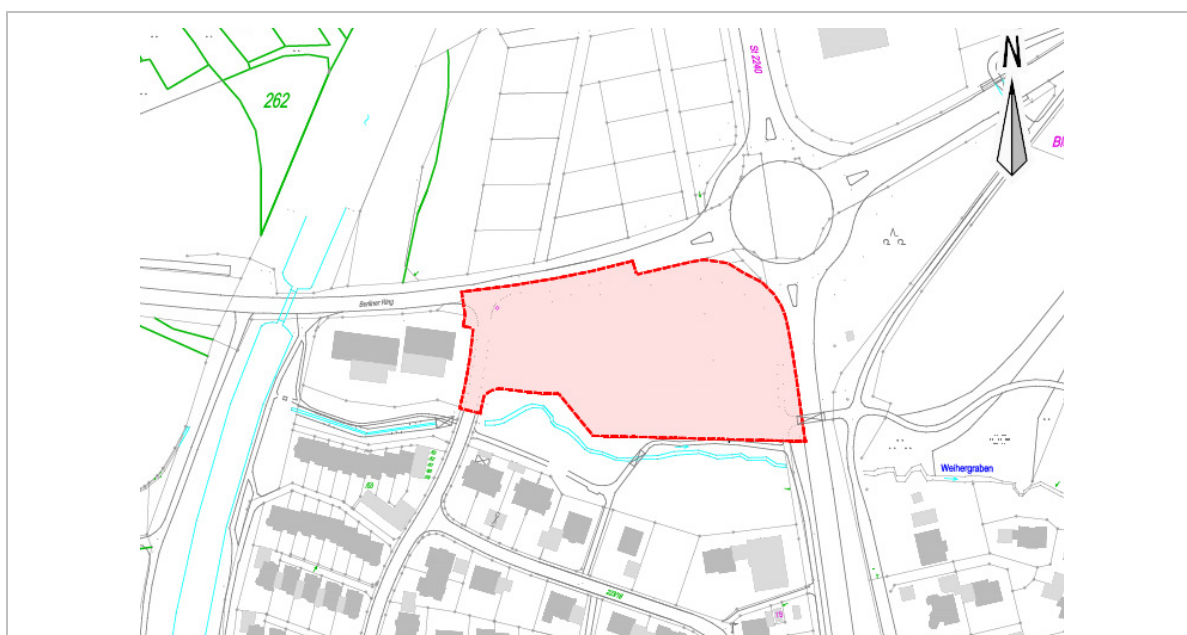




Flächennutzungsplanänderung „038/1 – Heiligenwiesen / Am Steinbach“



Zusammenfassende Erklärung

Stand: 25.06.2015

erarbeitet durch:

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



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Planung	3
2.	Verfahrensablauf	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
4.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
5.	Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	6
6.	Zusammenfassung	6

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Planung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt (i.d.F.d.Bek.v. 30.03.2004) ist der Änderungsbereich überwiegend als „Mischgebiet“ dargestellt. Die südlichen Bereiche sind Teil eines Grünzuges entlang des Steinbaches und von Bebauung freizuhalten. Diese Darstellung deckt sich jedoch nicht flächenscharf mit der Darstellung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „038 - Heiligenwiesen“. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Teile der öffentliche Grünfläche gem. Flächennutzungsplan als Baugebiet (MI) dargestellt.

Weiterhin wurde durch den Planfeststellungsbeschluss für die Kreuzung Blumenhof, Altdorfer Straße/Bundesstraße 299 (Berliner Ring) im März 2012 die Anbindung des Mischgebietes an den Berliner Ring aufgelöst. Durch den Entfall der Anbindung wurde die vorgesehene Mischnutzung nicht mehr möglich, da Gewerbeverkehr durch bestehende Wohngebiete geführt werden müsste. Gleichzeitig haben sich durch den planfestgestellten Kreisverkehr die Verkehrsflächen erweitert.

In dem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wurden diese Änderungen angepasst. Zudem ist nun anstelle eines „Mischgebiets“ „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte die die Aufstellung des Bebauungsplanes „038 / 1 - Heiligenwiesen / Am Steinbach“.

Erforderlich Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan geregelt.

2. Verfahrensablauf

Der Beschluss des Stadtrates der Stadt Neumarkt zur Änderungen des Flächennutzungsplanes im Bereich „038 / 1 - Heiligenwiesen / Am Steinbach“ wurde am 26.01.2012 getroffen. Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand im Rahmen einer Anhörungsveranstaltung am 30.09.2014 statt, bei der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wurden mit Schreiben vom 11.09.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis 13.10.2015 aufgefordert.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde in der Sitzung vom 24.11.2014 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 15.04.2015 bis 15.05.2015 öffentlich ausgelegt sowie die Stellungnahmen zum Planentwurf von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingeholt.

Der Feststellungsbeschluss ist am 25.06.2015 erfolgt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die einzelnen Schutzgüter gehen im Wesentlichen von der zusätzlichen Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft aus. Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Nutzungsänderung bestehender Bauflächen im innerstädtischen Bereich ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder sonstiger Flächen. Dabei wurde hauptsächlich ein Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Da es zu keiner zusätzlichen Versiegelung kommt, sind keine zusätzlichen Vermeidungsfaktoren notwendig.

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan werden aber Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung getroffen, die dem Umweltbericht und der Begründung zu entnehmen sind. Insbesondere wird hierbei auf die Schallschutzmaßnahmen verwiesen.

Im Rahmen des Verfahrens der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter kommt im Geltungsbereich überwiegend geringe Bedeutung, dem Schutz der menschlichen Gesundheit vor Lärm und Luftschadstoffen im Umfeld des Geltungsbereichs hohe Bedeutung zu. Es sind keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope oder schutzwürdigen Biotope der amtlichen Biotopkartierung vorhanden. Im Geltungsbereich und in dessen Umfeld bestehen Vorbelastungen durch Lärm und Luftschadstoffe, die insbesondere von den Emissionen der stark befahrenen Altdorfer Straße und der B 299 hervorgerufen werden.

Da aufgrund der Nutzungsänderung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet keine Mehrung von Versiegelung besteht und somit ohne Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG ist, kann auf die Eingriffsregelung verzichtet werden. Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung einer Riegelbebauung im Bebauungsplan entlang der B 299 und der Altdorfer Straße ergeben sich auch für das südlich gelegene Wohngebiet im Bereich der Straße „Heiligenwiesen“ Entlastungen von den einwirkenden Verkehrsimmissionen der B299 und der Altdorfer Straße.

Die naturschutzfachliche Verträglichkeitsabschätzung mit Angaben zu artenschutzrechtlichen Aspekten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP) kommt zu dem Ergebnis, dass für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1,2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter treten nicht auf.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die wesentlichen Anregungen und Belange sind nachfolgend dargelegt. Nicht aufgeführt sind redaktionelle Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden und soweit korrekt und relevant auch in die Planung eingeflossen sind, sowie Anregungen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahren zu bearbeiten waren.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat sich 1 Bürger beteiligt. Es wurde befürchtet, dass durch die neue Wohnbebauung ein deutlich vermehrtes Verkehrsaufkommen durch die neue Anbindung der Prälat-Triller-Straße entsteht.

Die Rücknahme der Anbindung der Straße Heiligenwiesen und die alternative Schaffung der Ergänzung der Anbindung durch die Prälat-Triller-Straße wurden planfestgestellt. Insofern wurde die Anbindung des Plangebietes durch ein Planfeststellungsverfahren geregelt. Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ändert sich nur die Art der baulichen Nutzung vom Mischgebiet zu Allgemeines Wohngebiet. Durch diese Änderung wird jedoch von keinem erhöhten Verkehrsaufkommen ausgegangen.

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, nach deren Ergebnis mit erhöhten Schallimmissionen zu rechnen ist. Im Bebauungsplan werden daher notwendige Festsetzungen getroffen. In der Flächennutzungsplanänderung sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gingen mehrere Stellungnahmen zu diesem Thema ein. Zum einen wurde auf die Verkehrslärmimmissionen, bedingt durch die bestehenden Straßen im Umfeld des Planungsgebietes (B299, St 2204, Altdorfer Straße) hingewiesen. Außerdem wurde auf mögliche Gewerbelärmimmissionen vom nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden, geplanten Gewerbegebiet aufmerksam gemacht und auf das damit verbundene Konfliktpotential, ebenso auf eine erhöhte Lärmimmission durch Erschließungsverkehr.

Aufgrund der im Bebauungsplan berücksichtigten Festsetzungen und der konsequenten Grundrissorientierung der Gebäude sind die Anforderungen an den Schallschutz erfüllt, auch hinsichtlich der von Norden her einwirkenden Gewerbelärmimmissionen. Laut Gutachten erhöht sich der durch Erschließungsverkehr hervorgerufene Beurteilungspegel lediglich um bis zu 0,5 dB(A), sodass die Schwelle zur Erheblichkeit nicht überschritten wird.

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurde die Geschwindigkeitsregelung der B299 insofern berücksichtigt, dass eine Überprüfung der Werte auf Grundlage der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten zu keiner Änderung des Ergebnisses führte.

5. Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Nutzungsänderung handelt, kann kein alternativer Standort geprüft werden.

6. Zusammenfassung

Mit vorliegender Planung kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Schaffung von Wohnraum auf einem ansonsten brach liegenden Gebiet erreicht werden.