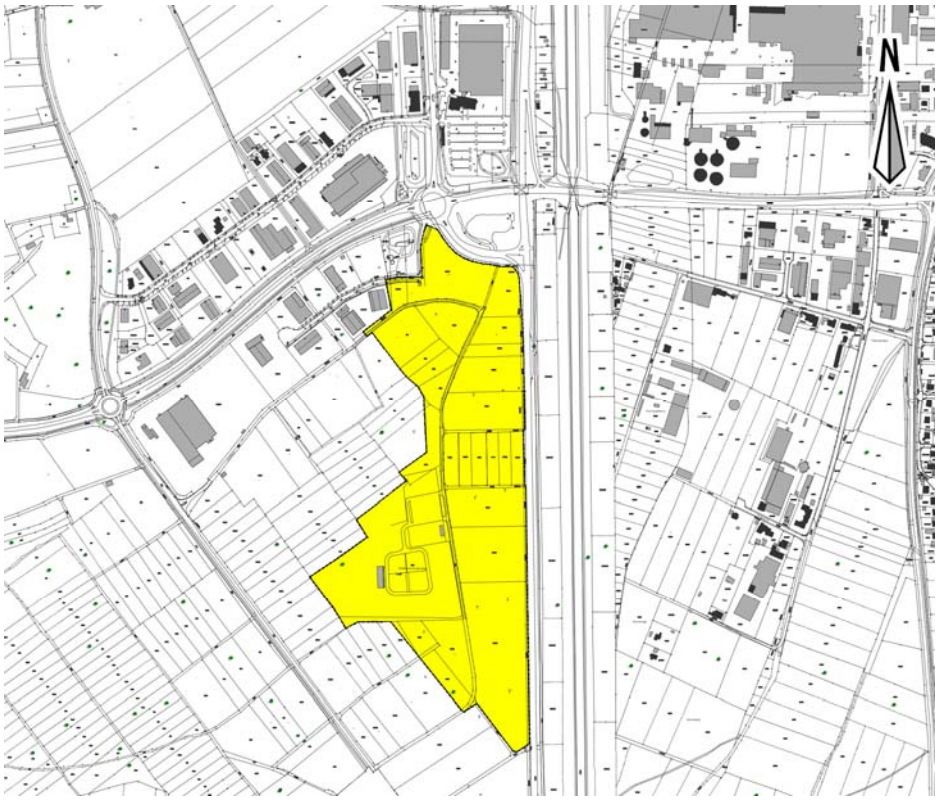
NEUMARKT i.d.OPf.

STARKE STADT

# Bebauungsplan
# „150 – Gewerbegebiet Stauf Süd III“




# Begründung

Stand: 20.11.2023

erarbeitet durch:

| | |
|---|---|
| Stadt Neumarkt i.d.OPf.<br>Stadtplanungsamt<br>Rathausplatz 1<br>92318 Neumarkt i.d.OPf. | Bökenbrink Planen & Beraten<br>Schloßstraße 9<br>90562 Kalchreuth |

## Inhaltsverzeichnis

**1. Planungserfordernis, Anlass der Planung ..... 3**
**2. Beschreibung des Plangebiet ..... 3**
2.1. Lage und Größe des Planungsgebiets ..... 3
2.2. Topographie und Nutzung ..... 5
2.3. Erschließung ..... 6
2.4. Ver- und Entsorgung ..... 6
**3. Bedarfsnachweis / Alternativenprüfung ..... 7**
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben ..... 14
4.1. Wahl des Verfahrens, begleitende Regelungen ..... 14
4.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung (LEP, Regionalplan) ..... 14
4.3. Flächennutzungsplan (FNP) ..... 17
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes ..... 18
5.1. Planungskonzept / Erschließung ..... 18
5.2. Art der baulichen Nutzung ..... 18
5.3. Maß der baulichen Nutzung ..... 19
5.4. Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen ..... 20
5.5. Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen ..... 21
5.6. Immissionsschutz ..... 21
5.6.1. Geräuschkontingentierung ..... 22
5.6.2. Verkehrsgeräusche - Einwirkungen auf das Plangebiet ..... 24
5.6.3. Planinduzierter Verkehr ..... 25
5.6.4. Landwirtschaftliche Immissionen ..... 25
5.7. Grünordnung ..... 25
5.8. Eingriffsregelung ..... 26
5.9. Artenschutz ..... 27
5.10. Biotopschutz ..... 28
5.11. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Schutzmaßnahmen ..... 28
5.12. Ver- und Entsorgung, Leitungen ..... 29
5.13. Anlagen und Vorhaben innerhalb des Schutzstreifens der 110-KV-Leitung ..... 30
**6. Örtliche Bauvorschriften ..... 33**
6.1. Dächer und Dachaufbauten ..... 33
6.2. Werbeanlagen ..... 33
7. Hinweise ..... 34
7.1. Denkmalschutz ..... 34
7.2. Sonnenkollektoren ..... 35
7.3. Örtliche Satzungen ..... 35
7.4. Oberbodenschutz ..... 35
7.5. Grünordnung ..... 36
7.6. Rechtsgrundlagen ..... 36

## 1. Planungserfordernis, Anlass der Planung

In der Stadt Neumarkt herrscht eine konstante Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen unterschiedlicher Größenordnung. Die vorhandenen Reserven haben sich durch die Neuansiedlungen der letzten Jahre deutlich verringert. Daneben bestehen regelmäßig Anfragen ortsansässiger Firmen.

Um den anhaltenden Anfragen bezüglich Neuansiedlungen oder Betriebsverlagerungen innerhalb des Stadtgebietes gerecht werden zu können und so Abwanderungen in Nachbargemeinden zu verhindern soll nun das bestehende Gewerbegebiet „Stauf Süd II“ erweitert werden, um weiterhin dringend benötigte Gewerbeflächen anbieten zu können.

Grund für den Beschluss ist die konkrete Anfrage von zwei Neumarkter Unternehmen, die an ihren derzeitigen Standorten keine Erweiterungsoptionen mehr haben und im Raum Neumarkt entsprechende Umsiedlungsflächen suchen.

Insgesamt werden von diesen beiden Betrieben über 100.000 m² Gewerbefläche benötigt, wobei für die neuen Standorte konkret 45.000 m² bzw. 60.000 m² an zusammenhängender Gewerbefläche benötigt werden. Die Prüfung bestehender gewerblicher Bauflächen hat ergeben, dass im Stadtgebiet keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, die diese Anforderung erfüllen.

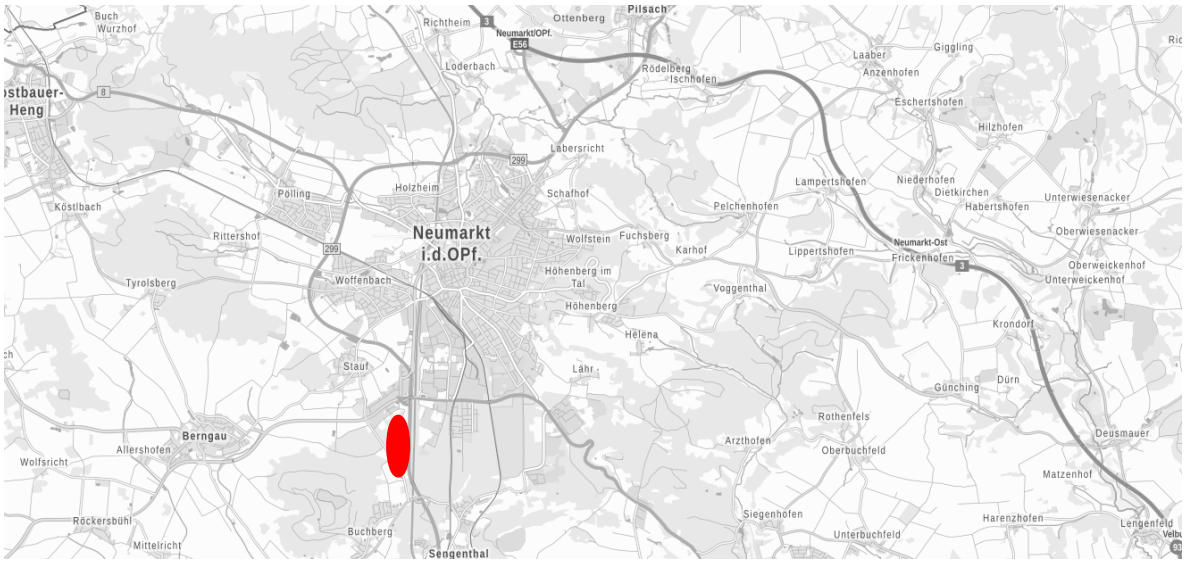
Innerhalb des Stadtgebietes stellen Grundstücke südlich des Gewerbegebietes “Stauf-Süd-ll" derzeit die einzige Möglichkeit dar, hier innerhalb absehbarer Zeit das benötigte Baurecht zu schaffen (siehe Alternativenprüfung).

Am 23.02.2022 hat der Stadtrat beschlossen, das 2017 begonnene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Stauf-Süd lll" mit entsprechender Flächennutzungsplanänderung wieder aufzugreifen und nochmals mit einem nach Süden weitaus größerem Geltungsbereich neu zu beginnen, um die benötigten Flächen zu erweitern.

## 2. Beschreibung des Plangebiet

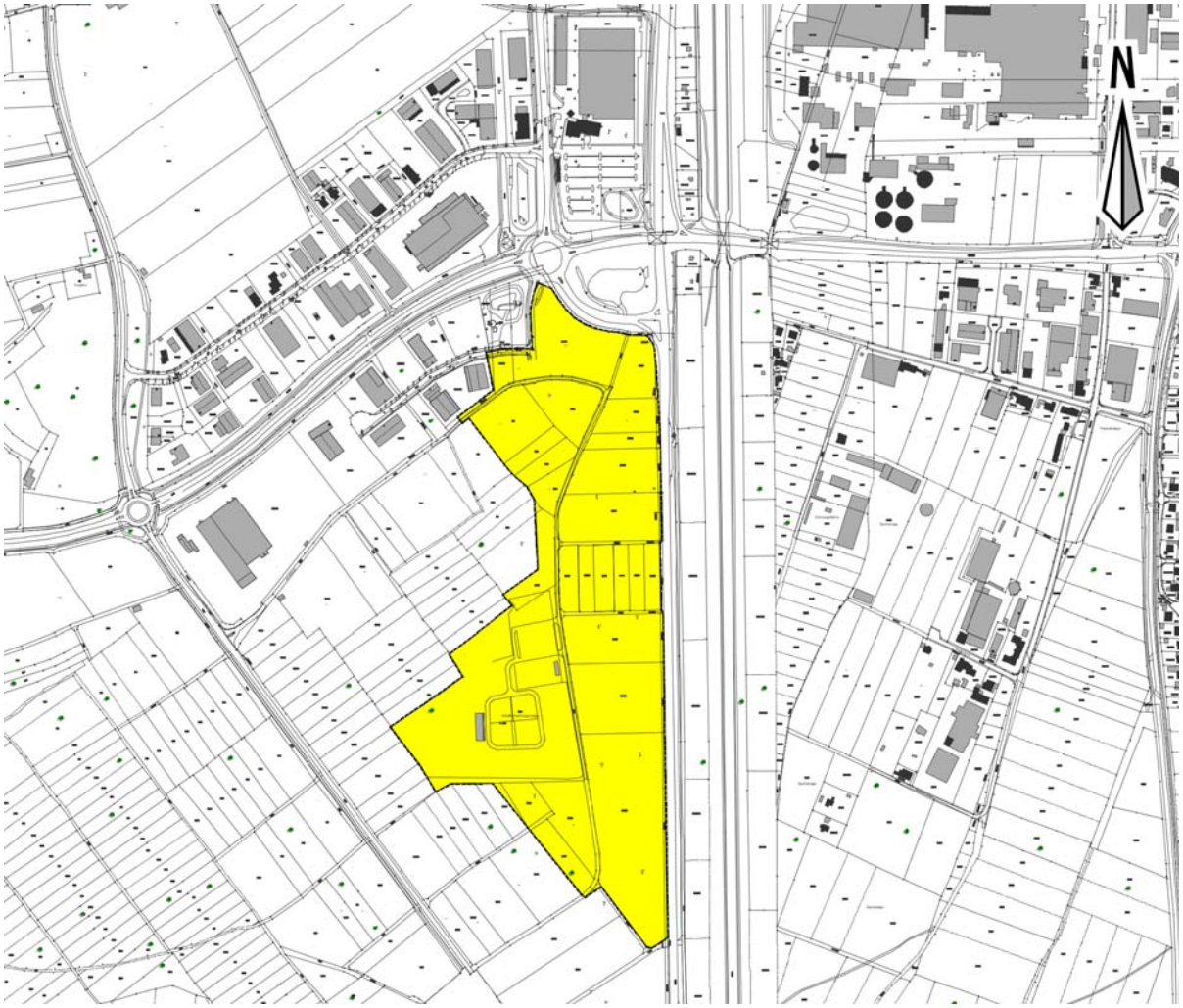
### 2.1. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes, direkt an der Bundesstraße B 299.




Lage im Stadtgebiet, Quelle: geoportal.bayern.de / eigene Grafik

Über den bestehenden Kreisverkehrsplatz an der Kreuzung Münchener Ring/ Staatsstraße ST 2238 / St 2660 mit Anschluss an die B 299 ist das Plangebiet hervorragend an das überörtliche Straßennetz angebunden.




Lage und Abgrenzung des Plangebietes, eigene Grafik

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- die Bundesstraße B299 /Ernteweg / Rettichstraße im Norden,
- die Waldflächen am Buchberg im Westen
- die landwirtschaftlichen Flächen Flurnr. 1039 und 1038 Gemarkung Stauf im Süden,
- die B 299 Osten.

Im Geltungsbereich finden sich die Grundstücke oder deren Teilfläche mit den Flurnummern: 956 (Teilfläche), 956/17 (Teilfläche), 956/19 (Teilfläche), 956/20, 956/21, 967/1, 967/4 (Teilfläche), 967/5, 967/6 (Teilfläche), 967/7, 967/8, 967/9, 967/10, 967/11 (Teilfläche), 969 (Teilfläche), 969/1, 969/2, 969/3, 969/4, 970, 970/1, 970/2, 970/3, 971, 971/1, 971/2, 971/3, 971/4, 972, 972/1, 972/2, 972/3, 973, 973/1, 973/2, 973/3, 973/4, 974, 974/1, 975 (Teilfläche), 975/1, 976, 980 (Teilfläche), 998, 1028, 1029 (Teilfläche), 1030, 1031 und 1038 (Teilfläche) der Gemarkung Stauf sowie 2232, 2232/3, 2233, 2233/1, 2234, 2234/3, 2235, 2235/3, 2236, 2236/3, 2237, 2237/2, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2244/1, 2259, 2260, 2261 und 2262 der Gemarkung Neumarkt. Der Geltungsbereich beträgt ca. 21,8 ha.

## 2.2. Topographie und Nutzung

Das Plangebiet ist weitgehend eben und fällt leicht von ca. 425 m ü.NN im Norden auf ca. 424 m ü.NN. im Süden des Plangebietes.

Im nördlichen Bereich des vorgeschlagenen Geltungsbereiches sind Grundstücke bereits als Gewerbegebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan „145 - GE Stauf-Süd II" festgesetzt. Zwei dieser Bauparzellen sollen jedoch im Zuge der Neuausweisung vergrößert werden. Zur damaligen Ortsrandeingrünung vorgesehene Ausgleichsflächen sollen in ihrer Lage verändert werden. Im südwestlichen Teil des vorgeschlagenen Geltungsbereiches wird auch die dort genehmigte Kompostieranlage in den Umgriff einbezogen. Die übrigen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „150 – Gewerbegebiet Stauf Süd III“ lagen Teilflächen des Geltungsbereichs innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Buchberg“. Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat im Juni 2022 einen Antrag zur Änderung bzw. Rücknahme der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets in den betroffenen Bereichen gestellt. Im äußersten Süden des Geltungsbereichs wurde eine Fläche in das Landschaftsschutzgebiet hereingenommen, die jedoch nicht bebaubar ist und im weiteren Verlauf der Bauleitplanung als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan festgesetzt wurde. Der Antrag wurde am 19.12.2022 in der Sitzung des Kreistags behandelt und beschlossen. Die Änderung wurde am Tag nach ihrer Veröffentlichung vom 18.01.2023 rechtskräftig.

Der Planbereich wird in Nord-Süd Richtung von einer 110 kV-Leitung gequert. Im Osten des Plangebiets verlaufen außerdem noch zwei 20 kV-Leitungstrassen der Bayernwerk AG. Diese sind im Bereich der geplanten Bauflächen umzuverlegen und werden zukünftig unterirdisch geführt.

Nördlich befindet sich ein Regenrückhaltebecken für das Niederschlagswasser der Bundes- und Staatsstraße und geklärtem Regenwasser des Gewerbegebiets Stauf Süd I mit einer Überleitung in den Ludwig-Donau-Main-Kanal.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und fällt lediglich von ca. 425 m ü.NN im Norden auf ca. 424 m ü.NN. im Süden des Plangebietes.

## 2.3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Kreisverkehrsplatz an der Kreuzung Münchener Ring / Bundesstraße B 299 / Staatsstraße ST 2238 / St 2660 als Stichstraße durch Verlängerung des Ernteweges nach Süden. Die Erschließung der Grundstücke im Bauleitplangebiet ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorgesehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V. m.§ 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

Der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen Flurnr. 2244 und 2244/1 Gemarkung Neumarkt bleibt über den Weg Flurnr. 2259 Gemarkung Neumarkt gesichert.

Durch die Überplanung bestehender Flurbereinigungswege wird in einem separaten Verfahren eine Änderung des Flurbereinigungsplanes durchgeführt.

Radverkehr

Außerhalb des Plangebietes bestehen bereits für den Radfahrer gesicherte Verbindungen wichtiger Ziele untereinander und mit der Innenstadt durch die abgesetzten Radwege entlang des Münchner Ringes, der St 2238 und der Kreisstraße NM 41 Richtung Buchberg. Das künftige Gewerbegebiet ist somit an das Radwegenetz angebunden. Es gibt eine Querungshilfe im Bereich des Kreisverkehrsplatzes.

ÖPNV

Die Gewerbeflächen von Stauf I bis III sind derzeit in das Busliniennetz der Stadtwerke Neumarkt mit einer Haltestelle in der Alois-Senefelder-Straße eingebunden. Diese Haltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung der nördlichen Baugrundstücke des künftigen Gewerbegebietes.

## 2.4. Ver- und Entsorgung

Stromversorgung:

Zur Erschließung der Stromversorgung, des geplanten Gewerbegebietes "150 - GE Stauf-Süd III", ist die Verlegung von Niederspannungs- Mittelspannung- und Straßenbeleuchtungskabeln notwendig. Eine kundeneigene Trafostation könnte auch ins neuverlegte Mittelspannungsnetz eingegliedert werden.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet werden. Zur Erschließung der Wasserversorgung, des geplanten Gewerbegebietes

"150 - GE Stauf-Süd III", ist die Verlegung von Wasserverteilungsleitungen DN 200 mit entsprechenden Hydranten notwendig. Dadurch ist die öffentliche Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit 192 m³/h gesichert. Aufgrund der Höhenlage des Planungsbereiches von ca. 425 m üNN. ergibt sich ein Ruhedruck von ca. 4,5 bar am Wassernetzanschluss.

Gasversorgung:
Zur Erschließung der Gasversorgung, des geplanten Gewerbegebietes "150 - GE Stauf-Süd III", ist die Verlegung von Erdgashochdruckverteilungsleitungen DN 100 PEHD notwendig. Damit ist die Versorgung mit Erdgas im Planungsbereich sichergestellt.

Telekomunikation:
Zur Erschließung der Telekommunikation, des geplanten Gewerbegebietes, ist die Verlegung von Telekommunikationsmultirohren vorgesehen. Damit ist die Versorgungmit Telekommunikation im Planungsbereich sichergestellt.

Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

Durch das Bodengutachten des Büro Spotka vom 15.09.2022 wurde bestätigt, dass die Möglichkeit der Versickerung im Plangebiet gegeben ist. Daher sind private Oberflächenwasser auf eigenem Grund zu versickern. Die öffentlichen Oberflächenwasser werden an zentraler Stelle im Plangebiet gesammelt, vorgereinigt und zeitlich verzögert in den Ludwig-Donau-Main-Kanal abgeleitet. Hierzu ist die Bundesstraße B 299 zu unterqueren.

Über das Rückhaltebecken werden somit im Wesentlichen lediglich die Oberflächenwasser aus der öffentlichen Erschließung zeitlich verzögert und gedrosselt auf Höhe des Buchbergers Einschnitt eingeleitet. Eine wesentliche Verschärfung der hydraulischen Situation ist somit nicht zu erwarten.

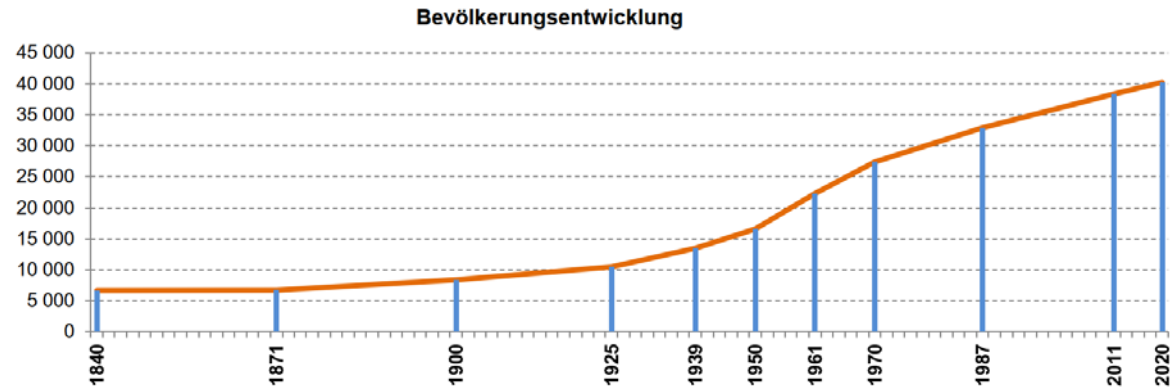
## 3. Bedarfsnachweis / Alternativenprüfung

Ebenso wie auf Landesebene sind insbesondere die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit Bayerns auf nationaler und internationaler Ebene und der Erhalt der Lebensgrundlagen, gesunder Umweltbedingungen, der ökologischen Funktionen bei der Flächeninanspruchnahme durch die Kommune untereinander abzuwägen. Ebenso werden bei diesem Bauleitplanverfahren die in der Auslegungshilfe von Seiten der Obersten Landesplanungsbehörde im Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie im Rahmen der Flächensparoffensive festgelegten Kriterien berücksichtigt.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen

ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)).

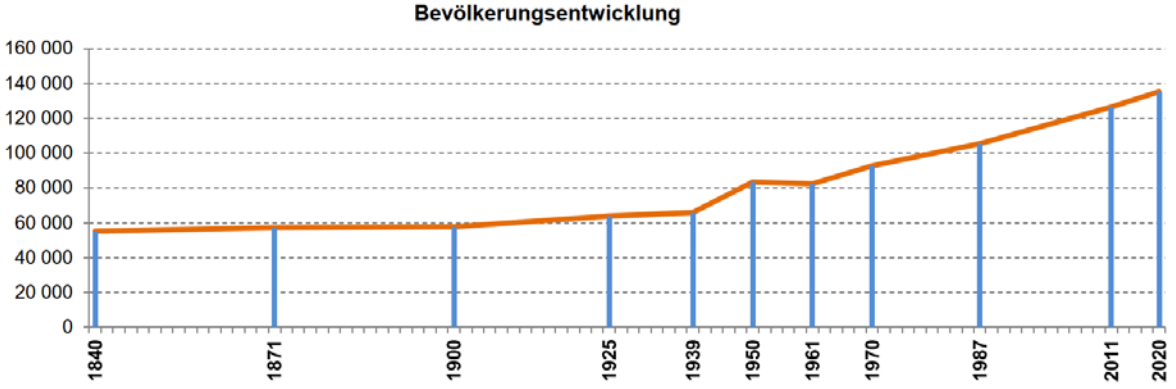
Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung lässt sich nach LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar wie folgt darlegen:




Bevölkerungsentwicklung der Stadt Neumarkt i.d.Opf, Quelle Statistik kommunal 2021

Die Stadt Neumarkt verzeichnet über die letzten 100 Jahre hinweg eine sehr dynamische Bevölkerungsentwicklung.

Ebenso positiv läuft die Bevölkerungsentwicklung im übrigen Landkreis




Bevölkerungsentwicklung Landkreis Neumarkt i.d.Opf., Quelle Statistik kommunal 2011

Einhergehend mit der Bevölkerung hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer nachhaltig positiv entwickelt.

Bedingt durch den wirtschaftlichen Erfolg Neumarkts in den vergangenen Jahren, sowie der weiterhin wachsenden Bevölkerung, wurden die bestehenden Flächenreserven ausgeschöpft oder mussten bereits angepasst werden. Um diese positive Entwicklung fortzuführen, sind in ausreichendem Maß gewerbliche Bauflächen bereitzustellen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Der Bedarf an Gewerbeflächen, die gut erreichbar, hinsichtlich Größe, Topographie und Zuschnitt für Unternehmensansiedlungen geeignet und letztendlich auch finanzierbar sind, ist am Wirtschaftsstandort Neumarkt i.d.OPf. als besonders hoch einzuschätzen. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist seit einigen Jahren sehr hoch und nimmt ständig zu. Dementsprechend wird auch von den örtlichen Unternehmensverbänden – insbesondere der IHK – und von Medien und Politik immer wieder dieses Problem aufgegriffen und die Ausweisung neuer Gewerbeflächen mit Nachdruck gefordert.

Die Konkurrenzsituation zu den umliegenden Kommunen ist sehr groß. Viele Betriebe sind in den vergangenen Jahren schon nach Pilsach, Mühlhausen, Berg und Deining abgewandert, da es der Stadt Neumarkt i.d.OPf. nicht möglich war, geeignete und preislich konkurrenzfähige Flächen anzubieten. Als Beispiele hierfür können stehen die Firma Dehn (Logistikzentrum nun in Mühlhausen), die Firma Edenharder (Abfallbetrieb, Verlagerung nach Pilsach) oder Blitzschutz Pröbster (Teilaussiedlung nach Deining).

Für diese Betriebe wurden deutlich außerhalb bestehender Siedlungen Gewerbeflächen neu ausgewiesen.

Hinsichtlich der Zahl und Größe der städtischen Gewerbeflächen muss das aktuelle Angebot als nahezu marginal eingestuft werden. Es wird in keiner Weise der in der letzten Fortschreibung des LEP erfolgten Einstufung der Stadt als Oberzentrum gerecht.

Neben den beiden eingangs bereits genannten Betrieben, mit einem konkreten Bedarf an insgesamt 10 – 11 ha, gehen beim Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Neumarkt jährlich ca. 150 – 200 Anfragen nach Gewerbegrundstücken ein.

Ein Großteil der Anfragen kommt von örtlichen oder regionalen Betrieben aus Handel und Handwerk, die i.d.R. kleinere Grundstücke mit einer Größe von bis zu 2.000 m² suchen.
Darüber hinaus gehen regelmäßig Anfragen nach großen zusammenhängenden Flächen für Industriebetriebe von 10.000 m² bis 200.000 m² ein. Insbesondere den Anfragen nach diesen Flächen musste in der Vergangenheit immer wieder eine Absage erteilt werden, da keine geeigneten Flächen in der erforderlichen Größe bereitgestellt werden konnten.

Selbst, wenn man berücksichtigt, dass die Anfragen der Betriebe an verschiedene Kommunen in der Region gerichtet werden und zumindest die Nachfrage nach kleinteiligeren Flächen dort teilweise befriedigt werden kann, ist der wirtschaftliche Schaden durch die Nichtansiedlung oder gar Abwanderung der übrigen Betriebe für die Stadt und den Landkreis Neumarkt immens.

Im vorliegenden Fall wurde der nördliche Teil des Plangebietes mit einem Umgriff von ca. 5 ha bereits von einem ortsansässigen Unternehmen erworben, um sich Flächenpotentiale im Stadtgebiet für die Weiterentwicklung des Produktionsstandorts in Neumarkt zu sichern. Weitere ca. 4,3 ha werden durch die Kompostieranlage belegt. Die Alternativenprüfung beschränkt sich somit auf die Suche nach einer Fläche mit einem Umgriff von mindestens 6 ha, die als Standort für Produktion und Logistik geeignet ist. Die Suche folgt dem in der Landesplanung formulierten Anbindegebot und konzentriert sich daher auf Flächen, die an bestehende Siedlungseinheiten angrenzen.

Flächen die hinsichtlich ihrer Lage, verkehrlichen Anbindung, Topographie und Größe zwar grundsätzlich geeignet scheinen, welche aber aufgrund Fachgesetzlicher Regelungen wie etwa dem Trinkwasserschutz, Biotopschutz, etc. ungeeignet sind, wie etwa westlich der Weißmarterstraße wurden bereits in der Vorauswahl verworfen. Die Prüfung nachfolgender Alternativflächen kommt zu folgenden Ergebnissen:

**„Habersmühle I“**

Im Gebiet der „Habersmühle I“ wurde ab Ende 2019 das Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Von den ca. 10 ha neu geschaffener Gewerbefläche sollte ursprünglich etwa ein Viertel für künftige Betriebserweiterungen vorgesehen werden. Bereits heute sind sämtliche Gewerbeflächen belegt oder in Bau, sodass hier für andere Betriebsansiedlungen keine Flächen mehr zur Verfügung stehen.

**„Südlich GE Habersmühle“**

Auf der gegenüberliegenden Seite, südlich der B 299, liegen 10 - 15 ha potenziell geeigneter Flächen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung in der Friedlmühle und der Bodenmühle zu berücksichtigen. Die Flächen liegen im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Ein Gewerbegebiet gegenüber dem Industriegebiet würde eine neue, vollständig überbaute Stadteinfahrt im Norden bilden sowie die Blickachsen zur Ruine Wolfstein und über die Mühlenlandschaft zum Albtrauf erheblich beeinträchtigen. Die bestehende Industriebebauung benötigt dringend einen ausgleichenden, landschaftlich wertvollen Gegenpol von Natur und Landschaft auf der anderen Seite der B 299.

Auch aus klimatischer Sicht sollte der Bereich freigehalten werden, da die Kaltluft hier in einer Schneise von Norden in das Stadtgebiet hineinfließt (Talabwinde im Pilsachtal). Gemäß den Ergebnissen des ISEK gilt der Bereich als schützenswerter Landschaftsraum.

**„Erweiterung GE-Pölling Nord“**

Westlich des Gewerbegebietes Pölling-Dahmit wurde das Gewerbegebiet Pölling im Jahr 2015 ausgewiesen. Nördlich dieses Gewerbegebietes liegen ca. 16 ha landwirtschaftlicher Fläche, die aufgrund Ihrer Lage an dem bestehenden Gewerbegebiet und der Nähe zur Bundesstraße B 8 grundsätzlich geeignet sind. Auch diese Fläche liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und beinhaltet das Bodendenkmal D-3-6634-0061, Siedlung der Urnenfeldzeit. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung Herrenhof zu berücksichtigen.

Diese Fläche wurde bereits seit der Gebietsentwicklung 2015 in Betracht gezogen, ein Grunderwerb in diesem Bereich ist jedoch in absehbarer Zeit und wegen Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich.

**„Erweiterung GE-Pölling Süd“**

Südlich des Gewerbegebiets liegen ebenfalls über 6 ha landwirtschaftlicher Fläche, die aufgrund Ihrer Lage an dem bestehenden Gewerbegebiet und der Nähe zur Bundesstraße B 8 grundsätzlich geeignet sind. Das Areal ist im ISEK als „Entwicklungsfläche Gewerbe“ hinterlegt. Die Fläche liegt jedoch im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und beinhaltet das Bodendenkmal D-3-6634-0069, Bestattungsplatz der Hallstattzeit, vorgeschichtliche Siedlung. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung in Pölling zu berücksichtigen.

Diese Fläche wurde bereits seit der Gebietsentwicklung 2015 in Betracht gezogen, ein Grunderwerb in diesem Bereich ist jedoch in absehbarer Zeit und wegen Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich.

**„Flugfeld / Pöllinger Höhe“**

Im Bereich des Flugfeldes wären insgesamt mehr als 6 ha Flächen potenziell geeignet. Die Flächen westlich der Nürnberger Straße befinden sich in wesentlichen Teilen in Privateigentum. Im dortigen Bereich soll gemäß Beschluss des Stadtrates vom 28.10.2021 ein neuer Stadtteil mit mischgenutzten Bereichen insbesondere zur Deckung des ermittelten, gesamtstädtischen Wohnbedarfs entstehen, sodass dort keine zusammenhängende Fläche in der erforderlichen Größe für die Betriebsverlagerung entstehen kann. Der Bereich steht zudem wegen komplexer Eigentumsverhältnisse und fehlender Entwicklung und Erschließung erst in einigen Jahren zur Verfügung.

**„Lange Gasse West“**

Südlich der Freystädter Straße liegen im Anschluss an das Gewerbegebiet „Lange Gasse“ ca. 10 ha potenziell geeigneter Flächen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung an der Karlsbader Straße zu berücksichtigen.

Im südlichen Teil fließt die Kaltluft von Westen nach Osten in die Stadt. Im ISEK als Maßnahme (4.8) verankert, dass der Bereich von Bebauung freizuhalten ist (Sicherung der Grünbereiche).

Eine Bebauung westlich der Lange Gasse, südlich der Freystädter Straße mit großvolumigen Baukörpern würde den Ortsrand von Woffenbach die Stadteinfahrt nach Neumarkt und die Blickachsen zum Albtrauf mit dem Mariahilfberg wesentlich beeinträchtigen.

Ein möglicher Grunderwerb in diesem Bereich wurde bereits geprüft, ist jedoch in absehbarer Zeit nicht möglich.

**„Westlich Münchener Ring“**

Westlich bzw. südlich des Münchener Ring liegen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet ca. 7 ha potenziell geeigneter Flächen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung im Ortsteil Stauf zu berücksichtigen.

Der Münchner Ring trennt die innerörtliche Bebauung von der freien Landschaft und bildet eine klar ablesbare Siedlungsgrenze, von der Zerschneidung und Störungen ausgehen. Aus Sicht von Natur und Landschaft wären hier Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung erforderlich, keinesfalls jedoch ein Sprung über den Ring mit Einbringung gewerblicher Bebauung in die freie Landschaft, insbesondere nicht nach Norden.

Aus klimatischer Sicht sollte der Bereich jedoch freigehalten werden, da die Kaltluft hier den Ortsteil Stauf umfließt und weiter Richtung Osten in die Stadt fließt.

Die Grundstücke in diesem Bereich befinden sich nur in Teilen in städtischem Eigentum. Ein möglicher Grunderwerb der übrigen Flächen in diesem Bereich wurde bereits geprüft, ist jedoch in absehbarer Zeit und wegen Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich.

**„Stauf Süd I-A“**

Nördlich des bestehenden Gewerbegebietes „Stauf-Süd I“ liegen im Anschluss an die Bebauung ebenfalls über 6 ha potenziell geeigneter Flächen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung im Ortsteil Stauf zu berücksichtigen.

Stauf ist ein immer noch dörflich geprägter Stadtteil in landschaftsbildprägender Lage am Fuß des Staufer Berges. Ein weiteres Heranrücken von Gewerbegebieten gefährdet dieses Ensemble mit teils gut strukturierten Übergängen von Siedlung zur Landschaft durch Urbanisierung und die Beeinträchtigung von Sichtachsen.

Aus klimatischer Sicht sollte der Bereich jedoch freigehalten werden, da die Kaltluft hier den Ortsteil Stauf umfließt und weiter Richtung Osten in die Stadt fließt.

Ein möglicher Grunderwerb der Flächen in diesem Bereich wurde bereits geprüft, ist jedoch in absehbarer Zeit und wegen Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich.

**„Stauf Süd I-B“**

Nördlich des bestehenden Gewerbegebietes „Stauf-Süd I“ liegen im Anschluss an die Bebauung weitere ca. 8 ha potenziell geeigneter Flächen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung im Ortsteil Stauf zu berücksichtigen. Am Rande des Areals liegt eine vorgeschichtliche Siedlung die als Bodendenkmal unter der Nummer D-3-6734-0064 in der Inventarliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalspflege geführt ist.

Stauf ist ein immer noch dörflich geprägter Stadtteil in landschaftsbildprägender Lage am Fuß des Staufer Berges. Ein weiteres Heranrücken von Gewerbegebieten gefährdet dieses Ensemble mit teils gut strukturierten Übergängen von Siedlung zur Landschaft durch Urbanisierung und die Beeinträchtigung von Sichtachsen.

Aus klimatischer Sicht sollte der Bereich jedoch freigehalten werden, da die Kaltluft hier den Ortsteil Stauf umfließt und weiter Richtung Osten in die Stadt fließt.

Ein möglicher Grunderwerb der Flächen in diesem Bereich wurde bereits geprüft, ist jedoch in absehbarer Zeit und wegen Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich.

**„Stauf-West-I“**

Nördlich der ST 2238 liegen westlich des Gewerbegebietes „Stauf-Süd-I“ bis zu 20 ha potenziell geeigneter Flächen. Durch die Trennwirkung des Waldes im Bereich des Friedhof Stauf ist die Anbindung im Sinne der Landesplanung jedoch zu hinterfragen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung im Ortsteil Stauf zu berücksichtigen.

Wegen der Einbettung von Stauf siehe die Ausführungen oben. Aus Sicht von Natur und Landschaft bildet der Wald am Friedhof eine klar ablesbare Siedlungsgrenze. Eine Gewerbebebauung westlich des Waldes würde die Siedlungsgrenze weit in die freie Landschaft hinein verschieben und den gesamten Landschaftsraum südlich Stauf und zwischen Stauf und Berngau erheblich überprägen.

Die Fläche liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und sollte aus klimatischer Sicht von Bebauung freigehalten werden. Die Kaltluft umfließt hier den Ortsteil Stauf und weiter Richtung Osten in die Stadt.

Am Feldweg liegt das mit der Nummer 6734-0028-020 kartierte Biotop „Hecken und Feldgehölze in und um Stauf und westlich um den Staufer Berg“

Ein möglicher Grunderwerb von Flächen in diesem Bereich wurde in den vergangenen Jahren geprüft, ist jedoch in absehbarer Zeit und wegen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich.

**„Stauf-West-II“**

Südlich der ST 2238 liegen westlich des Gewerbegebietes „Stauf-Süd-II“ bis zu 20 ha potenziell geeigneter Flächen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung im Ortsteil Stauf zu berücksichtigen.

Die Fläche liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und etwa zur Hälfte im LSG-00605.01, Buchberg und sollte aus klimatischer Sicht von Bebauung freigehalten werden. Die Kaltluft umfließt hier den Ortsteil Stauf und weiter Richtung Osten in die Stadt.

Am Feldweg liegt das mit der Nummer 6734-0028-021 kartierte Biotop „Hecken und Feldgehölze in und um Stauf und westlich um den Staufer Berg“

Ein möglicher Grunderwerb der Flächen in diesem Bereich wurde bereits geprüft, ist jedoch in absehbarer Zeit nicht möglich.

Wegen der Einbettung von Stauf siehe die Ausführungen zu Stauf Süd. Aus Sicht von Natur und Landschaft bilden der Wald am Friedhof nördlich und der Wald südlich der St 2238 eine klar ablesbare Siedlungsgrenze. Eine Gewerbebebauung westlich der beiden Waldbestände verschiebt die Siedlungsgrenze weit in die freie Landschaft hinein und überprägt den gesamten Landschaftsraum südlich Stauf und zwischen Stauf und Berngau erheblich.

# 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

## 4.1. Wahl des Verfahrens, begleitende Regelungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2 ff BauGB.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.1 des UVPG ist für den „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von mehr als 100 000 m²“ eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die erforderliche Umweltprüfung erfolgt im Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung.

Ergänzend zum Bauleitplanverfahren werden die Themen Kostentragung für die Planungsleistungen, die Erschließung, den Grünausgleich in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB bzw. Erschließungsverträgen geregelt.

## 4.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung (LEP, Regionalplan)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die hierzu berücksichtigen Belange beinhaltet das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) aus dem Jahr 2013 (in der nichtamtlichen Lesefassung mit Stand 2020) sowie der für diese Planungsregion zuständige Regionalplan 11 „Region Regensburg“ (RP11) aus dem Jahr 2020.

Gemäß LEP ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. als Oberzentrum im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen klassifiziert. „Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.“ (LEP 2.1.8.(G))

Daher finden folgende Ziele und Grundsätze Beachtung:

Zudem stehen die nachfolgenden Ziele und Grundsätze des Kapitels 3 „Siedlungsstruktur“ des LEP in Bezug auf die Planung:

<u>Flächensparen</u>

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

<u>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</u>

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Fall wird durch die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen die Entstehung einer sozial ökologisch verträglichen Siedlungs- und Infrastruktur gefördert, da die neuauszuweisenden Flächen bereits im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet an einem gefestigten und erschlossenen Standort entstehen. Des Weiteren sind Verdichtungsräume bevorzugt Standorte für die Wirtschaft, sodass durch die weitere Ausweisung neuer Gewerbeflächen der Standort des Gewerbegebietes Stauf-Süd III gesichert und weiterentwickelt wird.

Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Der Grundsatz wird folgend beachtet: Die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen fördern die Entstehung einer sozial ökologisch verträglichen Siedlungs- und Infrastruktur, da die neuauszuweisenden Flächen bereits im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet an einem gefestigten und erschlossenen Standort entstehen. Des Weiteren sind Verdichtungsräume bevorzugt Standorte für die Wirtschaft, sodass durch die weitere Ausweisung neuer Gewerbeflächen der Standort des Gewerbegebietes Stauf-Süd III gesichert und weiterentwickelt wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich neben bereits bestehenden Gewerbeflächen auch Flächen für die Landwirtschaft, die nun zur Erweiterung der Gewerbeflächen genutzt werden sollen. In diesem Fall soll folgender Grundsatz oder Ziel aus dem LEP beachtet werden:

Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot:

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen:

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Das genannte Ziel und der Grundsatz werden wie folgt beachtet:

Die Flächen, die in Gewerbeflächen umgewandelt werden, liegen im direkten Anschluss an das schon bestehende Gewerbegebiet „145 - GE Stauf-Süd II", sodass eine direkte Anbindung an eine Siedlungseinheit gegeben ist. Insbesondere die Umsiedlung und Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes ist der Anlass für das geplante Bauleitplanverfahren. Die Flächen liegen im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet, sodass eine Ausweitung der Flächen hier im bereits erschlossenen Gebiet erfolgen wird. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden die ökologischen Ausgleichsflächen ermittelt.

Gemäß Regionalplan ist dementsprechend für Neumarkt i.d.OPf. u.a. anzustreben, die Ausstrahlungseffekte der Metropolregion Nürnberg in wirtschaftlicher Hinsicht aufzugreifen und zu nutzen, das Angebot an Arbeitsplätzen zu sichern und in qualifizierten Tätigkeitsbereichen auszubauen. (RP I 3.4.6. (G))

Gleichzeitig findet folgendes Ziel aus dem Regionalplan Beachtung:

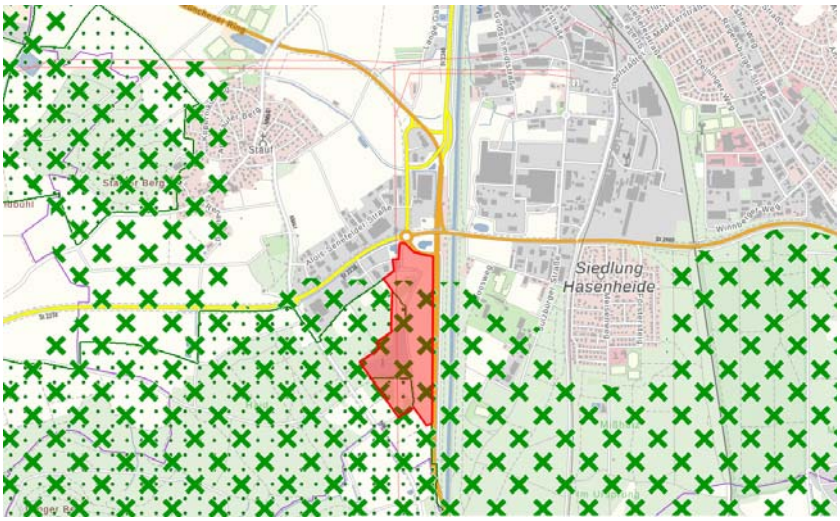
Regionale Wirtschaftsstruktur

Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden.

Durch die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen nach Süden werden für bereits in Neumarkt ansässige Unternehmen dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Laut Regionalplan Regensburg befindet sich das Plangebiet im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Zeugenberge im Albvorland“ in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.

Der Regionalplan ‚Region Regensburg‘ beurteilt die Region um den angrenzenden Buchberg als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet:




Auszug aus dem Regionalplan „Regensburg“ (Region 11), Zielkarte 2 „Landschaft und Erholung“, Plangebiet ist rot markiert.

„Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind für Teilgebiete der Region typische Landschaften und können ansprechende Ortslagen miteinschließen. Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete gelten auch größere, wertvolle Biotope und Rückzugsgebiete von regionaler Bedeutung. Neue Nutzungen oder landschaftsverändernde Maßnahmen sollen hier sorgfältig geprüft werden, damit die natürlichen Entwicklungsgrundlagen für die Region nicht beeinträchtigt werden.“ (Begründung zu B I 2)

Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb des Vorbehaltsgebiets „Sandföhrenwälder südlich Neumarkt i.d.OPf.“

Durch die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen nach Süden werden für bereits in Neumarkt ansässige Unternehmen dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

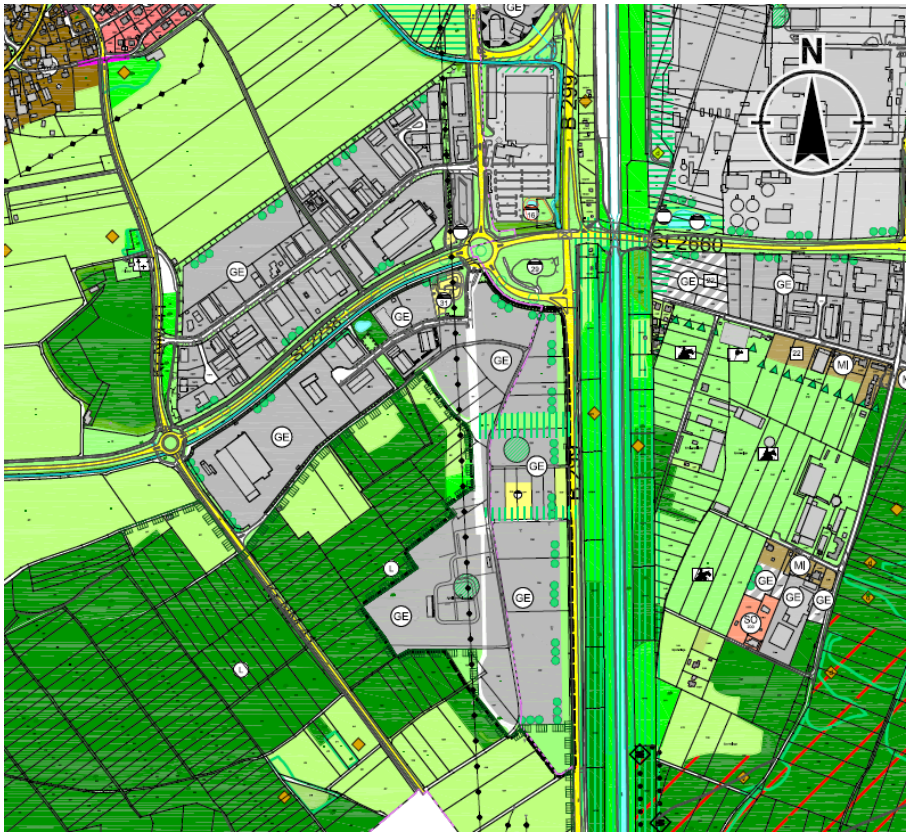
Grundsätzlich sind die gegenläufigen Interessen zur Erweiterung der Gewerbegebietsflächen und den Belangen der Natur und der Landschaft gegeneinander abzuwägen. Den Belangen von Natur und Landschaft kommt in dem vorliegenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Sandföhrenwälder südlich Neumarkt i.d.OPf.“ besonderes Gewicht zu. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden in den Umweltberichten der Bauleitplanung sorgfältig ermittelt und bewertet. Dem besonderen Gewicht dieser Belange wird in der Bauleitplanung durch die angepasste Anordnung von Bau-, Grün- und Ausgleichsflächen sowie die konkrete Gestaltung der Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Dem gegenüber stehen die Belange der regionalen Wirtschaft und das Ziel der Landesplanung, die Wettbewerbsfähigkeit Bayerns auf nationaler und internationaler zu steigern.

Unter Berücksichtigung insbesondere dieser Belange, hat sich die Stadt Neumarkt in diesem Fall für die Schaffung der neuen Gewerbegebietsflächen entschieden, da sich die Flächen bereits an ein bestehendes Gewerbegebiet anschließen und dadurch durch Vorbelastungen geprägt sind.

### 4.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt aus dem Jahr 2004 stellte das Plangebiet bisher überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Teile des Bereichs der Kompostieranlage waren als Fläche für die Entsorgung dargestellt. Da der Bebauungsplan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.




Entwurf der Flächennutzungsplanänderung

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 5.1. Planungskonzept / Erschließung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll qualifiziertes Baurecht für die Ansiedlung verschiedene Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Kreisverkehrsplatz an der Kreuzung Münchener Ring / Bundesstraße B 299 / Staatsstraße ST 2238 als Stichstraße durch Verlängerung des Erntewegs nach Süden.

Zentral im Baugebiet ist eine Fläche für die Entsorgung vorgesehen, hier werden die anfallenden öffentlichen Oberflächenwasser gesammelt, und zeitlich verzögert in den Main-Donau-Kanal abgeleitet.

Die, aufgrund von § 9 FStrG von Bebauung freizuhaltende, Bauverbotszone entlang der B 299 und deren Zufahrt soll der Eingrünung der Bauvorhaben dienen und ist daher mit einem Pflanzgebot belegt. Am südlichen Ende des Geltungsbereichs finden sich weitere Grünflächen.

Im öffentlichen Raum stehen für die Gewerbeerschließungsstraße ca. 15,5 Meter Breite zur Verfügung. Es ist vorgesehen im östlichen Bereich einen 3,5 m bis 4,0 m breiten, mit Straßenbäumen besetzten Grünstreifen zu errichten, welcher lediglich durch Grundstückszufahrten und den Eigentümerweg unterbrochen wird. Über die weitere Straßenraumaufteilung wird mit der entsprechenden Plan- und Projektfreigabe für die Straßenplanung durch den Stadtrat entschieden. Inwieweit die bestehende Buslinie bis in die Stichstraße hinein verlängert wird, wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens entschieden. Hinsichtlich des Stellenwertes des Radverkehrs wird darauf verwiesen, dass es sich nach den Richtlinien für integrierte Netzgestaltung (RIN) um eine innergemeindliche Radverkehrsanbindung der Kategoriengruppe V handelt, und das künftige Radverkehrsaufkommen für die neue Gewerbeerschließungsstraße mit unter 100 Fahrrädern in der Stunde einen geringen Nutzungsanspruch bedeutet.

### 5.2. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist in die Teilgebiete GE 1 bis GE 9 nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BauNVO gegliedert.

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung für die Teilgebiete festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 8 ist die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung des Baugrundstückes nicht zulässig. Die Teilfläche GE 9 ist von dieser Beschränkung ausgenommen, da sich hier die städtische Kompostieranlage befindet.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig. Mit dem Ausschluss der Wohnnutzung im Gewerbegebiet wird die auch in anderen Bereichen der Stadt erfolgreiche Praxis der Trennung von Wohnen und Gewerbe umgesetzt. Durch die schalltechnische Kontingentierung der Flächen besteht bereits eine Einschränkung für die Gewerbebetreibe. Eine mögliche Wohnnutzung in diesem Bereich würde aufgrund Ihrer Schutzbedürftigkeit u.U. einen Abwehranspruch gegenüber der gewerblichen Nutzung haben und die gewerbliche Nutzung in nicht gewünschter Weise weiter einschränken.

Ebenso unzulässig sind Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops, Bordelle oder bordellähnliche Betriebe etc.) Die Einschränkung der Nutzung durch den Ausschluss Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordellen sowie bordellähnlichen Betrieben betrifft nur eine Nische des breiten Spektrums gewerblicher Nutzungen. Aufgrund der erwarteten negativen städtebaulichen Auswirkungen dieser Betriebe und der möglicherweise entstehenden negativen Auswirkungen auf das Umfeld, sind diese nicht zulässig.

Zum Schutz der Innenstadt sind Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkauf an den Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art in deutlichem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und im Umfang deutlich untergeordnet ist. Die Größe der Verkaufsfläche beträgt maximal 150 m², bezogen auf das jeweilige Baugrundstück

### 5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ), sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen.

Mit einer GRZ von 0,7 werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO bewusst nicht ausgenutzt. Mit der Umgestaltung des Planbereiches soll die Flächenversiegelung reduziert werden, um einen positiven Beitrag für das Stadtklima zu liefern. Durch Nebenanlagen und Zufahrten etc. kann der Versiegelungsgrad bis zu 0,8 betragen (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Somit müssen 20% der Baugrundstücke unversiegelt bleiben.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung wird eine maximale Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern der First. Gewerbliche Nutzungen zeichnen sich i.d.R. durch hallenartige Gebäude mit sehr unterschiedlichen Geschosshöhen aus. Eine Festsetzung von max. zulässigen Vollgeschossen ist daher nicht zielführend.

Zur städtebaulichen Gliederung der Bebauung werden für die einzelnen Teilgebiete differenziert Gebäudehöhen festgesetzt.

In den Teilgebieten GE 1 und GE 7 soll der Bau von Verwaltungsgebäuden ermöglicht werden, die sich durch Ihre Höhe von den übrigen Gebäuden absetzen und den jeweiligen Abschnitt betonen. Hier wird die Oberkante baulicher Anlagen auf max. 443 m

über Normalnull begrenzt. Dies entspricht in etwa einer Höhe von 18 m über dem Niveau des bestehenden Geländes.

Für die Teilgebiete GE 2 bis GE 6, sowie GE 8 und GE 9 wird die Oberkante baulicher Anlagen auf max. 441 m über Normalnull begrenzt. Dies entspricht in etwa einer Höhe von ca. 16 m über dem Niveau des bestehenden Geländes.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf auf höchstens 10% der gesamten Dachfläche ausnahmsweise durch technische Aufbauten (insbesondere Entlüftungen und Kühlaggregate) um maximal 2,0 m gegenüber der Oberkante der nächstgelegenen Außenwand überschritten werden. Aufbauten, die die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen überschreiten müssen von den Außenwänden um mindestens 2,0 m zurückversetzt werden. Solaranlagen sind von der Flächenbegrenzung ausgenommen.

### 5.4. Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Gebäude sind bis zu einer Länge von 200 m zulässig, soweit sie die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Das Erfordernis einer abweichenden Bauweise leitet sich aus der Eigenart der Vorhaben ab. Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baugrenzen) und den nach BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen.

Im Osten und Norden halten die Baugrenzen einen ausreichenden Abstand zum Fahrbahnrand der B 299 ein. Hier gilt aufgrund von § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine von Bebauung freizuhaltende, Bauverbotszone von 20 Meter.

Zur neu anzulegenden Erschließungsstraße werden die Baufenster mit einem Abstand von 5 m festgesetzt.

Die Abstandsflächen sind gemäß der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geltenden Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nachzuweisen.

Aufgrund der Starkregensimulationsberechnung wird die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) für die einzelnen Teilgebiete wie Folgt festgelegt:

- für GE1 eine OK FFB von mindestens 425,08 m ü. NN
- für GE 2 eine OK FFB von mindestens 424,86 m ü. NN
- für GE 3 eine OK FFB von mindestens 425,06 m ü. NN
- für GE 4 eine OK FFB von mindestens 425,06 m ü. NN
- für GE 5 eine OK FFB von mindestens 424,81 m ü. NN
- für GE 6 eine OK FFB von mindestens 424,59 m ü. NN
- für GE 7 eine OK FFB von mindestens 424,29 m ü. NN
- für GE 8 eine OK FFB von mindestens 424,42 m ü. NN
- für GE 9 eine OK FFB von mindestens 424,81 m ü. NN

Innerhalb der Beschränkungszone der Hochspannungsleitung, beiderseits der Leitungsachse der Hochspannungsleitungen, ist die Bebaubarkeit aufgrund der geltenden Sicherheitsbestimmungen eingeschränkt. Auf Punkt 12. der textlichen Festsetzungen und die ausführliche Darstellung in Kapitel 5.13 der Begründung wird verwiesen.

Die Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche frei wählbar.

### 5.5. Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzschlüssel auf eigenem Grundstück im Geltungsbereich nachzuweisen. Für GE 1 und GE 2 können die erforderlichen Stellplätze auch auf GE 4 nachgewiesen werden. Hinsichtlich der Handwerks- und Gewerbebetriebe richtet sich der Bedarf nach der Nutzfläche oder der Zahl der Beschäftigten.

Zur Förderung des Immissionsfreien Verkehrs sind Abstellplätze für Fahrräder zu errichten. Da es in Neumarkt i.d.OPf. keine Satzung zu Fahrradabstellplätzen gibt, wurden für die zu erwartenden Hauptnutzungen im Plangebiet Festlegungen zur erforderlichen Anzahl getroffen.

Diese betragen:

- Büro / Verwaltung: 1 Abstellplatz je 120 m² anzurechnende Nutzfläche
- Läden: 1 Abstellplatz je 110 m² Verkaufsfläche
- Handwerks- und Industriebetrieb: 1 Abstellplatz je 100 m² anzurechnende Nutzfläche oder je 3 Beschäftigten
- Lagerraum / Lagerplatz: 1 Abstellplatz je 1.000 m² anzurechnende Nutzfläche
- Kraftfahrzeugwerkstatt: 0,25 Abstellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
- Tankstelle: 1 Abstellplatz je 120 m² Verkaufsfläche.

Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes muss mindestens 1,5 m² aufweisen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird. Die Abstellflächen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder über Treppen mit Schieberinnen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Sie können auch im Freien liegen, müssen aber wettergeschützt sein, wenn eine Dauerbelegung (bei Abstellanlagen Beschäftigte) zu erwarten ist. Es muss gewährleistet sein, die Fahrräder diebstahlsicher anschließen zu können.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unterirdische Stellplätze sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5.6. Immissionsschutz

Um die Belange des Schallschutzes angemessen würdigen zu können wurde die Schallsituation sowohl hinsichtlich der vom Vorhaben ausgehenden Emissionen als auch in Bezug auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen untersucht. Die Ergebnisse finden sich im Bericht Nr. 23.13647-b01a, Büro IBAS, im Anhang.

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurde der oben genannte Bericht angefertigt. Dabei wurden Lärmkontingente gemäß DIN 45691 unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Geräuschvorbelastung am Standort ermittelt. Die Emissionskontingente wurden so gewählt, dass die Immissionen des Vorhabens an allen relevanten Immissionsorten um mindestens 10 dB unter den zulässigen Orientierungswerten gem. DIN 18005 für die jeweilige Gebietseinstufung liegen. Zudem wurde geprüft, ob sich die bestehende Abfallbehandlungsanlage sowie die bereits bekannten geplanten zukünftigen Nutzungen verträglich in die Lärmkontingentierung einfügen.

Weiterhin wurden die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sowie die planinduzierten Zusatzverkehre untersucht.

### 5.6.1. Geräuschkontingentierung

Eine verträgliche Gestaltung der Lärmsituation für die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen macht eine Gliederung des Gewerbegebiets in Teilgebiete mit unterschiedlichen Emissionskontingenten erforderlich, wobei in keinem der Teilgebiete eine unbeschränkte gewerbliche Nutzung möglich ist. Vor diesem Hintergrund ist neben der internen Gliederung eine externe Gliederung zu einem nicht beschränkten Gewerbegebiet im Gemeindegebiet erforderlich.

Gemäß dem Urteil des BVerwG 4 CN 7.16 vom 07.12.2017 zur Festsetzung von Emissionskontingenten nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BauGB ist zum einen die interne Gliederung der Flächen erforderlich. Ferner ist der Wille der Gemeinde in den Planungsunterlagen zu dokumentieren, dass jedenfalls ein anderes festgesetztes Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet ohne Emissionsbeschränkungen oder mit Emissionskontingenten, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen, dient. Vorliegend wird das Plangebiet in neun Teilgebiete gegliedert, die mit unterschiedlichen Schallkontingenten belegt werden. Zu deren Ergänzung finden sich im Gewerbegebiet Pölling Dahmit (Bebauungsplan Nr. 063) gewerbliche Bauflächen ohne Kontingentierung. Darüber hinaus finden sich im Industriegebiet Haberslehla (Bebauungsplan Nr.084) Flächen, die Emissionskontingente aufweisen, die über den üblichen Gewerbegebietswerten liegen. Durch diese gebietsübergreifende Gliederung kann die Stadt Neumarkt i.d.Opf. im Gemeindegebiet auch gewerbliche Bauflächen nachweisen, auf der die Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig sind, die im Plangebiet aufgrund Ihres Emissionsverhaltens unzulässig sind.

Als Maßnahme zu Schallschutz erfolgt, auf Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, eine Geräuschkontingentierung für die einzelnen Teilflächen im Plangebiet. Ziel einer Kontingentierung ist es, sicherzustellen, dass an den maßgebenden Immissionsorten in der Nachbarschaft des Plangebietes die anzustrebenden Orientierungswerte von allen Anlagen bzw. Betrieben zusammen eingehalten werden (Summenwirkung). Hierzu sind einerseits die Geräuschvorbelastung an Immissionsorten zu ermitteln und andererseits die Planwerte für die einzelnen Teilflächen festzulegen.

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurden Lärmkontingente gemäß DIN 45691 unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Geräuschvorbelastung am Standort ermittelt. Die Emissionskontingente werden so gewählt, dass die Immissionen des Planvorhabens an allen relevanten Immissionsorten um mindestens 10 dB unter den zulässigen Orientierungswerten gern. DIN 18005 für die jeweilige Gebietseinstufung liegen. Zudem wurde geprüft, ob sich die bestehende Abfallbehandlungsanlage sowie die bereits bekannten geplanten zukünftigen Nutzungen verträglich in die Lärmkontingentierung einfügen.

Um sicherzustellen, dass vom Plangebiet keine unzumutbaren Emissionen ausgehen, wird festgesetzt, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | $L_{EK,\ tags}$ | $L_{EK,\ nachts}$ |
|---|---|---|
| GE1 | 57 | 42 |
| GE2 | 61 | 46 |
| GE3 | 57 | 42 |
| GE4 | 61 | 46 |
| GE5a | 64 | 49 |
| GE5b | 64 | 49 |
| GE6 | 62 | 47 |
| GE7 | 62 | 47 |
| GE8 | 61 | 46 |
| GE9 | 64 | 49 |

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B mit dem Ursprung x = 678115 / y = 5458836 (UTM-Koordinatensystem, Zone 32) erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

| Richtungssektor k | Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB | |
|---|---|---|
| (Nord 0°) | für Richtungssektor | |
| | Tag | Nacht |
| A (27,5° - 168,5°) | 0 | 0 |
| B (168,5° - 27,5°) | +3 | +3 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,izus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Einhaltung der Planwerte, die die gewerbliche Geräuschvorbelastung am Standort berücksichtigen, ist an allen Immissionsorten gewährleistet. Um die schalltechnischen

Anforderungen in der (Wohn-)Nachbarschaft zu erfüllen, müssen demnach die Emissionskontingente $L_{EK}$, in Verbindung mit den Zusatzkontingenten $L_{EK,zus}$ eingehalten werden.

Eine schalltechnische Konzeptprüfung des bereits bestehenden Betriebs bzw. der bekannten Planvorhaben nach derzeitigem Stand hat gezeigt, dass sich die Betriebe mit den zur Verfügung stehenden Emissionskontingenten abbilden lassen.

### 5.6.2. Verkehrsgeräusche - Einwirkungen auf das Plangebiet

Zusätzlich zur Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691 /2.2.1/ wurden die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet untersucht. Für die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen müssen richtlinienkonform alle Verkehrsarten zusammen betrachtet werden.

Maßgebend auf das geplante Gewerbegebiet (GE) einwirkende Straßenverkehrswege sind die Bundesstraße 299, die Kreisstraße NM 41, die Staatsstraßen 2238, 2660 und 2240, sowie der Münchner Ring. Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung wurden die Daten aus den Straßenverkehrszählungen aus dem Jahr 2015 basierend auf den "Kfz/24h "-Angaben der Integrierten Gesamtverkehrsplanung der Stadt Neumarkt /2.1.8/ für das Jahr 2030 hochgerechnet. Auf Basis der so ermittelten Verkehrsmengen wurden auf der sicheren Seite liegend unter Berücksichtigung einer Steigerung der Verkehrsmenge von 1% jährlich (in Anlehnung an die RAS-Q 96/2.2.8/) die Verkehrsmengen für das Jahr 2030 prognostiziert.

Darüber hinaus wurde der Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke 5850, die in einem Abstand von ca. 1.300 m östlich des Plangebietes vorbeiführt, auf Grundlage, der von der DB AG für das Prognose-Jahr 2030 angegebenen Werte, ermittelt.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen zum Verkehrslärm aus Straßenverkehr und Schienenverkehr in Summe zeigen, dass im Plangebiet zur Tagzeit Beurteilungspegel von 52 - 68 dB(A) und zur Nachtzeit von 47 - 60 dB(A) auftreten.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet (GE) von 65 dB(A) tags wird somit lediglich in einem maximal 12 m breiten Streifen im östlichen Bereich des Plangebietes durch die Verkehrslärmeinwirkungen der B 299 geringfügig überschritten und im restlichen Bereich eingehalten.

Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 55 dB(A), im östlichen Bereich des Plangebietes zwar ebenfalls um bis zu 5 dB überschritten, da aber im Bebauungsplan Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen sind, hat die Pegelüberschreitung keine Auswirkungen.

Die höher liegenden und häufig im Rahmen der Abwägung noch als zulässig erachteten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 69 / 59 dB(A) tags / nachts für ein GE-Gebiet werden zur Tagzeit sicher eingehalten bzw. unterschritten. Zur Nachtzeit wird der Wert von 59 dB(A) im Plangebiet überwiegend eingehalten. Der Bereich der Überschreitungen liegt zum einen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, zum anderen besitzt die nächtliche Überschreitung keine Rele-

vanz, da im Bebauungsplan Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen sind. Aus den genannten Gründen wurden keine weiterführenden Maßnahmen zum Verkehrslärmschutz aufgenommen.
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben mit schutzbedürftigen Nutzungen (Büroräume) in Bereichen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel $L_a$ gemäß DIN 4119, Ausgabe 2018. ≥66 dB)A) beträgt, ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

### 5.6.3. Planinduzierter Verkehr

Gemäß dem Kapitel 2.1.17 des Schallgutachtens sind in den Prognosezahlen der Verkehrsstärken für die umliegenden Straßen des Bebauungsplanes 150 „GE Stauf Süd-III“ die durch das Plangebiet hinzukommenden Fahrverkehre und deren Verteilung im übergeordneten Straßennetz bereits berücksichtigt. Die Fahrverkehre aus dem Plangebiet werden sich im nördlich gelegenen Kreisverkehr mit den bereits jetzt vorhandenen Fahrverkehren vermischen.

### 5.6.4. Landwirtschaftliche Immissionen

Südwestlich angrenzend an das geplante Gewerbegebiet befinden sich drei intensiv bewirtschaftete Äcker. Die Nutzer des neuen Gewerbegebietes haben übliche landwirtschaftliche Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm, die zeitweise auftreten können, zu dulden.

## 5.7. Grünordnung

Entlang der geplanten Erschließungsstraße und der Bundesstraße B 299 werden aus Gründen des Städtebaus und der Grünordnung Bäume mit und ohne Standortbindung festgesetzt. Die auf den Baugrundstücken gebotenen Pflanzungen von Hochstämmen entsprechen mit 1 Baum pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche der ortsüblichen Durchgrünung. Zu pflanzende Bäume mit Standortbindung können dabei angerechnet werden. Die angestrebte gewerbliche Nutzung großflächiger Bauparzellen lässt es nicht zu, die über den Geltungsbereich verteilten Lebensräume mittlerer und hoher Bedeutung umfassend zu erhalten.

Die empfohlenen Gehölzlisten für die Auswahl von Bäumen und Sträuchern berücksichtigen die Verwendung gebietsheimischer Arten für den Übergang zur freien Landschaft und die Verwendung stadtklimafester Bäume unter den Anforderungen des Klimawandels. Die Verwendung von Gehölzen gebietsheimischer Herkunft ist im Innenbereich des geplanten Gewerbegebiets nicht erforderlich. Exotische oder bizarr geformte Gehölze tragen ebenso wie Steinfelder weder zu einem harmonischen, naturgemäßen Ortsbild noch zur Sicherung der Artenvielfalt bei und sind insofern unerwünscht. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Durchgrünung des Gewerbegebiets und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke mit Bäumen und Gehölzen gewährleistet. Ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan trägt zur Umsetzung der getroffenen Festsetzungen auf den Baugrundstücken bei.

## 5.8. Eingriffsregelung

Die festgesetzte Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Stand 2003, 2. Auflage)“ ermittelt und bewertet. Den Bauflächen im Geltungsbereich kommt demnach überwiegend ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu. Die Überplanung bereits baulich genutzter Flächen mit bestehendem Baurecht zieht keinen Eingriff nach sich. Die bauliche Nutzung des Gewerbegebiets mit ihren Anforderungen an Nutzung und Flächengestaltung begrenzt die Möglichkeiten, umfassende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Dennoch werden mit den Festsetzungen Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen aller relevanten Schutzgüter getroffen. Insbesondere leistet die räumliche Anordnung der Grün- und Ausgleichsflächen einen wesentlichen Beitrag zum Biotopverbund sowie zur Vernetzung der Ausgleichsflächen untereinander und zur freien Landschaft. Aus den Faktorenspannen des Leitfadens kommen somit die Mittelwerte, teilweise die niedrigen Werte zur Anwendung. Insgesamt sind für den Bebauungsplan „150 Gewerbegebiet Stauf Süd III“ 79.624 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und die zugeordneten Maßnahmen sind detailliert im Umweltbericht dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt, die die Stadt Neumarkt i.d.OPf. und ein privates Unternehmen aus ihrem jeweiligen Eigentum bereitstellen. Die im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsflächen werden durch Ansaat mit gebietsheimischem Regio-Saatgut des Herkunftsgebiets 12: Fränkisches Hügelland oder Mähgutübertragung in Grünland umgewandelt. Das angelegte Grünland wird durch zweischürige Mahd nicht vor Anfang Juni und ab Mitte September zu artenreichem Extensivgrünland entwickelt. Das Mähgut wird zur Ausmagerung des Standorts abgefahren. An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen wird das Extensivgrünland mit einer Baumreihe aus standortgerechten Hochstämmen überstellt oder mit einer dreireihigen Hecke bepflanzt. Dabei werden gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion Süddeutsches Hügel- und Bergland verwendet.

Im Bereich südlich des Feldes GE 8 und auf der angrenzenden, zugeordneten Fläche Flurnr. 1037, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf., werden anstelle von Extensivgrünland Sandmagerrasen hergestellt und entwickelt. Der nährstoffreiche Oberboden wird etwa 15-20 cm tief abgetragen, womit ein sandiger, humus- und nährstoffarmer Standort hergestellt wird. Angelegt wird der Sandmagerrasen über Mähgutübertragung aus der Pflege bestehender Sandmagerrasen im selben Naturraum. Die Anlage wird unterstützt durch die Verpflanzung von Rasensoden charaktertypisch ausgeprägter Bereiche des überbauten Sandmagerrasens auf Flurnr. 970 im Norden des Geltungsbereichs. Die Sandmagerrasen werden durch anfangs zweischürige, nach Etablierung der charakteristischen Artenzusammensetzung einschürige Mahd entwickelt und gepflegt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in dessen unmittelbarem Um-

feld festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen tragen zur Verbesserung des Biotopverbunds im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Sandföhrenwälder südlich Neumarkt i.d.OPf. bei und setzen die Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms über konkrete Maßnahmen um.

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

Als weitere planexterne Ausgleichsfläche wird das Grundstück Flnr. 2457/3, Gemarkung Döllwang, Gemeinde Mühlhausen, mit einer Teilfläche von 27.557 m² zugeordnet. Die Fläche wird aus privatem Eigentum zur Verfügung gestellt und vertraglich gesichert. Die Ausgleichsfläche liegt im selben Naturraum 111: Vorland der mittleren Frankenalb wie der Geltungsbereich und ebenso im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Sandföhrenwälder südlich Neumarkt i.d.OPf. Der bestehende Acker wird über Mähgutübertragung oder Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut zu Grünland umgewandelt und durch zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähguts zu artenreichem Extensivgrünland entwickelt. Stellenweise werden sich über besonders humus- und nährstoffarmen Flugsandstandorten Sandmagerrasen entwickeln, die nur einmal jährlich gemäht werden. Am westlichen Grundstücksrand werden eine dreireihige Hecke gepflanzt und ein 4 m breiter Krautsaum über gelenkte Sukzession entwickelt. Am Südrand wird über Erstaufforstung ein standortgerechter Laubwald aus Stiel-Eiche, Föhre, Hainbuche und Birke mit einem breiten Waldmantel angelegt. Dabei werden Bäume und Sträucher gebietsheimischer Herkunft verwendet.

## 5.9. Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanungen für das Gewerbegebiet Stauf Süd III wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (KNIPFER 2023). Dabei wurden Fledermäuse und die Zauneidechse als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie aus den Vogelarten des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Heidelerche und Neuntöter als besonders relevante Arten nachgewiesen. Der Änderungsbereich hat für Fledermäuse eine untergeordnete Bedeutung als Jagdhabitat. Der Verlust potenzieller

Quartierbäume mit Spaltenquartieren kann mit der Anbringung von zehn Fledermausflachkästen und der Entwicklung von zwei Biotopbäumen durch Ringeln von Altkiefern kompensiert werden. Tötungen von Fledermäusen im Baumquartier können mit der Fällung zwischen Mitte November und Ende Februar zuverlässig vermieden werden.

Der Verlust des Lebensraums der Zauneidechse wird mit der Entwicklung eines nahegelegenen Ersatzlebensraums (Flnr. 1037) und der Umsiedlung der Tiere dorthin vor der Zerstörung ihres ursprünglichen Lebensraums kompensiert. Der angelegte Sandmagerrasen wird mit Habitatelementen ergänzt, die sich aus Lesestein- und Sandhaufen sowie Wurzelstöcken zusammensetzen. Dieser Ersatzlebensraum eignet sich zugleich auch für die Heidelerche, die dort ebenfalls ihren Lebensraum verliert. Der Verlust des Bruthabitats des Neuntöters wird über die Pflanzung einer 50 m langen Dornhecke kompensiert. Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln, Tötungen von Jungvögeln und die Zerstörung von Eigelegen können mit der Beseitigung von Gehölzen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Brutzeiten zuverlässig vermieden werden.

In den vorliegenden Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde belegt, dass für die relevanten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die relevanten Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbote der Tötung und Störung des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht einschlägig sind. Hinsichtlich des Schädigungsverbots kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden (KNIPFER 2023). Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 gemäß den Regelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### 5.10. Biotopschutz

Bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans werden nach § 30 Abs. 2 BNatSchG und Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope zerstört oder erheblich beeinträchtigt. Die betroffenen Biotoptypen, der Umfang der Verluste und die zum Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen sind detailliert im Umweltbericht dargestellt. Die Verluste der gesetzlich geschützten Biotope können im Rahmen der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gleichartig und flächenhaft ausgeglichen werden. Das Zerstörungsverbot des § 30 Abs. 2 BNatSchG und Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG unterliegt nicht der Abwägung. Mit Schreiben vom 07.06.2023 hat die Stadt Neumarkt i.d.OPf. den erforderlichen Antrag auf Gewährung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG gemäß § 30 Abs. 3-4 BNatSchG gestellt. Mit Schreiben vom 18.07.2023 hat das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt.

### 5.11. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Schutzmaßnahmen

Aus Gründen des Bodenschutzes ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sofern Wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, sind PKW-Stellplätze Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Ausnahmen sind für behindertengerechte Stellplätze zulässig.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Nur wenn nachgewiesen wird, dass dies technisch nicht möglich ist, kann eine Einleitung über den städtischen Regenwasserkanal in den Ludwig-Donau-Main-Kanal erfolgen. Eine entsprechende Rückhaltung und Drosselung sind dann erforderlich. Zur Genehmigung der Einleitung ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen, dass nicht versickert werden kann, kann in die städtische Trennkanalisation eingeleitet werden und wird über ein Regenklärbecken und ein Regenrückhaltebecken dem Ludwig-Donau-Main-Kanal zugeführt. Die Flächen für das öffentliche Regenklärbecken und das Regenrückhaltebecken werden im Zentrum des Planbereichs festgesetzt. Für die Einleitung in den Ludwig-Donau-Main-Kanal ist zum einen ein Wasserrechtsverfahren notwendig, in dem u.a. die hydraulische Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden muss und zum anderen ist der Abschluss eines privatrechtlichen Gestattungsvertrags mit dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Regensburg, notwendig. Diese Verfahren sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern schließen sich an dieses an.

Es werden verschiedene Maßnahmen getroffen, um ein Zufließen von Niederschlagswasser in das Gewerbegebiet – im Starkregenfall – zu vermeiden. Dabei werden unter anderem Erdwälle mit Höhen von 0,07 m bis 0,65 m sowohl am Rand des Gewerbegebietes als auch um die städtische Kompostieranlage vorgesehen, um das Zu- und Abfließen des Niederschlagwassers zu verhindern. Die Erdwälle sollen die Gefahr des Zufließens und des Aufstaus von Niederschlagwasser im Gewerbegebiet vermindern. Dies hat ebenfalls Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Fußbodenhöhen. Hier sind Fußbodenhöhen unter Berücksichtigung einer geplanten Versiegelung bzw. Bebauung und einem damit zu erwartenden Aufstau von Niederschlagwasser festgelegt worden.

### 5.12. Ver- und Entsorgung, Leitungen

Das Plangebiet wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen ausgestattet.

Aus gestalterischen Gründen sind sämtliche Telefon- und Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Im Bereich der öffentlichen Erschließung werden den Versorgungsträgern ausreichende Trassen zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist auf eine räumliche und zeitliche Koordinierung der Sparten hinzuwirken.

## 5.13. Anlagen und Vorhaben innerhalb des Schutzstreifens der 110-KV-Leitung

Über das Planungsgebiet verläuft die Freileitung Nr. 404 Abzw. Ingolstadt – Neumarkt der DB Energie GmbH, die in diesem Bereich auf einem Gemeinschaftsgestänge mit der Bayernwerk Netz GmbH läuft und in den Mastfeldern Nr. 8878 bis 8882 (Mastbezeichnung der DB Energie GmbH) das Planungsgebiet überspannt.

Der Bestand und Betrieb der Leitung muss zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein. Die Leitungstrasse sowie die Maststandorte sind im Plan gekennzeichnet.

Der Schutzstreifen (Baubeschränkungszone) der Leitung beträgt in diesem Bereich bis zu 30 m beiderseits der Leitungsachse. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. Innerhalb des Schutzstreifens unterliegen die Grundstücke Nutzungsbeschränkungen, welche sich sowohl aus der öffentlich-rechtlichen als auch aus der privatrechtlichen Sicherung der Hochspannungsleitung begründen.

Die Höhe baulicher Anlagen im Schutzstreifen ist mit der DB Energie GmbH, Sandstr. 38-40, 90443 Nürnberg, Fachbereich Bahnstromleitung (I.ET-S-S 3), Herr Pfuhler, Mail: infrastruktur.dbenergie-sued@deutschebahn.com abzustimmen. Die nachfolgenden maximal zulässigen Bauhöhen sind voraussichtlich genehmigungsfähig:

Gebäude (mit feuerhemmender Bedachung):

- zwischen Mast 8879 und 8880: max. 425,5 m ü. NN
- zwischen Mast 8880 und 8881: max. 427,1 m ü. NN
- zwischen Mast 8881 und 8882: max. 427,2 m ü. NN

Straßenbelagsoberkante (Fahrbahnoberkante) von Parkplätzen, Straßen, Zufahrten und dergleichen:

- zwischen Mast 8879 und 8880: max. 424,2 m ü. NN
- zwischen Mast 8880 und 8881: max. 425,8 m ü. NN
- zwischen Mast 8881 und 8882: max. 425,9 m ü. NN

Ausnahmen hiervon können nach Beurteilung des tatsächlichen Abstandes zu den Leiterseilen erteilt werden. Eine maximale Traufhöhe von 441,0 m ü. NN darf aber auch dann nicht überschritten werden.

Eine verbindliche Stellungnahme erfolgt erst im Rahmen einer Prüfung des jeweiligen Bauvorhabens durch die DB Energie GmbH (Bauantrag). Hierzu sind die endgültigen Ausführungspläne zur Prüfung und Zustimmung über folgende zentrale Eingangsstelle des DB-Konzerns vorzulegen: ktb.muenchen@deutschebahn.com.

Zur Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens gemäß den einschlägigen Vorschriften DIN VDE 0210 / EN 50341 und DIN VDE 0105 werden folgende Planungsunterlagen benötigt:

- Maßstäblicher amtlicher Lageplan mit Darstellung der geplanten Bauwerke und Anlagen einschließlich aller An- und Aufbauten sowie Darstellung des Leitungsverlaufs der 110-kV-Bahnstromleitung (Trassenachse und ggf. Maststandorte)

- Höhenangaben der geplanten Bauwerke und Anlagen einschließlich aller An- und Aufbauten bezogen auf NN (Normal Null) Die Bedachung von Gebäuden und Anlagen ist nach DIN 4102 Teil 7 herzustellen (brandschutztechnische Anforderungen). Feuergefährliche, sprenggefährliche und zum Zerknall neigende Stoffe dürfen im Leitungsbereich weder in Gebäudeteilen noch im Freien gelagert werden.

Da es sich in diesem Abschnitt um eine Gemeinschaftsleitung mit der Bayernwerk Netz GmbH handelt, ist diese ebenfalls am Verfahren zu beteiligen.

Folgendes Hinweise sind zu beachten:

- Bauten, An- und Aufbauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur nach Prüfung (DIN VDE 0210 / EN 50341 und DIN VDE 0105) und mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.
- Bei Planungen für den Bau von Gebäuden, Anlagen, Straßen, Wegen, Entwässerungen und sonstiger Bebauung im Bereich des Schutzstreifens muss die DB Energie GmbH als Träger öffentlicher Belange unter Beigabe genauer Lage- und Höhenpläne (Profilpläne) beteiligt werden. Die Höhenangaben sind dabei zwingend auf Normal Null (NN) zu beziehen. Im Schutzstreifenbereich der Leitung ist wegen der einzuhaltenden Sicherheitsabstände mit eingeschränkten Bauhöhen zu rechnen.
- Bezüglich Anpflanzungen und gewolltem Aufwuchs im Schutzstreifen wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser/Grundstückseigentümer für die Einhaltung des notwendigen Mindestabstandes zwischen dem Aufwuchs und Teilen der 110-kV-Bahnstromleitung gemäß den einschlägigen VDE-Bestimmungen auf eigene Kosten zu sorgen hat. Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen dürfen in der Regel keine größere Höhe als 3,5 m – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – erreichen. Hochwachsende Bäume dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht gepflanzt werden.

Des Weiteren sind die nachfolgenden allgemeinen Hinweise und Auflagen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten:

1. Kosten, die der DB Energie GmbH oder einer beauftragten Instandhaltungsstelle für eventuell notwendige Abschalt- und Sicherungsmaßnahmen entstehen, werden dem Veranlasser der Baumaßnahme in Rechnung gestellt.
2. Beim Einsatz von Baugeräten (wie z.B. Turmdrehkran, Autokran, Betonpumpe usw.) innerhalb des Schutzstreifens müssen die maximal zulässigen Arbeitshöhen mit der DB Energie GmbH abgestimmt werden. Der Aufstellort, die Auslegerhöhe und der Schwenkbereich der Baugeräte ist hierbei zu berücksichtigen.
3. Die Schwenk- und Bewegungsmöglichkeit aller Baugeräte (inkl. jeglicher Lasten, Trag- und Lastaufnahmemittel etc.) ist so einzuschränken,

dass eine größere Annäherung als 5 m zu den Leiterseilen der 110-kV-Bahnstromleitung auszuschließen ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Leiterseile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangverhalten in Betracht gezogen werden müssen. Die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 sind stets zu beachten.

4. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Abschaltung der Leitung aufgrund der ständig sicherzustellenden Bahnstromversorgung nicht möglich ist. Dies bitten wir bei den Planungen zur Errichtung und Instandhaltung von Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen.
5. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein. Für den Fall eines möglichen Störungseinsatzes an der Hochspannungsleitung sind etwaige Einzäunungen so auszuführen, dass diese für die Durchfahrt eines Einsatzfahrzeuges zerstörungsfrei geöffnet und geschlossen werden können.
6. Feuergefährliche, sprenggefährliche und zum Zerknall neigende Stoffe dürfen im Leitungsbereich weder in Gebäudeteilen noch im Freien gelagert werden.
7. Ein ggf. zusätzlich erforderlicher Schutzabstand für Brand-Lösch-Maßnahmen ist von der zuständigen Brandschutzbehörde festzulegen.
8. Die bestehenden Dienstbarkeiten müssen auf ggf. neu gebildete Grundstücke übertragen werden.
9. Die Bedachung von Gebäuden und Anlagen ist nach DIN 4102 Teil 7 herzustellen (brandschutztechnische Anforderungen).
10. Vorsorglich macht die DB Energie GmbH darauf aufmerksam, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV- Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Die Bestimmungen der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden von unseren Leitungen eingehalten. Eventuelle spätere Mieter des Objektes auf die Beeinflussungsgefahr sind frühzeitig und in geeigneter Weise darauf hinzuweisen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.
11. Die DB Energie GmbH weist darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Außerdem muss unter den Leiterseilen unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dieses ist vor allem im Bereich von Gebäuden, Anlagen, Zufahrtsstraßen und Stellplätzen von Kraftfahrzeugen zu beachten. Für witterungs- und naturbedingte Schäden übernimmt die DB Energie GmbH keine Haftung.
12. Bei Bodenbearbeitungen im Umkreis von bis zu 30 m von den Masten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass die Standsicherheit der Masten gefährdet wird oder unterirdisch verlegte Erdungsbänder beschädigt

werden. Abgrabungen in diesem Bereich sind deshalb nur in enger Abstimmung mit dem Betreiber der Maste, der Bayernwerk Netz GmbH zulässig.

Weiterhin verweist die DB Energie GmbH auf die von der 110-kV-Bahnstromleitung ausgehenden Feldimmissionen (elektrisches und magnetisches Feld). Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (26. BImSchV). Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Die dort genannten Vorsorgegrenzwerte werden von unseren Leitungen eingehalten.

Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsschutzstreifens befinden.

## 6. Örtliche Bauvorschriften

### 6.1. Dächer und Dachaufbauten

Um die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung zu minimieren, wird festgesetzt, dass die Dächer der Gebäude im Planbereich auf mindestens 60% der Dachfläche, bezogen auf die Dachgrundfläche, mit einer extensive Dachbegrünung auszuführen sind. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist.

Die Dächer der Gebäude im Planbereich können solarthermischer Energien-Nutzung (Photovoltaik, Solarthermie) zur Verfügung gestellt werden. Dachbegrünung und solarthermische Energienutzung kann zusammen genutzt werden.

### 6.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in besonderem Maße geeignet, sich störend auf das Umfeld auszuwirken. Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zulässig. Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen und sind an Gebäuden in einer Höhe bis maximal 5 m über OK Erdgeschossfußboden und mindestens 35 cm unter der Traufe anzubringen. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig. Großflächiges Hinterlegen von Fensterscheiben mit Werbung ist unzulässig. Eine großflächige Gestaltung der Fassade zu Werbezwecken ist beleuchtet und unbeleuchtet bis zu 15 m² an maximal 3 Seiten zulässig.

Werbepylone sind nur Innerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbepylone dürfen eine Höhe von max. 4,5 m gegenüber dem umgebenden Gelände haben und max. 1,3 m breit sein. Einfahrtsschilder sind im Bereich der Einfahrten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie einem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,7 m aufweisen. Sie dürfen eine Höhe von max. 3,75 m gegenüber dem umgebenden Gelände haben und max. 1,65 m breit sein.

Leuchtwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Laufschrift-/zeichen, Leuchtbänder entlang der Dachkante und das helle Anstrahlen von Gebäudewänden ist ebenso unzulässig, wie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer). Je Gebäudeseite dürfen die Leuchtflächen max. 3 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.

Je angefangenen 5.000 m² Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind in einer Gruppe zusammenzufassen, je Parzelle ist max. eine 3-Gruppen zulässig. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7 m und ohne Ausleger zulässig.

Aus Rücksicht auf Nachtliebende Insekten ist eine nächtliche Beleuchtung der Betriebsgrundstücke und der Gebäude nur unter Verwendung abgeschirmter, nach unten gerichteter Leuchten (MH-Lampen mit geringem Blauanteil oder LED kalt oder LED neutral-warm Lampen) zulässig. Außenleuchten müssen insektendicht schließen.

Um sicherzustellen, dass der Verkehr auf den Umgebenden Straßen nicht beeinträchtigt wird, sind Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraum- oder Parkplatzbeleuchtungen), auch während der Bauzeit, so anzubringen, dass Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen (B 299 und ST 2238 / St 2660) nicht beeinträchtigt werden.

## 7. Hinweise

### 7.1. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler kartiert. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bei Bauarbeiten (sowohl Abbrucharbeiten als auch Erdarbeiten) archäologische Funde auftreten, zum Beispiel Baureste

der mittelalterlichen Häuser, Brunnen, Latrinen usw., die als Bodendenkmäler gesetzlichen Schutz genießen.

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf 8 Abs. 1-2 DSchG wird hingewiesen:

Art. 8 Abs.1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für alle Baumaßnahmen ist deshalb bei der Außenstelle Regensburg des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Keplerstraße 1, 93047 Regensburg, Tel. 0941/53153, eine bodendenkmalpflegerische Erlaubnis einzuholen. Es wird empfohlen, die bodendenkmalpflegerische Relevanz der beabsichtigten Maßnahmen mehrere Monate vor dem geplanten Baubeginn abzuklären.

### 7.2. Sonnenkollektoren

Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, dass sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen.

### 7.3. Örtliche Satzungen

Auf die Satzung der Großen Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf. über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen wird hingewiesen.

Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Großen Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf. sowie die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Großen Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf. wird hingewiesen.

### 7.4. Oberbodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischen zu lagern, sofern

er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

### 7.5. Grünordnung

Bei der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sind die gesetzlichen Regelungen des § 40 Abs. 4 BNatSchG zum Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur zu beachten. Daher sind bei den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Gehölze gebietsheimischer Herkunft des Vorkommensgebiets 5.1: Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden. Für die Durchgrünung der Gewerbeflächen können dagegen stadtklimafeste Bäume anderer Herkunft verwendet werden. Die Straßenbaumliste GALK (Deutsche Gartenbauamtsleiterkonferenz, Arbeitskreis Stadtbäume) führt entsprechende geeignete Baumarten auf).

### 7.6. 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 Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Regionalplan Region Regensburg
- Satzung der Stadt Neumarkt über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen