



Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „150 – GE Stauf Süd III“



Zusammenfassende Erklärung

erarbeitet durch:

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Planverfahren / Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	2
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	5
4	Prüfung anderweitiger Planungsalternativen	8
5	Fazit	8

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

1 Anlass und Ziel der Planung

Zwei Neumarkter Unternehmen haben sich mit konkreten Anfragen zu neuen Gewerbeflächen an die Stadt Neumarkt i.d.OPf. gewandt, da sich an ihren derzeitigen Standorten keine Erweiterungsoptionen mehr haben und im Raum Neumarkt entsprechende Umsiedlungsflächen suchen. Insgesamt wurden von beiden Betrieben zusammen ca. 100.000 m² Gewerbefläche gesucht. Dabei hat die Prüfung bestehender gewerblicher Bauflächen ergeben, dass im Stadtgebiet keine Grundstücke zur Verfügung stehen, die die Anforderung von zusammenhängenden Gewerbeflächen in dieser Größe erfüllen können.

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

Der Flächennutzungsplan wurde in einem gesonderten Verfahren (Nr. F-150) geändert.

2 Planverfahren / Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „150 – Gewerbegebiet Stauf Süd III“ wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Neumarkt i.d.OPf. am 23.02.2022 getroffen und am 12.05.2022 bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.06.2022 die Möglichkeit gegeben, bis zum 07.07.2022 Anregungen sowie mögliche Stellungnahmen zu der Planung und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung einzureichen und dem Plangeber Auskunft über ihnen vorliegende umweltrelevante Informationen zu geben.

Am 24.05.2022 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Zur Anhörungsversammlung waren 8 Bürger anwesend. Es ging eine Stellungnahme von Seiten eines Bürgers in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein:

- Darstellung seiner Grundstücke überwiegend als Ausgleichsflächen und Flächen für Regenrückhaltung
- Überplanung des Areals, obwohl nicht alle Flächen städtisch sind
- Tauschangebot für landwirtschaftliche Flächen außerhalb Geltungsbereich

Themen der frühzeitigen Beteiligungen waren insbesondere:

- Umweltschutz / Naturschutz:
 - o Eingriff in das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet, das zum Teil im Geltungsbereich liegt, hierfür stellte die Stadt Neumarkt i.d.OPf. einen Antrag auf Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes für den überplanten Bereich.
 - o Zersiedelung der Landschaft, da aus Sicht des Naturschutzes keine Anbindung an bestehende bebaute Flächen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde auf einen Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Stauf Süd II geachtet, des Weiteren grenzt das Gewerbegebiet auf ganzer Länge unmittelbar an die Bundesstraße B299 an. Auch nach Auffassung der höheren Landesplanungsbehörde ist eine Zersiedelung der Landschaft nicht gegeben.
 - o Widerspruch zu den Zielaussagen des Arten- und Biotopschutzprogrammes. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Entwicklung wertvoller Lebensräume und Trittsteinbiotope enthalten, die zur Verbesserung des Biotopverbunds innerhalb des Landschaftsschutzgebietes selbst und zu den angrenzenden Landschaftsteilen beitragen.
 - o Befürchtung einer Grundwasserabsenkung bei einer Realisierung der Vorhaben. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist aufgrund des Bodengutachtens nicht zu erwarten. Des Weiteren soll das anfallende Oberflächenwasser ortsnahe einer Versickerung zugeführt werden.
 - o Überplanung der Flurbereinigungswege. Dies wurde in einem gesonderten Flurbereinigungsplan-Änderungsverfahren angepasst und bereinigt.
 - o Einschränkung der jagdbaren Flächen.
- Immissionsschutz: Hinweise zur Geräuschkontingentierung, Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen und die Beurteilung des Verkehrslärmes für die schalltechnische Untersuchung.
- Landesplanung: Bitte um Konkretisierung des Gewerbeflächenbedarfes abgeleitet aus den Struktur- und Entwicklungsdaten der Stadt Neumarkt i.d.OPf., sowie Hinweis auf die besondere Gewichtung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der Lage innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltgebietes „Sandföhrenwälder südlich Neumarkt i.d.OPf.“. Die Begründung wurde um die Struktur- und Entwicklungsdaten im Zuge der Erarbeitung des Planentwurfes mit eingearbeitet.
- Erschließung / Bauverbotszone: Hinweis auf die Aufnahme einer Bauverbotszone für baulichen Anlagen in einem 20 m Abstand zur Bundesstraßen. Diese wurde im Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Hinweis, dass das geplante

Gewerbegebiet nur über das untergeordnete Straßennetz zu erschließen ist und nicht über die Bundesstraße 299 und die Staatsstraße 2660.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats der Stadt Neumarkt i.d.OPf. am 17.04.2023 wurde die beschlussmäßige Prüfung der Stellungnahmen von berührten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt, sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes getroffen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.05.2023 bis 05.06.2023 statt. Es gingen 4 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Themen der Auslegung waren insbesondere:

- Umweltschutz:
 - o Unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet, Zerstörung geschützter Biotope, hierfür hat die Stadt Neumarkt einen Antrag auf Gewährung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 NatSchG gestellt
 - o Befürchtung einer Grundwasserabsenkung bei einer Realisierung der Vorhaben. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist aufgrund des Bodengutachtens nicht zu erwarten. Das Weiteren soll das anfallende Oberflächenwasser ortsnah einer Versickerung zugeführt werden.
 - o Bereits nach der Realisierung des Gewerbegebietes Stauf Süd II stellte ein Bürger Dürreschäden fest, die laut seiner Aussage auf den abgesenkten Grundwasserspiegel aus den Bautätigkeiten zurückzuführen sei.
 - o Überplanung der Flurbereinigungswege. Dies wurde in einem gesonderten Flurbereinigungsplan-Änderungsverfahren angepasst und bereinigt.
 - o Einschränkung der jagdbaren Flächen.
 - o Die Rodung fand unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vogelbrutzeiten statt
 - o Die Ausgleichsflächen wurden eingriffstechnisch berechnet und die CEF-Maßnahme wurde bereits hergestellt
- Immissionsschutz: die Wohnnutzung im Gewerbegebiet Stauf Süd I als Immissionsort ist zu ergänzen
- Wasserwirtschaft: Hinweis auf die Lage des Planungsgebietes in einem wassersensiblen Bereich.
- Erschließung / Bauverbotszone: Hinweis auf die Aufnahme einer Bauverbotszone für baulichen Anlagen in einem 20 m Abstand zur Bundesstraßen. Diese wurde bereits im Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Hinweis, dass das geplante Gewerbegebiet nur über das untergeordnete Straßennetz zu erschließen ist und nicht über die Bundesstraße 299 und die Staatsstraße 2660, wurde bereits aufgenommen.

- Erschließung: Information über die Lage der 110-kV-Anlagen und der 20-kV-Freileitungen sowie deren Schutzzonenbereiche. Die Bereiche sind bereits im Plan dargestellt. Die Auflagen und Hinweise wurden ergänzt.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats der Stadt Neumarkt i.d.OPf. am 18.09.2023 wurde die beschlussmäßige Prüfung der Stellungnahmen von berührten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt, sowie der erneute Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes getroffen.

Auf Grund einer nicht mehr zur Verfügung stehenden privaten Ausgleichsfläche eines Investors musste eine neue Ausgleichsfläche festgelegt und in den Umweltbericht / Entwurfsunterlagen eingearbeitet werden. Da es sich hier um eine relevante Änderung handelt, ist der Bebauungsplan nochmals auszulegen. Die Anpassungen wiegen aber nicht so schwer, weshalb eine verkürzte Auslegung beschlossen wurde.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4a BauGB fand in der Zeit vom 02.10.2023 bis 17.10.2023 statt. Es gingen keine relevanten Stellungnahmen ein.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenates der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vom 20.11.2023 wurde die beschlussmäßige Prüfung der Stellungnahmen von berührten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt, sowie der Satzungsbeschluss getroffen.

Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes am 28.11.2023 trat der Bebauungsplan in Kraft.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

- Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit:

- Im Geltungsbereich liegt eine Vorbelastung durch bauliche Überprägung und Immissionen aus den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieben, der Kompostieranlage und dem Straßenverkehr vor.
- Im Geltungsbereich selbst liegen keine zum Wohnen oder der Erholung genutzten Gebäude oder Flächen. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in 150 m Entfernung.
- Der Geltungsbereich hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.
- Eine mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete durch Lärm kann durch eine Geräuschkontingentierung vermieden werden.
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:
 - Durch den öffentlichen Feldweg wird der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche geteilt.
 - Der östliche Teil ist von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt und dadurch strukturarm und ausgeräumt.
 - Der westliche Teil ist geprägt durch eine kleinteilige und mäßig strukturreiche Nutzung.
 - Im Norden des Geltungsbereiches kommen Sandmagerrasen (schutzwürdiges Biotop Nr. 6734-1047.003), artenreiches Extensivgrünland und seggenreiche Nasswiesen vor.
 - Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden faunistische Erhebungen durchgeführt. In den Sandmagerrasen und dem artenreichen Extensivgrünland im Norden wurden Zauneidechsen gefunden. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung lassen sich auch bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel wie Feldlerche, Wachtel oder Rebhuhn nicht ausschließen.
 - Dem Geltungsbereich kommt daher im östlichen Teil eine geringe, dem westlichen Anteil eine mittlere und den geschützten Lebensräumen im Norden aufgrund dem Nachweis von Zauneidechse und Heideleerche eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu.
 - Der Verlust, die Zerkleinerung oder Isolierung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch die Planungen können durch Vermeidungsmaßnahmen wie teilweisen Erhalt wertvoller Lebensräume innerhalb festzusetzender Grünflächen und Sicherung des Biotopverbundes, sowie festgesetzte CEF-Maßnahmen angegangen werden.
- Schutzgut Böden und Flächen:
 - Der ursprüngliche hohe Humusanbau und anmoorige Charakter des Bodens im Geltungsbereich ging infolge der Grundwasserabsenkung durch Trinkwassernutzung und Siedlungstätigkeit sowie intensive landwirtschaftliche Nutzung verloren.
 - Es sind keine Schadstoffbelastungen oder Altlasten bekannt.
 - Den Böden kommen daher eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden zu. Die bereits baulich genutzten Teile des Änderungsbereiches sind ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden.

- Durch die Planungen kommt es zu Verlust von Boden und zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung. Aufgrund dessen werden Grünflächen festgesetzt und gemäß BauNVO müssen im Gewerbegebiet mindestens 20% der Böden unversiegelt erhalten werden.
- Schutzgut Wasser:
 - Der Geltungsbereich ist frei von Oberflächengewässern und der Grundwasserflurabstand liegt bei etwa 3 m unter Gelände.
 - Der Geltungsbereich liegt vollständig im wassersensiblen Bereich.
 - Dem Geltungsbereich kommt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu.
 - Durch die Planungen kann es zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und Verschärfung des Oberflächenabflusses kommen. Um diesem entgegenzuwirken wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Retention und Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken aufgenommen.
- Schutzgut Klima/Luft:
 - Die landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Geltungsbereichs sind Kaltluftentstehungsgebiete und die Wälder in gewissem Umfang Flächen für die Reinluftproduktion.
 - Die Fließgeschwindigkeit der Kalt- und Reinluft sind aus topografischen Gründen sehr gering.
 - Die Frischluftbahn ist durch die Gewerbebebauung im Norden und die Straßendämme beeinträchtigt und durch Immissionen vorbelastet.
 - Dem Geltungsbereich kommt daher eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft zu.
 - Aufgrund der Planungen kann es zu Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten sowie Waldflächen, Gehölzen und Grünland kommen. Als mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen mit aufgenommen: Anlage und Gestaltung von Grünflächen, Durchgrünung der Bauflächen, sowie Dach- und Fassadenbegrünung.
- Schutzgut Landschaft:
 - Der Geltungsbereich liegt zwischen dem Landschaftsschutzgebiet „Buchberg“ und den Hauptverkehrsstraßen B 299 und St 2238, ist allerdings in seinen Randbereichen bereits anthropogen überprägt.
 - Die menschlichen Einflüsse auf die Landschaft sind folgende: Kompostieranlage, Lagerflächen, Freileitungen und Straßen.
 - Die landschaftliche Erlebbarkeit ist aufgrund der verkehrs- und siedlungsräumlichen Trennwirkung gering.
 - Dem Geltungsbereich kommt daher eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft zu.
 - Die Anlage und Gestaltung von Grünflächen und Durchgrünung als randliche Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft sind als Vermeidungsmaßnahmen für die Wirkungsfaktoren im Bebauungsplan festgesetzt worden.

- Schutzgut kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter:
 - o Es sind keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich bekannt.
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:
 - o Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, sowie zwischen den Schutzgütern Landschaft, Tiere und Pflanzen.

Zum Ausgleich bzw. Minimierung der Auswirkungen ist ein Ausgleichsbedarf in Höhe von etwa 79.624 m² erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen können auf Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden. Die Flächen werden durch die Stadt Neumarkt i.d.OPf. aus ihrem Ökokonto sowie von privaten Unternehmen zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wurden im Bebauungsplan vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt.

4 Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Bedarfsnachweis für die Gewerbeflächen geführt. Die Nachfrage nach großflächigen Gewerbeflächen ist in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. seit einigen Jahren sehr hoch und nimmt ständig zu. Die Abwanderung der Betriebe in die umliegenden Kommunen nahm in den vergangenen Jahren zu, da im Stadtgebiet keine geeigneten Gewerbeflächen ausgewiesen werden konnten.

Im Verfahren wurden elf weitere Standortalternativen geprüft. Diese Flächen wären aufgrund ihrer Lage, verkehrlichen Anbindung und Topographie zwar grundsätzlich geeignet, mussten allerdings entweder aufgrund fachgesetzlicher Regelungen wie z.B. dem Trinkwasserschutz oder Biotopschutz als ungeeignet eingestuft werden, standen eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung oder konnten die konkrete gewerbliche Nachfrage nicht erfüllen.

5 Fazit

Nach Abwägung aller relevanten Belange kommt die Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung geeignet ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Planungsbereich „150 – Gewerbegebiet Stauf Süd III“ zu gewährleisten.