

Gemeinde Neuenmarkt

Landkreis Kulmbach



UMWELTBERICHT zum qualifizierten BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „HEGNABRUNN-SÜD II“

Auf den Flur-Nummern:

Fl.-Nrn. 701, 702, 711, 712/1, 718, 730/3, 730/4, TFl. 730, Gem. Hegnabrunn

Bearbeitet:

A+I Architektin
Astrid Ott
Am Jurablick 10
95512 Neudrossenfeld
Fon 09203 686985

Wolfgang Sack
Landschaftsarchitekt
Logistikpark 2d
95448 Bayreuth
Fon 0921 2208775

Stand: 01.07.2026 - ENTWURF

1. Planungsvorgaben

1.1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Hegnabrunn-Süd II“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der Gewerbeflächen der Firmengruppe Gammisch schaffen. Die Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar an die vorhandene Gewerbefläche an. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich geändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes inkl. Umweltbericht und Grünordnungsplan kommt die Gemeinde Neuenmarkt der gesetzlichen Verpflichtung und Zielsetzung nach.

Der Geltungsbereich umfasst gesamt ca. 8,6 ha Gewerbefläche (inkl. Regenrückhaltebecken). Die Ausgleichsflächen werden extern angeordnet.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG -Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Daher ist auf der Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) der Kompensationsbedarf zu ermitteln. Die mit den Veränderungen verbundenen Eingriffe sind zu bilanzieren und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. Als Eingriffsfläche wird im Rahmen des vorliegenden Projektes der zu Bebauung und Versiegelung vorgesehenen Bereiche bezeichnet, die im Zuge der geplanten Eingriffe direkt beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde Neuenmarkt besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplanes läuft parallel zum Bebauungsplan.

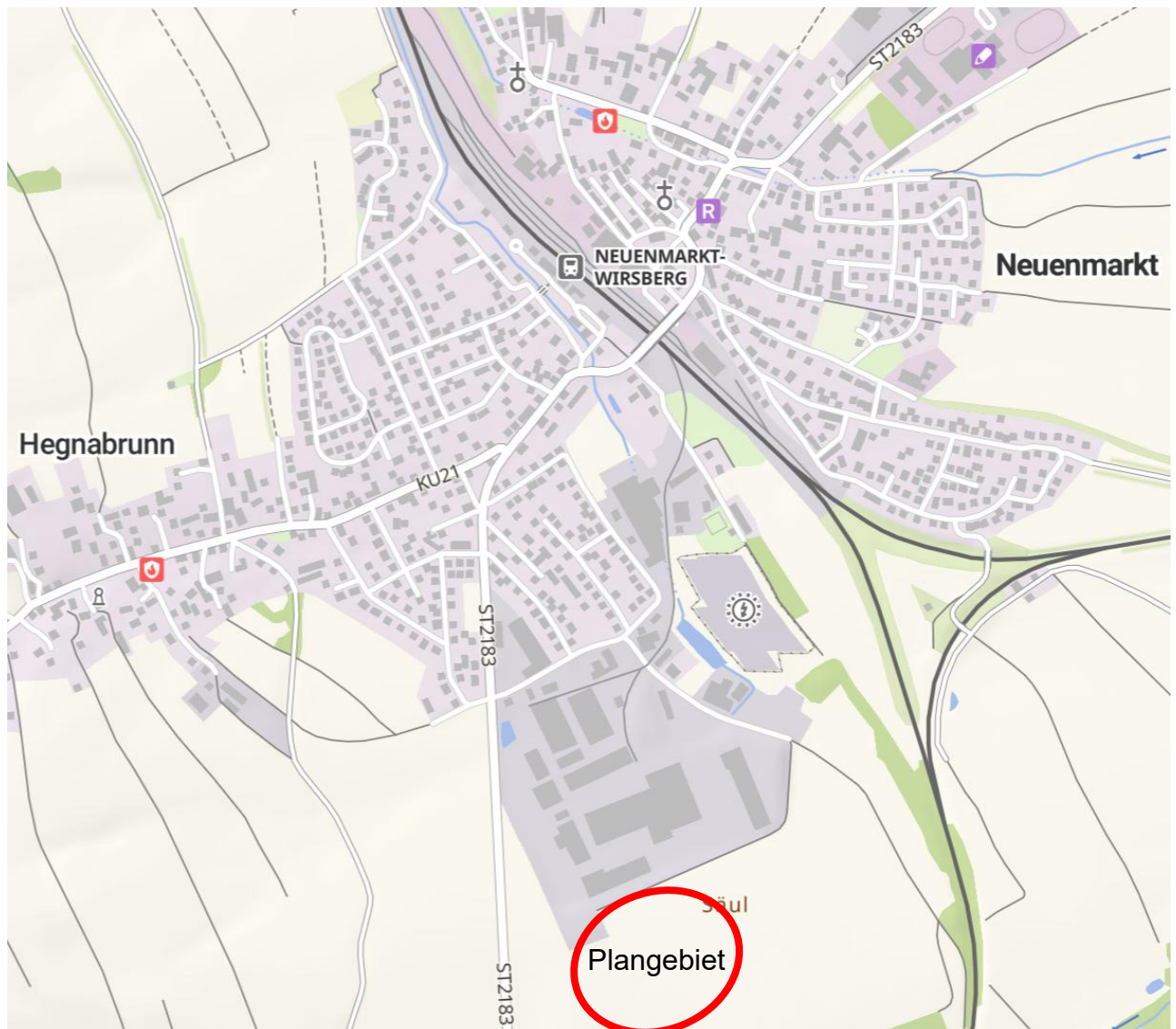
2. Planungsgrundlagen und Umweltzustand

2.1 Räumliche Einordnung / Naturraum

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Neuenmarkt-Hegnabrunn.

Die Grenze des Geltungsbereiches wird im Südosten durch die St 2163 gebildet. Im Nordwesten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang einer Flurgrenze. Im Nordosten grenzt bestehendes Grün mit anschließender Biotopfläche an, im Südwesten ein weiteres Gewerbe- bzw. Sondergebiet. Der gesamte Planungsbereich (bzw. die Erweiterung) wird bis jetzt intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Der Ort Neuenmarkt liegt im Naturraum „Obermainisches Hügelland“ auf ca. 355 m üNN. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Frankenwald.



Ausschnitt Bayernatlas, Topografische Karte (Quelle Bayernatlas), o.M.

2.2 Landschaftsbild / Relief / Boden

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortes Neuenmarkt-Hegnabrunn auf ca. 355 m üNN, in der typischen obermainischen Hügellandschaft. Kennzeichnend für das Plangelände ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Im Geltungsbereich sind keine nennenswerten Grünstrukturen oder Biotop vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet liegen geschützte Heckenstrukturen und eingetragene Ausgleichsflächen.

Die Fläche des Geltungsbereiches fällt nach Süden / Südwesten und Südosten ab.

Im Süden grenzen die firmeneigenen Ausgleichsflächen an. Sie haben eine Tiefe von ca. 90 bis 150 m und bilden einen üppigen Grüngürtel zur Landschaft und südlich liegender Bebauung (Einzelgehöft).

Das Plangebiet zählt zum Obermain-Schollenland. Für die Bodenentwicklung stehen Sand-, Ton- und Kalksteine vom Rotliegenden bis zum Dogger zur Verfügung. Schichtstufen gliedern dieses Hügelland (zwischen 350 und 500 Höhenmetern).

2.3 Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet besitzt eine Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 7 - 8 Grad Celsius und eine Niederschlagsmenge von ca. 650 - 750 mm im langjährigen Mittel. Vorherrschend sind Westwinde, die für eine fast ständig kühlende Wirkung sorgen (Auszug Landesamt für Umwelt). Die lufthygienischen Verhältnisse sind gut, da keine größeren örtlichen Emittenten vorhanden sind.

2.4 Wasser

Der Grundwasserspiegel befindet sich soweit unter dem Gelände, dass er von den geplanten Baumaßnahmen nicht berührt wird. Trinkwasser- oder sonstige Wasserschutzgebiete werden nicht einbezogen.

2.5 Naturhaushalt / Lebensräume / Artenvorkommen

Die potenzielle natürliche Vegetation für das Gebiet ist der "Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald". Kurzbezeichnung M6a nach der Liste des Landesamts für Umweltschutz Bayern (Stand 2012).

Aus Sicht des Naturhaushaltes ist das Gebiet, aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Erweiterungsfläche) als Fläche mit geringer Bedeutung einzugliedern.

Innerhalb des Eingriffs- und Wirkungsbereiches werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG (jetzt Kapitel 4, Abschnitt 1, BNatSchG v. 2009) und

keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Es werden ebenfalls keine Objekte des ABSP erfasst.

Anhang IV ist eine Liste von Tier- und Pflanzenarten, die unter dem besonderen Rechtsschutz der EU stehen, weil sie selten und schützenswert sind. Weil die Gefahr besteht, dass die Vorkommen dieser Arten für immer verloren gehen, dürfen ihre "Lebensstätten" nicht beschädigt oder zerstört werden. Dieser Artenschutz gilt nicht nur in dem Schutzgebietsnetz NATURA 2000, sondern in ganz Europa. Das bedeutet, dass dort strenge Vorgaben beachtet werden müssen, auch wenn es sich nicht um ein Schutzgebiet handelt.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Es sind keine streng geschützten Pflanzenarten vorhanden und auch nicht zu erwarten. Das Vorkommen von Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Arten folgender Pflanzengruppen kann nach derzeitigem Stand der Kenntnisse ausgeschlossen werden: Farn- und Blütenpflanzen.

Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt und eine naturschutzfachliche Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 13 Abs. 1 und Art. 16 Abs. 1 FFH – Richtlinie ist nicht notwendig.

Tier- und Vogelarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Das Planungsgebiet weist aufgrund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Erweiterung) und der bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen und bebauten Fläche (Änderung) insgesamt eine geringe Wertigkeit als Lebensraum für Tiere auf.

Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) gehört gemäß BNatSchG § 7 (2) Nr. 13b) bb zu den besonders geschützten Arten und kann in dem Bereich erwartet werden. Eine aktuelle Kartierung wurde veranlasst. Das Vorkommen der Feldlerche wird berücksichtigt und ggf. erforderliche Maßnahmen etwa zu Ersatzhabitaten o.ä. folgen.

Aufgrund der geringen Lebensraumdiversität der Fläche sind kaum weitere relevante Tierarten zu erwarten. Das Vorkommen von Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Arten folgender Tiergruppen kann nach derzeitigem Stand der Kenntnisse ausgeschlossen werden: Amphibien, Fische und Rundmäuler, Käfer, Libellen, Reptilien, Säugetiere, Schmetterlinge.

Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt und eine naturschutzfachliche Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 13 Abs. 1 und Art. 16 Abs. 1 FFH – Richtlinie ist nicht notwendig.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die bestehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen berücksichtigt.

3.1 Schutzgut Mensch

Bestand:

Für das Gewerbegebiet „Hegnabrunn-Süd“ besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Erweiterung „Hegnabrunn-Süd II“ schließt südlich an und wird über bestehende Infrastruktur erschlossen.

Auswirkungen der Planung:

Für den Geltungsbereich bestehen kaum neue Verkehrsimmissionen durch angrenzende Straßen. Die Erschließung erfolgt auf bereits gebauten und ausreichend dimensionierten innerbetrieblichen Wegen. Die Erschließungswege sind auf Grund der Lage des Plangebietes relativ kurz.

Der Abstand der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes zur nächsten Wohnbebauung ist ausreichend, Beeinträchtigungen sind nicht bekannt.

3.2 Schutzgut Fauna und Flora

Bestand:

Das Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist die Fläche als Standort mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen einzugliedern. Das Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) wird untersucht bzw. kartiert.

Auswirkungen der Planung:

Vorhandene Heckenstrukturen werden nicht berührt. Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich, CEF) werden ergriffen. Das Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) wird berücksichtigt und ggf. durch Ersatzmaßnahmen / Ersatzhabitate ausgeglichen.

3.3 Schutzgut Boden

Bestand:

Für die Bodenentwicklung stehen Sand-, Ton- und Kalksteine vom Rotliegenden bis zum Dogger zur Verfügung. Die geologische Karte beschreibt diluviale, also quartäre und meist bindige

Lockergesteine. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Sie ist nahezu ohne Gehölzbestand und weist eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Auswirkungen der Planung:

Die Planfläche wird höhenmäßig an das bestehende Gewerbegebiet angeglichen. Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen sind unvermeidlich. Auf die schichtgerechte Lagerung und ggf. den Wiedereinbau des Bodens ist zu achten.

Die Kompensation der Fläche spiegelt sich in den Ausgleichsflächen wieder.

3.4 Schutzgut Wasser

Bestand:

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit keinen wasserrechtlichen Festsetzungen.

Auswirkungen der Planung:

Bedingt durch die Zunahme an versiegelten Flächen ist mit einer etwas geringeren Grundwasserneubildung zu rechnen. Der Unteren Wasserrechtsbehörde liegen keine Informationen zum Grundwasserspiegel vor, sowie keine Angaben über Niveau und Fließrichtung des Grundwassers. Der Grundwasserspiegel wird insoweit nicht berührt, da der Vorhabenträger keine Unterkellerung der gewerblichen Bebauung vorsieht.

3.5 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Aufgrund der freien Lage sind gute Luftaustauschbedingungen vorhanden. Die südlich angrenzenden Ausgleichsflächen mit Hecken-/Baumstrukturen beeinträchtigen den Austausch nicht.

Auswirkungen der Planung:

An den äußeren Gegebenheiten (angrenzende Flur und Ausgleichsflächen) wird nichts geändert. Auf eine umweltschonende Bauweise sowie regenerative Energiearten wird hingewiesen.

3.6 Schutzgut Orts-/ Landschaftsbild

Bestand:

Das Plangebiet grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Auswirkungen der Planung:

Am Ortsbild und der Ansicht am südlichen Ortseingang verändert sich durch die Erweiterung so gut

wie nichts. Die Planfläche liegt in ca. 100 m Entfernung zur Staatsstraße St 2183.

Die Höhenabwicklung fügt sich in Verbindung mit den Ausgleichsflächen ein. Vorhandene Heckenstrukturen werden nicht berührt. Die Allee entlang der Staatsstraße könnte bei Bedarf nachverdichtet oder unterpflanzt werden.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Es bestehen keine Kultur- und Sachgüter im unmittelbaren Planungsumfeld.

Auswirkungen der Planung:

Es bestehen keine Auswirkungen.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es zu einer baulichen Maßnahme, die an das bestehende Gewerbegebiete angrenzt. Es wird Flächenverbrauch und Versiegelung betrieben, das Orts- und Landschaftsbild wird aufgrund der Lagen, der angrenzenden Nutzung und der Ausgleichsflächen in einer Größe von gesamt ca. 3 ha aber nur minimal beeinträchtigt.

Die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt ist jedoch derzeit relativ gering. Die weiteren Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Durch die Grünordnerischen Festsetzungen bzw. die Kompensation erfolgt eine gewisse Minderung. Schließlich werden für den Eingriff angemessene Ausgleichsflächen festgesetzt, d.h. durch Aufwertungsmaßnahmen wird die Qualität des Umweltbestandes in diesen Bereichen erhöht.

Für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden folgende Grundstücke vorgehalten:

Flurnummern 712, 718/4, 730 und 648, 467, 890, 890/2, Gem. Hegnabrunn.

Die Planung des Ausgleichs erfolgt im Laufe des Verfahrens, in Abhängigkeit des Kartierungsergebnisses und in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Kulmbach.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings besteht dann die Gefahr, dass die gewerbliche Bebauung an anderer Stelle erfolgt.

Nutzung und Beschaffenheit der für die Gewerbeflächen vorgesehenen Flächen sind meist von relativ geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Alternative Standorte stehen derzeit in dieser Größe und Beschaffenheit sowie Lage nicht zur Verfügung.

Die Planung selbst ist mit ihren Festsetzungen und Darstellungen soweit schlüssig.

5. Monitoring zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden könnten (gem. § 4c BauGB). Mit der Realisierung des Bebauvorhabens sind jedoch – abgesehen vom temporären Flächenverbrauch – keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, d.h. ein Monitoring in diesem Sinne ist nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz werden die zuständigen Behörden prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Eingrünung und Ausgleichsfläche umgesetzt werden.

6. Zusammenfassung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Neuenmarkt plant auf Veranlassung des Vorhabenträgers die Erweiterung des Gewerbegebietes „Hegnabrunn-Süd II“, um den Erfordernissen seines Betriebes gerecht zu werden, das Fortbestehen und die damit verbundenen Arbeitsplätze in Neuenmarkt-Hegnabrunn zusichern. Die Gemeinde Neuenmarkt unterstützt den Vorhabenträger, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die umsetzbare Bereitstellung von Gewerbeflächen zu schaffen.

Die Ausweisung befindet sich in einem Gebiet von eher geringer ökologischer Bedeutung. Begrünung und Ausgleich innerhalb des Gewerbegebietes ist aus sicherheitstechnischen Belangen, firmeninternen Abläufen und Anforderungen der Firmengruppe Gammisch nicht möglich. Das Pflanzen von Bäumen entlang der Zäune ist aus sicherheits- und versicherungstechnischen Aspekten

untersagt (freie Sicht im Sicherheitsbereich).

Begrünung und Ausgleich werden auf Flächen, die im südlichen Bereich des Geltungsbereiches angrenzen geplant, sowie auf externen Ausgleichsflächen. Diese Planung erfolgt parallel zum Verfahren, in zeitlicher Abhängigkeit von dem Kartierungsergebnisse.

Zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs werden verschiedene Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen erforderlich, die vom Vorhabenträger bereitgestellt werden.

Die potentiellen Flächen können ökologisch aufgewertet werden.

Ziel ist es, dass diese die in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelte Größenordnung darstellen und auf Grund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich bieten.

Insgesamt werden die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt und dargestellt, so dass das Ergebnis eine ökologisch verträgliche Planung sein wird.

Die Einwendungen / Anregungen / Ergänzungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden ergänzt.