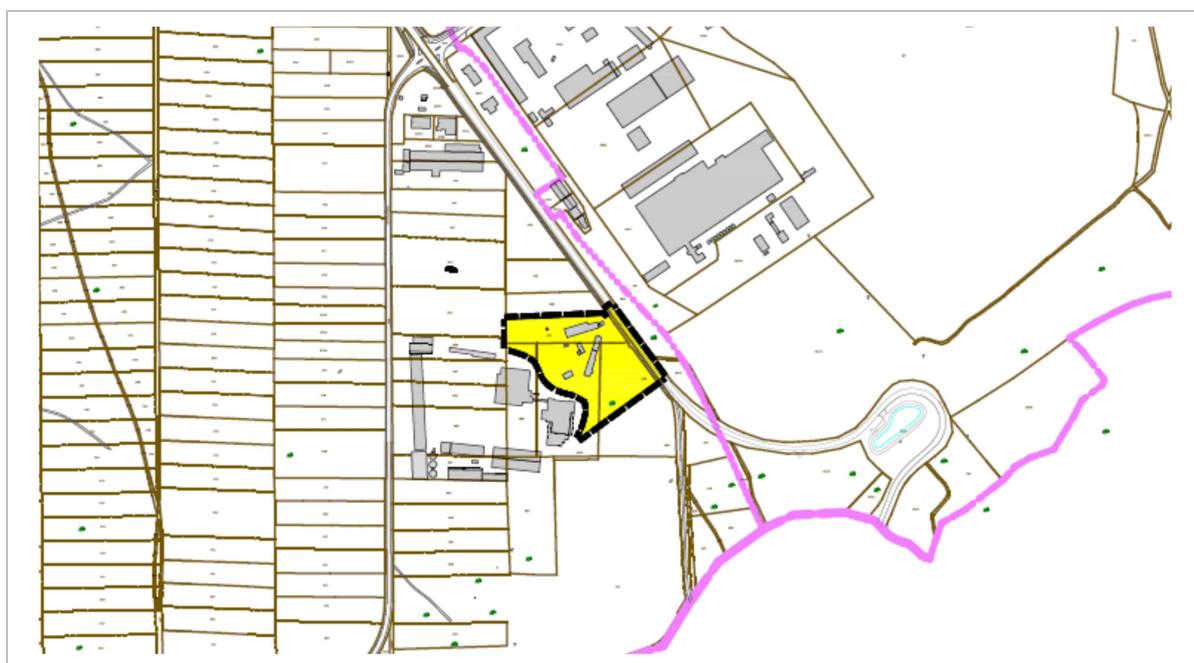




Bebauungsplan „118 – Weißmarter“



Begründung mit Umweltbericht

Stand: 07.12.2020

erarbeitet durch:

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

 **DELTASPACE**
URBAN CONSULTING

Buchenstraße 4 · 86462 Langweid a. Lech

OPLA BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Otto-Lindenmeyer-Str. 15 · 86153 Augsburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	3
2.	Lage und Größe des Planungsgebiets	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben	6
3.1	Regionalplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	7
4.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung	8
6.	Denkmalschutz	9
7.	Wasserwirtschaft	9
8.	Bergrecht	10
9.	Immissionsschutz	11
10.	Grünordnung	11
10.1	Erhaltungsgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	11
10.2	Pflanzgebote gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.....	12
10.3	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	13
10.4	Ausgleichsmaßnahmen (siehe hierzu Kap. 12.5).....	15
11.	Flächen	16
12.	Umweltbericht	17
12.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	17
12.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	17
12.3	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	19
12.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	27
12.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
12.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	31
12.7	Monitoring.....	31
12.8	Beschreibung der Methodik	32
12.9	Zusammenfassung	33
13.	Rechtsgrundlagen	34

1. Planungserfordernis

Die Fa. Egner & Sohn GmbH betreibt im Bereich Weißmarter an der Regensburger Straße (Staatsstraße 2660) einen Quarzsandtagebau mit angeschlossenen Betrieb zur Fertigung und zum Vertrieb von Pflastersteinen. Um den Betrieb an die heutigen Arbeits- und Marktanforderungen anzupassen, strebt die Fa. Egner & Sohn die Errichtung eines neuen Ausstellungs- und Bürogebäudes mit angegliederter Betriebswerkstätte und PKW-Stellplätzen an.

Der Produktionsstandort Neumarkt weist nach dem Wachstum von Produktion und Logistik starke Defizite in den betrieblichen Abläufen aufgrund des entstandenen Platzmangels auf. Dies bezieht sich auch auf die Verfügbarkeit von zeitgemäßen Arbeitsräumen für die auf 120 Angestellte angewachsene Belegschaft. Durch die Planung soll die Errichtung eines neuen Bürogebäudes als funktionaler Mittelpunkt des Firmengeländes mit repräsentativer Portalfunktion geschaffen werden. Dadurch wird die Konzentration der Räumlichkeiten für die Verwaltung und angeschlossene Betriebsaufgaben auf einen Standort ermöglicht, sodass die zur Überbrückung angemieteten Räume und aufgestellten Bürocontainer sowie das bisherige Bürogebäude ersetzt werden können.

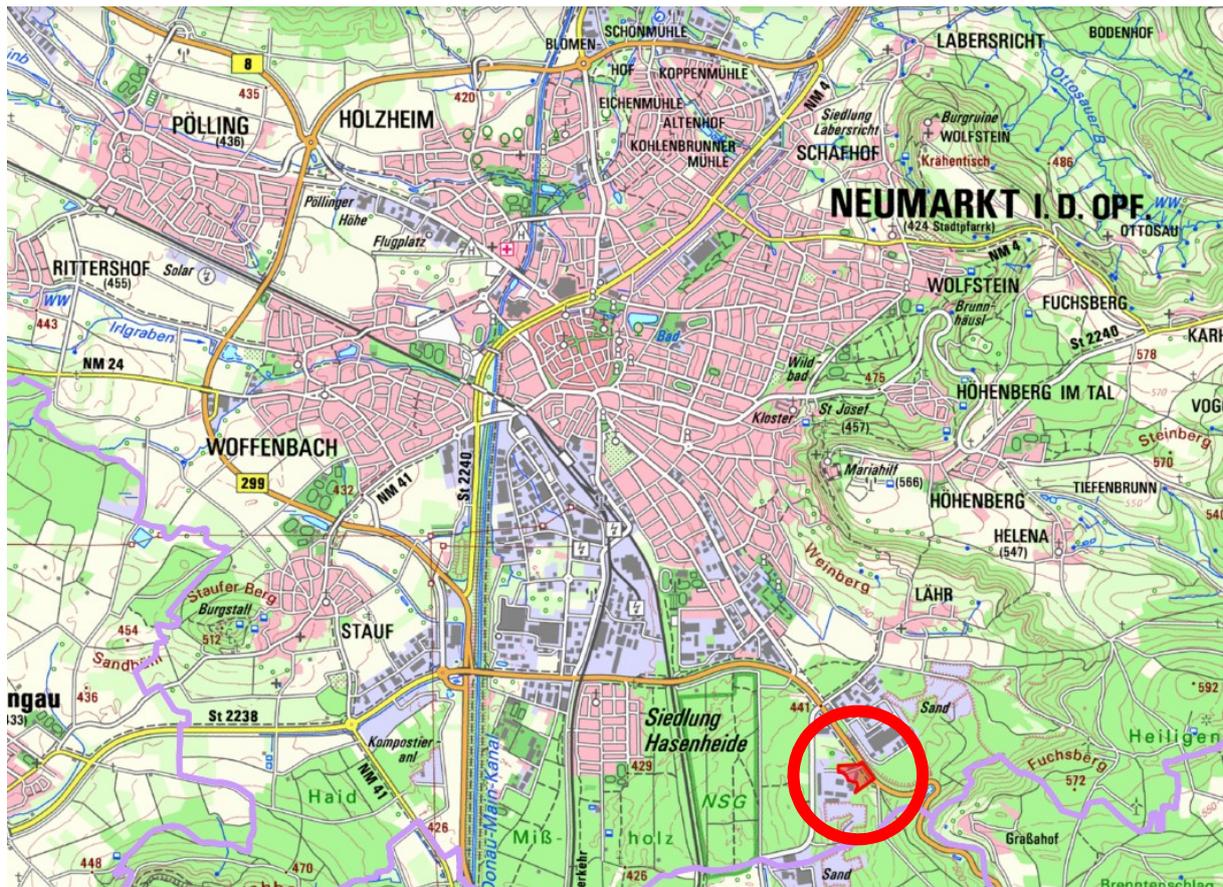
Der Betrieb verarbeitet Rohstoffe, die unmittelbar am Standort gewonnen werden. Eine Verlagerung der Betriebsgebäude auf einen anderen Standort scheidet aus Gründen der Transportökonomie sowie der organisatorischen Betriebsabläufe aus. Es handelt es sich daher um einen standortgebundenen Betrieb, dessen Erweiterung in Abwägung der standortspezifischen Gegebenheiten nur auf dem Betriebsgelände erfolgen kann.

Die weiteren, auf dem Betriebsgelände errichteten Gebäude wurden bislang in Einzelverfahren genehmigt. Aufgrund der Dimension der geplanten Neuerrichtung in Einheit mit der erforderlichen Umstrukturierung des Firmengeländes sowie der Lage innerhalb der Schutzzone IIIa des Trinkwasserschutzbereichs Neumarkt-Miss liegt eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets im öffentlichen Interesse und erfordert daher gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans.

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf ca. 2,6 ha Flächengröße im Süden des Neumarkter Stadtgebiets und grenzt nordöstlich an die Regensburger Straße (Staatsstraße 2660) an. Der Umgriff des Bebauungsplans wurde so festgelegt, dass die Flächen von der Straßenmitte der Staatsstraße 2660 über den Einfahrtbereich in das Betriebsgelände bis zur Böschung, die in den tieferliegenden Teil des Werksgeländes übergeht, enthalten sind.

Abb. 1 Lageplan



Quelle: geoportal.bayern.de; Abruf: 20.02.2019

Folgende Flurstücke sind im Planungsbereich enthalten:

Flur-Nr. 2817 (Teilfläche), 2821, 2822 (Teilfläche), 2823 (Teilfläche), 2825 und 2825/1 (Teilfläche), alle Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.

Nördlich und südlich schließen Flächen für den Sandabbau bzw. die damit verbundene Rekultivierung an. Richtung Westen folgt ein weiterer Teil des Betriebsgeländes, der an die Weißmarterstraße angrenzt. Im Osten und Nordosten wird das Planungsgebiet durch die Staatsstraße 2660 begrenzt.

Das Planungsgebiet wird durch folgende Flurstücke begrenzt (alle Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.):

Norden: Flur-Nrn. 2817 (Teilfläche), 2820, 2825/1 (Teilfläche)

Westen: Flur-Nrn. 2808, 2809, 2822 (Teilfläche), 2823 (Teilfläche)

Osten: Regensburger Straße, Flur-Nrn. 2817 (Teilfläche), 2824, 2825/1 (Teilfläche)

Süden: 2817 (Teilfläche), 2822 (Teilfläche), 2823 (Teilfläche), 2824.

Abb. 2 Planungsgebiet



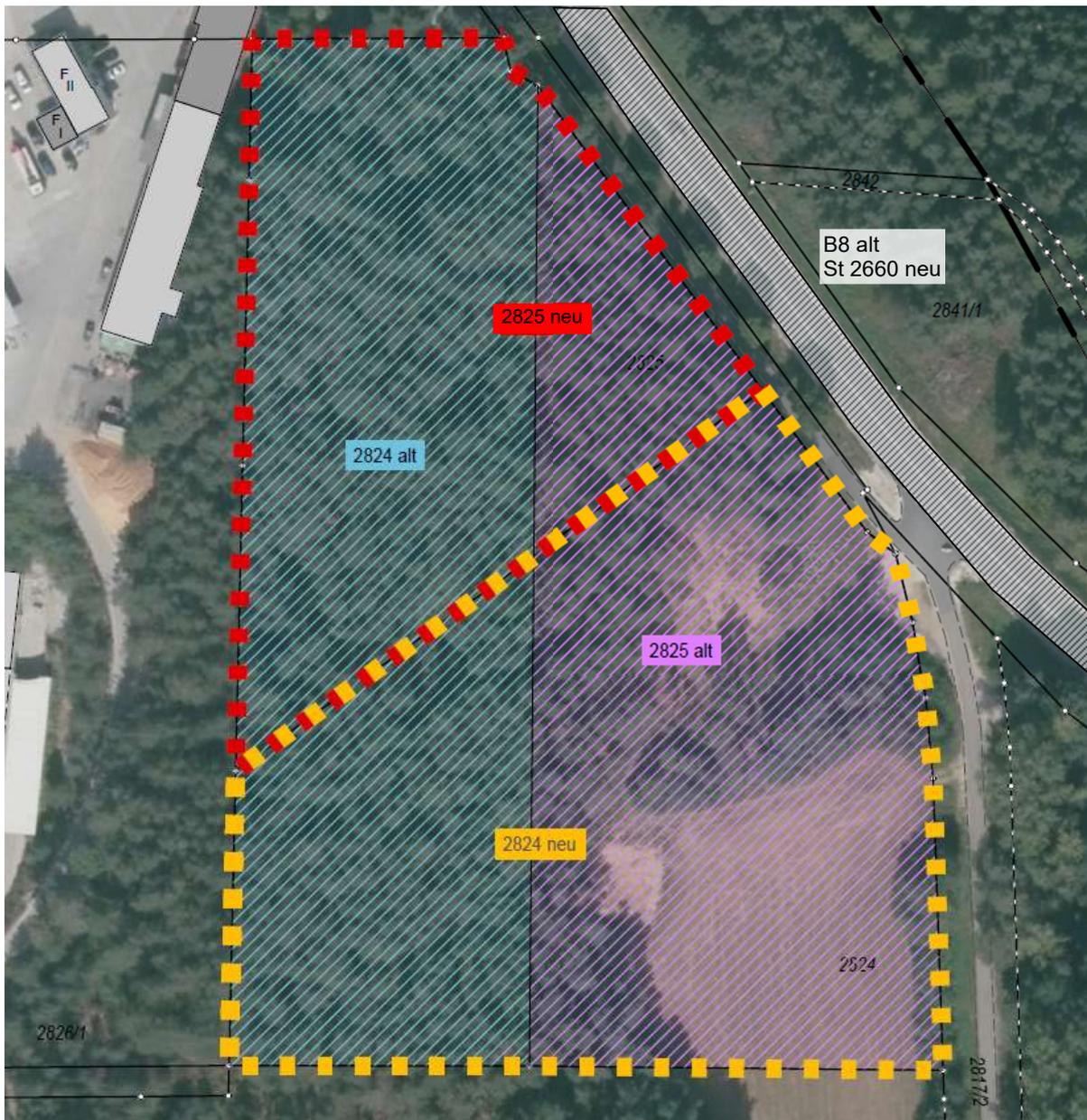
Quelle: geoportal.bayern.de; Abruf: 20.02.2019

Die Geländehöhe beträgt im Bereich der Einfahrt auf das Betriebsgelände 452 m ü. NHN. Das Straßenniveau liegt auf ca. 453 m ü. NHN und steigt Richtung Südosten an, während das Planungsgebiet Richtung Südwesten bis zur Grenze des Bebauungsplans auf ca. 450 m ü. NHN abfällt.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wurde ein Flächentausch durchgeführt, bei dem die Flurstücke Flur-Nr. 2824 und 2825 (Gmkg. Neumarkt) räumlich verändert wurden. Um alle Planungsstände und Untersuchungsergebnisse nachvollziehen zu können, wird der erfolgte Flächentausch bildlich dargestellt (Abb. 3).

Die Staatsstraße 2660 wurde bis zur Umwidmung am 01.01.2016 als Bundesstraße 8 geführt. Bezüge zur B8 innerhalb des Planungsgebiets im Rahmen vorangegangener Planungen und Untersuchungen sind deshalb als Bezüge auf die Staatsstraße 2660 zu verstehen.

Abb. 3 Flächentausch Fl.-Nrn. 2824 und 2825



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, Bearbeitung durch OPLA

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Planungsregion 11 – Regensburg setzt in der derzeit gültigen Fortschreibung vom 01.08.2020 im Bereich des Planungsgebiets das Vorbehaltsgebiet QS 7 zur Gewinnung von Quarzsand im Tagebau fest. Dies entspricht dem Ziel Nr. 2.1.1 aus Teil B, Kap. IV: „Zur Sicherung der Rohstoffversorgung und zur Ordnung der Rohstoffgewinnung werden nachstehende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Deckung des regionalen und überregionalen Bedarfs festgelegt.“

Die vorliegende Planung ermöglicht die Entwicklung von industriellen Anlagen für Betriebe der standorteigenen Förderung, Produktion und Vermarktung von Quarz-

sanden und quarzsandhaltigen Produkten und beschränkt die Nutzungen ausschließlich auf solche Betriebe. Sie entspricht damit der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit 30.03.2004 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. wurde mit Rechtskraft vom 23.06.2015 geändert und sieht für den vorliegenden Bereich ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO mit Straßeneingrünung zur Staatsstraße 2660 vor. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 4 Auszug aus dem geänderten Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Neumarkt i.d.OPf.; FNP-Änderung F118 „Weißmarter“ (2015)

Das Planungsgebiet liegt vollumfänglich innerhalb der Schutzzone IIIa des Trinkwasserschutzgebiets Neumarkt-Miss und erfordert entsprechend § 52 WHG eine besondere Genehmigung für die Zulässigkeit von Planungs- und Bautätigkeiten (s. Punkt 7. Wasserwirtschaft).

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung wird nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO auf Betriebe der standorteingenen Gewinnung und Verarbeitung von Sanden beschränkt (zur Definition der Standortbindung s. Punkt 7.).

Das Baufenster wurde mit einer Länge von 140 m und einer Breite von 56,5 m mit Abschrägungen parallel zur Flurstücksgrenze Fl.-Nr. 2820/2821 bzw. zu dem im Nordwesten des Planungsgebiets dargestellten zu erhaltenden Wald so gewählt, dass das Vorhaben mit planungsgerechtem Spielraum realisiert werden kann und daneben eine angemessene Kapazität für die Errichtung oder Anpassung ergänzender Nebengebäude verbleibt.

Der Bruttoflächenbedarf für das Verwaltungsgebäude inklusive einer Kapazitätsreserve für künftige Personalaufstockungen um bis zu 30% gliedert sich in Räume für Büros einschließlich Neben-, Versorgungs- und Sozialräumen (ca. 1.200 m²), Veranstaltungs-, Besprechungs- und Schulungsräume (ca. 900 m²) sowie Eingangsbereich, Funktions- und Ausstellungsräume (ca. 300 m²), insgesamt ca. 2.400 m².

Der Nutzungsbereich GI2 ermöglicht auf 1.265 m² Grundfläche eine Konzentration der vorgesehenen Büro- und Ausstellungsflächen in einem bis zu III-geschoßigen Gebäude(teil) parallel zur Regensburger Straße. Die Größe des Nutzungsbereichs GI2 lässt einschließlich einer angemessenen Variabilität hinsichtlich der konkreten Gebäudeplatzierung die Errichtung eines Gebäudes zu, das für den zu erwartenden Nutzflächenbedarf ausreichend dimensioniert werden kann. Der restliche Nutzungsbereich des Baufensters GI1 ermöglicht eine Bebauung mit II Vollgeschoßen und greift damit die maximale Höhe der zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorhandenen Bebauung auf. Im Bereich GI1 kann die Ergänzung des Hauptgebäudes z.B. mittels eines abgewinkelten, baulich verbundenen Gebäudetrakts mit Nutzflächen für eine Werkstatt, Garagen und Lagerräume erfolgen.

5. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet liegt an der Regensburger Straße (Staatsstraße 2660) an und wird über eine bestehende Zufahrt erschlossen, die zeichnerisch festgesetzt wurde. Diese bestehende Zufahrt wird in ihrer Größe und Ausführung beibehalten. Weitere Zufahrten sind innerhalb des Planungsgebiets nicht zulässig. Das Baufenster hält einen Abstand von 30 m zur Fahrbahnkante der Staatsstraße ein, sodass die Anbauverbotszone von 20 m gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG freigehalten wird.

Strom:

Der Planungsbereich wird über eine eigene Trafostation der Fa. Egner & Sohn mit Elektrizität versorgt.

Wasser:

Der Bezug von Trinkwasser wird über einen eigenen Brunnen der Fa. Egner & Sohn gewährleistet. Es ist kein Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Neumarkt vorhanden.

Abwasser:

Das Gelände verfügt über einen Anschluss ans städtische Kanalnetz.

Gas:

Ein Anschluss an die vorhandene Erdgas-Mitteldruckleitung kann eingerichtet werden.

ÖPNV:

Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Gößweinstraße in etwa 700 m Entfernung. Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu treffen.

Die Verlegung weiterer Leitungen ist innerhalb des Planungsgebiets derzeit nicht vorgesehen.

6. Denkmalschutz

Im Planungsbereich sind keine Bodendenkmäler kartiert. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekanntgemacht werden.

7. Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb der Schutzzone IIIa des Trinkwasserschutzgebiets Neumarkt-Miss. Alle Nutzungen und Eingriffe sind unter Beachtung der Verordnung des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf. über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und den Gemeinden Deining und Sengenthal für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. - Gewinnungsgebiet Miss v. 16.12.1998 genehmigungspflichtig. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der konfligierenden Nutzungsansprüche von Trinkwasserschutz und Sandgewinnung. Das Trinkwasserschutzgebiet Miss wurde 1998 ausgewiesen, während der Abbau und die Verarbeitung von Quarzsanden im Bereich des westlichen Albraufs südöstlich von Neumarkt mindestens seit den 1960er Jahren industriell betrie-

ben wird. Die im Landesentwicklungsprogramm festgesetzten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete wurden als Kompromiss in den Überschneidungsbereichen mit dem Trinkwasserschutzgebiet in Folge des Erlasses der Schutzgebietsverordnung verkleinert. Gleichzeitig wurde dem Belang der Sandgewinnung durch die grundsätzliche Beibehaltung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete eine Daseinsberechtigung eingeräumt, die durch geeignete und abgewogene Umsetzung der Planungen im fraglichen Bereich auszugestalten ist. Die vorliegende Planung beschränkt vor dem Hintergrund des Trinkwasserschutzes im Spannungsfeld mit dem Sandabbau gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO deshalb die Zulässigkeit von Vorhaben auf Betriebe der standorteigenen Gewinnung und Verarbeitung von Sanden. Unter standorteigener Sandgewinnung versteht sich der Abbau innerhalb des Vorbehaltsgebiets „QS 7“ (Bezeichnung aus der am 01.08.2020 in Kraft getretenen 13. Änderung bzw. Teilfortschreibung des Kapitels B IV 2.1 „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“, Regionalplan Regensburg), der Vorranggebiete „QS 6“ und „QS 8“ im Regionalplan Regensburg sowie ergänzender Gewinnungs- und Abbaufächen innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und der angrenzenden Nachbargemeinden.

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die Festlegung des Baufensters und der Bestimmungen zu den baulichen Anlagen so definiert, dass die zulässige Ausdehnung und Nutzung der überbaubaren Fläche einen angemessenen Mittelweg zwischen dem betrieblichen Bedürfnis nach Ausdehnung, Kapazitätsreserven und zukunftsgerichteter Aufstellung, der bauleitplanerischen Anforderung an geordnete städtebauliche Verhältnisse sowie der ökologischen und trinkwasserschutzspezifischen Anforderung an schonende und geringe Schwere der Eingriffe darstellen.

Die Grundwasserstände des nächstgelegenen Pegels PKR1 (Fl.-Nr. 2824, Gmkg. Neumarkt) betragen im Verlauf der Jahre 2009 bis 2019 maximal 441,8 m ü. NHN, sodass der Höhenbezugspunkt von 452 m ü. NHN einen Abstand von zehn Metern zum höchsten Grundwasserstand der vergangenen zehn Jahre einhält, der auch unter der Berücksichtigung unter der Geländeoberfläche liegender Gebäudeteile und möglicher Schwankungen des Grundwasserstandes in der Zukunft eine ausreichende Mächtigkeit aufweist (s. a. Punkt 11.3.3).

Bezüglich der Entwässerung von Oberflächenwasser existiert für das Werksgelände ein Entwässerungskonzept, das im Rahmen der Einreichung eines Bauantrags entsprechend fortzuschreiben ist. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist nach § 1 NWFreiV innerhalb von Wasserschutzgebieten nicht anwendbar, sodass das Versickern von Abwässern aus Niederschlägen der Erteilung einer Genehmigung durch die Kreisverwaltungsbehörde bedarf. Die bauliche Ausbildung von Stellplätzen und Oberflächen unterliegt deshalb etwaigen Auflagen, die im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens festgelegt werden.

8. Bergrecht

Auf der Fläche Fl.-Nr. 2824 (alt) besteht als Bestandteil des Hauptbetriebsplans der Fa. Klebl GmbH ein Abbaurecht zur Gewinnung von Quarzsand, das mit Bescheid

des Bergamtes Nordbayern v. 09.07.1996 erstmals erteilt und mit Bescheid v. 07.04.2015 zuletzt bis zum 30.04.2025 verlängert wurde. Vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Egner & Sohn GmbH unter Einbeziehung von Teilflächen der Fl.-Nr. 2824 (alt) beantragte die Fa. Klebl GmbH am 04.06.2008 eine Änderung der Hauptbetriebsplan-Zulassung für die Gewinnung von Quarzsand mit anschließender Wiedernutzbarmachung der Oberfläche u.a. dahingehend, dass ein Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 2824 (alt) herausgenommen werden sollte. Das vom Bergamt Nordbayern am 13.06.2008 eingeleitete bergrechtliche Verfahren ruht derzeit, solange das parallel bei der Stadt Neumarkt i.d.OPf. laufende Bauleitverfahren hinsichtlich der Erweiterung des Betriebsgeländes für die Fa. Egner & Sohn GmbH noch nicht abgeschlossen wurde. Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren wird das bergrechtliche Verfahren zur Anpassung der Hauptbetriebsplan-Zulassung wieder aufgenommen. Eine Kollision der Bauleitplanung mit dem Bergrecht besteht nicht.

Hinsichtlich der geplanten Weiterführung des Sandabbaus ist davon auszugehen, dass die verbleibenden Gehölze auf Flurstück 2824 in absehbarer Zeit entfernt werden. Bis zum Zeitpunkt der Rodung obliegt dem Eigentümer dieser benachbarten Fläche der Schutz der geplanten Stellplätze der Fa. Egner vor einer möglichen Gefährdung durch umstürzende Bäume. Er wird eigens darauf hingewiesen.

9. Immissionsschutz

Die Planung lässt keine immissionsschutzrelevanten Beeinträchtigungen erwarten. Das unmittelbare Umfeld ist von Waldflächen und Flächen für den Sandabbau geprägt. Die Entfernung zur nächsten Wohnbebauung beträgt ca. 900 m Luftlinie.

Von einer signifikanten Mehrung der Lärmeinflüsse der Staatsstraße 2660 auf das Planungsgebiet in Form von Quell- und Zielverkehr ist durch die Umsetzung der Planung nicht auszugehen.

10. Grünordnung

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu verringern, werden Erhaltungs- und Pflanzgebote festgesetzt, die erhaltenswerte Vegetationsbestände schützen bzw. langfristig zur Regeneration des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt beitragen. Diesem Zweck dient auch die Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Ausgleichsflächen.

10.1 Erhaltungsgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die amtlich kartierten Biotope (Biotopteilflächen-Nr. 6734-1023-003 + 004) im Norden des Betriebsgeländes auf Fl.-Nr. 2821 sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Zusätzlich sind auch die Biotopflächen zu sichern, die über die Grundstücksgrenze hinausgehen und sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2809 befinden. Der Vegetationsbestand zwischen den beiden Biotopflächen ist ebenfalls zu schützen. Dazu soll vor

Beginn der Baumaßnahmen ein Schutzzaun mit einem Mindestabstand von 1 m und einer Mindesthöhe von 2 m errichtet werden, um eine Schädigung oder Zerstörung zu vermeiden.

Um die Baumreihe östlich des Radwegs parallel zur Staatsstraße 2660 zu sichern, ist auch hier vor Beginn der Baumaßnahmen entlang des Radweges ein Schutzzaun mit einer Mindesthöhe von 2 m zu errichten. Der gesamte Grünstreifen muss freigehalten werden, um eine Verdichtung des Bodens oder Beschädigung der Stämme, herabragende Äste und Wurzelräume zu vermeiden.

10.2 Pflanzgebote gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Um eine genetische Verfälschung der einheimischen Flora und Fauna auszuschließen, sind heimische, regionaltypische (autochthone) Gehölze für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen zu verwenden. Es ist ausschließlich autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Um zeitnah nach Ausführung der Pflanzmaßnahmen eine angemessene Eingrünung zu gewährleisten, gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm,

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm.

Die Eingrünung der Stellplätze wertet das Erscheinungsbild der Parkplätze auf und stellt eine Beschattung für parkende PKW sicher. Pro 5 Stellplätze ist ein Pflanzstreifen (mind. 2 m breit) anzulegen. Die Bepflanzung kann wahlweise mit einem Laubbaum oder 2 Sträuchern erfolgen. Ebenfalls zwischen den Stellplatzreihen ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und entsprechend zu begrünen.

Auf den beiden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung im Osten (A1) und Süden (A2) können Baumpflanzungen vorgenommen werden. Hier ist auf ausreichend Abstand zwischen den einzelnen Baumpflanzungen zu achten (mind. 4 m), um eine gegenseitige Beschattung oder Konkurrenz der Bäume zu vermeiden. Zudem sollten die Bäume im unteren Bereich der Böschung oder auf relativ ebenen Flächen gepflanzt werden, um eine gute Durchwurzelung des Bodens und somit Standfestigkeit zu erhalten.

Ergänzend dazu sind Sträucher in Reihen versetzt zueinander zu pflanzen. Der mittlere Pflanz- und Reihenabstand soll 1,5 m betragen. Diese Pflanzvorgaben tragen zu optimalen Anwuchsbedingungen bei. Zudem soll der geringe Pflanzabstand zu einem schnellen Bewuchs durch eine blickdichte Hecke beitragen

20 % der Gesamtfläche mit Pflanzbindung können für Retentionsmaßnahmen genutzt und von Bepflanzung frei gelassen, jedoch nicht versiegelt werden. Auf der Südseite sind die Pflanzungen so durchzuführen, dass eine ausreichende Strauchdichte von 1,5 m gegeben ist, um einen Sichtschutz von der Straße aus zu gewährleisten (Flä-

che A2). Die Herstellung von Retentionsflächen in diesem Bereich soll die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser vor Ort bzw. von versiegelten Flächen auf die angrenzenden Grünflächen fördern.

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen hat der Grundstückseigentümer artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

10.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um eine Schädigung und Tötung geschützter Arten, insbesondere von Fledermaus- und Vogelarten, auszuschließen, sind Rodungen ausschließlich zwischen Mitte November und Mitte Februar zu tätigen. Eine Abweichung muss ausnahmslos im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Des Weiteren sind die in der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 29.08.2019 festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vor Beginn der Baumaßnahmen bzw. vor der Rodung durchzuführen, um eine Schädigung oder Tötung der Fauna zu vermeiden.

10.3.1 CEF- Maßnahme Fledermauskästen

Ein Vorkommen geschützter Fledermausarten kann aufgrund des Vorhandenseins von potentiellen Quartieren nicht ausgeschlossen werden. Um den Verlust von potentiell habitatgeeigneten Bäumen auszugleichen, sind unter fachkundiger Anleitung in den Kiefernwäldern der Miss 15 Fledermauskästen aus Holzbeton (Flachkästen) anzubringen. Geeignete Waldflächen für die Errichtung der Fledermauskästen sind auf den firmeneigenen Grundstücken der Fa. Egner Fl.-Nrn. 2732 und 2778, Gmkg. Neumarkt, vorhanden. Es erfolgt eine fachkundige Eignungsprüfung der jeweiligen Standorte. Die Standorte der einzelnen Fledermauskästen werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und vor Ort gekennzeichnet. Eine regelmäßige Wartung durch einen fachkundigen Biologen ist ebenfalls durchzuführen.

10.3.2 CEF- Maßnahme Baumpieper

Für den Baumpieper als stark bedrohte Art ist ein Ersatzhabitat zu schaffen. Dies kann beispielsweise durch Auflichtung von Kiefernwaldbeständen in der Umgebung erfolgen. Eine Rücksprache mit dem Ersteller der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergab, dass die Ausgleichsfläche auf Flurstück 2732, Gmkg. Neumarkt, (ca. 9.104 m²) als CEF-Maßnahme für den Baumpieper herangezogen werden kann. Diese CEF-Maßnahmen sind unter Anleitung eines fachkundigen Biologen o. ä. durchzuführen. Um die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auch als CEF-

Maßnahme für den Baumpieper anzurechnen, muss die Herstellung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten abgeschlossen sein (s. Kap. 10.4).

10.3.3 Vermeidungsmaßnahme für Zauneidechse

Die Nachweise der Zauneidechse beziehen sich auf Fundorte außerhalb des Bebauungsplanumgriff, sowohl nördlich als auch südöstlich des Eingriffsbereichs. An diesen Standorten wurde die Zauneidechse vermehrt nachgewiesen. Ein Vorkommen innerhalb der Waldfläche kann aufgrund der Beschattung ausgeschlossen werden. Auch ein Vorkommen an den nordexponierten Säumen kann ausgeschlossen werden, da die wärmeliebende Zauneidechse südexponierte Säume bevorzugt.

Die Fundorte (nördlich und südöstlich der Änderungsfläche) sind vor und während der Bauarbeiten zu sichern. Eine Schädigung oder Tötung durch eventuelle Befahrung oder Ablagerung von Material muss von vornherein ausgeschlossen sein.

Aufgrund des Nichtvorhandenseins von Nachweisen sowie der fehlenden Habitataeignung der Änderungsfläche ist davon auszugehen, dass keine Umsiedelung von Individuen nötig ist. An die Fundorte im Norden grenzen bestehende Lager- und Verkehrsflächen der Fa. Egner an. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist davon auszugehen, dass von Norden keine Individuen einwandern. Anders verhält es sich bei den Fundorten südöstlich des Änderungsbereichs. Hier kann davon ausgegangen werden, dass nach Durchführung der Rodungsmaßnahmen die Möglichkeit einer Einwanderung vor bzw. während der Bauphase besteht, insbesondere wenn nicht im sofortigen Anschluss an die Rodungsmaßnahmen eine Entfernung der Wurzelstöcke und Abtragung des Oberbodens stattfinden und dadurch Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen entstehen. Somit bedarf es einer Abgrenzung des Baugebiets zur Fundstelle im Südosten. Diese wird in Form eines Schutz- und Amphibienzauns entlang der südlichen Grundstücksgrenze geschaffen. Der genaue Verlauf des Zauns wird unter fachkundiger Anleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Die südöstlichen Fundorte sind weiträumig durch einen Bauzaun entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 2 m zu sichern. Ergänzend hierzu ist entlang des Bauzauns ein Amphibienzaun mit einer Mindesthöhe von 50 cm anzubringen, um ein Abwandern der Zauneidechsen in den Eingriffsbereich zu verhindern. Der Aufbau der Abzäunung sollte vorzugsweise zum Zeitpunkt der Rodung erfolgen.

Der Aufbau des Zauns sowie dessen monatliche Kontrolle ist durch einen fachkundigen Biologen durchzuführen bzw. zu begleiten. Der Zaun sollte zudem nur wenige Tage vor der Rodung aufgestellt werden. Dies soll sicherstellen, dass keine Individuen von Süden nach Norden durch eventuelle Risse im Zaun einwandern und nicht mehr zurückfinden. Je länger der Zaun bereits steht, desto höher ist die Gefahr, dass solche Risse entstehen können.

10.4 Ausgleichsmaßnahmen (siehe hierzu Kap. 12.5)

Der Eingriff in einem Umfang von 11.778 m² wird durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die auf den Flurstücken Fl.-Nrn. 2732, Gemarkung Neumarkt (ca. 9.104 m²), und 241, Gemarkung Helena (2.700 m²), festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Vorfeld begonnen. Die Ausgleichsflächen sind in das Ökoflächenkataster der Stadt Neumarkt aufzunehmen und an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Abb. 5 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 2732 (Gmkg. Neumarkt)

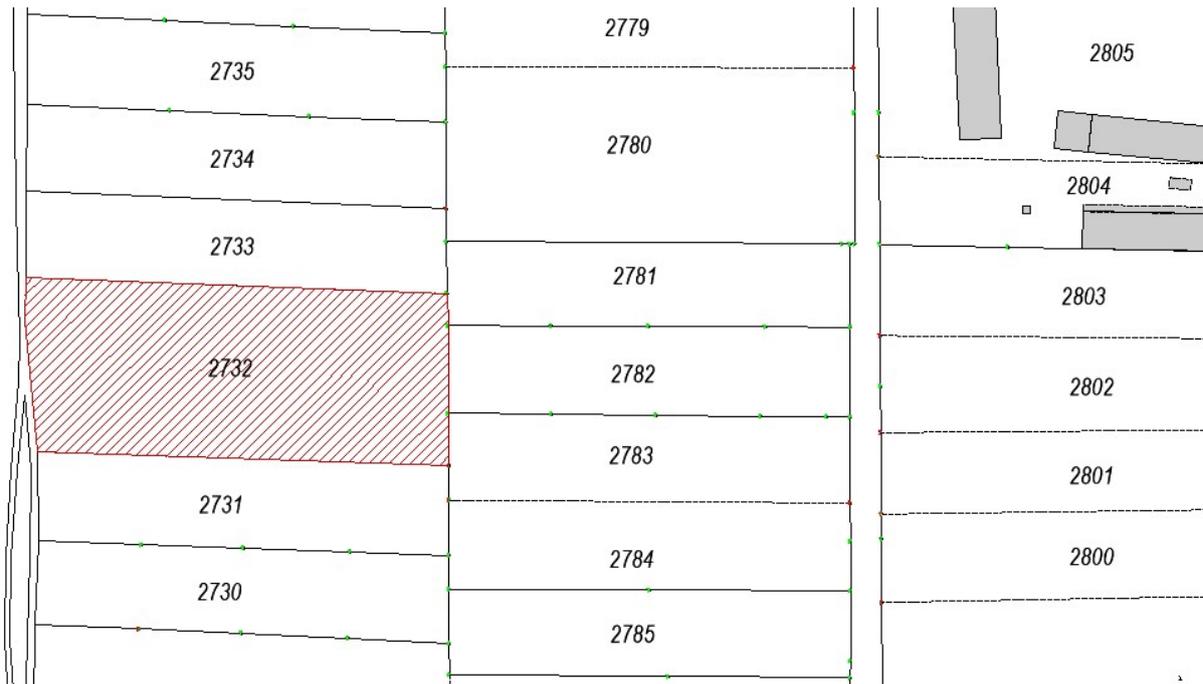
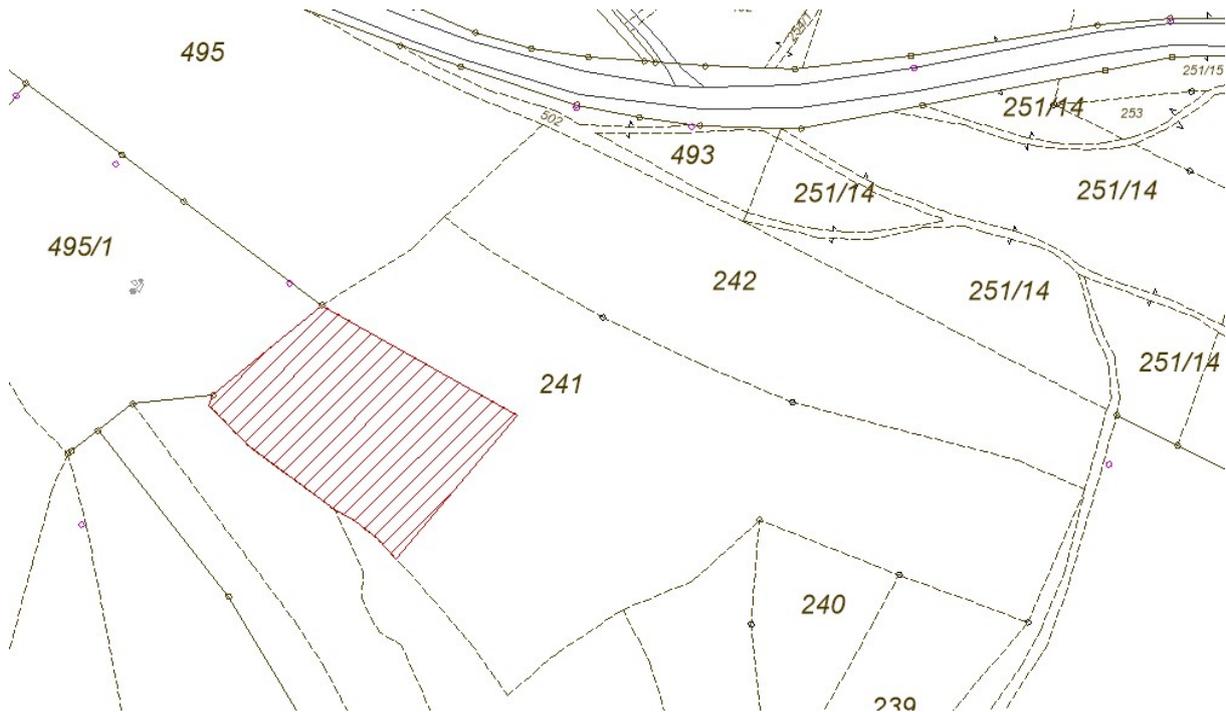


Abb. 6 Lageplan Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 241 (Gmkg. Helena)



Eine Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde wird nach Abschluss der Herstellungsmaßnahmen erfolgen.

Darüber hinaus sind eine dauerhafte Sicherung und Erhaltung der durchgeführten Pflanzungen nachzuweisen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

11. Flächen

Fläche	Größe ca. (m ²)	Flächenanteil in %
Geltungsbereich	25.575	100.0
davon		
Straßenverkehrsflächen	1156	ca. 5
Öffentliches Straßenbegleitgrün	624	ca. 2
Grünfläche A1	1252	ca. 5
Grünfläche A2	1808	ca. 7
Grünfläche A3	1538	ca. 6

12. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Zuge der Flächennutzungsplanänderung (Stand 29.01.2015) für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 118 - Weißmarter eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des bestehenden Umweltberichts als Grundlage verwendet und ergänzt sowie als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

12.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Die Fa. Egnor & Sohn beabsichtigt die Neuerrichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Ausstellungsflächen, Funktionsräumen und Werkstatt am Firmensitz in der Regensburger Straße 160. Um für die Mitarbeiter und Besucher ausreichend Parkmöglichkeiten zu bieten, werden zudem Parkplatzflächen geplant. Für die Verwirklichung des Vorhabens ist die Schaffung von Baurecht durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans vorgesehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2018 gefasst. Die zugrundeliegende FNP-Änderung erlangte am 23.06.2015 Rechtskraft.

Der Änderungsbereich liegt im Südosten der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und ist weitläufig von Waldflächen umgeben. Die Fa. Egnor & Sohn GmbH betreibt auf der Fläche einen Quarzsandtagebau mit angeschlossenem Betrieb zur Fertigung und zum Vertrieb von Pflastersteinen. Südlich des Änderungsbereichs plant die Fa. Klebl weiterhin Sandabbau.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

12.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Regensburg (i. d. F. v. 01.08.2011), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

12.2.1 Landesentwicklungsprogramm; Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Regensburg (RP 11), die für das

Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt.

Das Planungsgebiet ist umgeben von einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Die Industrie- und Gewerbeflächen im Wirkraum sind jedoch von der Ausweisung als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgenommen und daher für die Planung nicht von Belang.

Weiter südlich und östlich des Planungsbiet befinden sich zudem Vorranggebiete für Bodenschätze (Quarzsand).

12.2.2 Flächennutzungsplan

Im geänderten Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Die geplante Nutzung entspricht dieser Darstellung. Zur Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, der für die aktuelle Bewertung herangezogen wurde.

12.2.3 Biotopflächen, Schutzgebiete

Biotop nach amtlicher Biotopkartierung Bayern

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine Biotopfläche nach amtlicher Biotopkartierung Bayern mit der Biotop-Nr. 6734-0834-018. Es handelt sich dabei um eine Kiefernwald-Fläche (Heidekrautreicher Mooskiefernwald auf Flugsand). Das Biotop zieht sich über die Flurstücke Fl.-Nrn. 2824 und 2825 bis weiter in den Süden.

Allerdings besteht im planungsrelevanten Bereich im Westen eine Bergrechtliche Genehmigung für die Gewinnung für Quarzsand (2824 alt) sowie im Osten (2825 alt) eine Genehmigung des Landratsamtsamt Neumarkt, Abt. Naturschutz und Wasserrecht, für die Beseitigung des Biotops.

Im Norden des Änderungsbereiches befinden sich zwei weitere Biotopflächen, Biotop Nr. 6734-1023-003 und -004. Dabei handelt es sich um zur Renaturierung aufgelassene Sandgrubenbereiche bzw. Böschungen.

Schutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Nr. 2210673400032, Neumarkt Miss.

Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Sonstige relevante Planungsvorgaben

Für das Flurstück Fl.-Nr. 2824 (alt) besteht eine bergrechtliche Hauptbetriebsplan-Zulassung, Nr. 01/96, mit einer Gültigkeit bis zum Jahr 2025.

12.3 Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

12.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Übernahme aus dem zur Flächennutzungsplanänderung erstellten Umweltbericht (die Benennung der Flurstücke basiert auf der ehemaligen Einteilung der Flächen, s. Flächenübersicht unter Punkt 2):

*Die von der Entwicklung betroffene, geplante Baufläche ist derzeit mit Wald bestückt. Dabei handelt es sich teilweise um bodensaure Sandkiefernwälder (gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatschG und damit ein hochwertiger Vegetationsbestand). Die Bestände sind schwachwüchsig (Brusthöhendurchmesser < 25cm) mit weitgehend fehlender Strauchschicht. Die Deckung von Heidekraut (*Calluna vulgaris*) und Preiselbeere (*Vaccinium vitisidaea*) liegt hier nur geringfügig höher als die Deckung der Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*). Mosaikartig eingelagert sind nicht § 30-Bereiche mit dominanter Heidelbeere. Nach Westen zu (auf Flurstück 2824) nimmt die Deckung*

der § 30-Kennarten Preiselbeere und Heidekraut zu. Der Waldbereich entlang der B8 ist überwiegend als Heidelbeerreicher Kiefernwald ausgebildet. Im Übergang zum Betriebsgelände der Firma Egner liegt am Nordrand von Fl.st. 2825 ein stärker reliefierter ehemaliger Abbaubereich mit Waldbestockung aus Kiefer, Linde und Vogelbeere. Im Westteil des geplanten Abbaugrundstücks liegt die Biotopfläche 6734-0834-018 (bodensaurer Kiefernwald). Am Ostrand erstreckt sich entlang der Weißmarter Straße eine biotopkartierte Hecke (6734-1100-002). Die Artenschutzkartierung enthält für Bearbeitungsbereich und näheren Umgriff keine Artnachweise.

Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten (Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) und streng geschützte Arten wurden gesondert untersucht. Danach können insbesondere Fledermausarten im betroffenen Gebiet vorkommen. Das Vorkommen von Vögeln ist im weiteren Untersuchungsbereich nachgewiesen (im Jahr 1993 durchgeführten Erhebungen zur Avifauna (Bebauungsplan

Sandabbau Weichselstein, Büro Kopp sowie die aktuelle Artenschutzkartierung). Im geplanten Baugebiet wurden keine naturschutzbedeutsamen Arten nachgewiesen.

Auswirkungen

Anlagenbedingt erfolgt ein weitestgehender Verlust von gesetzlich geschützten Sandkiefernwäldern sowie von heidelbeerreichem Kiefernwald und sonstigem Wald. Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände nicht erfüllt. Die Ausgleichs- / CEF-Maßnahmen dienen auch der Umsetzung der FFH-Gebietsziele; dem entsprechend sind keine Beeinträchtigung der Schutzziele zu erwarten.

Die möglichen Eingriffe durch das geplante Bauvorhaben zur Erweiterung des Betriebes Firma Egner wurden im Hinblick auf einen späteren Bauantrag detaillierter untersucht. Da für Flurstück Nr. 2824 bereits eine Abbaugenehmigung vorliegt, beschränken sich die neu hinzukommenden Eingriffe in gesetzlich geschützte Flächen auf Flurstück Nr. 2825. Für die geplante Baugebietsentwicklung sind dort nur relativ kleinflächige Eingriffe erforderlich (gemäß auf das Vorhaben bezogener Bilanzierung ca. 340m²). Die objektbezogene Eingriffsvermeidung zeigt für 220m² die Möglichkeit einer Beschränkung auf eine vorübergehende, baubedingte Inanspruchnahme der Waldvegetation auf (im Flächennutzungsplan maßstabsbedingt nicht darstellbar). Der Sanddünenstandort bleibt dort sowie auf weiteren angrenzenden Flächen erhalten und wird für eine biotoptypische Entwicklung gesichert.

Somit beschränken sich die dauerhaften Eingriffe in Sandkiefernwälder auf eine Fläche von ca. 110 m²; dies ist gemessen am Biotoptyp Wald sehr gering.

Die Eingriffsflächen liegen am Rand des geschlossenen Kiefernwaldgebiets und sind somit bereits im Ausgangszustand aufgrund der Randeinflüsse in ihrer Wertigkeit reduziert. Bei Durchführung der auf Flurstück 2824 bereits genehmigten Abbaumaßnahmen ergäbe sich auf Flurstück 2825 für die Abbauphase eine Reduzierung auf eine verinselte, stark von Randeinflüssen überprägte Waldparzelle mit deutlich reduzierter Lebensraumwertigkeit.

Bewertung der Auswirkungen

Erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts durch die Planung.

Die Kompensationsflächenplanung sieht Aufwertungsmaßnahmen in, aus Naturschutzsicht aufwertungsbedürftigen, Sandkiefernwäldern vor. Diese liegen im räumlichen Zusammenhang in einer Entfernung von ca. 650m westlich des Eingriffsbereichs. Damit wird eine funktional gleichartige Kompensation im räumlichen Zusammenhang erreicht.

Ergänzung

Die biotopkartierte Hecke (6734-1100-002) liegt außerhalb des Bebauungsplanumgriffs und ist damit nicht vom Eingriff betroffen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass für eine Teilfläche des Planungsgebiets (Fl.-Nr. 2824 alt) eine Sandabbaugenehmigung besteht, die ohnehin eine Rodung der Waldfläche mit sich bringen würde.

Bei Durchführung der vorgegebenen Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen können anhand der Untersuchungen der erneut durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Arten ausgeschlossen werden.

12.3.2 Schutzgut Fläche, Boden

Übernahme aus dem zur Flächennutzungsplanänderung erstellten Umweltbericht:

Auf dem sandigen Ausgangsmaterial des Sandkiefernwalds haben sich geringmächtige Podsol- bzw. Rohhumusböden entwickelt. Der Boden im Bereich der Wirtschaftswiese ist in der Reichsbodenschätzung als sandiger Lehm mittlerer Zustandsstufe erfasst. Bewertung von Bodenteilfunktionen (Bewertung in Anlehnung an Bayerisches Geologisches Landesamt 2003):

Standortpotenzial für natürliche Vegetation: die mit Kiefernwald bestockten Flugsandbereiche stellen einen seltenen Sonderstandort mit potenziell großer Bedeutung für die Entwicklung naturschutzfachlich bedeutsamer Lebensgemeinschaften dar (= hohe Arten- und Biotopschutzfunktion)

Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen: der hohe Sandanteil führt zu einer hohen Infiltrationsfähigkeit des Bodens mit entsprechend geringer Neigung des Standorts zur Bildung von oberflächlichem Abfluss. Weitere Beurteilung beim Schutzgut Wasser.

Gute, mechanische Filterwirkung der Flugsande gegenüber suspendierten Partikeln; gute Pufferwirkung gegenüber gasförmigen und gelösten Stoffen durch Adsorption (Immobilisierung, Abbau). Weitere Beurteilung beim Schutzgut Wasser.

Natürliche Ertragsfähigkeit: gering.

Archivfunktion: Bodendenkmäler sind im Bearbeitungsbereich nicht bekannt; die Flugsanddünen sind bedeutsam als Archiv der Naturgeschichte Bayerns.

Auswirkungen

Anlagenbedingte Überbauung des Sonderstandorts führt zu weitgehendem Verlust von Standortpotenzial und Archivfunktion. Allerdings beträgt dieser Verlust nur in etwa halb so viel, wie durch den auf der Fläche. Innerhalb der GI-Erweiterungsfläche ist lediglich eine Anpassung der Geländehöhen an ein Niveau vorgesehen, welches einen geordneten und ökonomischen Betriebsablauf ermöglicht. Die für die Erweiterungsfläche festgelegten Geländehöhen betragen 451,5 bzw. 452,0m+NN.

Bewertung Auswirkungen

Der Verlust des Sonderstandorts Flugsande durch Überbauung auf bis zu 80% der Fläche wird als erheblich beeinträchtigend für die natürlichen Bodenfunktionen eingestuft.

Ergänzung

Die Gesetzgebung gibt durch die Novellierung des BauGB (29.05.2017) im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zusätzlich zu prüfen sind.

Es werden dauerhaft Flächen versiegelt, auf denen die Funktionen des Naturhaushalts stark eingeschränkt bzw. nicht mehr gegeben sind. Da die Erschließung neuer Flächen in Anbindung zum bestehenden Produktionsstandort stattfindet, ist die Flächeninanspruchnahme in einem Bereich geplant, der aufgrund seiner Lage eine höhere Eignung für Versiegelung aufweist, als Flächen, die sich nicht im Kontext bestehender Bebauung befinden. Außerdem ist die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Industriefläche (GI) ausgewiesen.

Dadurch ist die Flächeninanspruchnahme zwar erheblich, wird jedoch durch die Lagebedingungen gemindert.

12.3.3 Schutzgut Wasser

Übernahme aus dem zur Flächennutzungsplanänderung erstellten Umweltbericht:

Oberflächengewässer sind im Bearbeitungsbereich nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt, wie das gesamte Betriebsgelände der Firma Egner + Sohn, innerhalb der Zone IIIA = erweiterte engere Schutzzone des Wasserschutzgebiets „Miss“. Hier ist eine erhöhte Standortempfindlichkeit gegeben. Aussagen zur Grundwassersituati-

on stützen sich auf ein Gutachten zu einem benachbarten Abbauantrag.

Innerhalb der abzubauenen quartären (fein- bis mittelkörnigen) Flugsande befindet sich das oberste von mehreren Grundwasserstockwerken.

Als Grundwasserstauer liegen jurassische Tone in Tiefen von ca. 447m+NN (SO-Ecke 2825 bis 436m (NW-Ecke 2824) vor; deren Oberfläche ca. 6-8% in Richtung Nordwesten geneigt ist.

Die Grundwassermächtigkeit beträgt im U-Gebiet ca. 1,3m (Stichtagmessung).

Gefälle der GW-Oberfläche relativ groß 10 0/00.

Lage der GW-Oberfläche gemäß Anlage 7 [der Begründung zur FNP-Fortschreibung 118 – Weißmarter] bei ca. 446,5m+NN (SO-Ecke 2825) bis 434,8m (NW-Ecke 2824) bei Stichtagmessung.

Grundwasserabsenkung 3-3,5m in 3 Jahren durch Entnahme aus den städtischen Brunnenanlagen im Bereich „Miss“; bei gleichbleibender Entnahme kein Wiederanstieg zu erwarten. Mangels repräsentativer Beobachtungs-Reihen keine statistisch gesicherten Aussagen über Minimal- und Maximalstände GW-Spiegel möglich.

GW-Gefälle im U-Gebiet wird durch Neigung der GW-Sohle kontrolliert (randliche Zuläufe aus Jura), im Talbereich („Missholz“) eher durch Zu- und Abflussbilanz. Daher im U-Gebiet geringere Neubildungsbedingte (jahreszeitliche) Schwankungen anzunehmen (=Annahme; durch kontinuierliches Monitoring zu überprüfen).

Anhand kf-Wert Flugsande als durchlässig zu bezeichnen; Gesamtporenvolumen 35-40%, Grobporen 25-30- 0/0, Feldkapazität ca. 4,1%; Wasserleitfähigkeit ges. 3-30cm/h, unges. (pf3) 0,03-0,3cm/h. Vertikale Sickergeschwindigkeit (bei schwankender Wassersättigung) ca. 0, 12m/d.

Abstandsgeschwindigkeit U-Gebiet 0,03-5,3m/d; Fließzeit bis nächstgelegene Fassungsanlage „Miss-Ost“ mind. 1 ,2 Jahre.

Grundwasserneubildung berechnet zu 12,3 ls-1km-2 (46%N) mit deutlicher jahreszeitlicher Schwankung; ca. 3 Monate verzögerte Reaktion im GW-Spiegel der Gemarkung „Missholz“, d.h. gesteuert von Neubildung; Abbauggebiet 'liegt im GW-Einzugsgebiet der Brunnenanlagen „Miss“.

Gute mechanische Filterwirkung der Flugsande gegenüber suspendierten Partikeln; gute Pufferwirkung gegenüber gasförmigen und gelösten Stoffen durch Adsorption (Immobilisierung, Abbau).

Es ist eine ausgezeichnete Grundwasserqualität zu erwarten.

Auswirkungen

Die für die Erweiterungsfläche festgelegten Geländehöhen betragen 451,5 bzw. 452,0m+NN. Die Grundwasseroberfläche wird gemäß Gutachten in diesem Bereich auf 438,5 - 440m+NN erwartet. Damit ist auch für erforderliche Gründungsarbeiten eine ausreichende Überdeckung des Grundwasserleiters gegeben.

Baubedingt erfolgen eine temporäre Reduzierung des Grundwasserflurabstands und damit eine Reduzierung von Filterwirkung und -strecke. Aufgrund einer langen Fließdauer zu den GW-Brunnen ist keine Grundwassergefährdung durch Mikroben zu erwarten. Ebenfalls würde Schadstoffeintrag im Abbaubereich nicht zwangsläufig zu einer Kontamination des Trinkwassers führen. Eine Kontamination mit schwer abbaubaren (wassergefährdenden) Stoffen kann mit Auflagen bzw. Überwachungsmaßnahmen begegnet werden.

Im Zuge der Bebauung wird die damit verbundene Gefahr der stofflichen Beeinträchtigung von Grundwasser zu einem großen Teil wieder gebannt. Die dargestellten minimalen Geländehöhen sichern eine ausreichende Überdeckung des Grundwasserträgers. Die hydraulische Pufferfunktion des Bodens und damit die Veränderung der oberflächennahen Niederschlagsabflusses wird durch die Überbauung und Versiegelung auf bis zu ca. 80% der Gewerbegebietsfläche verloren gehen; allerdings ist teilweise eine Versickerung vor Ort vorgesehen. Die Grundwasserneubildung wird sich insgesamt reduzieren, allerdings gemessen an der Neubildung im gesamten Einzugsgebiet in wenig signifikantem Maße. Die entsprechenden Niederschlagsfrachten gelangen beschleunigt in das Grundwasser. Depositionen aus der Luft sowie teilweise aus den Verkehrsflächen (Parkplatz) gelangen mit der Entwässerung in das Grundwasser. Insofern hat die teilweise Stoffumwandlung in versickerungsfähigem Belag sowie mittels Versickerung durch belebte Bodenschichten größere Bedeutung.

Bewertung Auswirkungen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

Ergänzung

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch eine Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser verringert. Die Schaffung von Grünflächen sowie die Herstellung der geplanten Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien soll ebenfalls dazu beitragen, den Eingriff zu reduzieren.

12.3.4 Schutzgüter Luft und Klima

Übernahme aus dem zur Flächennutzungsplanänderung erstellten Umweltbericht:

Aufgrund von Nutzung und Relief sind keine planungsrelevanten Luftaustauschbahnen von besonderer kleinklimatischer Bedeutung gegeben.

Auswirkungen

Keine wesentlichen Auswirkungen.

12.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Übernahme aus dem zur Flächennutzungsplanänderung erstellten Umweltbericht:

Die Geländegestalt ist im Waldbereich geprägt durch die Dünenbildung der anstehenden Flugsande. Die Wiesenflächen sind eben. Der vorhandene Kiefernwald bildet eine Grünzäsur zwischen den westlich angrenzenden Abbau- und Betriebsflächen und den im Osten verlaufenden Verkehrsflächen (B8, Regensburger Straße). Die Binnendüne als Landschaftselement und Geländestruktur mit prägender Wirkung ist im geplanten Abbaubereich auf Fl.st. 2825 eingeschränkt wahrnehmbar. Der nach Süden führende Sandweg wird als Spazierweg genutzt (Parkplatz an der B8). Da für den südlichen Anschlussbereich bereits eine Abbaugenehmigung vorliegt, handelt es sich nicht um eine bedeutsame, langfristige Erholungsmöglichkeit.

Im Rahmen des beantragten Sandabbaus auf Flurstück Nr. 2825 ist nördlich parallel zur Bundesstraße 8 die Errichtung eines eingehausten Förderbandes vorgesehen; dazu muss der Wald in diesem Bereich zumindest für die Dauer des Förderbetriebes beseitigt werden.

Auswirkungen

Zwar entstehen keine grundsätzlich neuen Landschaftselemente, jedoch kommt es zum Verlust raumwirksamer Gehölzflächen und einer bislang so nicht vorhandenen Prägung des Landschaftsbildes durch Entstehen neuer bzw. Freistellen bestehender großmaßstäblicher Gebäude und baulich genutzter Freianlagen. Maßnahmen der Bepflanzung sind geeignet, diese Wirkung abzumildern.

Zum Schutze des Landschaftsbildes und der Erholungsqualität kann, wie bereits aus Biotopschutzgründen vorgesehen, im nördlichen Teil von Flurstück 2825 auch außerhalb des Abbaugeländes wieder eine waldartige Bepflanzung vorgesehen werden. Eine dem entsprechend größere Freifläche wird dargestellt. Die Ausgestaltung kann dann im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bauvorhaben erfolgen. Das geplante Betriebsgelände liegt gegenüber der

Bundesstraße 8 und dem begleitenden Radweg deutlich tiefer, so dass durch die Pflanzmaßnahmen eine ausreichende visuelle Abschirmung insbesondere des dahinter geplanten Parkplatzes gut möglich ist. Die geplanten Gebäude der Erweiterung ordnen sich den bereits vorhandenen Gebäuden zu und werden deren Erscheinungsbild eher verbessern.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen der visuellen Erscheinung der Landschaft.

Ergänzung

Gehölzpflanzungen entlang der östlichen Grundstücksgrenze in Verbindung mit der bestehenden Baumreihe entlang des Fahrradwegs verringern die Einsicht auf das Werksgelände. Den gleichen Effekt hat die im Süden festgesetzte Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen. Eine völlige Verdeckung ist jedoch aufgrund der Gebäudehöhe und -größe nicht möglich.

12.3.6 Schutzgut Mensch

Übernahme aus dem zur Flächennutzungsplanänderung erstellten Umweltbericht:

Zustand: Die zu bebauende Fläche weist keine wesentliche Funktion für die Erholungsvorsorge oder als Wohnumfeld auf. Die Fläche ist mit Schallimmissionen aus dem Verkehr auf der Bundesstraße 8 belastet, derzeit liegen noch keine Unterlagen über die Verkehrsmengen vor. Die nächstgelegenen Immissionsorte für Schall aus dem Industriebetrieb liegen mindestens 900 Meter entfernt (Ortsteil Lähr).

Bewertung der Fläche: sehr geringe Bedeutung.

Auswirkungen

Die planungsbedingte Zunahme des Verkehrs durch Ziel- und Quellverkehr dürfte gegenüber dem bestehenden untergeordnet sein. Aufgrund der großen Entfernung der Baugebietserweiterung zu möglichen Immissionsorten ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Bewertung der Auswirkungen: Keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf Menschen durch die Planung.

12.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Übernahme aus dem zur Flächennutzungsplanänderung erstellten Umweltbericht:

Boden- oder Baudenkmale oder sonstige Kulturgüter oder Sachgüter sind nicht bekannt; daher keine erheblichen Auswirkungen mangels Betroffenheit.

Eventuell dennoch zutage tretende Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht durch den Eigentümer oder den Besitzer des Grundstücks, den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Fläche/Boden und Wasser sowie Fläche/Boden und Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt. Durch die Inanspruchnahme von Fläche und die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen wird auch der natürliche Wasserhaushalt langfristig gestört. Ebenfalls wird Lebensraum für Arten der Fauna und Flora zerstört sowie Wandermöglichkeiten stark eingeschränkt.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

12.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Erweiterung des Betriebsgeländes nicht möglich. Dies würde sich sehr negativ auf die Arbeits- und Marktanforderungen auswirken und den weiteren Bestand der Fa. Egner & Sohn GmbH am Produktionsort Neumarkt stark einschränken.

Daher wird von der Alternative der Nichtdurchführung abgesehen.

12.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um den geplanten Eingriff zur Erweiterung des Betriebsgeländes auf das nötige Maß zu minimieren, werden Vermeidungs-, CEF- sowie Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

12.5.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

In einer weiteren speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Stand: Oktober 2018) wurde das Plangebiet erneut untersucht. Basierend auf die Untersuchungsergebnisse wurden folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen benannt.

- Die Biotop-Teilflächen 6734-1023-003 und 6734-1023-004 auf den Fl.-Nrn. 2809 und 2821 im Norden der Änderungsfläche sind auch über die Grundstücksgrenzen hinaus zu sichern (Schutzzaun) und vor Befahrung und Ablagerung von Materialien zu schützen.
- Sämtliche Rodungsarbeiten dürfen nur im Zeitraum zwischen Mitte November und Mitte Februar stattfinden, um eine Beeinträchtigung von Fledermaus- und Vogelarten auszuschließen.
- Im Kiefernwaldbestand des Trinkwasserschutzgebiets Miss sind 15 Fledermauskästen aus Holzbeton (Flachkästen) unter fachkundiger Anleitung anzubringen und über einen überschaubaren Zeitraum zu warten.
- Die Zauneidechse wurde mehrfach auf an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen nachgewiesen. Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans wurden keine Individuen nachgewiesen. Ein Potential als Lebensraum kann im betroffenen Kiefernwald aufgrund des geringen Besonnungsgrades und der nordexponierten Säume weitgehend ausgeschlossen werden.
- Die südöstlichen Fundorte müssen während der Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen gesichert werden, um eine Schädigung oder Tötung durch eventuelle Befahrung oder Ablagerung von Material zu vermeiden.
- Für den Baumpieper ist nach Festsetzung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vor Beginn der Bauarbeiten die Schaffung eines adäquaten Ersatzhabitats im weiteren Umfeld herzustellen (z. B. Auflistung von Kiefernwaldbeständen); auch die gefährdeten Arten unter den Pflanzen, Tagfaltern und Heuschrecken sind beim Lebensraumausgleich zu berücksichtigen. Diese CEF-Maßnahme kann nach Abstimmung mit dem fachkundigen Gutachter, der für die Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt war, auf dem Flurstück Fl.-Nr. 2732 im Rahmen der ohnehin zu leistenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Die geplante Ausgleichsmaßnahme entspricht den Lebensraumansprüchen des Baumpiepers und den weiteren aufgeführten Arten der Pflanzen, Heuschrecken und Tagfalter. Somit muss keine weitere CEF-Maßnahme unter diesem Punkt berücksichtigt werden.

12.5.2 Schutzgut Fläche, Boden

- Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindung, um die Regeneration der Bodenfunktionen auf Teilbereichen zu stärken

12.5.3 Schutzgut Wasser

- Durch eine Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser in Verbindung mit Retentionsmaßnahmen, die Schaffung von Grünflächen sowie die Herstellung der geplanten Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien wird der Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert.

12.5.4 Schutzgut Landschaftsbild

- Erhalt der bestehenden Baumreihe entlang der Staatsstraße 2660 bzw. des Fahrradwegs
- Gehölzpflanzungen entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind vorgesehen. Anhand der Beschirmung durch Gehölze wird die direkte Blickbeziehung von der Straße auf die Gebäude eingeschränkt.
- Durchgängige Gehölzpflanzungen im Süden des Werksgeländes. Somit wird auch von Süden der Blick auf das Werksgelände samt der geplanten Parkplatzfläche durch Gehölze eingeschränkt.

12.5.5 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich sind zu folgenden Themen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:
Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:
Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der An-

fälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.

- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Werksgeländes werden voraussichtlich nur bisher bekannte bzw. allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

12.5.6 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich erforderlich. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz herangezogen. Der Ausgleich wird im Bebauungsplan „118 - Weißmarter“ geregelt.

Übernahme aus dem zur Flächennutzungsplanänderung erstellten Umweltbericht:

Auf Flurstück Nr. 2732 Gemarkung Neumarkt ca. 650 m westlich des Eingriffsbereichs werden Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 13360 m² durchgeführt. Davon ist ein Umfang von 4256 m² als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einem anderen Verfahren zugeordnet; der verbleibende Rest im Maß von 9104 m² dient als Ausgleich im gegenständlichen Verfahren. Vorgesehen ist die Habitataufwertung bestehender Sandkiefernwälder durch Auflichtung auf einen Bestockungsgrad von ca. 0,4 mit Mulchen und Abrechen von überalterten Heidekrautbeständen und kleinflächigem Abschieben des Oberbodens. Diese Maßnahmen dienen auch der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) und sind deshalb vor Eingriffsbeginn (Durchführung zu lässiger Eingriffsvorhaben) durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche für die CEF-Maßnahme liegt im FFH-Gebiet 6734-371.01, Binnendünen und Albrauf bei Neumarkt. Die Maßnahmen dienen der Umsetzung der Gebietsziele, es ist entsprechend keine Beeinträchtigung der Schutzziele zu erwarten. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Neumarkt ist kein formales FFH-Screening erforderlich.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind auf Flurstück Nr. 241 Gemarkung Helena geplant. Dort wird auf einer Wiesenfläche ein standortgerechter, an der potentiell natürlichen Vegetation (PNV, Hordelymo-Fagetum) Mischwald begründet; diesem vorgelagert wird ein Waldmantel aus Bäumen, Sträuchern und einem Gras-Kraut-Saum. Eine Aufforstungserlaubnis liegt bereits vor. Die Lage nahe am FFH- und Landschaftsschutzgebiet sowie zu amtlich kartierten Biotopen sowie die Orientierung an der PNV und die aufwändige Waldrandausbildung rechtfertigen einen Wert der Maßnahme in Höhe des circa 0,9-fachen der Fläche. Durch diese Maßnahme wird auch der Ausgleich im Sinne des Waldrechtes erbracht.

Aufgrund des zu erwartenden hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrades ist von schwerwiegenden Eingriffen auszugehen.

Ergänzung

In der bestehenden Eingriffsbilanz zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Kompensationsbedarf von 11.778 m² errechnet. Die für den Bebauungsplan errechnete Rodungsfläche betrifft einen geringeren Eingriffsbereich und beträgt lediglich ca. 0,96 ha.

Der Kompensationsbedarf wird durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.-Nr. 2732, Gem. Neumarkt, in Höhe von 9.104 m² und auf Fl.-Nr. 241, Gem. Helena, in Höhe von 2.700 m² gedeckt.

12.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Fa. Egner & Sohn GmbH möchte das derzeitige Werksgelände weiterhin nutzen und erweitern. Der Betrieb verarbeitet Rohstoffe, die unmittelbar am Standort gewonnen werden. Eine Verlagerung der Betriebsgebäude auf einen anderen Standort scheidet aus Gründen der Transportökonomie sowie der organisatorischen Betriebsabläufe aus. Es handelt es sich daher um einen standortgebundenen Betrieb, dessen Erweiterung in Abwägung der standortspezifischen Gegebenheiten nur auf dem Betriebsgelände erfolgen kann.

Vor diesem Hintergrund wurde das Stadtgebiet auf keine alternativen Standorte hin untersucht.

12.7 Monitoring

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung sind auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach

einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

Übernahme aus dem zur Flächennutzungsplanänderung erstellten Umweltbericht

Hierzu sind bislang seitens der Fachstellen bislang keine Hinweise ergangen. Sollten bei Erdarbeiten im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Bodenfunde auftreten, so ist nach den einschlägigen Richtlinien zu verfahren. Weitere unvorhersehbare Umweltauswirkungen können derzeit nicht erkannt werden. Gegebenenfalls sind dazu nach Abschluss des Verfahrens ergehende Hinweise seitens der Behörden zu beachten.

12.8 Beschreibung der Methodik

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes „118 - Weißmarter“ entstanden sind, des zur Flächennutzungsplanänderung erstellten Umweltberichts (Stand 2015), eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc.. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- Bayern-Atlas plus (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat): Kartenviewer der Freistaates Bayern
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplanänderung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. in der Fassung vom 29.01.2015
- Regionalplan, Planungsregion 11 – Regensburg in der Fassung vom 01.08.2011
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013

- Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans F 118 „Weißmarter“, erstellt durch das Planungsbüro Garnhartner + Schober + Spörl, mit Stand vom 29.01.2015
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

12.9 Zusammenfassung

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und Biodiversität	hoch
Boden und Fläche	hoch
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	hoch
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Zusammenfassung Umweltbericht

Übernahme aus dem zur Flächennutzungsplanänderung erstellten Umweltbericht:

Die Planung wirkt insbesondere durch Überbauung und Versiegelung von teilweise naturschutzrechtlich geschützten, wertvollen Waldbeständen auf Sonderstandort Flugsanddüne innerhalb eines Wasserschutzgebietes in die Umwelt ein.

Erhebliche anlagenbedingte Beeinträchtigungen ergeben sich durch Verlust der Waldvegetation sowie des bodenbedingten besonderen Standortpotenzials und seiner Archivfunktion. Die hydraulische Pufferfunktion des Bodens wird aufgrund der Versiegelung erheblich reduziert, die Grundwasserneubildung wird sich kaum merklich reduzieren. Durch Verlust der abschirmenden Waldflächen werden die

industriellen Anlagen das Erleben der Landschaft zumindest aus Richtung Bundesstraße 8 erheblich stärker prägen.

Baubedingt kann es temporär zu einer Schwächung der Filter- und Pufferwirkung des Bodens gegenüber unerwünschten Stoffen im Grundwasser kommen; eine Trinkwassergefährdung ist aber aufgrund der langen Fließdauer bis zur Entnahme damit nicht verbunden.

Auf die Schutzgüter Luft, Klima, Kulturgüter, Sachgüter werden sich keine erheblichen Auswirkungen ergeben. Für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten werden keine Verbotstatbestände erfüllt.

Die Beeinträchtigungen werden durch geeignete Maßnahmen auf dafür bereitgestellten Flächen kompensiert.

Ergänzung

Die aufgeführten Umweltbelange haben sich nicht wesentlich verändert und können in die Bewertung einfließen. Es kann davon ausgegangen werden, dass für das Schutzgut „Wasser“ Beeinträchtigungen mittleren Grades entstehen. Die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, „Boden und Fläche“ und „Landschaftsbild werden in hohem Maße beeinträchtigt. Durch die beschriebenen Ausgleichs-, CEF- und Vermeidungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen jedoch weitestgehend kompensiert werden.

13. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)
- Regionalplan Region 11 - Regensburg
- Verordnung des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf. über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und den Gemeinden Deining und Sen-

gental für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. -
Gewinnungsgebiet Miss

- Satzung der Stadt Neumarkt über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen.