



KNYCHALLA + TEAM
ARCHITEKTUR und FREIRAUM
Bahnhofstrasse 7 a, II. Stock, 92318 Neumarkt



STADTBAUAMT
NEUMARKT I. D. OPF.
STADTPLANUNGSAMT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ÄNDERUNG

**GERHART-HAUPTMANN-STRASSE
TEILBEREICH BERNFURTER MÜHLE**

DER STADT NEUMARKT i. D. OPF.

Begründung

**Fassung
03.08.2007**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Lage des Plangebietes	3
3. Lage/Abgrenzung/Größe	3
4. Planungsvorgaben	3
5. Planungsrechtliche Situation	3
5.1. Flächennutzungsplan	3
5.2. Bebauungsplan	4
6. Nutzung und Bestand.....	4
6.1. Baubestand und Nutzung.....	4
6.2. Vegetation	4
6.3. Hydrologie.....	4
7. Planungskonzept.....	4
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	5
8. Verkehr	5
9. Ver- und Entsorgung	5
10. Immissionsschutz	5
11. Umweltrelevante Ziele.....	5
12. Umweltbericht.....	6
12.1. Einleitung	6
12.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des Bauleitplans	6
12.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	6
12.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	6
12.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung...	9
12.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	9
12.4.1. Vermeidungsmaßnahmen	9
12.4.2. Maßnahmen zum Ausgleich	9
12.5. Alternative Planungsmöglichkeiten	10
12.6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	10
12.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	10
12.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	10

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat mit Beschluss vom 02.03.2006 für die Bebauungsplanänderung Gerhart-Hauptmann-Straße Teilbereich Bernfurter Mühle das Planverfahren eingeleitet. Gleichzeitig wurde für das Gebiet der Bebauungsplanänderung der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans i.d.F.d.Bek.v. 30.03.2004 im Parallelverfahren beschlossen.

2. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst private Grundstücke nördlich des Zentrums von Neumarkt i.d.OPf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches geht aus dem Planblatt hervor.

3. Lage/Abgrenzung/Größe

Die Fläche ist von Bebauung umgeben, im Norden grenzt die Mussinanstraße an, im Westen verläuft innerhalb des Geltungsbereiches ein asphaltierter Fuß- und Radweg und daran anschließend über einen Grünstreifen getrennt die Staatsstraße 2240 nach Altdorf. Im Osten befindet sich der Bernfurter Weiher, der Bestandteil eines Grünzuges ist.

Folgende Grundstücke sind betroffen: Fl.Nr. 1028/3 Teilbereich, 1077/2, 1077/5, 1077/6, 1077/7, 1078, 1081 Teilbereich, 1116/3 Teilbereich, 1116/4 Teilbereich, 1117, 1117/2 Teilbereich, 1117/6 Teilbereich, 1117/10 der Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.

Das Gebiet umfasst 15.535 qm Fläche.

4. Planungsvorgaben

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. gehört zusammen mit den Landkreisen Neumarkt, Regensburg, Cham, Kelheim zur Region 11 (Region Regensburg).

Die Stadt Neumarkt wird als „Große Kreisstadt“ und mögliches Oberzentrum eingestuft und liegt an den überregionalen Entwicklungsachsen Regensburg-Nürnberg bzw. Amberg-Neumarkt.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1. Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (i.d.F.d.Bek.v. 30.03.2004) mit integriertem Landschaftsplan ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und als Flächen für Landwirtschaft und Wald dargestellt. Im Teil Landschaftsplan ist der Bereich östlich und südlich der Solitärbebauung als „Trenngrün“ dargestellt. Auf der nördlichen Fläche der Solitärbebauung ist als Ziel: Schaffung eines Grünzugsystems unter Einbeziehung bereits vorhandener Flächen festgesetzt.

5.2. Bebauungsplan

Der Stand des rechtsgültigen Bebauungsplans „Gerhart-Hauptmann-Straße“ ist der 12.04.1979. Der gesamte Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 - 3 BauNVO festgesetzt. Ein Grünordnungsplan ist nicht integriert. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt derzeit die Änderung des Bebauungsplans für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans.

6. Nutzung und Bestand

6.1. Baubestand und Nutzung

Derzeit befinden sich die ehemalige Bernfurter Mühle mit einem alten Wohngebäude und einer Scheune im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung. Die Gebäude sind in Privatbesitz und sollen entfernt werden, da sie unbrauchbar und verfallen sind. Die Wiesen um die Gebäude werden landwirtschaftlich genutzt.

6.2. Vegetation

Die Vegetation im Geltungsbereich stellt sich überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Wiese dar. Teilweise befinden sich Baumgruppen im Geltungsbereich.

Im Osten des Geltungsbereiches um den Bernfurter Weiher befindet sich das kartierte Biotop Nr. X6734-34, das teilweise in den Geltungsbereich fällt. Es handelt sich hier um kartierte Kleinstrukturen um ein Stillgewässer mit Röhricht, Erlensaum, Brennesselfluren, Altgrasfluren. Durch die angrenzende Landwirtschaftliche Nutzung ist der im Geltungsbereich liegende Teil des kartierten Biotops eutrophiert.

6.3. Hydrologie

Es ist ein hoher Grundwasserstand feststellbar. Die hydrologischen Verhältnisse sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

7. Planungskonzept

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene, und nach heutigen Gesichtspunkten unpassende Solitärbebauung auf Flurstück Nr. 1077/7 soll aufgelöst werden. Die ursprüngliche Nutzung als Einzelgehöft ist nicht mehr gegeben.

Das Trenngrün, das zwischen dem Solitärbaugelände und dem südlich gelegenen Wohngebiet dargestellt ist, wird überbaut. Nach Norden greift die Erweiterung des Wohngebietes geringfügig in die als zu schaffenden Grünzug dargestellte Fläche ein.

Zielsetzung der Änderung soll es sein, das Gebiet der Altdorfer Straße/Mussinanstraße nach einem sinnvollen städtebaulichen Konzept neu zu gestalten und die unfertigen Erschließungsmaßnahmen durch eine geordnete Planung abzuschließen.

In diesem Zuge soll die städtebauliche Situation entlang der Altdorfer Straße insgesamt neu geregelt werden. Die momentane Situation ist unbefriedigend, insbesondere deshalb, weil sich gegenüber der Straße eine neue Bebauung entwickelt, die den Straßenzug Altdorfer Straße neu formuliert.

Ein von Bebauung freizuhalten Korridor zwischen der geplanten Bebauung und dem Bernfurter Weiher ist weiterhin vorhanden. Nördlich an die Bebauung angrenzend bleibt der Grünzug weitestgehend erhalten.

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO werden erweitert.

8. Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Süden über die Kornstraße. Die neue Erschließungsstraße gabelt sich und endet jeweils in einem Wendehammer. Die Trasse verläuft auf dem vorhandenen, geschotterten Erschließungsweg der Bernfurter Mühle.

Ein vorhandener Fuß- und Radweg verläuft neben der neuen Nord-Süd-Erschließungsstraße. Von der nördlich an den Geltungsbereich anschließenden Mussinanstraße aus ist eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer in das neue Baugebiet vorgesehen. Hier befindet sich auch eine Bushaltestelle, sodass ein Anschluss an den ÖPNV gegeben ist.

9. Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung wird durch den Anschluss an das vorhandene Strom –und Gasnetz der Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf. gesichert.

Die Wasserversorgung des Baugebietes gewährleisten die Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf.

Das Abwasser wird in den Abwasserkanal der Stadt Neumarkt i.d.OPf. geleitet.

Die Abfallentsorgung und die Müllabfuhr erfolgen durch den Landkreis Neumarkt i.d.OPf.

10. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage an der Altdorfer Straße ist mit Lärmbelästigung zu rechnen. Bei der Erstellung eines Bebauungsplanes sind Schallschutzberechnungen durchzuführen.

11. Umweltrelevante Ziele

Im Osten des Geltungsbereiches verläuft mit dem Bernfurter Weiher ein wichtiger Grünzug, der nach Norden entlang der Schwarzach in das Gelände der ehemaligen Landesgartenschau mündet und im Südosten seine Fortsetzung entlang eines Grabens bis zur Amberger Straße findet.

Am Bernfurter Weiher befindet sich ein eingetragenes Biotop.

Der Erhalt dieser Achse ist bei der Flächennutzungsplanänderung gegeben.

Ein im Landschaftsplan als Trenngrün, das von Bebauung freizuhalten ist, bezeichneter Keil zwischen der Bernfurter Mühle und der geplanten südlichen Bebauung, wird aus naturschutzfachlicher Sicht als nicht sinnvoll erachtet, da diese Fläche an der Altdorfer Straße mündet und keinerlei Biotopverbundwirkung besitzt. Eine Bebauung dieses Bereiches steht in keinem Widerspruch zum Naturschutz. Es wird als sinnvoller erachtet, entlang der Altdorfer Straße die Bebauung zu konzentrieren und im Gegenzug die Grüne Achse im Osten des Geltungsbereiches freizuhalten.

12. Umweltbericht

Die Flächennutzungsplan-Änderung umfasst mit den südlichen Grundstücken auch Bereiche, in denen zwar eine geringfügige Änderung zum rechtsgültigen Bebauungsplan vollzogen wird, da sich aber keine Verschlechterung der Situation bezüglich der Umweltauswirkungen und Versiegelung ergibt, wird in diesem Bereich keine Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich, da davon ausgegangen wird, dass der Eingriff bereits ausgeglichen ist. Die Begründung mit Umweltbericht bezieht sich folglich nur auf den Bereich, in dem die Eingriffsregelung zur Anwendung kommt.

12.1. Einleitung

12.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt sollen durch die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets dringend benötigte Bauflächen geschaffen werden. Die Grüne Achse von Nordwest nach Südost bleibt dabei erhalten.

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

Als relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung sind die Stärkung der Innenentwicklung und die Minderung des Verkehrsaufkommens durch sinnvolle Zuordnung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu nennen. Auch soll auf ein vielfach nutzbares und ökologisch wirksames Wohnumfeld hingewirkt sowie Grünflächen und Freiräume erhalten, entwickelt und erweitert werden. Vorhandene Biotope sind zu erhalten und zu schützen. Darüber hinaus sind auch hydrologische Untersuchungen heranzuziehen.

12.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Behandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt auf Grundlage des Leitfadens: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Die künftige Bodennutzung wird jedoch nur in Grundzügen dargestellt und ist in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) detailliert darzustellen.

Im folgenden werden die Schutzgüter für einzelne Bereiche auf ihre Wertigkeit hin untersucht und den drei Kategorien zugeordnet.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Grundwasser:

Im Geltungsbereich ein geringer Flurabstand zum Grundwasser feststellbar.

Oberflächenwasser:

Im Untersuchungsbereich kommen 2 lineare, anthropogen entstandene Gewässer vor.

Außerdem befindet sich der Überlauf des Bernfurter Weihers teilweise im Geltungsbereich. Er ist nicht ständig wasserführend.

Durch die Landwirtschaftliche Nutzung und der damit bedingten Düngung der Wiesen ist von Eintrag von Dünger in die Oberflächengewässer auszugehen.

Wegen der Erhöhung des Versiegelungsgrades ist im erweiterten Baugebiet mit einer geringfügigen Beeinflussung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Im Zuge der Bebauungsplanung sind Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades zu treffen.

Hochwasserschutz

Das Baugebiet wird von einem Gewässer tangiert, das zum Teil durch den Bernfurter Weiher läuft und zum anderen die Mussinanstraße unterquert. Mögliche Hochwasserereignisse können zu einer Beeinträchtigung der künftigen Bebauung führen. Die Beeinträchtigung und sich daraus ergebende Maßnahmen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Auswirkungen:

Durch die geplante Baumaßnahme sind folgende Auswirkungen zu befürchten:

- Verfüllung der beiden vorhandenen linearen Gräben
- Absenken des Grundwasserspiegels durch Drainagemaßnahmen
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung der Geländeoberfläche
- Verringerung des Retentionsraumes durch Versiegelung

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist baubedingt mit mäßigen Umweltauswirkungen zu rechnen. Es sind Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung bezüglich der Einbindetiefe und der Versiegelung zur Reduzierung der negativen Auswirkungen zu treffen.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Gemäß Bodengutachten lässt sich im Untersuchungsgebiet folgender Bodenaufbau feststellen:

- Mutterboden mit teilweise Torfeinlagerungen
- Sand mit künstlich aufgefüllten Schluffeinlagerungen
- Teilweise ist der Boden künstlich aufgefüllt.

Auswirkungen:

Durch den zusätzlichen Bau von Gebäuden und Erschließungsstraßen wird ein Teil der Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keinerlei nennenswerte Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen wie die Begrenzung der versiegelten Flächen können die Auswirkungen reduzieren.

Ergebnis:

Es sind aufgrund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT**Beschreibung:**

Die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes betrifft einen Bereich am Rande eines Grünzuges, der für die Kaltluftentstehung von Bedeutung ist.

Auswirkungen:

Bei der geplanten Wohnbebauung bleiben die positiven Effekte durch die Grünfläche weiter bestehen.

Ergebnis:

Es ist daher nur von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**Beschreibung:**

Im Geltungsbereich ist v.a. entlang der Gräben ein Baumbestand feststellbar. Es handelt sich überwiegend um standortgerechte Erlen, die sich selbst angesiedelt haben. Der Großteil der Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt oder ist der Garten der Bernfurter Mühle. Ein gesetzlich geschütztes Biotop grenzt im Nordosten an den Geltungsbereich an. Es ist von der Baugebietserweiterung ausgeschlossen.

Auswirkungen:

Eine Baumgruppe aus mehrstämmigen Erlen und einer Birke liegt im Bereich der Erweiterung. Im Norden des Geltungsbereiches sind drei Erlen von der Erweiterung betroffen.

Ergebnis:

Bei den Auswirkungen auf die vom Eingriff betroffenen Baumstandorte ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Bei den landwirtschaftlichen Flächen von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT**Beschreibung:**

Das Landschaftsbild ist durch die Bernfurter Mühle mit den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Der Baumbestand spielt dabei eine prägende Rolle. Die Flächen sind von Bebauung umgeben.

Auswirkung:

Die geplante Bebauung rundet die vorhandene Bebauung entlang der Altdorfer Straße ab. Die vorhandene Solitärbebauung wird aufgelöst.

Ergebnis:

Da ein Teil der bildprägenden Baumgruppen entfernt werden, ist die Auswirkungserheblichkeit auf das Landschaftsbild als mittel anzusetzen.

SCHUTZGUT MENSCH (Lärm)**Beschreibung:**

Durch die Erweiterung des Baugebietes entlang der Altdorfer Straße wird Wohnraum für Familien geschaffen.

Auswirkung des neuen Baugebietes auf die Umgebung:

Dies bewirkt ein geringfügig vermehrtes Verkehrsaufkommen auf den Anliegerstraßen.

Ergebnis:

Angesichts der Lage an der Altdorfer Straße, einer Staatsstraße, ist die Auswirkung der neuen Bebauung auf die umliegende Wohnbebauung als geringfügig einzustufen.

Auswirkung der vorhandenen Straße auf das neue Baugebiet:

Durch die Lage an der Altdorfer Straße ist von einer Belastung durch Lärmimmission auszugehen. Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind daher entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bezüglich des Lärmschutzes Maßnahmen erforderlich, um die negativen Auswirkungen zu minimieren.

SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER

Kultur und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

12.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Baumaßnahme weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, die Bernfurter Mühle würde weiter verfallen, ohne zusätzlichen Wohnraum zu bieten.

12.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

12.4.1. Vermeidungsmaßnahmen

- ⇒ keine Zerschneidung von Lebensräumen durch Freihalten der „Grünen Achse“ um den Bernfurter Weiher
- ⇒ Abstand von dem im Osten gelegenen Bernfurter Weiher mit kartiertem Biotop
- ⇒ Festlegung von differenzierten Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan

12.4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei 1.462 qm. Im Geltungsbereich kann die errechnete Kompensations-/ Ausgleichsfläche vollständig nachgewiesen werden. Externe Ausgleichsflächen werden nicht benötigt.

12.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die vorgegebene Erschließung parallel zur Altdorfer Straße ergeben sich keine wirklichen Alternativen zur vorliegenden Bebauung.

12.6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichbedarfs wurde entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans durchgeführt, da die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt wird, und im Vorfeld bereits die detaillierte Berechnung des Ausgleichsbedarfes auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt ist. Die dabei ermittelten Werte wurden hier übernommen. Nach Absprache mit den Fachbehörden greift die Eingriffsregelung lediglich auf den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches. Der Bereich des bestehenden Bebauungsplanes wurde nicht noch einmal bilanziert, da nach Prüfung die Erweiterung des Baugebietes auf FlurNr. 1117 nach Norden hin keine zusätzliche Versiegelung nach sich zieht.

Die Verkehrsbelastung, die Hydrologischen Verhältnisse und die Bodenverhältnisse sind im Rahmen der Bebauungsplanung detailliert zu prüfen.

12.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Von Seiten der zuständigen Behörden (Wasserwirtschaftsamt, Untere Naturschutzbehörde) und der Stadt Neumarkt besteht keine Notwendigkeit eines Monitorings.

12.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die im aktuellen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche soll erweitert werden. Die Bebauung entlang der Altdorfer Straße soll geschlossen und die Solitärbebauung durch die jetzige Bernfurter Mühle aufgelöst werden. Hierbei werden die vorgegebenen Erschließungswege aufgenommen und erweitert. Die Flächennutzungsplanänderung stellt einen städtebaulich sinnvollen Abschluss der Bebauung dar unter Benutzung der bereits vorhandenen Erschließungswege. Dabei werden Grünflächen beansprucht, die als Trenngrün bzw. als neu anzulegende Grünzüge ausgewiesen sind.

Bei der Erweiterung des Wohngebietes sind - bis auf zwei Baumgruppen- keine wertvollen Lebensräume betroffen. Das Biotop um den Bernfurter Weiher bleibt unberührt, durch die Bebauung bleibt der Charakter der Grünen Achse erhalten.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan- Änderung verbundenen Maßnahmen sind als insgesamt gering bis mittel einzustufen.