

Zusammenfassende Erklärung gem. §6 Abs. 5 BauGB

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

Als wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltbelange in der Abwägung wurde zur Bebauungsplanänderung ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Dieser wurde bei Vorliegen neuer Erkenntnisse im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben und entsprechend dem jeweiligen Planungsstand angepasst.

Auslöser der Planung war, dass Flächennutzungsplan und Bebauungsplan auf den unbebauten Grundstücken nördlich des Altenhofweges unterschiedliches Planungsrecht beinhalten. Der Flächennutzungsplan stellte bereits die in mehreren Beschlüssen des Stadtrates aus den 90er Jahren beabsichtigte Entwicklung eines Schulsportplatzes dar. Von der Planung einer neuen Grundschule im Altenhof wurde aufgrund der gegenüber den Prognosen geringeren Schülerentwicklung jedoch wieder Abstand genommen, sodass 2006 eine veränderte Planung mit Wohnbebauung als Abschluss zu den Weihern beschlossen wurde. Hierbei war eine öffentliche Durchlässigkeit innerhalb einer Grünzone vom Altenhofweg zu den Weihern hin zu sichern. Grenze der baulichen Ausdehnung nach Norden war die aus dem Landschaftsplan bekannte Signatur der von Bebauung freizuhaltenden Flächen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die Schaffung für verbindliches Planungsrecht zur Erstellung des Wohngebietes, intensiv gepflegter öffentlicher und privater Grünflächen und extensiv genutzter Ausgleichsflächen vorbereitet. Dadurch werden derzeit noch als Grünflächen genutzte Flächen in Teilen überbaut und verdichtet.

Den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Klima / Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter kommt im Geltungsbereich überwiegend geringe bis mäßige Bedeutung zu. Es sind keine schutzwürdigen Biotope der amtlichen Biotopkartierung vorhanden. Angesichts des Bestandes im und um den Geltungsbereich ist das Vorkommen national streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sowie von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Der

unmittelbare Geltungsbereich bietet keinen nennenswerten Lebensraum für verschiedene Tierarten, das Arten- und Biotopschutzprogramm enthält keine speziellen Hinweise. Es liegen keine Nachweise für Arten der Vogelschutzrichtlinie vor. Der Bestand gibt keinen Hinweis auf Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Durch die verschiedenen vermeidungswirksamen Festsetzungen und die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verringert. Die konkrete Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft erfolgte auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Im Zuge der Planänderung ergeben sich insgesamt 1.549 qm als erforderlicher Ausgleichsbedarf. Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- / Behördenbeteiligung und Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat am 30.03.2009 die Flächennutzungsplanänderung „Altenhofweg“ gebilligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 28.09.2009 bis 27.10.2009. Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden wie folgt geprüft:

Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die

keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Amt für Landwirtschaft und Forsten, 92318 Neumarkt
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Stadt- u. Kreisgr. Nkt., 92318 Neumarkt
- Kreisjugendring, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., 91161 Hilpoltstein
- Landesfischereiverband Bayern e.V., 81545 München
- Regierung der Oberpfalz, Bereich 34, Städtebau, 93039 Regensburg

Keine Anregungen vorgebracht haben:

- Deutsche Telekom AG, Netzproduktion, 93053 Regensburg
- Staatl. Bauamt Regensburg Straßenbau, 93010 Regensburg
- Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf., 92305 Neumarkt i.d.OPf.
- Wasserwirtschaftsamt, 93053 Regensburg

Anregungen vorgebracht haben:

- Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Vermessungsamt, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Landratsamt, Gesundheitsamt, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Landratsamt, Kreisbrandinspektion, Nürnberger Str. 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Landratsamt, Abt. Umweltschutz, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 93055 Regensburg

2.1

Das Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, teilt - unter Bezugnahme auf das Schreiben vom 21.09.2009 - in seinem Schreiben vom 26.10.2009 mit, dass mit den vorgelegten Ergänzungen und Konkretisierungen der Bestandsaufnahme, sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Einverständnis besteht. Die saP sei zwar recht knapp, in der fachlichen Zielaussage auf der Ebene einer Potenzialanalyse aber korrekt abgearbeitet.

Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen ist anzumerken, dass der abgeschobene Oberboden abzufahren ist und einzelne Geländemulden auszugestalten sind. Aussagen zur künftigen Pflege sind zu ergänzen.

Stellungnahme des Planers:

Die erforderlichen Ergänzungen wurden unter 3.5 in die Begründung aufgenommen.

2.2

Das Vermessungsamt Neumarkt weist in seinem Schreiben vom 28.09.2009 darauf hin, dass für den Planungsbereich im Jahre 1991 bereits ein Umlegungsverfahren eingeleitet wurde, welches noch nicht zum Abschluss gebracht werden konnte. Im Grundbuch hat deswegen auch der Umlegungsvermerk für alle im Planungsgebiet gelegenen Grundstücke noch Bestand.

Da durch die angezeigte Planänderung die ursprüngliche Planung in ihren Grundzügen wesentlich verändert wird, empfiehlt es sich aus umlegungsrechtlichen Gründen die Umlegung aus dem Jahre 1991 einzustellen. Für die Umsetzung der beabsichtigten Bebauungsplanänderung wird die Einleitung eines neuen Umlegungsverfahrens nach § 45 ff BauGB empfohlen. Durch diese Verfahrensweise wird eine eindeutige rechtliche Zuordnung des Umlegungsverfahrens zum derzeitigen BauGB gewährleistet.

Nachdem für die Durchführung eines amtlichen Umlegungsverfahrens die Privatnützigkeit des Verfahrens gewährleistet sein muss, empfiehlt sich die Aufnahme der Notwendigkeit einer Umlegung zur Realisierung der Bebauungsplanänderungen in die Begründung zur Bebauungsplanänderung. Es wird vom Vermessungsamt hierfür folgende Formulierung vorgeschlagen: „Wegen der verzahnten Besitzverhältnisse ist eine privatrechtliche, freiwillige Bodenordnung der Grundstückseigentümer nicht zu erwarten. Die notwendige Bodenordnung sollte daher in einem amtlichen Umlegungsverfahren erfolgen.“

Nachdem der Grundstückszuschnitt der Flst. 70/3 und 70/6, Gem. Mühlen von der überarbeiteten Planung verändert wird, empfiehlt sich diese Flurstücke in das Verfahren der Bebauungsplanänderung einzubeziehen.

Um möglichst frühzeitige Festlegung der Straßenbezeichnung und Hausnummern wird gebeten.

Stellungnahme des Planers:

Von Seiten des Vermessungsamtes werden Informationen und künftige Handlungsoptionen dargelegt, die im Nachgang zur Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen könnten. Hierbei werden die Informationen des Vermessungsamtes in die Entscheidungsfindung einbezogen. Diese Entscheidungen werden aber außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Hierzu sind auch Hinweise oder Vorfestlegungen in der Begründung zur Bebauungsplanänderung nicht zielführend. Ebenso erfolgt eine Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Dem Vorschlag der Einbeziehung der Flur-Nrn. 70/3 und 70/6, Gem. Mühlen in das Bebauungsplanverfahren wird nicht gefolgt. Das Baurecht auf den Grundstücken ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altenhof“. Wenn, wie in der Vergangenheit, keine Erwerbsabsichten zu den hier anzusetzenden Preisen bestehen, verbleiben diese Teilflächen als Gartenanteile der Grundstücke, die von der neu geplanten Straße erschlossen werden.

2.3

Das Gesundheitsamt teilt im Schreiben vom 24.09.2009 mit, dass die Erstellung von Regenwasserzisternen i.d.R. dazu führt, dass ein Brauchwasserleitungssystem in den Wohnhäusern installiert wird. Brauchwasseranlagen dürfen mit der öffentlichen Wasserversorgung nicht verbunden werden und sind dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Gesundheitsamt hält es für erforderlich, dass nach Fertigstellung einer Brauchwasseranlage eine Abnahme durch die Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf. erfolgt.

Stellungnahme Planer:

In der Begründung war bereits enthalten, dass Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt anzuzeigen sind. Weitere Hinweise werden als nicht erforderlich erachtet.

2.4

Das Landratsamt, Kreisbrandinspektion, bittet in seinem Schreiben vom 07.10.2009 um Beachtung folgender Punkte:

- Dachflächenfenster als zweiter Rettungsweg müssen die Brüstungshöhe von max. 1,10 m einhalten
- die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 15 (1-3) BayBO sind einzuhalten.
- Aufnahme von Hinweisen zu Rauchmeldern in den Bebauungsplan.

Stellungnahme Planer:

Auf die Sicherung des zweiten Rettungsweges und auf das Infoblatt „Rauchmelder“ des Bayerischen Innenministeriums wurde in der Begründung zum Auslegungsplan bereits hingewiesen. Bei der Planung wurden auch die Anforderungen an die Zufahrt zu den Schutzobjekten sichergestellt.

2.5

Das Landratsamt, Abt. Umweltschutz weist in seinem Schreiben vom 23.09.2009 darauf hin, dass für den in der Begründung bezeichneten Bolzplatz das Bolzen während der Ruhezeit eingeschränkt werden solle. Da sich der Bolzplatz außerhalb des Geltungsbereichs befindet, könne aber keine Nutzungsregelung im Bebauungsplan erfolgen.

Stellungnahme Planer:

Der Anregung wird entsprochen. Der in der Begründung gegebene Hinweis, das Bolzen auf der als Gemeinbedarfsfläche Schule festgesetzten Fläche südlich des Altenhofweges einzuschränken, entfällt.

2.6

Das Landesamt für Denkmalpflege bringt in seinem Schreiben vom 24.09.2009 gegen die vorliegende Planung keine Einwände vor und macht auf folgende Punkte aufmerksam:

- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.
- Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege aus dem Geltungsbereich des Bauvorhabens neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das zuständige Landratsamt weitergeleitet.

Stellungnahme Planer:

Die oben genannten Punkte waren bereits von Anfang an im Satzungstext enthalten. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

2.7

Herr Segerer will sicherstellen, dass die im Stadtrat beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet sind und bittet, dass dies auch beim nächsten Beschluss so bleibt.

Weiterhin bittet er festzuhalten, dass er und auch alle anderen Unterzeichner des Briefes aus 2007 nach wie vor die Lösung mit der Sackgasse als die bessere Lösung ansehen.

Stellungnahme Planer:

Die Art der baulichen Nutzung wird in § 2 der Satzung geregelt. Hier erfolgt über die Absätze 2 und 3 der Ausschluss von Läden und nicht störenden Gewerbebetrieben.

Hinsichtlich des Erschließungskonzeptes wurden in der Vergangenheit wiederholt Diskussionen im Stadtrat und Bausenat geführt. Im Zuge der Prüfung der Anregun-

gen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf am 26.06.2007 wurde auch das Schreiben der Anwohner intensiv geprüft. Im Ergebnis wurde der Argumentation des Stadtplaners dahingehend gefolgt, dass an dem städtebaulichen Konzept mit der Bügellösung festgehalten wurde. Dies wurde auch zuletzt durch den Auslegungsbeschluss des BPU-Senates vom 30.03.2009 bestätigt. Neue Erkenntnisse liegen nicht vor.

Neumarkt i.d.OPf., den 23.07.2010

i.A. R. Hoffmann