße B 299 (Berliner Straße) ist unter Kapitel 1 formuliert.

Die Ausformung der Verkehrsfläche basiert auf einer Vorplanung des Büros R + T, Darmstadt (vgl. Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan vom Juli 2019). Nach Abstimmung u.a. mit dem staatlichen Bauamt wurde die Verkehrsplanung in der konkreten Ausformung u.a. bzgl. der Führung des Radverkehrs überarbeitet. Die deswegen bedingte Änderung der Flächenabgrenzung war u.a. Grund für die erneute Auslegung des Planentwurfs. Die Vorplanung wurde nicht förmlich fortgeschrieben.

Im Ergebnis können nun beide Bauflächen an die neue Erschließungsstraße angebunden werden. Der Mindestabstand der Anbindung des Sondergebiets zur Einmündung der St 2240 wird in Anlehnung an die vorliegende Verkehrsuntersuchung auf 70 Meter festgelegt, beim

Gewerbegebiet sind es 115 m. Die der Straßenentwurfsplanung berücksichtigt die Belange aller Verkehrsteilnehmer und gewährleistet die Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Lichtsignalanlage und der Abbiegebeziehungen. Die Planungen wurden 2019 mit dem Straßenbaulastträger, dem staatlichem Bauamt abgestimmt. Eine Lösung mit Kreisverkehr am Knotenpunkt mit der Staatstraße 2240 wurde bereits zuvor aufgrund des erhöhten Platzbedarfs und der unterschiedlichen Verkehrsbelastungen der Äste der Einmündung nicht weiterverfolgt.

Um die verkehrlichen Bedingungen für alle Verkehrsteilnehmer (siehe Kapitel 1) in angemessener Weise zu erfüllen, beträgt die Breite des öffentlichen Straßenraums in der neuen Erschließungsstraße zwischen 11,0 Meter und 14,5 Meter (östlich bzw. westlich der Anbindung Sondergebiet). Enthalten sind darin die erforderlichen Fahrstreifen für den Kfz-Verkehr, separate Flächen für den Rad- und Fußgängerverkehr, sowie Grünstreifen mit Baumbepflanzung, die u.a. auch der Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers dienen.

Im Bebauungsplan werden auch die Zufahrtsmöglichkeiten von der Blomenhofstraße auf die Baugrundstücke geklärt: Im Gewerbegebiet wird der umlaufende Pflanzstreifen an zwei Stellen unterbrochen. Im Sondergebiet wird über die textliche Festsetzung die Zufahrtsmöglichkeit von der Blomenhofstraße geregelt. Diese ist nur für den Lieferverkehr zulässig und nicht für den Kundenverkehr, der zentral über die neue Verbindungsstraße erfolgen soll. Dafür darf der Pflanzstreifen auf 8 m Länge unterbrochen werden.

Klarstellend wird festgesetzt, dass der öffentliche Verkehrsraum nicht zum Rangieren durch die Lieferfahrzeuge genutzt werden darf.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist im Bestand bereits großflächig versiegelt. Derzeit werden, gesichert durch eine wasserrechtliche Genehmigung, die unbelasteten Oberflächenwässer der südlichen Gewerbefläche (zukünftig Sondergebiet) östlich der Blomenhofstraße versickert. Da dies zukünftig aus eigentumsrechtlichen Gründen ausscheidet, ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zunächst die Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu prüfen. Das Entwässerungskonzept für das Sondergebiet sieht eine Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone vor. Darüber hinaus soll ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers in einer Zisterne gesammelt und zur Bewässerung der Pflanzen des Gartencenters genutzt werden. Im Bereich der Mulden ist nach jetzigem Kenntnisstand der Boden auszutauschen und mit unbelastetem Material aufzufüllen.

Sollte trotz der Maßnahmen nicht das gesamte Niederschlagswasser versickert werden, so ist vor der Einleitung in den städtischen Mischwasserkanal eine Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken oder Stauraumkanal) erforderlich.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren sind durchzuführen.

## **9. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Schallimmissionsgutachten erstellt (Büro Müller-BBM, Bericht vom 28.06.2019). In der Untersuchung wurde die Bestandsituation bzw. Lärmvorbelastung vollständig berücksichtigt.

### Gewerbliche Geräuschimmissionen:

Ausgehend von den geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet werden an der schutzbedürftigen Bebauung in der Nachbarschaft (Betriebsleiterwohnungen und Büronutzungen im Gewerbegebiet im Nordosten, Wohnbebauung in größerer Entfernung im Südwesten und Südosten) Geräuschimmissionen hervorgerufen. Um die schalltechnische Verträglichkeit zu gewährleisten, werden für die geplanten Gewerbeflächen im Bebauungsplanareal Emissionskontingente nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" ausgearbeitet,

die im Bebauungsplan festzusetzen sind und von den künftigen Betrieben nicht überschritten werden dürfen.

Aufgrund der umfangreichen bestehenden und planerischen gewerblichen Geräuschvorbelastungen werden diese Emissionskontingente darauf abgestellt, dass die Zusatzbelastung durch den Bebauungsplan gegenüber der Vorbelastung als nicht relevant anzusehen ist. Davon ist dann auszugehen, wenn die daraus resultierenden Immissionskontingente in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

Bei der Festlegung der Emissionskontingente wird ferner berücksichtigt, dass das derzeitige Emissionsverhalten des Flaschenlagerplatzes auf Fl.-Nr. 12/2 unter Berücksichtigung aller schalltechnisch relevanten Betriebsvorgänge wie z.B. Ladetätigkeiten, Fahrverkehr etc. durch dieses Kontingent nicht eingeschränkt wird. Außerdem wird überschlägig abgeschätzt, ob die ermittelten Emissionskontingente für die beiden im Bebauungsplanareal geplanten Fachmärkte ausreichen.

Das Gutachten vom 28.06.2019 stellte auf den Entwurfsstand des Bebauungsplans ab, bei dem das Sondergebiet eine Fläche von 16.068 m<sup>2</sup> und das Gewerbegebiet eine Fläche von 11.858 m<sup>2</sup> aufwies. Aufgrund der geänderten Planung für die Verbindungsstraße zwischen Blomenhofstraße und Staatsstraße und der damit verbundenen anderen Anordnung des künftigen Radweges gab es geringfügige Verschiebungen bei den Flächengrößen für die Bauflächen. Das Sondergebiet hat nun eine Größe von 16.137 (+ 69 m<sup>2</sup>) das Gewerbegebiet eine Größe von 11.918 m<sup>2</sup> (+ 60 m<sup>2</sup>), das heißt beide Bauflächen sind geringfügig größer geworden, um ca. 0,5%. Diese Flächenmehrung hat nach Rücksprache mit dem Gutachter keinen Einfluss auf die Zuweisung der Emissionskontingente, so dass auf eine Überarbeitung des Gutachtens verzichtet werden konnte.

Es werden Emissionskontingente von tags/nachts von 62/47 dB(A) für das Gewerbegebiet und 60/45 dB(A) für das Sondergebiet festgesetzt. Das Gutachten weist nach, dass damit die geplanten Nutzungen zulässig sind.

Zu den genannten Emissionskontingenten kommen noch Zusatzkontingente von bis zu 9 dB(A) hinzu. Die entsprechenden Sektoren werden festgesetzt.

Ganz allgemein ist hinsichtlich Durchführung einer Geräuschkontingentierung in einem Bebauungsplanverfahren auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 07.12.2017 einzugehen, das neue Randbedingungen für diese Art der Festsetzungen gesetzt hat.

Entsprechend der Interpretation des Urteils durch anerkannte Fachanwälte kann demnach eine Emissionskontingentierung nur noch mit planinterner Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO oder planexterner Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gebilligt werden.

In Bezug auf den Bebauungsplans Nr. 138 „Blomenhof – West“ ist eine planinterne Gliederung nur insoweit möglich, dass innerhalb der zu gliedernden Gewerbeflächen kein einheitliches Emissionskontingent festgesetzt wird. Die Bereitstellung eines Teilgebiets ohne Emissionsbeschränkung oder eines Teilgebiets, das mit relativ hohen Emissionskontingenten belegt ist, die praktisch jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen, ist bei Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nicht möglich.

Die Stadt Neumarkt verfügt an anderer Stelle im Stadtgebiet über Gewerbeflächen ohne Emissionsbeschränkung: Bebauungsplan „Berliner Ring“ (BP 65), „Haberslehla“ (BP 84). Damit werden die Voraussetzungen der durch Rechtsprechung geforderten Gliederung der Gewerbegebiete innerhalb des Gemeindegebiets (planexterne Gliederung) erfüllt.

### Verkehrsgerauschemissionen:

Zum einen wirken auf das Plangebiet Verkehrsgerauschemissionen durch bestehende Verkehrswege (Staatsstraße 2240, Blomenhofstraße, Berliner Ring / B 299) und die geplante Verbindungsstraße von der Staatsstraße St 2240 zur Blomenhofstraße ein. Sie werden rechnerisch prognostiziert und anhand der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbegebiete beurteilt.

Zum anderen werden die Auswirkungen des Straßenneubaus (Verbindungsstraße von der Staatsstraße St 2240 zur Blomenhofstraße) auf die Verkehrsgerauschemissionen der Umgebung des Plangebietes rechnerisch prognostiziert. Die schalltechnische Situation wird sowohl in Anlehnung an Kapitel 7.4 der TA Lärm (Berücksichtigung von gewerblich zuzuordnenden Verkehrsgerauschemissionen auf öffentlichen Verkehrswegen) als auch anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Neubau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen) beurteilt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Staatsstraße St 2240 werden deshalb Festsetzungen zum Schutz der Aufenthaltsräume, in diesem Fall also Büroräumen, getroffen: Bis zu einem Abstand von 55 m von der Straßenmittelachse der St 2240 sind keine Fenster von Büroräumen an den Westfassaden zulässig. Davon kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn diese Räume durch bereits errichtete Baukörper abgeschirmt werden.

## **10. Grünordnung / Freiflächen**

Für die Sicherung der Durchgrünung im Planbereich werden verschiedene Maßnahmen getroffen: zum einen wird entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein Bereich zu Pflanzung von Gehölzen festgesetzt, zum anderen sind 20% der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten, da nur 80% versiegelt werden dürfen.

Des Weiteren ist je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese Bäume sollen dazu dienen das Grundstück einzugrünen. Mögliche Orte für diese Baumpflanzungen sind die Vorgartenbereiche, also die Bereich zwischen den Baufenstern und der öffentlichen Verkehrsfläche und die festgesetzten Pflanzstreifen (l. 11.3 der Satzung) an den seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Bezüglich der Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird in der Satzung klarstellend festgehalten, dass die Bäume über Stellplätzen nicht anrechenbar sind.

Östlich an der Blomenhofstraße ist eine Eiche zum Erhalt festgesetzt. Diese kann in die geplante Baumreihe auf der öffentlichen Verkehrsfläche integriert werden. Der Traufbereich der Eiche ist zum Schutz der Wurzeln von Beeinträchtigungen, wie Bodenverdichtung, Versiegelung oder Überfahren zu sichern. Der Baum ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist er durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Wenn die festgesetzte Dachbegrünung nicht umgesetzt werden kann, wird eine Kompensationsmaßnahme festgeschrieben: Dann ist je 150 m<sup>2</sup> fehlender Dachbegrünung über die Festsetzung zur Bepflanzung hinaus ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auch hier können Baumpflanzungen über Stellplätzen nicht angerechnet werden, es erfolgt also tatsächlich eine Erhöhung der Baumanzahl.

## **11. Festsetzungen zu Dächern**

Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt, dass Flach-, Pult- oder Satteldächer zulässig sind. Die Dachneigung wird auf maximal 30° begrenzt.

Gebäude, die mit Flachdächern bzw. geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 12° sind auf mindestens 60% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Damit soll ein Beitrag zum Wasserkreislauf und für das Mikroklima geleistet werden: das Nie-

derschlagswasser soll lokal zur Verdunstung gebracht werden und durch die Verdunstung auch einen Ausgleich zur hohen Versiegelung bringen.

Klarstellend wird festgesetzt, dass die statischen Anforderungen an ein begrüntes Flachdach bereits bei der Planung und Konstruktion zu berücksichtigen sind.

Wenn eine Dachbegrünung nicht möglich ist, ist dies zu kompensieren, vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel D 10.

Hinsichtlich der Dachaufbauten wird festgesetzt, dass diese um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken sind, so dass diese bei der Außenwirkung des Gebäudes eine untergeordnete Rolle spielen.

Da in den Festsetzungen des Bebauungsplanes kein Ausschuss von PV-Anlagen vorgesehen ist, können sie in den Grenzen der anderen Festsetzungen installiert werden.

## **12. Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen**

Hinsichtlich der Garagen und Stellplätze wird klarstellend festgesetzt, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der GaStellV, wonach für Einzelhandelsbetriebe je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz nachzuweisen ist, vgl. Anlage zur GaStellV Pkt. 3.2. Hinsichtlich der Handwerks- und Gewerbebetriebe richtet sich der Bedarf nach der Nutzfläche oder der Zahl der Beschäftigten.

Des Weiteren wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass nicht mehr als 50% der Grundstücksfläche als Stellplatzfläche oder Verkehrsfläche angelegt werden darf. Damit soll u.a. vermieden werden, dass Stellplätze in einem Maß nachgewiesen werden, das weit über den Bedarf hinausgeht.

Für eine Gliederung der Stellplatzfläche, aber auch aus Gründen des Mikroklimas wird bestimmt, dass pro 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist, die entsprechende Pflanzfläche muss eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus bestimmt der Bebauungsplan, dass Fahrradabstellplätze (in Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung) nachzuweisen sind. Da es in Neumarkt noch keine gemeindliche Satzung mit Regelungen zu den nachweispflichtigen Fahrradabstellplätzen gibt, wird dies auf Ebene der Bauleitplanung geregelt. Damit wird auf Ebene der kommunalen Planung ein Beitrag zur Veränderung des Modal Split und zur Verminderung des motorisierten Individualverkehrs geleistet. Mindestens die Hälfte der notwendigen Fahrradabstellplätze ist zu überdachen. Hinsichtlich der notwendigen Zahl der Abstellplätze wurden die Satzungen der Städte München und Nürnberg als Orientierung herangezogen.

Die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze bemisst sich wie folgt:

- Büro / Verwaltung: 1 Abstellplatz je 120 m<sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche
- Läden: 1 Abstellplatz je 110 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Handwerks- und Industriebetrieb: 1 Abstellplatz je 150 m<sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche
- Lagerraum / Lagerplatz: 1 Abstellplatz je 1.000 m<sup>2</sup> anzurechnende Nutzfläche
- Kraftfahrzeugwerkstatt: 0,2 Abstellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
- Tankstelle: 1 Abstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

### 13. Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Plangebiets an einer Zufahrtsstraße in die Stadt Neumarkt und der Bauaufgabe Einzelhandelsgroßprojekt, ist es unerlässlich Regelungen zu möglichen Werbeanlagen zu treffen.

Grundsätzlich wird festgelegt, dass bei der Außenwerbung nur Werbung an der Stätte der Leistung zulässig ist. Die Schilder und Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich der Art, Größe, Farbe, Material sowie ihrer Anordnung in die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen einfügen. Die maximale Höhe der Außenwerbung wird bei 5 m über dem Fußboden des Erdgeschosses festgesetzt.

Weitergehend wird bestimmt, dass Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik unzulässig sind. Diese Regelung greift Festsetzungen aus anderen Bebauungsplänen der Stadt Neumarkt auf und soll auf Ebene der Bauleitplanung die Maßnahmen zur Sicherung des Stadtbildes umsetzen. In diesem Zusammenhang ist auch das benachbarte Denkmal, der Ludwig-Donau-Main-Kanal, zu berücksichtigen.

Dem Interesse der Betreiber der Fachmärkte auf Außendarstellung und Werbung an der St 2240 soll durch einen Werbeträger an geeigneter Stelle nachgekommen werden. Als Standort für einen solchen Werbeträger ist die überbaubare Grundstücksfläche des Sondergebiets möglich, jedoch erst ab 4.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Seine Höhe wird auf 4,50 m über der Höhe der Geländeoberkante begrenzt. Die Breite darf maximal 1,3 m betragen, damit wird ein vertikales Element definiert.

Ab einer Grundstücksfläche von 12.000 m<sup>2</sup> wird das Aufstellen eines zweiten Pylones ermöglicht, wobei dies auch die maximale Zahl darstellt. Darüber hinaus wird bestimmt, dass sich diese Pylone zu unterschiedlichen anliegenden Straßen orientieren müssen, also bspw. zur Blomenhofstraße und zur St 2240 oder zur neuen Verbindungsstraße.

Der Investor des Gartenmarkts beabsichtigt darüber hinaus, vor der Fassade des Gebäudes ein Eingangsportal zu situieren, in dem auch ein Werbebanner des Gartenmarkts angebracht werden soll. Da die diesbezüglichen Planungen des Investors schon einen gewissen Konkretisierungsgrad aufweisen, werden entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die zulässige Höhe des Portals wird auf 11,50 m, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens, begrenzt. Innerhalb des Portals darf eine Werbetafel von maximal 10 m<sup>2</sup> wirksamer Fläche angebracht werden.

Für Schriftwerbung an der Fassade werden Regelungen zur Größe der Werbefläche bestimmt, mit dem Ziel, dass die architektonische und stadtbildprägende Außendarstellung des Gebäudes nicht allein durch die Werbung, sondern mit gestalterischen Mitteln der Ausprägung der äußeren Gebäudehülle, bestimmt wird.

Hinsichtlich der verbreiteten Fahnenmasten wird bestimmt, dass diese im Zusammenhang aufgestellt werden müssen. Ihre Anzahl ist abhängig von der Grundstücksgröße. Je angefangene 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche darf ein Fahnenmast aufgestellt werden. Auch hier werden Regelungen übernommen, die an anderer Stelle im Stadtgebiet Anwendung fanden.

Diese Vorgaben entsprechen den ortsüblichen Festsetzungen, finden sich ebenso in den anderen Bebauungsplänen der Stadt Neumarkt und werden bei Einzelfallprüfung zur Genehmigung von Werbeanlagen so angewendet.

### 14. Einfriedungen

In den textlichen Festsetzungen werden Regelungen zu den Einfriedungen getroffen. Diese weichen von den Bestimmungen der BayBO hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen in Gewerbegebieten ab, übernehmen jedoch Regelungen aus anderen Gewerbegebieten in Neumarkt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind auch Einfriedungen bis 3 m Höhe zulässig, wenn dies aus betriebsbedingten Gründen notwendig ist. Das bedeutet, dass bei Beantragung der Ausnahme die betriebsbedingten Gründe darzulegen sind.

Für die Einfriedungen im Bereich des Sondergebiets wird darüber hinaus der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf mindestens 50 cm festgelegt, so dass die Nutzung des Geh- und Radwegs nicht behindert wird. Im Bereich des Gewerbegebiets ist die öffentliche Verkehrsfläche so dimensioniert, dass die Abstandsregel entfallen kann.

Die Einfriedungen sind straßenseitig als Metallgitterzäune herzustellen und mit Hecken zu hinterpflanzen. Diese dürfen auch höher sein als die Zäune. Ihre maximale Höhe beträgt 2,0 m, vgl. AGBGB. Die Hecken können Lebensräume für Kleinlebewesen darstellen.

Hinsichtlich der Gestaltung wird weiterhin bestimmt, dass weder Kunststoffzäune noch Zäune in einer grellen Farbe erstellt werden dürfen.

## 15. Altablagerungen und Altstandorte

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS), welches ein bayernweites Altlastenflächen-Kataster darstellt, sind für den Geltungsbereich keine Einträge vorhanden. Bei den durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden keine Altlasten nach BBodSchG ermittelt und somit ist auch keine Kennzeichnungspflicht nach BauGB gegeben. Aufgrund der gewerblichen Vornutzungen sind Bodenverunreinigungen aber nie vollständig auszuschließen.

Hinsichtlich der abfallrechtlichen Bewertung ist jedoch festzustellen, dass im Sondergebiet Auffüllungen bestehen, die eine abfallrechtliche Einstufung des Bodens in Z2 bedingen. Damit ist der vorhandene Boden nicht für die Versickerung geeignet. Somit wird im Bereich der Mulden ein Bodenaustausch notwendig.

## 16. 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. 7,0 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 ca. 8,5 km entfernt in westlicher Richtung.

Aufgrund der großen Entfernungen werden durch die Planung die Gebiete weder direkt, noch durch 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.

## 17. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Es wurde daher vorab geprüft, ob durch den Bebauungsplan eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen nur bereits bebaute oder versiegelte Bereiche. So ist insbesondere Gehölzbestand nur in geringem Umfang betroffen. Europäische Vogelarten der ökologischen Gilde der Heckenbrüter können theoretisch hier brüten. Diese Strukturen werden durch die Planung nahezu vollständig entfernt werden müssen, es werden aber auch neue Eingrünungen verbindlich festgesetzt. Da die ökologische Funktion der von den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen bezüglich der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser ökologischen Gilde im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein wird, ist ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gegeben. Eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG oder eine Einschlägigkeit des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht erkennbar, wenn erforderliche Rodungen außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten erfolgt, also nur von Oktober bis Februar.

Artenschutzrechtliche Relevanz kann grundsätzlich auch der vorhandene Gebäudebestand für gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermäuse aufweisen. Bei früheren Erfassungen wurden aber keine Nachweise erbracht (vgl. Ausführungen im Umweltbericht zum Schutzgut Tiere). Da eine Besiedelung des Gebäudebestandes auch erst zukünftig erfolgen kann, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen oder bei Abrissarbeiten der Bestand zuvor durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Bei einer Betroffenheit können entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (wie z.B. Festlegung konfliktfreier Ausführungszeiten) erforderlich werden. Sollte tatsächlich eine Niststätte von Vögeln oder ein Fledermausquartier betroffen sein, so können auf Vorhabenebene auch geeignete vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgen bzw. erforderlich werden (z.B. Anbringung von Ersatzquartieren).

Andere Artengruppen sind nicht betroffen, so gibt es z.B. für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), die östlich der Blomenhofstraße nachgewiesen wurde, im Geltungsbereich keine geeigneten Lebensraumstrukturen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades. Totholzbewohnende Käfer und andere Wirbellose sind ebenfalls nicht betroffen.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind daher nicht einschlägig. Dennoch wurde ein entsprechender Hinweis auf dem Planblatt hierzu angebracht.

## E BODENORDNUNG

Die öffentliche Verkehrsfläche als Verbindung zwischen Blomenhofstraße und Staatsstraße ist auf Grundlage des Bebauungsplans und entsprechender, gegebenenfalls auch städtebaulicher Verträge zu erwerben und herzustellen.

## **F UMWELTBERICHT**

### **1. Vorgehensweise**

In § 2 Abs. 4 BauGB ist festgelegt, wie die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu erleichtern, wird grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren, die im Regelverfahren aufgestellt werden, eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei sind sowohl negative als auch positive Auswirkungen zu ermitteln und zu prüfen.

### **2. Kurzdarstellung der Planung**

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ansiedlung eines Gartenmarktes mit insgesamt rund 6.000 m<sup>2</sup> ungewichteter Verkaufsfläche im Süden, eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO im Norden und die Regelung der Erschließung. Damit soll die Ansiedlung eines Einzelhandelsprojektes möglich gemacht, die bestehende gewerbliche Nutzung in ihrem Bestand gesichert und die Rahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung festgelegt werden.

Der Planbereich befindet sich im Norden der Stadt Neumarkt, nordöstlich des Kreuzungsbereichs St 2240 / Berliner Ring. Er ist ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,3 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Teilfl. 8/2, 8/4, 8/5, 8/7, 12/2, Teilfl. 13 der Gemarkung Mühlen und Teilfl. 133 der Gemarkung Holzheim.

### **3. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**

Unter den Wirkfaktoren versteht man die sich aus einer Planung ergebenden Auswirkungen auf die belebte und unbelebte Umwelt, getrennt nach der Art der Auswirkung, dem Andauern und dem Zeitpunkt der Beeinträchtigung. So kann man auch zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren differenzieren.

Als wesentliche, neue Wirkfaktoren, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, sind anzuführen:

- Erzeugung von Verkehr durch Liefer- und Kundenverkehr (Lärm- und Luftemissionen)
- Nächtliche Beleuchtung von Parkplätzen
- Veränderungen der visuellen und ästhetischen Wahrnehmung des Ortsbildes durch Umgestaltung der Flächen
- Entstehung von Bauschutt und anderen Abbruchmaterialien im Zuge des Rückbaus von Gewerbebauten und Oberflächenversiegelungen

Wirkungsfaktoren wie direkter Flächenentzug durch Überbauung, Veränderungen des Bodenkörpers oder der Grundwasserverhältnisse spielen hier keine Rolle, da das Gewerbegebiet Blomenhof bereits mit Gebäuden bzw. Hallen bebaut ist. Darüber hinaus sind große Teile durch Zufahrtswege, Stell- und Lagerflächen befestigt. Es erfolgen im Wesentlichen nur Änderungen der Nutzungen (Gewerbe zu Einzelhandel in einem Teilbereich) und deren planungsrechtliche Sicherung sowie die Anpassungen der verkehrlichen Erschließung. Die Planung stellt daher insgesamt keine Verschlechterung der bisherigen Situation dar.

#### **4. Beschreibung der angewandten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten sowie Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Informationen**

Die Umweltprüfung bezieht sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Ferner erfolgen Betrachtungen zum Umgang mit Abfällen und Abwässern, zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zu möglichen schweren Unfällen und Katastrophen.

Zur Bewertung des Ausgangszustandes wurde u.a. auf die Bewertungsschemata des Leitfadens zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage 2003) zurückgegriffen und die Bedeutung des Planungsgebietes für die Schutzgüter eingestuft (gering/mittel/hoch). Entsprechend der zu erwartenden Eingriffe bzw. Veränderungen wurden die verbleibenden Auswirkungen eingestuft. Abweichungen von dieser Methodik wurden verbal-argumentativ erläutert.

Für die meisten abiotischen Schutzgüter lagen ausreichende Grundlageninformationen vor, die eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung ermöglichten. Hierzu wurde insbesondere auf den vorliegenden Landschaftsplan der Stadt Neumarkt aus dem Jahr 1998 zurückgegriffen. Angaben zum Bodenkörper und die Grundwasserhöhe liegen auch aus realisierten Bauvorhaben vor.

Im Rahmen früherer Planungen wurden die Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich schon einmal am 30.06.2013 detailliert erfasst und ein Vorkommen geschützter Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG überprüft. Am 21.02.2018 erfolgte eine Aktualisierung dieser Erfassungen im Zuge der Erstellung dieses Umweltberichtes. Ferner wurden entsprechende Datensammlungen (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung) für den Bereich des Geltungsbereichs und seines Umfelds ausgewertet.

Zur Immissionssituation lagen die entsprechenden Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung Bayern (2013, (BayLfU) für die Staatstraße 2240 und die Bundesstraße 299 vor.

Messungen zum Schutzgut Klima/Luft im Gebiet liegen nicht vor. Relevante Emissionsquellen für die geplanten Nutzungen sind aber nicht bekannt oder zu erwarten.

Hinsichtlich umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter lagen ausreichende Informationen (z.B. aktuelle Liste der Kultur- und Bodendenkmäler im Stadtgebiet) vor, die eine abschließende Bewertung erlaubten.

#### **5. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie des Bau- und Naturschutzrechts, der Immissionsschutz-Gesetzgebung oder dem Wasserrecht waren bei der vorliegenden Planung insbesondere die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt sowie dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Neumarkt aus dem Jahr 1995 zu berücksichtigen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d. Oberpfalz wird der Geltungsbereich derzeit noch als gewerbliche Baufläche und Verkehrsflächen dargestellt. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wurde die Baufläche nun als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Bau-/Gartenmarkt“ dargestellt. Die anderen gewerblichen Nutzungen sollen in ihrem Bestand festgeschrieben werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumarkt (BÜRO SCHÖBER 1998) beurteilte diese Baufläche nur im größeren Zusammenhang als „Industriegebiet Blomenhof“ (Nr. 6), was somit nicht auf die jetzige Planung übertragbar ist. Das Industriegebiet wurde aufgrund der Überbauung von Gehölzen und Grasfluren, einer Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigung des Land-

schaftsbildes als Siedlungsfehlentwicklung angesehen. Als mögliche Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich nennt er u.a. Aufstellung eines Grünordnungsplans, eine innere Gliederung mit Grünzug und eine Einbindung in die Landschaft.

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.“

## **6. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet**

### Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist bereits jetzt schon gewerblich genutzt und bebaut. Es handelt sich nicht um planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilende Flächen.

**Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Fläche ist gering.**

### 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. Untersuchungen im Rahmen von realisierten Bauvorhaben haben bestätigt, dass vor allem sandige Sedimente anstehen, die teilweise schluffig bis tonig ausgeprägt sind. Kleinflächig tritt im Bereich der Blomenhofstraße auch Opalinuston der Unteren Aalen-Schichten (Dogger alpha) 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 innerhalb des Geltungsbereichs vollständig in den Bodenkörper 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.

Schadstoffbelastungen des Bodenkörpers im Geltungsbereich sind bisher nicht bekannt geworden. Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS), welches ein bayernweites Altlastenflächen-Kataster darstellt, sind für den Geltungsbereich keine Einträge vorhanden. Auch der Stadt liegen keine Informationen über Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen vor.

**Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Boden wird aufgrund der Vorbelastungen und der auf der Fläche stattgefundenen Bodenveränderungen als gering eingestuft.**

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht (mehr) vor. Frühere Fließgewässer bzw. Gräben wurden schon im 19. Jahrhundert im Zuge der Ziegeleinzugung verlegt. Östlich der Blomenhofstraße und nördlich des Berliner Rings befindet sich ein Teich. Weiter westlich befindet sich der Ludwig-Donau-Main-Kanal als künstliches Gewässer und weiter im Osten fließt als natürliches Fließgewässer die Schwarzach, die aus dem Stadtbach hervorgeht, vorbei.

Genauere 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.

Bei Bodenschürfen im April 2014 im Rahmen der Realisierung eines Bauvorhabens auf dem Flst. Nr. 12/2 wurde bis in eine Tiefe von 2,60 m kein Grundwasser angetroffen. An zwei Schürfpunkten fand sich in 1,40 m Tiefe Schichtenwasser.

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

**Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Wasser ist aufgrund der hohen Versiegelung und der veränderten Ausgangsbedingungen nur gering.**

### 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 im Westen bzw. Frischluftentstehungsgebieten im Osten. Das Gebiet trägt aufgrund vorhandener Bebauung und Versiegelung nicht zum klimatischen Ausgleich bei. Zudem würde entstehende Kalt- und Frischluft aufgrund der Topographie eher nach Norden bzw. Nordosten (Tal der Schwarzach) abtransportiert werden und nicht in Richtung Süden zum Siedlungsbereich von Neumarkt.

Daten zur lufthygienischen Belastung in Neumarkt liegen keine vor. Trotz der Beckenlage der Stadt ist aber nicht mit übermäßigen Belastungen zu rechnen, v.a. nicht im Planungsgebiet. Luftschadstoffemittierende Betriebe sind im Gewerbegebiet derzeit nicht ansässig.

**Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Klima/Luft wird als gering eingestuft.**

### 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 aktuelle Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgte am 24.04. und 30.06.2013. Diese Erhebungen wurden am 21.02.2018 aktualisiert. Ferner fanden von April bis Juli 2013 faunistische Untersuchungen statt, die auch Bereiche östlich der Blomenhofstraße umfassten (GENISTA, Büro für Umweltbildung, Naturschutz und Landschaftspflege, 07.01.2014).



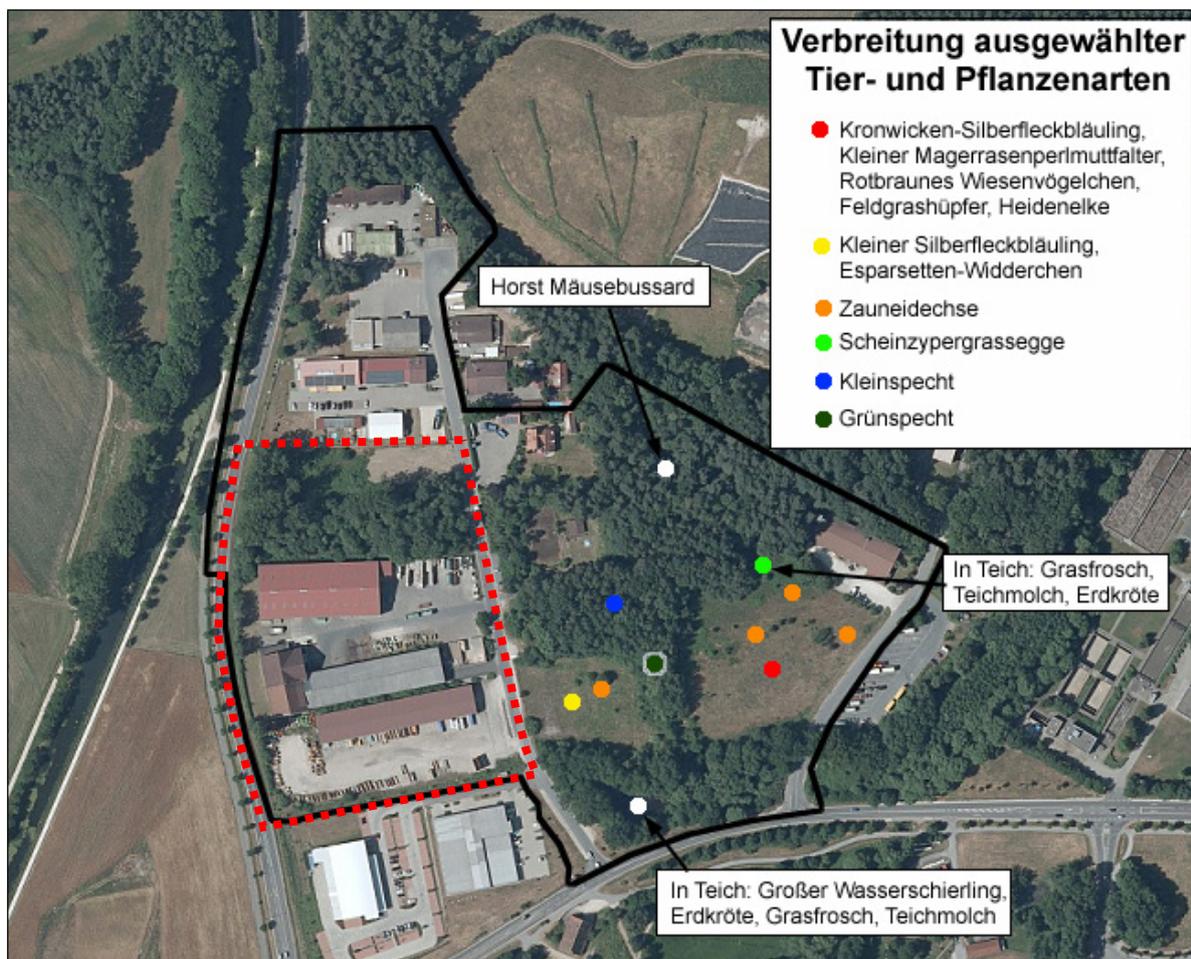
**Abbildung 4: Blick auf das Planungsgebiet mit Gebäudebestand und Lagerflächen des dort früher ansässigen Entsorgungsunternehmens (Aufnahme am 24.04.2013)**

Der Planungsbereich ist zum größten Teil bereits bebaut und versiegelt. Die wenigen unveriegelten Bereiche sind als Rasen oder Pflanzfläche angelegt, so z.B. Ziergehölze (Koniferen, Forsythie) entlang der Blomenhofstraße. Dort befindet sich auch eine solitäre Stiel-Eiche (*Quercus robur*) an der Zufahrt zum dortigen Entsorgungsunternehmen. Auch zwischen den Gewerbehallen an der Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 8/5 und 8/7 stocken Strauchweiden (*Salix spec.*), die sich hier selbst angesamt haben. Zur Staatsstraße im Westen hin ist ein Teil der Gewerbeflächen mit einer Thujen-Hecke eingegrünt, auf einem kürzeren Abschnitt stehen einige Hänge-Birken (*Betula pendula*) und Wald-Kiefern (*Pinus sylvestris*).

Außerhalb des Geltungsbereiches, 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“ erfasst. Der Biotop umfasst verschiedene Hecken, Feldgehölze und Altgrasbestände südlich und westlich von Loderbach.

An diesem Teich an der Ecke Blomenhofstraße/ Berliner Ring konnten bei den faunistischen Erfassungen Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch festgestellt werden (GENISTA, 07.01.2014). Der Teich stellt für die Erdkröte und den Grasfrosch ein bedeutendes Habitat dar. Die extensiven Wiesen und Wälder nördlich und östlich davon werden als Landlebensräume genutzt. Das Gewerbegebiet westlich der Blomenhofstraße spielt für dieses Vorkommen keine Rolle.

Durch die hohe Versiegelung und die gewerbliche Nutzung ist der Geltungsbereich für Tierarten weitgehend unbedeutend. Der geringe Gehölzbestand und die von der baulichen Struktur nur bedingt geeigneten Gewerbehallen bieten Vögeln oder Fledermäusen keine ausreichenden Nist- und Quartiermöglichkeiten. Gänzlich ausschließen lassen sich Quartiere hier aber nicht, da 2013 Nachweise von jagenden Abendseglern, Zwerg- und Rauhauffledermäusen gelangen. Weitere planungsrelevante Arten konnten im Geltungsbereich nicht festgestellt werden (vgl. Abbildung 5) und sind aktuell aufgrund der Lebensraumsituation auch nicht zu erwarten. In der Artenschutzkartierung (ASK) (Stand: 03.02.2017) sind für den Geltungsbereich auch keine Nachweise dokumentiert.



**Abbildung 5: Verbreitung planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten, die im Rahmen von Erfassungen in 2013 festgestellt wurden (GENISTA 2014, Kartengrundlage: Orthophoto © Bayerische Vermessungsverwaltung 2013). Schwarz abgegrenzt ist der damalige Untersuchungsbereich, der Geltungsbereich des BP „138 - Blomenhof-West“ (rot gestrichelt umrandet) nimmt hier nur einen kleinen Teil ein.**

Im gesamten Geltungsbereich gibt es keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Der Gehölzbestand im Geltungsbereich fällt nicht unter den Schutz von Art. 16 BayNatSchG. Ferner sind im Planungsgebiet auch keine Schutzgebiete und/oder -objekte nach dem Naturschutzrecht (z.B. Naturdenkmale) vorhanden.

Aufgrund der vollständig veränderten Standortbedingungen des umgebenden Gewerbegebietes weist auch der Geltungsbereich derzeit kein besonderes Entwicklungspotenzial für seltene Lebensräume und Arten auf.

**Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird als gering eingestuft.**

#### 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 Nordosten des Planungsbereiches befindet sich aber eine Mülldeponie und weiter östlich die Kläranlage der Stadt Neumarkt.

**Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Mensch wird aufgrund der Vorbelastungen als gering eingestuft.**

#### 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 östlich der Blomenhofstraße, wie der dortige Teich und die Gehölzbestände, die aber alle außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

**Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Landschaft wird aufgrund der vorhandenen Gewerbenutzungen als gering eingestuft.**

#### 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 (ehemalige Ziegeleinutzung) 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) südlich des Berliner Ringes.

Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches stellen in erster Linie die verschiedenen Bestandsgebäude dar.

## **Das Untersuchungsgebiet hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Kulturgüter und Sachgüter.**

### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der Schutzgüter spielen im Planungsgebiet aufgrund der stark veränderten Ausgangssituation eine untergeordnete Rolle.

## **7. Auswirkungen des Vorhabens**

Im Folgenden werden die negativen wie positiven Auswirkungen beschrieben, die bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

### Schutzgut Fläche

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Umnutzung schon jetzt gewerblich genutzter Flächen. Es werden keine Flächen für Wald oder für die Landwirtschaft neu in Anspruch genommen.

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.**

### Schutzgut Boden

Sowohl für das Sondergebiet, als auch das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Die Bebauung und die dazugehörigen Stellplätze führen aufgrund der Vornutzungen aber nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung des Planungsgebietes. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenhaushalts ist aufgrund der Planung innerhalb des Planungsgebietes daher nicht zu erwarten.

Im Rahmen von gewerblichen Vornutzungen sind Bodenverunreinigungen nie ganz auszuschließen. Im Rahmen der Rückbaumaßnahmen im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist daher eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.**

### Schutzgut Wasser

Aufgrund der schon bestehenden, großflächigen Versiegelung im Gebiet und den geringen Unterschieden zwischen gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen entstehen durch die Planänderung voraussichtlich auch keine neuen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Die genehmigte Entwässerung unbelasteter Oberflächenwässer der südlichen Gewerbefläche (zukünftig Sondergebiet) erfolgt bisher über eine Versickerung östlich der Blumenhofstraße. Da dies zukünftig aus eigentumsrechtlichen Gründen ausscheidet, ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zunächst die Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu prüfen. Ist eine Versickerung aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht möglich, so ist vor der Einleitung in den städtischen Mischwasserkanal eine Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken oder Stauraumkanal) erforderlich.

Ein Entwässerungskonzept für das Sondergebiet liegt bisher noch nicht vor.

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich nachteilig bewertet, da auch bei einer zukünftigen Ableitung von Teilen der Oberflächenwässer keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Vergleich zum Ist-Zustand gesehen werden.**

#### Schutzgut Klima/Luft

Bebauung hat grundsätzlich Effekte auf das Lokalklima wie eine Temperaturerhöhung durch versiegelte Bodenpartien, was aber im größten Teil des Plangebietes bereits jetzt der Fall ist. Aufgrund der Lage neben dem Ludwig-Donau-Main-Kanal erfolgt aber ein gewisser Zustrom von Kalt- und Frischluft von Süden, der sich ausgleichend auf die Temperatur durch Austausch der Luftpakete auswirkt. Luftströme werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Mögliche zusätzliche Emissionen werden aufgrund der erwartbaren Veränderungen, neuer Techniken (Wärmedämmung, Heiztechnik) und der vorherrschenden Luftströmungen im Gebiet und um das Gebiet nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Lufthygiene führen. Schon jetzt bestehen gewerbliche Nutzungen im Plangebiet, die einen Ziel- und Quellverkehr bedingen. Durch die Änderung in ein Sondergebiet „Bau-/Gartenmarkt“ wird der motorisierte Individualverkehr im Gebiet zwar ansteigen, es ergeben sich aber keine derart negativen Beeinträchtigungen, die Veränderungen für das Schutzgut Klima/Luft zur Folge hätten.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. will Vorreiter und Vorbild im Klimaschutz werden und mit eigenen Beiträgen ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten (Stichwort: Lokales Klimaschutzkonzept). Es soll bspw. der Öffentliche Nahverkehr und die Elektromobilität gefördert werden, um durch Reduzierung des Energiebedarfs dem Klimawandel entgegenzuwirken.<sup>1</sup>

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden insgesamt als nicht erheblich nachteilig bewertet.**

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Planung kommt es zwar zu Veränderungen des Ist-Zustandes, die aber keine negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt haben. Gehölzbestand ist nur untergeordnet vorhanden. Durch die festgesetzten Pflanzgebote ist hier ggf. sogar eine leichte Verbesserung zu erwarten.

Im Hinblick auf das spezielle Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG wird auf das Kap. D.16 in der Begründung verwiesen.

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen können als nicht erheblich nachteilig bewertet werden**

#### Schutzgut Mensch

Die Planung könnte das Schutzgut Mensch allenfalls im Bereich der landschaftsgebundenen Erholung im Bereich des Ludwig-Donau-Main-Kanals betreffen. Im Vergleich zum vorherigen Zustand entstehen aber hinsichtlich des Ortsbildes keine gravierenden Veränderungen. Durch den zusätzlichen Besucherverkehr des geplanten Gartenmarktes kommt es im Vergleich zu vorher zwar zu höheren Lärmemissionen, die angesichts der Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen (St 2240, B 299) aber untergeordnet sind.

Im Gewerbegebiet befinden sich im Norden zwar Wohnnutzungen (Betriebsleiterwohnungen in Blomenhofstraße 18 und 20a), der durch den Gartenmarkt neu entstehende Verkehr wird aber weiter südlich abgewickelt, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Um

---

<sup>1</sup> Stadt Neumarkt: Masterplan 100% Klimaschutz

dem entsprechenden Schutzbedürfnis der vorhandenen Nutzung Rechnung zu tragen, werden Emissionskontingente für die gewerblichen Nutzungen festgesetzt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Staatsstraße St 2240 werden darüber hinaus Festsetzungen zum Schutz der Aufenthaltsräume getroffen, in diesem Fall also Büroräumen, getroffen: Bis zu einem Abstand von 55 m von der Straßenmittellachse der St 2240 sind keine Fenster von Büroräumen an den Westfassaden zulässig.

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.**

#### Schutzgut Landschaft

Jeder Abriss oder Neubau führt auch zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die Planung nicht hervorgerufen, da der Planungsraum bereits anthropogen überformt ist. Durch die festgesetzten Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung sowie die Dachbegrünung erfolgen teils sogar leichte Verbesserungen.

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden daher als nicht erheblich nachteilig bewertet.**

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Negative Auswirkungen auf Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmäler) werden nicht gesehen.

Der vorhandene Gebäudebestand muss dem neuen Nutzungszweck eines Gartenmarktes weichen. Dies ist erklärter Planungswille und damit keine negative Auswirkung.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind somit nicht erheblich nachteilig.**

#### Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüber hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

**Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erheblich nachteilig.**

## **8. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Bauleitplanung dient der Sicherung bestehender gewerblicher Nutzungen sowie der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Die dabei entstehenden Abfälle sind entweder hausmüllähnlich und werden ordnungsgemäß im Rahmen der Müllabfuhr entsorgt, oder es handelt sich um gewerblichen Verpackungsmüll, der den bestehenden Wiederverwertungs- und Entsorgungskreisläufen zugeführt wird. Gleiches gilt für Wertstoffe, die im Rahmen der gewerblichen Rücknahmeverpflichtungen (z.B. Elektrogeräte, Batterien) angenommen werden müssen. Über die Höhe der entstehenden Abfallmengen können auf Ebene der Bauleitplanung noch keine Aussagen getroffen werden.

Zur Realisierung der Einzelhandelsnutzungen müssen die gewerblichen Gebäude im südlichen Teil abgerissen und Oberflächenbefestigungen rückgebaut werden. Im Zuge dessen entstehen Abbruchmaterialien, die ggf. auch dem Recycling zugeführt werden können, evtl. aber auch einer Entsorgung. So ist die frühere Verwendung asbest- oder teerhaltiger Be-

standteile sowie von künstlichen Mineralfasern (KMF) nie ganz auszuschließen. Die Abbruchmaßnahmen sollten daher gutachterlich begleitet werden, um Gefahr- und Schadstoffe bei dem geplanten Rückbau zu deklarieren und zu separieren und geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Anfallende Schmutzwässer können über den städtischen Kanal abgeleitet und der Kläranlage zur Reinigung zugeführt werden.

## **9. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Nutzung erneuerbarer Energien nicht eingeschränkt. Es erfolgen aber auch keine expliziten Festsetzungen dazu, da Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien durch die einschlägigen Vorgaben im Hochbau (z.B. EnEV, EEWärmeG) ohnehin vorgegeben sind.

## **10. Alternativen und Nullfall**

Alternativen zur Planung bestanden in Form unterschiedlicher Verkehrsführungen bzw. Anschlussmöglichkeiten. Ein gänzlicher Verzicht auf eine Neuanbindung an die Staatsstraße war aus verkehrlichen Gründen nicht möglich, da eine reine Erschließung von der Blomenhofstraße nicht ausreichend gewesen wäre. Andere Alternativen und auch der Nullfall hätten hier aber nicht zu geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter geführt.

Ohne Planung könnte gewerbliche Nutzung im Plangebiet weitergeführt werden. Eine Ansiedlung eines Gartenmarktes wäre aber nicht möglich. Die übrigen Bereiche könnten unter Beachtung verkehrlicher Aspekte im Rahmen des § 34 BauGB beurteilt werden.

## **11. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Die Auswirkungen der Bebauung sollen durch folgende Maßnahmen im Gebiet verringert werden (in Klammer: betroffene Schutzgüter):

- Festsetzung von Baumpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen in entsprechenden Pflanzqualitäten (Tiere und Pflanzen, Klima/Luft, Landschaftsbild)
- Festsetzung eines Baums zur Erhaltung (Tiere und Pflanzen, Klima/Luft, Landschaftsbild)
- Festsetzung einer Dachbegrünung für Gewerbebauten (Tiere und Pflanzen, Klima/Luft, Wasser)
- Festsetzung eines Straßenbegleitgrünes (Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Boden, Wasser)
- Regenwasserableitung von unbelasteten Oberflächen (Wasser)

## **12. Eingriffsbilanzierung**

Da der Bereich westlich der Blomenhofstraße nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, ist nach § 1a Abs. 2 S. 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Aufgrund der Vornutzungen und Vorbelastungen führt die Planung auch zu keinen neuen Eingriffen in Natur und Landschaft. Ledig-

lich durch den neuen Anschluss an die Staatsstraße sind geringfügige Anpassungen im Westen erforderlich, die den dortigen Randstreifen betreffen.

Für die Errichtung des Flaschengutlagers auf Fl.-Nr. 12/2 wurden Ausgleichsflächen benötigt und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens extern auf Fl.-Nr. 1389 Gemarkung und Markt Postbauer-Heng erbracht.

Eine Festsetzung eines naturschutzfachlichen Ausgleichs ist daher nicht erforderlich. Eingriffsvermeidungen und -minimierungen wurden in der Planung berücksichtigt.

### **13. Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen**

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

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

Das Plangebiet befindet sich nicht im Nahbereich von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Auswirkungen durch Katastrophen (z.B. überschwemmungsgefährdeter Bereich, Erdfall, Erdbebengebiet) zu rechnen ist.

Aufgrund mehrerer Bombardierungen im Frühjahr 1944 besteht für das Plangebiet ein begründeter Verdacht auf das Vorkommen von Kampfmitteln. Bei früheren Baumaßnahmen traten aber bisher keine zutage. Dennoch sollte vorbeugend eine Untersuchung/Sondierung vor geplanten Baumaßnahmen erfolgen.

### **14. Überwachung/Monitoring**

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Grundsätzlich ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu achten. In diesem Fall sind erhebliche Umweltauswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Ein regelmäßiges Monitoring erscheint daher nicht erforderlich.

Sollten wider Erwarten konkrete Anhaltspunkte für das Auftreten von erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, wären schwerpunktmäßige Erfassungen im Bestand möglich. Gegebenenfalls müssten auf dieser Grundlage dann weitere Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.

## 15. Verwendete Quellen

- Artenschutzkartierung Bayern (ASK-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt BayLfU), Kartenblätter TK 6634 Altdorf b. Nürnberg und TK 6734 Neumarkt i.d.Obpf. (Stand: 03.02.2017).
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Neumarkt (StmLU 1995).
- BBE Handelsberatung, Ansiedlung eines Gartenmarkt und eines Quad-Anbieters am Standort Blomenhof in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2017 /2018).
- Deutscher Wetterdienst: Kaltluftabflusssimulationen mit KLAM\_21 für Neumarkt i. d. OPf.(2013).
- Flachland-Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Stand: 18.09.2007).
- GENISTA, Büro für Umweltbildung, Naturschutz und Landschaftspflege: Kommentierte Artenliste Bebauungsplan Blomenhof, Stadt Neumarkt. – unveröffentlichtes Gutachten, Stand: 07.01.2014.
- Klimaatlas Bayern, Bayerischer Klimaforschungsverbund BAYFORKLIM (1996).
- Müller – BBM, Stadt Neumarkt i.d.OPf., Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 „Blomenhof – West“, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M141524/01 (2019).
- R+T Verkehrsplanung, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „138 – Blomenhof – West“ (2019).
- Stadt Neumarkt: Masterplan 100% Klimaschutz.
- Umgebungslärmkartierung Bayern (2013, BayLfU), [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) (Lärmbelastungskataster, Abruf am 13.04.2018).

## 16. Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „138 - Blomenhof-West“ umfasst schon bestehende, gewerblich genutzte Flächen sowie Teile der bestehenden Verkehrsflächen. Die Bebauungsplanung sieht die Festsetzung eines Gewerbegebietes und eines Sondergebietes (Zweckbestimmung „Bau-/Gartenmarkt“ sowie einer neuen Verkehrsfläche vor. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,4 ha.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für die einzelnen Schutzgüter wurde im Umweltbericht anhand der Bestandssituation überprüft und die Auswirkungen der Planungen bewertet. Diese ist nachfolgend in einer zusammenfassenden Darstellung wiedergegeben:

<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung des Planungsgebietes für Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>
<b>Fläche</b>	gering	nicht erheblich nachteilig
<b>Boden</b>	gering	nicht erheblich nachteilig
<b>Wasser</b>	gering	nicht erheblich nachteilig
<b>Klima/Luft</b>	gering	nicht erheblich nachteilig
<b>Tiere und Pflanzen</b>	gering	nicht erheblich nachteilig
<b>Biologische Vielfalt</b>	gering	nicht erheblich nachteilig
<b>Mensch</b>	gering	nicht erheblich nachteilig
<b>Landschaft</b>	gering	nicht erheblich nachteilig
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	gering	nicht erheblich nachteilig
<b>Wechselwirkungen</b>	gering	nicht erheblich nachteilig

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung führt die Planung zu keinen neuen Auswirkungen auf die Schutzgüter, die eine Erheblichkeit zur Folge hätte.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen wurden verschiedene Festsetzungen getroffen (insbesondere Pflanzgebote, Dachbegrünung), die für manche Schutzgüter sogar zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation führen können.

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

Planungsalternativen mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter waren nicht vorhanden.

Für die Errichtung des Flaschengutlagers auf Grundstück 12/2 wurden Ausgleichsflächen benötigt und im Zuge des Genehmigungsverfahrens extern auf Fl.-Nr. 1389 in Gemarkung und im Markt Postbauer-Heng erbracht. Durch die weitere Planung wird kein neues Ausgleichserfordernis ausgelöst, da es sich um schon bebaute Bereiche handelt, die nach § 34 BauGB beurteilt werden.

## G PFLANZEMPFEHLUNG

Pflanzempfehlung für standortgerechte Gehölze (Sorten möglich)

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume) für Stellplatzflächen und großräumige Freiflächen

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. und III. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden, etc.

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Stadt-Birne	<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Wild-Rose	<i>Rosa spec.</i>

Kletter- und Rankpflanzen

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Glyzinie	<i>Wisteria sinensis</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>

Wilder Wein *Parthenocissus spec.*

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen

I. Ordnung: Stammumfang 18-20 cm

II. und III. Ordnung: Stammumfang 14-16 cm

Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, m.B.

1 Stück pro 1,5 m<sup>2</sup>