Begründung

1. Ausgangssituation

In dem seit 30.03.2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt ist die südlich an die Schule Wolfstein angrenzende, unbebaute Fläche ausschließlich als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule, dargestellt. Gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (vgl. Seite 94) war man zunächst noch von einer möglichen Schulhauserweiterung ausgegangen.

Seit Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes gab es gesamtstädtische Veränderungen bei den Volksschulen. In der Schule Wolfstein gibt es nunmehr nur noch die Klassenstufen 1 bis 4. Auf dieser Grundlage wurde der schulische Bedarf konkretisiert. Das Schulhaus in seiner bestehenden Größe wurde vollumfänglich saniert und der Bedarf nach Freiflächen und eines seit langem erforderlichen Rasenspielfeldes genau aufgezeigt.

Weiterhin wird in diesem Bereich der Bedarf eines Kinderspielplatzes gesehen. Alle für öffentliche Zwecke nicht benötigten Flächen können künftig, wie die sonstige benachbarte Nutzung als Wohngebiet weiterentwickelt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. beabsichtigt deshalb, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.03.2004 im Gebiet „Bayernstraße / Wolfsteinstraße“ zu ändern und hat hierzu im Oktober 2007 einen Änderungsbeschluss getroffen.

Mit dem Änderungsverfahren wird die Darstellung Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule zurückgenommen und stattdessen Allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Sport und Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz neu dargestellt.

3. Lage und Größe des Gebietes:

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtkerns der Stadt Neumarkt in einer Entfernung zum Stadtkern von ca. 2,3 km. Die Flächenutzungsplanänderung umfasst das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

im Norden: durch das Schulgebäude
im Osten: durch die Wolfsteinstraße
im Süden: durch die Bayernstraße
im Westen: durch den Fußweg zwischen Liebigstraße und Pelchenhofener Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13.200qm und gliedert sich wie folgt:

- Wohnbauflächen: ca. 0,53 ha
- Gemeinbedarfsflächen, Zweckbestimmung Sport ca. 0,51 ha
- Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz ca. 0,11 ha
- Verkehrsflächen ca. 0,17 ha

4. Planungskonzept:

Die Wohnbebauung wird im Osten situiert, auch um die vorhandene Erschließungsmöglichkeit entlang der Wolfsteinstrasse zu nutzen. Durch Modellierung des Geländes mit einem leichten Wall wird das Wohngebiet zum Sportplatz abgeschirmt. Weitere Lärmschutzmaßnahmen werden nicht getroffen, die Nutzung der Sportflächen wird auf den Schulsportbetrieb eingeschränkt. Das Rasenspielfeld ist so zu den bestehenden Schulnutzungen platziert, dass es auf der Ebene des bestehenden Allwetterplatzes zum Liegen kommt.
Der westliche Bereich wird für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes reserviert.

5. Auswirkungen der Planung:

Es werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Fluren in Teilen überbaut und verdichtet. Den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Klima / Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter kommt im Geltungsbereich überwiegend geringe Bedeutung zu. Es sind keine schutzwürdigen Biotope der amtlichen Biotopkartierung vorhanden. Angesichts der Lebensräume 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. Die konkrete Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft erfolgte auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung wird eine endgültige, realisierbare Nutzungsregelung geschaffen, welche einerseits den Bedarf an öffentlichen Flächen abschließend abdeckt, zum anderen die Entwicklung der nicht benötigten öffentlichen Flächen zur Nutzung als Wohnbauflächen vorbereitet. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird somit auch die Innenentwicklung gestärkt.

Bezüglich der Umweltauswirkungen ist keine Verschlechterung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zu erkennen. Die Immissionssituation wurde durch eine Begutachtung des Büros Sorge dargelegt. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die laut Gutachter das Spitzenpegelkriterium überschreiten könnten, werden akzeptiert.

6. Kompensation:

Durch die verschiedenen vermeidungswirksamen Festsetzungen und die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden. Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ konnte somit auf eine differenzierte Vorgehensweise zur Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verzichtet werden. Vielmehr war davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall nach Prüfung der Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans „Bayernstraße / Wolfsteinstraße“ auf die Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben, und somit kein weiterer Kompensationsbedarf vorhanden ist.

Neumarkt i.d.OPf., den 27.10.2008