

Zusammenfassende Erklärung

gem. §10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner sind die innerhalb des Planungsprozesses erwogenen Alternativen zur letztlich gewählten Planung sowie die Gründe dafür darzulegen, warum sich die Gemeinde für die gewählte Planungsalternative entschieden hat.

Die Stadt Neumarkt beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gerhart-Hauptmann-Straße“ vom 12.04.1979 zu ändern, um neues Baurecht für Wohnhäuser zu schaffen. Die im Bebauungsplan vorgesehene, und nach heutigen Gesichtspunkten unpassende Solitärbebauung auf Flurstück Nr. 1077/7 soll aufgelöst werden. Die ursprüngliche Nutzung als Einzelgehöft ist nicht mehr gegeben.

Die Gebäude sind unbrauchbar und verfallen. Der Grundstücksbesitzer möchte deshalb neue Gebäude errichten.

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.

Die Zielsetzung der Änderung soll sein, das restliche Gebiet zur Mussinanstraße hin sinnvoll zu einem städtebaulichen Abschluss zu bringen und die unfertigen Erschließungsmaßnahmen durch eine geordnete Planung abzuschließen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung dieser baulichen Anlagen geschaffen werden.

Im Jahr 2008 wurden auf der Basis der Neuplanung Grundstücksverträge mit mehreren Eigentümern abgeschlossen, die auf die Verwirklichung der Auslegungsplanung abzielen. Das heißt, Erwerb von notwendigen Verkehrsflächen und von Grün- und Ausgleichsflächen durch die Stadt Neumarkt i.d.OPf sowie die dingliche Sicherung von Ausgleichsflächen auf dafür geeigneten Privatgrundstücken.

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss:	02.03.2006
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB: Erörterungstermin:	29.08.2006
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB:	21.08.2006 – 20.09.2006
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	28.09.2006
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB und	
Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 (2) BauGB:	18.09.2007 – 17.10.2007
Satzungsbeschluss:	28.05.2009

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Fläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 15.535 m². Gemäß § 4 BauNVO werden die Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Fläche, auf die die Eingriffsregelung angewandt wird, beträgt 8.090 m². Auf der übrigen Fläche hat sich keine Verschlechterung ergeben, so dass hier kein Ausgleich der Änderung erfolgen muss.

Die Aufstellung im Folgenden bezieht sich nur auf die Fläche, auf die die Eingriffsregelung greift: So umfassen die Baugrundstücke 3.500 m², Erschließungsstraße mit Wendehammer, Stellplätze 470 m², Fußwege 24 m², Ausgleichsfläche 1.462 m² und sonstige Grünflächen 2.634 m².

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist baubedingt mit mäßigen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die Festsetzungen bezüglich der Einbindetiefe und der Versiegelung dienen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen. Es sind aufgrund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Bezüglich des Schutzgutes Klima und Luft bleiben die positiven Effekte durch die Grünfläche bei der geplanten Wohnbebauung weiter bestehen. Es ist daher nur von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist festzuhalten, dass bei den Auswirkungen auf die vom Eingriff betroffenen Baumstandorte von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen ist. Bei den landwirtschaftlichen Flächen ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Für die Bäume, die unter die Baumschutzverordnung der Stadt Neumarkt fallen und entfernt werden, müssen Ersatzpflanzungen geleistet werden. Als Ersatz für die sechs zu fällenden Bäume werden sechs Straßenbäume entlang der Erschließungsstraße „Am Bernfurter Weiher“ gepflanzt.

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

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

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

Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden mit den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen weitgehend vermindert.

Die Festlegung der Kompensationsfaktoren erfolgt durch Zusammenführen des Typs der Eingriffsschwere mit der Kategorie der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Wahl des Kompensationsfaktors innerhalb der Spanne hängt ab von der Wahl der Vermeidungsmaßnahmen.

Somit ergibt sich für die Teilfläche Wiese mit einer Flächengröße von 2.938 m² eine erforderliche Kompensationsfläche von 1.175 m² und für die Teilfläche Baumstandort und Graben mit einer Flächengröße von 318 m² eine erforderliche Kompensationsfläche von 287 m², sodass insgesamt 1.462 m² zu kompensieren sind.

Die errechnete Fläche von 1.462 m² Kompensations-/Ausgleichsfläche wird vollständig innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen erhalten die Flächen eine Aufwertung. Vorgesehen sind die Extensivierung des landwirtschaftlich genutzten Grünlandes im Norden des Geltungsbereichs, Baumpflanzungen auf der Wiese mit standortgerechten Bäumen sowie Heckenpflanzungen im Nordwesten des Geltungsbereiches.

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

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

2.1 Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von den beteiligten Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Stadt- u. Kreisgr. Nkt., Bockwirtsgasse 2, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Gemeinde Berggau, Ramoldplatz 6, 92361 Berggau
- Gemeinde Pilsach, Raiffeisenstraße 10, 92367 Pilsach
- Gemeinde Sengenthal, Winnberger Str. 18, 92369 Sengenthal
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kirchenstr. 8, 91161 Hilpoltstein
- Landratsamt, Gesundheitsamt, Nürnberger Str. 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Landratsamt, Kreisbrandinspektion, Nürnberger Str. 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Markt Postbauer-Heng, Centrum 3, 92353 Postbauer-Heng
- Regierung der Oberpfalz, Bereich 34 Städtebau, Postf., 93039 Regensburg
- Regionaler Planungsverband, Altmühlstr. 3, 93059 Regensburg
- Stadt Velburg, Hinterer Markt 1, 92355 Velburg

Von den beteiligten Fachstellen haben keine Anregungen vorgebracht:

- Gemeinde Berg, Herrnstraße 1, 92348 Berg
- Gemeinde Deining, Schloßstraße 6, 92364 Deining
- Landratsamt, Abt. Umweltschutz, Nürnberger Str. 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Staatliches Bauamt Regensburg, Straßenbau, Postfach 10 10 41, 93010 Regensburg
- Vermessungsamt Neumarkt, Woffenbacher Str. 32, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Landshuter Str. 59, 93053 Regensburg

Von den beteiligten Fachstellen haben Anregungen vorgebracht:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Keplerstr. 1, 93047 Regensburg
- Deutsche Telekom AG, T-Com, Siemensstr. 9, 93055 Regensburg

- Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, Nürnberger Str. 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Stadtwerke Neumarkt, Postfach 15 25, 92305 Neumarkt i.d.OPf.

2.2 Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und des Planers

2.2.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist im Schreiben vom 09.10.07 darauf hin, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.

Sollten dem Landesamt aus dem Geltungsbereich des Vorhabens neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das zuständige Landratsamt weitergeleitet.

Um Abdruck der weiteren Beschlüsse wird gebeten.

Stellungnahme des Planers:

Dieser Sachverhalt ist bereits in den Satzungstext (§ 23) des Bebauungsplans aufgenommen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erhält Abdruck der weiteren Beschlüsse.

2.2.2 Deutsche Telekom AG

Die Deutsche Telekom AG, T-Com, teilt im Schreiben vom 09.10.07 mit, dass die Stellungnahme vom 18.09.06 unverändert weiter gilt.

Die Anregungen und Bedenken der Stellungnahme vom 18.09.06 sind in der ergänzten Satzung ausreichend berücksichtigt.

Die Formulierung „die Verlegung von Leitungen und Kabeln für Telekommunikationsanlagen darf nur unterirdisch erfolgen“ kann so nicht ohne weiteres akzeptiert werden. Besonders wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Sollte dies aus Gründen, die nicht von der Deutschen Telekom AG zu vertreten sind, nicht zustande kommen, wird das Neubaugebiet ggf. auch oberirdisch versorgt.

Nach Bekanntmachung wird um die Übersendung eines Planes mit Erläuterungsbericht gebeten.

Stellungnahme des Planers:

Auf die unterirdische Verlegung von Erschließungsleitungen und –kabeln einschließlich der Telekommunikationsleitungen soll aus gestalterischen Gründen nicht verzichtet werden.

Eine wirtschaftliche und koordinierte Ausführung ist deshalb bei der Erschließungsplanung vorrangig zu berücksichtigen.

Für den wirtschaftlichen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind durch das Tiefbauamt der Stadt Neumarkt und die Stadtwerke Neumarkt, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Siemensstr. 9, 93055 Regensburg Tel. 0941 707 60121, so früh wie möglich abzustimmen.

Der Satzungstext § 12 Abs. 5 Telekommunikation soll unverändert bleiben:

- "die Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsleitungen darf nur unterirdisch erfolgen."
- „für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zu gewährleisten.“
- „auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger als zu belastende Fläche festzusetzen, entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB.“
- „der Erschließungsträger ist bei Herstellung der Hauszuführungen verpflichtet, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und dem Leitungsträger auszuhändigen.“
- „der Erschließungsträger hat die Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau zu koordinieren und rechtzeitig die Lage und die Dimensionierung der Leitungszonen abzustimmen.“

Die Deutsche Telekom AG erhält eine Planausfertigung nach der Bekanntmachung.

2.2.3 Landratsamt Neumarkt – Untere Naturschutzbehörde

Das Landratsamt Neumarkt - Untere Naturschutzbehörde - teilt im Schreiben vom 11.10.07 mit:

Die fachlichen Belange wurden im Grünordnungsplan und im Umweltbericht zufrieden stellend abgearbeitet.

Mit der parallelen Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung besteht ebenso Einverständnis.

Die Ausgleichsmaßnahme „Anlegen eines Magerrasens“ (§ 20 der Bebauungsplansatzung) ist umzubenennen in „Schaffung von Rohbodenflächen“ oder „Schaffung von Sukzessionsflächen“, da sich aufgrund des nährstoffreichen Standortpotentials keine mageren Vegetationsbestände etablieren werden.

Wie gewohnt wird darum gebeten, die Ausgleichsmaßnahmen zeitnah umzusetzen und gem. Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG mittels Formblatt an das Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit exaktem Flächenumgriff, zu melden.

Von dieser Meldung wird ein Abdruck erbeten.

Stellungnahme des Planers:

Die Ausgleichsfläche wird in „Schaffung von Sukzessionsflächen“ umbenannt. In der Satzung wird in § 20 die Maßnahme „Magerrasen“ in „Sukzessionsfläche“ abgeändert. Folgende textliche Änderung wird ergänzt:

„Auf der geplanten Sukzessionsfläche ist der Oberboden abzuschleppen und die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Die Fläche ist 1 x pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen“.

In der Begründung wird die Flächenbezeichnung ebenfalls in „Sukzessionsfläche“ geändert.

zu Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

In die Begründung wird ergänzt:

Die Ausgleichsflächen sind mittels Formblatt dem Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit exaktem Flächenumgriff zu melden.

Die Untere Naturschutzbehörde ist von dieser Meldung zu unterrichten.

2.2.4 Stadtwerke Neumarkt

Die Stadtwerke Neumarkt nehmen im Schreiben vom 04.10.07 wie folgt Stellung:

Die Entsorgung des Schmutzwassers § 12 Abs. 2 wird durch den Anschluss an das Abwassernetz der Stadt Neumarkt sichergestellt, nicht durch die Stadtwerke Neumarkt.

Die Anregungen vom 12.09.06 im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben weiter Gültigkeit. Es wird um Beachtung gebeten.

Stellungnahme des Planers:

Die Richtigstellung in § 12 Abs. 2 Abwasserbeseitigung erfolgt. „Stadtwerke Neumarkt“ wird durch „Abwassernetz der Stadt Neumarkt“ ersetzt.

Die Anregungen vom 12.09.06 wurden in die Auslegungsplanung bereits eingearbeitet.

2.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

2.3.1 Fischzucht Gunther Riedl, Dr.-Schrauth-Str. 2a, 92318 Neumarkt,

macht mit Schreiben vom 04.10.07 und per e-mail am 27.08.08 folgende Einwendungen:

Zufahrten zum Bernfurter Weiher, der sich in meinem Besitz befindet, und der von mir bewirtschaftet wird, müssen gesichert sein, die durch die bevorstehende Bebauung zum südlichen und östlichen Teichufer nicht mehr möglich sein werden.

Der in diesem Bebauungsplan eingezeichnete Weg ist bei weitem nicht ausreichend, um eine optimale Bewirtschaftung des Teiches zu gewährleisten. Der Weg muss auch mit schweren Fahrzeugen, wie z.B. Baggern und Lkws befahrbar sein, und daher muss eine Mindestbreite von 3,5 Metern gewährleistet sein.

Für den hinteren Teil des Weihers (Südseite) und die angrenzenden Grundstücke mit den Flurst. Nr. 1116/3 384 + 385 (die Grundstücke meiner Schwestern Martina Richards und Ulrike Riedl) liegt überhaupt keine Zufahrt vor, die auch dringend notwendig ist, um meine Fischzucht ordnungsgemäß zu betreiben und zu deren Grundstücken zu gelangen. Es muss daher eine Zufahrt von ebenfalls 3,5 Metern Breite festgelegt werden, und zwar über den bereits geplanten Fahrradweg über die Stichstraße „Am Bernfurter Weiher“.

Beide Zufahrten sind dringend notwendig für eine optimale Bewirtschaftung dieses so wertvollen Aufzuchtteiches und müssen gewährleistet sein, um meine wirtschaftliche Überlebensfähigkeit in Zukunft zu sichern.

Anbei die Stellungnahme und das Wirtschaftskonzept von Dipl. Fischerei-Ing. und Ing. für Fischgesundheitsdienst Jürgen Müller, hinsichtlich der Einwendungen zu dieser Bebauungsplanänderung, die die dringliche Notwendigkeit beider benötigten Zufahrten hinsichtlich einer optimalen Bewirtschaftung belegen.

Es ist ja schließlich die Aufgabe der Planungsbehörde, Fahrrechte aufrechtzuerhalten und von der Behörde im Wege der Umlegung zu sichern.

Diese Zufahrten bzw. Fahrrechte dürfen mir durch den aufgestellten Bebauungsplan nicht genommen werden, ansonsten liegt ein gravierender Abwägungsfehler mit der Folge der Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes vor.

Ich bitte um entsprechende Rückmeldung, damit die Problematik der Bewirtschaftung gemeinsam besprochen werden kann, und ich künftig zu diversen Terminen – diese Thematik behandelnd – hinzugezogen werden kann.

Weiter schreibt Herr Gunther Riedl am 04.04.2008:

Hiermit weise ich hin, dass ein Fahrt- und Eislagerungsrecht, welches sich in meinem Besitz befindet, zugunsten von Flurnummer 1077/7 + 1077/2 eingetragen ist, und dass durch die Planungen dieses Fahrtrecht nicht beeinträchtigt werden darf.

Anlage:

Schreiben vom 08.09.07 mit Gutachten – “Bewirtschaftungskonzept - Bernfurter Weiher“ -, des Labor für Fischgesundheitsdienst Jürgen Müller, vom 19.08.2007.

Stellungnahme des Planers:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung “Teilbereich Bernfurter Mühle“ grenzt zum Teil an die Nord- und die Westseite des Bernfurter Weihers an. Die Wasserfläche und der südliche und der östliche Uferbereich liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung “Teilbereich Bernfurter Mühle“.

Der Zugang und die Zufahrt zur Bewirtschaftung des Bernfurter Weihers erfolgen derzeit von Westen her über das Ufergrundstück Fl.Nr. 1116/3 (Eigentümer Riedl) und über das nördlich daran anschließende Privatgrundstück Fl.Nr. 1078 (Eigentümer Hiltl), auf dem ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Weihergrundstücks bzw. der Weiherbewirtschaftung (Eislagerungsrecht) besteht.

Auf dem südwestlich an das Ufergrundstück Fl.Nr. 1116/3 angrenzenden Privatgrundstück Fl.Nr. 1117 (Eigentümer Hiltl) existieren weder Geh- und Fahrrechte noch sonstige Rechte zugunsten des Weihereigentümers bzw. der Weiherbewirtschaftung.

Im bestehenden, seit 1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplan “Gerhart-Hauptmann-Straße“, ist die Erschließung des Bernfurter Weihers von Westen her durch eine einzige Zugangsstelle, die über einen abgewinkelten, 3,50 m breiten Eigentümerweg führt, festgesetzt.

Die Neuplanung stellt hier eine Verbesserung dar. Mit dem 3,50 m breiten, geraden Eigentümerweg und dem Geh- und Fahrrecht auf Grundstück Fl.Nr. 1078 ist die Anbindung des Bernfurter Weihers an die öffentliche Straßenerschließung gesichert. Südlich von Bauparzelle 8 wird ein zusätzlicher Zugang (Geh- und Radwegfläche) in Richtung Weiher geschaffen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung „Teilbereich Bernfurter Mühle“ stellt die Erschließung des Bernfurter Weihers somit sicher. Es wird ein Eigentümerweg, wie angeregt mit 3,50 Meter Breite, für die zukünftige fischereiwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung des Weihers und des Ufergrundstücks ausgewiesen. Damit ist der Anschluss an die öffentliche Straße “Am Bernfurter Weiher“ für den Weiher und das Ufergrundstück Fl.Nr. 1116/3 auch für große Fahrzeuge (Bagger, Lkw) gewährleistet.

Für die südlichen Weiher- und Uferflächen verbessert sich die Zufahrtsmöglichkeit für die fischereiwirtschaftliche Nutzung durch eine weitere Maßnahme.

Die private Fläche Fl.Nr. 1117 gibt eine Teilfläche als Grünfläche ab, und rückt so um zusätzlich ca. 7 m vom Weiherufer weg. Damit kann die Uferbegleitende Grünfläche auf 10 m bis 15 m verbreitert werden. Mit dieser Verbreiterung der Grünfläche, die die Stadt Neumarkt erwirbt, ist künftig die fischereiwirtschaftliche Erschließung für den Südteil des Weihers möglich, ohne die private Grundstücksfläche Fl.Nr. 1117 in Anspruch zu nehmen.

Weiter ermöglicht die Änderungsplanung „Teilbereich Bernfurter Mühle“, der Stadt Neumarkt in Richtung Norden einen Ufergrünstreifen mit 5,0 m Breite zu erwerben, der zusammen mit

dem bestehenden Geh- und Fahrrecht zugunsten des Weihereigentümers, auch hier eine Bewirtschaftung des Weihers künftig ohne Inanspruchnahme von privaten Grundstücken ermöglicht.

Mit dem Abrücken der Privatgrundstücke Fl.Nr. 1077/2 und 1078 und dem Erwerb eines ca. 5 m breiten Ufergrünstreifens durch die Stadt Neumarkt, wird die Bewirtschaftung des Weihers als Aufzuchtsteich für die Fischzucht Riedl künftig verbessert, da das Stör- und Gefährdungspotential durch die derzeit unmittelbar an die Wasserfläche angrenzenden Privatgrundstücke deutlich gemindert werden.

Die Bewirtschaftung des Weihers als wertvoller Aufzuchtsteich verbessert sich damit gegenüber der derzeitigen Situation deutlich. Bestehende private Fahrt- und Eislagerungsrechte werden durch das Bauleitplanverfahren nicht aufgelöst.

Herrn Riedl und Frau Richards wurde am 20.03.2008 die Planung ausführlich erläutert und anschließend der Abstand zwischen Bauparzelle 8 (Fl.Nr.1117) und Weiherufer örtlich ausgepflockt.

Dem Gutachten - Bewirtschaftungskonzept - Bernfurter Weiher, vom 19.08.2007, liegt ein Lageplan zugrunde (siehe Anlage), der nicht den aktuellen Planungsstand der Auslegungsplanung darstellt. Insbesondere sind in dieser Kopie einer frühen Entwurfsplanung die Erschließung des Weihers mit einem Eigentümerweg zur Straße „Am Bernfurter Weiher“ und die Verbreiterung der Ufergrünflächen nicht beinhaltet.

Die Erschließung des Bernfurter Weihers über den 3,50 m breiten Eigentümerweg zwischen den Bauparzellen 3 und 4 zur öffentlichen Straße „Am Bernfurter Weiher“ wird zusammen mit dem bestehenden Geh- und Fahrrecht als ausreichend betrachtet

Zusätzlich zu der neuen, 3,50 m breiten Straßenanbindung als Eigentümerweg, die für die Erschließung des Ufergrundstücks und des Weihers ausgewiesen wird, und durch die Verbreiterung der Ufergrünfläche bei Fl.Nr. 1117, wird keine Notwendigkeit gesehen auch noch die geplante Geh- und Radwegfläche als Zufahrtsstraße zu nutzen.

Geh- und Radwege sind grundsätzlich von Kraftfahrzeugverkehr freizuhalten. Andernfalls wäre dafür zusätzlich ein wesentlich tragfähigerer Ausbau notwendig, sowie eine entsprechende Erschließungsbeitrags- und Unterhaltsregelung.

2.3.2 Frau Martina Richards, Am Hopfengarten 3, 92364 Deining-Tauernfeld,

macht am 06.10.2007 folgenden Einspruch:

Das in meinem Besitz befindliche Grundstück Flurst. Nr. 1116/3 '384' wird von einer westlichen Erschließung ausgelassen.

Es wird dringend eine Zufahrt von der westlichen Seite her benötigt.

Die Einwendungen werden am 27.08.08 per e-mail nochmals vorgetragen.

Stellungnahme des Planers:

Für den südlichen Teil des Weiher- und des Ufergrundstücks Fl.Nr. 1116/3 besteht seit 1995 ein Überlassungsvertrag für eine Teilfläche (hier bezeichnet als '384') zugunsten von Frau Martina Richards. Der Vertrag ist im Grundbuch nicht vollzogen.

Bei dem Grundstück Fl.Nr. 1116/3 handelt es sich um das Ufergrundstück des Bernfurter Weihers für das durch die Änderung des Bebauungsplans im „Teilbereich Bernfurter Mühle“ eine 3,50 m breite Wegeverbindung zur öffentlichen Straße „Am Bernfurter Weiher“ ausgewiesen wird.

Die Teilfläche für die im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung zugunsten von Frau Martina Richards eingetragen ist liegt im Süden des Ufergrundstücks Fl.Nr. 1116/3, südlich der Wasserfläche und außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung „Gerhart-Hauptmann-Straße, Teilbereich Bernfurter Mühle“.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf., i.d. Fassung vom 30.03.2004, stellt dort Grünfläche dar. Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Gerhart-Hauptmann-Straße“ ist dieser Bereich seit 1979 als Grünfläche um den Weiher festgesetzt.

Da in den südlichen Weiherumgriff durch das Bauleitplanverfahren „Gerhart-Hauptmann-Straße, Teilbereich Bernfurter Mühle“ nicht eingegriffen wird, kann dort weiterhin uneingeschränkt eine fischereiwirtschaftliche Nutzung des Ufergrundstücks im Zusammenhang mit dem Bernfurter Weiher erfolgen.

Im Teilbereich „Bernfurter Mühle“ wird die Zufahrt zum Ufergrundstück Fl.Nr. 1116/3 mit der Ausweisung eines 3,50 m breiten Eigentümerwegs der an die Straße „Am Bernfurter Weiher“ anschließt, zusammen mit dem Geh- und Fahrrecht auf Fl.Nr. 1078, neu gesichert.

Durch die aktuelle Planung wird die Zugänglichkeit zum Südteil des Ufergrundstücks Fl.Nr. 1116/3 und des Weihers verbessert, da auch eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 1117 als Grünfläche ausgewiesen wird, und damit die land- und fischereiwirtschaftliche Geh- und Fahrmöglichkeit auf dem Ufergrundstück zum Südteil des Weihers gegenüber der derzeitigen Situation verbessert wird.

Die Straßenanbindung von der westlichen Seite zum Ufergrundstück Fl.Nr.1116/3, über den geplanten 3,50 m breiten Eigentümerweg, wird somit als völlig ausreichend betrachtet.

Bei einer künftigen Bildung von Teilgrundstücken aus dem Ufergrundstück Fl.Nr. 1116/3 sind Geh- und Fahrrechte über das Stammgrundstück zu regeln.

Zusätzlich zu der neuen, 3,50 m breiten Straßenanbindung die als Eigentümerweg für die Erschließung des Ufergrundstücks und des Weihers ausgewiesen wird, und durch die Verbreiterung der Ufergrünfläche bei Fl.Nr. 1117, wird keine Notwendigkeit gesehen auch noch den geplanten Geh- und Radweg als Zufahrtsstraße zu nutzen. Geh- und Radwege sind grundsätzlich von Kraftfahrzeugverkehr freizuhalten. Andernfalls wäre dafür zusätzlich ein wesentlich tragfähigerer Ausbau notwendig, sowie eine entsprechende Erschließungsbeitrags- und Unterhaltsregelung.

2.3.3 Frau Ulrike Schade, Schwelmerweg 4, 22419 Hamburg,

macht am 06.10.2007 folgenden Einspruch:

Das in meinem Besitz befindliche Grundstück Flurst. Nr. 1116/3 '385' wird von einer westlichen Erschließung ausgelassen.

Es wird dringend eine Zufahrt von der westlichen Seite her benötigt.

Die Einwendungen werden am 27.08.08 per e-mail nochmals vorgetragen.

Stellungnahme des Planers:

Für den südlichen Teil des Weiher- und des Ufergrundstücks Fl.Nr. 1116/3 besteht seit 1995 ein Überlassungsvertrag für eine Teilfläche (hier bezeichnet als '385') zugunsten von Frau Ulrike Schade. Der Vertrag ist im Grundbuch nicht vollzogen.

Bei dem Grundstück Fl.Nr. 1116/3 handelt es sich um das Ufergrundstück des Bernfurter Weihers, für das durch die Änderung des Bebauungsplans im „Teilbereich Bernfurter Mühle“ eine 3,50 m breite Wegeverbindung zur öffentlichen Straße „Am Bernfurter Weiher“ ausgewiesen wird.

Die Teilfläche, für die im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung zugunsten von Frau Ulrike Schade eingetragen ist, liegt im Süden des Ufergrundstücks Fl.Nr. 1116/3, südlich der Wasserfläche und außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung „Gerhart-Hauptmann-Straße, Teilbereich Bernfurter Mühle“.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf., i.d.F. vom 30.03.2004, stellt dort Grünfläche dar. Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Gerhart-Hauptmann-Straße“ ist dieser Bereich seit 1979 als Grünfläche um den Weiher festgesetzt.

Da in den südlichen Weiherumgriff durch das Bauleitplanverfahren „Gerhart-Hauptmann-Straße, Teilbereich Bernfurter Mühle“ nicht eingegriffen wird, kann dort weiterhin uneingeschränkt eine fischereiwirtschaftliche Nutzung des Ufergrundstücks im Zusammenhang mit dem Bernfurter Weiher erfolgen.

Im Teilbereich „Bernfurter Mühle“ wird die Zufahrt zum Ufergrundstück Fl.Nr.1116/3 mit der Ausweisung eines 3,50 m breiten Eigentümerwegs der an die Straße „Am Bernfurter Weiher“ anschließt zusammen mit dem Geh- und Fahrrecht auf Fl.Nr. 1078, neu gesichert.

Durch die aktuelle Planung wird die Zugänglichkeit zum Südteil des Ufergrundstücks Fl.Nr. 1116/3 und des Weihers verbessert, da auch eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 1117 als Grünfläche ausgewiesen wird, und damit die land- und fischereiwirtschaftliche Geh- und Fahrmöglichkeit auf dem Ufergrundstück zum Südteil des Weihers gegenüber der derzeitigen Situation verbessert wird.

Die Straßenanbindung von der westlichen Seite zum Ufergrundstück Fl.Nr. 1116/3, über den geplanten 3,50 m breiten Eigentümerweg, wird somit als völlig ausreichend betrachtet.

Bei einer künftigen Bildung von Teilgrundstücken aus dem Ufergrundstück Fl.Nr. 1116/3 sind Geh- und Fahrrechte über das Stammgrundstück zu regeln.

Zusätzlich zu der neuen, 3,50 m breiten Straßenanbindung die als Eigentümerweg für die Erschließung des Ufergrundstücks und des Weihers ausgewiesen wird, und durch die Verbreiterung der Ufergrünfläche bei Fl.Nr. 1117, wird keine Notwendigkeit gesehen auch noch den geplanten Geh- und Radweg als Zufahrtsstraße zu nutzen. Geh- und Radwege sind grundsätzlich von Kraftfahrzeugverkehr freizuhalten. Andernfalls wäre dafür zusätzlich ein wesentlich tragfähigerer Ausbau notwendig, sowie eine entsprechende Erschließungsbeitrags- und Unterhaltsregelung.

3. Planungsalternative

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