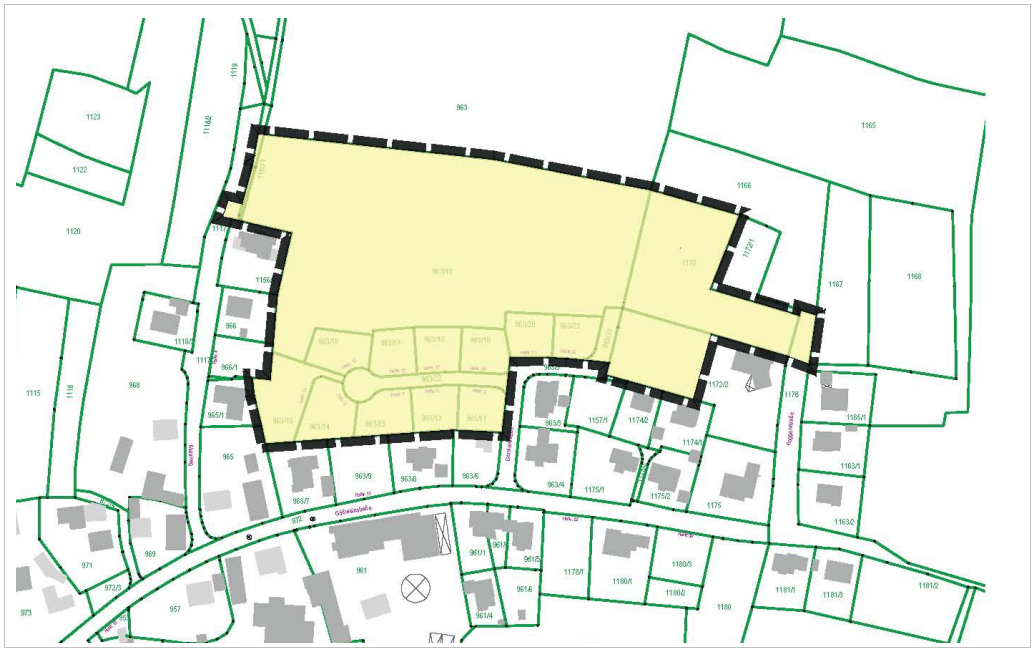
NEUMARKT i.d.OPf.

STARKE STADT

Flächennutzungsplanänderung „139 – Lährer Berg“



Zusammenfassende Erklärung

Stand: 24.06.2016

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf. Stadtplanungsamt Rathausplatz 1 92318 Neumarkt i.d.OPf.	TEAM 4 landschafts+ortsplanung guido bauernschmitt • robert enders 90451 nürnberg cedenberger straße 65 tel 0911 [illegible]

Inhaltsverzeichnis

1. Planung 3

2. Verfahrensablauf 3

3. Berücksichtigung der Umweltbelange 3

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 4

4.1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 4

4.2. Stellungnahmen der Behörden, der sonstiger Träger öffentlicher Belange und des Planers 5

4.3. Öffentlichkeitsbeteiligung und Stellungsnahmen des Planers 12

5. Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten 15

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes 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.

1. Planung

Der Stadtrat von Neumarkt hat in seiner Sitzung vom 08.06.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Erweiterung des Wohngebietes in Lähr (gem. § 4 BauNVO) aufzustellen und den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern. Die Stadt Neumarkt ist Oberzentrum am Rande des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen und damit attraktiver Siedlungsschwerpunkt des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. Die bestehenden freien Bauflächen können die sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauland nicht befriedigen, so dass die Ausweisung des Wohngebiets in Lähr zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage erforderlich ist.

2. Verfahrensablauf

Änderungsbeschluss:	08.06.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB: Anhörungsversammlung	31.08.2015
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB:	20.10.2015 – 18.11.2015
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	25.01.2016
Öffentliche Auslegung § 3 (2) Bau GB und	
Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 (2) Bau GB:	14.03.2016 – 14.04.2016
Feststellungsbeschluss:	02.06.2016

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Den Schutzgütern Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaft kommt im Geltungsbereich überwiegend geringe Bedeutung, dem Schutz der Pflanzen- und Tierwelt kommt mittlere Bedeutung zu. Es ist ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop betroffen Nasswiese (ca. 400 qm). Hierfür ~~wurde~~ wird im Rahmen des ~~parallelen~~ Bebauungsplanverfahrens~~es~~ eine Ausnahmegenehmigung beantragt.

Die Umweltbelange sind weiterhin auf Ebene der Bebauungsplanung berücksichtigt. Eine Eingrünung am Ortsrand (geplante Ausgleichsfläche) ist dargestellt.

Die verbleibenden Umweltauswirkungen zeigt die nachfolgende Tabelle.

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Grünlandflächen; erhebliche Immissionen sind nicht zu befürchten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von mäßig intensivem Grünland und einer kleinflächigen Nasswiese	mittlere Erheblichkeit
Boden	niedrige Versiegelung durch niedrige Grundflächenzahl	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung~~, Verlaufsänderung des verrohrten Gewässers~~	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche mit Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Teilverlust eines prägenden Hanges, umfassende Vermeidungsmaßnahmen	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben

<u>keine Stellungnahme abgegeben</u>:

- Freiwillige Feuerwehr Neumarkt i.d.OPf.
- Gemeinde Berngau
- Gemeinde Sengenthal

<u>keine Anregungen vorgebracht:</u>

- Stadt Velburg, Schreiben vom 17.11.2015
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf., Schreiben vom 14.03.2016 und 21.10.2015
- Gemeinde Deining, Schreiben vom 16.03.2016
- Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 11.04.2016 und 30.10.2015

- Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 15.03.2016 und 29.10.2015
- Bayernwerk AG Schreiben vom 13.11.2015

Anregungen vorgebracht:

- Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde
- Landkreis Neumarkt, Technischer Umweltschutz
- Stadt Neumarkt i.d.OPf., Beitrags- und Gebührenamt
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf.
- Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Neumarkt-Amberg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf.
- Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12
- Landkreis Neumarkt, Untere Naturschutzbehörde

4.2. Stellungnahmen der Behörden, der sonstiger Träger öffentlicher Belange und des Planers

4.2.1 Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 12.11.2015:

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Landesplanung anzupassen.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013

- soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. ((G) 3.1)
- sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2)
- sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. ((G) 3.3)
- sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [. „] ((Z) 3.3)

Die Ausweisung des Wohngebietes wird mit der Attraktivität Neumarkts im Verdichtungsraum Nürnberg und der verkehrsgünstigen Lage des Ortsteils Lähr zum Hauptort begründet (S. 3 der Begründung zum Flächennutzungsplan). Die bestehenden freien Bauflächen können die sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauland nicht befriedigen.

Trotz des relativ geringen Umfangs der Wohngebietsausweisung kann auf eine detaillierte und nachvollziehbare Bedarfsbegründung nicht verzichtet werden. Die pauschalen Ausführungen zur Attraktivität und Lage des Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. und einer unbestimmten Nachfrage genügen diesen Anforderungen nicht.

Ein entsprechender Bedarfsnachweis ist im weiteren Verfahren zu ergänzen. Erst bei Vorliegen des Bedarfsnachweises ist eine Bewertung der Wohngebietsausweisung anhand der o.g. landesplanerischen Vorgaben möglich.

Schreiben vom 05.04.2016:

Im Rahmen der Beteiligung der höheren Landesplanungsbehörde als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB wurde auf Basis der Erfordernisse der Raumordnung nach Kapitel 3 „Siedlungsstruktur" des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) auf das Fehlen einer detaillierten und nachvollziehbaren Begründung für einen neuen Bedarf an Wohnbauflächen hingewiesen (siehe Schreiben vom 12.11.2015, Az. ROP-SG24-8314.11-115-10-4).

Die nun vorgelegten Unterlagen sind wie folgt zu bewerten:

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bedarf an Wohnbauflächen mit der großen Nachfrage nach einer Einfamilienhausbebauung erklärt. Dieser Bedarf könne aktuell weder durch die vorgesehenen Baugebietsplanungen noch durch Möglichkeiten der Innenentwicklung und Nachverdichtung befriedigt werden. Zudem können verschiedene Baugebietsplanungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von 2004 aufgrund der Nichtverfügbarkeit von Grundstücken derzeit nicht realisiert werden.

Im Rahmen dieser Ausführungen fehlt allerdings weiterhin eine konkrete Bilanzierung des Flächenbedarfs. Der Bedarf für die gesamten erforderlichen Wohnbauflächen muss ermittelt und mit allen verfügbaren unbebauten sowie bereits dargestellten Flächen abgeglichen werden. Zur Ermittlung des Bedarfs sollten realistische Prognosen zu Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum der Kommune herangezogen werden. Die sich aus der Bilanzierung ergebenden notwendigen Bauflächen können anschließend dargestellt werden. Sollten im wirksamen Plan bereits dargestellte Flächen langfristig nicht realisierbar sein, können diese gegebenenfalls herausgenommen werden, um eine stimmige Gesamtbilanz zu ermöglichen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorliegende Bauleitplanung nach derzeitigem Planungsstand die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Sinne des LEP (Kapitel 3 „Siedlungsstruktur"), vor allem in Hinblick auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung, nicht hinreichend erfüllt. Eine detaillierte Bilanzierung für Wohnbauflächen des gesamten Stadtgebietes muss ergänzt werden.

<u>Stellungnahme Planer</u>

Zum Schreiben vom 12.11.2015:

Der geforderte Bedarfsnachweis wird ergänzt.

Zum Schreiben vom 05.04.2016:

Die Stadt Neumarkt ist Oberzentrum im Verdichtungsraum. In den Verdichtungsräumen ist gem. LEP die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere Standorte mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr zu konzentrieren.

Im Großraum Neumarkt erfolgt die Siedlungsentwicklung derzeit genau konträr zu diesem Ziel des LEP: Die Umlandgemeinden verzeichnen ein teils extrem starkes Bevölkerungswachstum, die Stadt Neumarkt hingegen nicht, musste sogar temporär Bevölkerungsrückgänge verzeichnen. Hintergrund ist die Tatsache, dass in der Stadt Neumarkt, wie in der Begründung zum Entwurf ausführlich dargelegt, keine Bauflächen dem Grundstücksmarkt

zur Verfügung stehen und folglich der erhebliche Wunsch nach Bauflächen im prosperierenden Oberzentrum fast ausschließlich in den umliegenden, nicht zentralen Gemeinden erfolgt.

Dass die bescheidenen Möglichkeiten der Stadt Neumarkt, mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes die im Besitz der Stadt befindlichen Grundstücke als Wohnbauland zu entwickeln, als nicht mit den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vereinbar dargestellt werden, ist aus planerischer Sicht unverständlich. Wie bereits dargelegt, ist eine Zusammenstellung von noch freien Wohnbauflächen in der Begründung bereits erfolgt, diese wird noch mit konkreten Flächengrößen hinterlegt. An der bisherigen Feststellung der Begründung, dass die Flächen aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft der Eigentümer dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung stehen, ändert sich nichts. Der bestehende erhebliche Bedarf an Wohnbauflächen wird durch die erheblichen Bevölkerungszuwächse der Umlandgemeinden eindringlich dokumentiert. Es ist aus planerischer Sicht dringend erforderlich, die Abwanderung junger Familien aus der Stadt Neumarkt in die deutlich schlechter versorgten und an den ÖPNV angebundenen Umlandgemeinden zu vermeiden. Aus Sicht der Stadt Neumarkt dient die Ausweisung von Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes und mit guter Anbindung an das ÖPNV-Netz (die auch im Ortsteil Lähr aufgrund der kurzen Entfernung zum Bahnhof gegeben ist) eben gerade einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die Herausnahme von Bauflächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind, wird von der Stadt im Rahmen einer größeren Fortschreibung des Flächennutzungsplanes geprüft. Allerdings ist festzustellen, dass diese Flächen nach derzeitiger Einschätzung aufgrund ihrer Lage grundsätzlich sehr gut als Siedlungsflächen geeignet sind und deshalb langfristig auch als solche entwickelt werden sollen. Die im Moment eine Entwicklung hindernden Faktoren (mangelnde Abgabebereitschaft) können sich relativ kurzfristig ändern, so dass eine Herausnahme städtebaulich gut geeigneter Flächen in zentraler Lage aus Sicht der Stadt Neumarkt nicht nachhaltig wäre.

Die Begründung wird um eine Bilanzierung der freien Bauflächen im Stadtgebiet ergänzt. An der Planung wird aufgrund des erheblichen Bedarfs festgehalten.

4.2.2 Landkreis Neumarkt, Technischer Umweltschutz/Staatliches Abfallrecht

Schreiben vom 13.11.2015:

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:

Südlich von dem Plangebiet befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen, auf denen jeweils eine Tierhaltung betrieben wird (Milchviehhaltungen). Die von diesen Anlagen ausgehenden Geruchsimmissionen können aufgrund des relativ geringen Abstandes Beeinträchtigungen in dem geplanten Wohngebiet hervorrufen. Gemäß dem IMS des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 10.06.1996 Nr. IIB5-4641.0-001/94 sollte aus Gründen der planerischen Vorsorge ein Abstand von 120 m zur nächsten Wohnbebauung angestrebt werden. Andererseits sind die landwirtschaftlichen Betriebe durch bestehende Wohnhäuser schon eingeschränkt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist daher zu prüfen, ob die hinzu kommende Wohnbebauung stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein wird, als die bereits vorhandene Wohnbebauung. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass Wohngebiete einen höheren Schutzanspruch haben als Dorfgebiete.

Schreiben vom 11.04.2016:

In der Stellungnahme vom 13.11.2015 wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe, im Rahmen des Bauleitplanverfah-

rens zu prüfen ist, ob die hinzu kommende Wohnbebauung stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein wird, als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat schließt sich in der Sitzung am 25.01.2016 der Stellungnahme des Planers an. Dieser führt aus, dass durch die geplante Ausweisung keine erheblichen zusätzlichen Einschränkungen für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten sind. Aus der Sicht des fachlichen Immissionsschutzes ist diese Beurteilung plausibel. Die landwirtschaftlichen Betriebe müssen nach meiner Auffassung gegenüber der geplanten Wohnbebauung nicht mehr Rücksicht nehmen als gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung. Demzufolge ist die zusätzliche Wohnbebauung grundsätzlich zulässig (vgl. IMS des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 10.06.1996, Nr. IIB5-4641.0-001/94).

Stellungnahme Planer

Zum Schreiben vom 13.11.2015:

Zwischen den angesprochenen landwirtschaftlichen Betrieben und der geplanten Erweiterung des bestehenden Wohngebietes sind bereits mehrere Wohnhäuser vorhanden. Bezüglich der angesprochenen Geruchsimmissionen wird darauf hingewiesen, dass der bestehende Betrieb aufgrund seiner Lage im Dorfgebiet bereits zur Rücksichtnahme verpflichtet ist. Dies gilt sowohl gegenüber den bestehenden Wohngebäuden im Dorfgebiet, die dem Betrieb deutlich näher liegen als die möglichen neuen Wohngebiete wie auch bezüglich bestehender Wohngebäude im bereits bestehenden allgemeinen Wohngebiet nordöstlich des Betriebs. Das neue allgemeine Wohngebiet rückt nicht näher an den bestehenden Betrieb heran als das bereits bestehende allgemeine Wohngebiet bzw. die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbaufläche. Insofern sind durch die geplante Ausweisung keine erheblichen zusätzlichen Einschränkungen für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten.

Zum Schreiben vom 11.04.2016:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

4.2.3 Stadt Neumarkt i.d.OPf., Beitrags- u. Gebührenamt

Schreiben vom 02.11.2015:

Die Erschließung des Wohngebietes ist ausreichend zu sichern. Für die im Plan vorgesehenen Straßen sind nach der endgültigen Herstellung entsprechende Erschließungsbeiträge auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Neumarkt (EBS) in der jeweils gültigen Fassung zu erheben.

Schreiben vom 07.04.2016:

Gegen die mit Schreiben vom 11.03.2016 vorgelegte Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Gebietes „139 – Lährer Berg“ bestehen seitens des Beitrags- und Gebührenamtes grundsätzlich keine Einwände.

Die Erschließung des Wohngebietes ist ausreichend zu sichern.

Für die Verlängerung der Roggenstraße können keine Erschließungsbeiträge nach Maßgabe des BauGB und der EBS erhoben werden. Die hierfür anfallenden Kosten müssen über eine verträgliche Regelung auf den Käufer der hier anliegenden Bauparzelle umgelegt werden.

Für die im Plan vorgesehenen Straßen sind nach der endgültigen Herstellung entsprechende Erschließungsbeiträge auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Neumarkt (EBS) in der jeweils gültigen Fassung zu erheben.

Es wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 29.01.2016 verwiesen.

Schreiben vom 29.01.2016:

Gegen den mit Schreiben vom 22.12.2015 vorgelegten Bebauungsplanvorentwurf für das Gebiet "139 Lährer Berg" bestehen seitens des Beitrags- und Gebührenamtes grundsätzlich keine Einwände.

Die Erschließung des Baugebietes ist ausreichend zu sichern. Für die im Plan vorgesehene Weiterführung der Gerstenstraße sind nach der endgültigen Herstellung entsprechende Erschließungsbeiträge auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Neumarkt (EBS) in der jeweils gültigen Fassung zu erheben.

Bezüglich der im Planentwurf vorgesehenen Verlängerung der Roggenstraße bestehen Einwände.

Für die eingetragene Verkehrsfläche ist nach den derzeit vorliegenden Planunterlagen die Umlegung der Herstellungskosten im Rahmen einer herkömmlichen Beitragsabrechnung nicht möglich. Eine Kostenbeteiligung des Käufers im Zuge einer vertraglichen Regelung wäre gesondert zu prüfen. Andernfalls fallen die Kosten für die Herstellung dieses Teilstückes zu Lasten der Stadt Neumarkt i.d.OPf..

Stellungnahme Planer

Zum Schreiben vom 02.11.2015:

Die Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen.

Zum Schreiben vom 07.04.2016:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und an das zuständige Amt weitergeleitet.

4.2.4 Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Schreiben vom 30.10.2015:

Zur vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „139 - Lährer Berg“ bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Einwände.

Im östlichen Teil des geplanten Baugebiets verläuft ein verrohrtes Gewässer. In den Unterlagen finden sich hierzu keine Hinweise oder Ausführungen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Öffnung der Verrohrung zu prüfen und die Situation entsprechend zu würdigen.

Bei den angesprochenen Drainagen gehen wir davon aus, dass es sich um Anlagen von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung handelt. Sie sind hier nicht bekannt.

Zur Niederschlagswasserentsorgung werden, wie auch in der Einbeziehungssatzung, keine Angaben gemacht.

Hinzuweisen ist noch auf die Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem nördlich angrenzenden Hang.

Schreiben vom 15.03.2016:

Zur Flächennutzungsplanänderung "139 - Lährer Berg" bestehen keine grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Einwände.

Die in unserem Schreiben vom 30.10.2016 angesprochenen Punkte Drainagen und verrohrtes Gewässer werden in den nun vorliegenden Unterlagen angesprochen. Die Lösungen bleiben der weiteren Planung vorbehalten.

Zur Niederschlagswasserentsorgung fehlen weiterhin die Angaben bzw. Lösungsansätze.

Stellungnahme Planer

Zum Schreiben vom 30.10.2015:

Hinweise zum verrohrten Gewässer werden in der Begründung ergänzt. Eine Öffnung der Verrohrung wird im Bebauungsplan geprüft, teilweise sind im entsprechenden Bereich Ausgleichsflächen vorgesehen. Die Niederschlagswasserentsorgung soll im Trennsystem erfolgen. Auf die Gefahr zufließenden Hangwassers wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Zum Schreiben vom 15.03.2016:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

4.2.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt

Schreiben vom 21.03.2016:

Bereich Forsten: Forstliche Belange sind nicht berührt.

Bereich Landwirtschaft: Unter Punkt 6 der Begründung zur geplanten Flächennutzungsplanänderung wird nochmals darauf hingewiesen dass im südlichen Bereich sich noch ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet und dass deshalb mit Emissionen zu rechnen ist. Dieser Sachverhalt wurde auch vom Landratsamt Neumarkt beurteilt.

Es besteht Einverständnis mit der Flächennutzungsplanänderung.

Stellungnahme Planer

Der landwirtschaftliche Betrieb ist durch bestehende Wohnhäuser schon eingeschränkt. Der Abstand zu den nächstgelegenen Wohnhäusern beträgt rund 1/4 des Abstandes zu dem Wohngebiet. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die hinzu kommende Wohnbebauung stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein wird, als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Folglich muss der landwirtschaftliche Betrieb gegenüber der geplanten Wohnbebauung nicht mehr Rücksicht nehmen als gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung.

4.2.6 Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf.

Schreiben vom 27.10.2015:

Stromversorgung:

Die elektrische Erschließung des geplanten Wohngebietes im Bereich „Lährer Berg“ kann durch die Erweiterung des Niederspannungsnetzes der Stadtwerke Neumarkt sichergestellt werden. Wir beabsichtigen die Verlegung von Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabeln im Bereich der Gößweinstraße, des Maiswegs sowie im Erschließungsbereich.

Wasserversorgung:

Der Planungsbereich liegt in der Versorgungszone Lähr. Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist aus den vorhandenen Rohrleitungen sichergestellt. Zur Erschließung der Parzellen ist die Verlegung einer Wasserverteilungsleitung DN 100 PE notwendig. Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist sichergestellt. Aufgrund der Höhenlage ergibt sich ein Versorgungsdruck von ca. 4 bis 5 bar.

Erdgasversorgung:

Der Ortsteil Lähr ist derzeit nicht für die Erschließung mit Erdgas vorgesehen.

ÖPNV:

Der ÖPNV ist derzeit von den Planungen nicht betroffen.

Telekommunikation:

Die Stadtwerke Neumarkt beabsichtigen die Erschließung des Planungsgebietes mit Glasfaser. Mit unserem Kooperationspartner stellen wir Telefon und schnelles Internet und damit auch die Grundversorgung nach dem Telekommunikationsgesetz (TKG) sicher. Aus unserer Sicht ist deshalb kein weiterer Telekommunikationsnetzbetreiber notwendig.

Stellungnahme Planer

Die Hinweise zur Versorgung mit Strom, Wasser, Erdgas und Telekommunikation sowie zum ÖPNV werden zur Kenntnis genommen.

4.2.7 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 29.10.2015:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Stellungnahme Planer

Ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden eventuell zu Tage tretender Bodendenkmäler wird auf dem Planblatt des Bebauungsplanes ergänzt.

4.2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12

Schreiben vom 30.10.2015:

Wir bitten Sie, in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

Stellungnahme Planer

Die Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen. Die Sicherstellung von ausreichenden Trassen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet.

4.2.9 Landkreis Neumarkt, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 04.11.2015:

Schutzgebiete nach BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auch finden sich im unmittelbaren Umgriff keine Schutzgebiete. Kleinflächig wird jedoch ein gesetzlich geschütztes Biotop (Nasswiese) überplant. Dies ist genau wie die Eingriffsregelung detailliert im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen / abzuarbeiten.

Grundsätzliche Versagungsgründe / Bedenken zur Flächennutzungsplanänderung bestehen unsererseits nicht.

Stellungnahme Planer

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Bereich der Nasswiese sind Grünfläche, Ausgleichsfläche und, ggf. je nach Abgrenzung zum geringen Anteil Bauflächen vorgesehen. Der Eingriff in die kleine Nasswiese wird im Bebauungsplanverfahren abgehandelt.

4.3. Öffentlichkeitsbeteiligung und Stellungsnahmen des Planers

Im Rahmen der Auslegung wurden keine Anregungen / Bedenken zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 fand im Rahmen einer Anhörungsversammlung statt. Von der Öffentlichkeit wurden Anregungen zu folgenden Themenbereichen eingebracht:

4.3.1

Planerische Grundkonzeption:

4.3.1.1

Ein Bürger fragt nach, ob der Bauplatz am Ende des Roggenwegs sinnvoll ist. Hier muss die Erschließung ergänzt und gegebenenfalls ausgebaut werden, was kostenmäßig auf die Anwohner zukommen könnte.

Stellungnahme Planer

Der Roggenweg im entsprechenden Bereich ist noch nicht ausgebaut, die Erschließung muss ergänzt werden. Der Bauplatz rundet den Siedlungsbereich ab. Die Eingrünung des Siedlungsrandes an dieser Stelle ist durch angrenzende Biotopflächen (Wald, Teich) bereits sichergestellt.

4.3.1.2

Eine Bürgerin fragt, warum ausgerechnet in Lähr so ein großes Baugebiet an dieser Stelle geplant wird. Schließlich würde sich der Ort damit fast verdoppeln. Außerdem ist sie der Meinung, dass Bauflächen alternativ auch im westl. Bereich des Ortes geschaffen werden könnten.

Stellungnahme Planer

Die Nachfrage nach Bauflächen in der Stadt Neumarkt ist sehr groß und im Gebiet der Kernstadt sind kaum mehr freie Bauflächen verfügbar. Deshalb wurden die nahe der Stadt gelegenen Ortsteile in eine weitere Prüfung einbezogen und der Ortsteil Lähr grundsätzlich für geeignet befunden. Insbesondere die gute Verkehrsanbindung nach Neumarkt sowie ans überregionale Straßennetz sprechen für diesen Standort.

Ferner weist die Stadt Neumarkt Bauflächen vordringlich dort aus, wo mit dem Erlangen des Baurechtes auch Bauplätze tatsächlich verfügbar gemacht werden können. Dies ist im Ortsteil Lähr im vorliegenden Bereich der Fall. Zudem wird der Siedlungskörper durch die geplanten Wohnbauflächen sinnvoll abgerundet und der Ortsrand gestalterisch ausgebildet. Dadurch entsteht ein kompakter Siedlungskörper.

Eine Ausweisung westlich des Ortes Lähr hätte aus planerischer Sicht keine wesentlichen Vorteile gegenüber der vorliegenden Planung, die das bestehende Wohngebiet erweitert.

4.3.2

Freiflächen/Erholung:

4.3.2.1

Von einem Bürger wird angeregt den Ausgleich in räumlicher Nähe zum Eingriff zu schaffen.

Stellungnahme Planer

Die Schaffung des Ausgleichs möglichst in räumlicher Nähe ist zu befürworten und bereits in der Planung berücksichtigt.

4.3.2.2

Es wird gefragt wie das mit dem Thema Spielplatz ist.

Stellungnahme Planer

Der vorhandene Spielplatz an bestehender Stelle ist ausreichend gut situiert.

Aufgrund der Schaffung der Wohnbaufläche soll eine weitere Spielfläche in fußläufiger Erreichbarkeit gesichert werden. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

4.3.3

Immissionen:

Ein Bürger bittet darum, die Immissionen aus der Landwirtschaft zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sollte an der Planung auch der Bauernverband beteiligt werden.

Stellungnahme Planer

Zwischen einem landwirtschaftlich Betrieb südlich der Gößweinstraße und der geplanten Erweiterung des bestehenden Wohngebietes sind bereits mehrere Wohnhäuser vorhanden.

Bezüglich der Immissionen wird darauf hingewiesen, dass der bestehende Betrieb aufgrund seiner Lage im Dorfgebiet bereits zur Rücksichtnahme verpflichtet ist. Dies gilt sowohl gegenüber den bestehenden Wohngebäuden im Dorfgebiet, die dem Betrieb deutlich näher liegen als die möglichen neuen Wohngebiete wie auch bezüglich bestehender Wohngebäude im bereits bestehenden allgemeinen Wohngebiet nordöstlich des Betriebs. Das neue allgemeine Wohngebiet rückt nicht näher an den bestehenden Betrieb heran als das bereits bestehende allgemeine Wohngebiet bzw. die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbaufläche. Insofern sind durch die geplante Ausweisung keine erheblichen zusätzlichen Einschränkungen für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten.

Der Bauernverband wurde an der Planung beteiligt.

4.3.4

Erschließung:

4.3.4.1

Ein Bürger erkundigt sich nach dem Sachstand der Umgehungsstraße nach Karhof.

Stellungnahme Planer

Eine Umgehung ist im FNP nicht vorgesehen. Die in früherer Zeit diskutierten Varianten einer Umgehung berühren den Planbereich jedoch nicht.

4.3.4.2

Die Runde erkundigt sich warum die Erschließung so geplant ist. Ein Bürger befürchtet durch die Planung viel Neuverkehr.

Stellungnahme Planer

Für den südl. Teil ist eine Sackgasse durch eine Einbeziehungssatzung festgesetzt. Im nördl. Bereich soll keine Sackgasse vorgesehen werden, da Sackgassen in der Regel mehr Verkehr erzeugen. Außerdem kann von der vorhandenen Gerstenstraße angebunden und an den Maisweg angeschlossen werden. Es wird sich ausschließlich um Anwohnerverkehr handeln, der keine unzumutbare Belastung der bestehenden Bevölkerung mit sich bringen wird.

5. Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient der Erweiterung von Wohnbaufläche. Die Stadt Neumarkt hat hierfür die Möglichkeiten der Nachverdichtung und Innenentwicklung geprüft mit dem Ergebnis, dass geeignete Baugrundstücke derzeit nicht verfügbar sind. Die Stadt Neumarkt kann weiterhin nicht ausreichend verfügbare Bauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln, da Grundstücke (z.T. Schlüsselgrundstücke) nicht verfügbar sind.

Der südliche Teil des Änderungsbereichs beinhaltet die Anpassung der im wirksamen FNP bereits als geplant dargestellten Baufläche, für die für den überwiegenden Teil inzwischen eine rechtswirksame Einbeziehungssatzung erarbeitet wurde. Der Flächennutzungsplan setzt die hier begonnene Entwicklung nach Norden fort und greift die vorgesehene Entwicklung von Wohnbaufläche aus dem wirksamen FNP auf.

Die Fläche ist im Süden, Osten und Westen von bestehender Bebauung umgeben. Freie Flächen sind aufgrund des regionalplanerischen Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Lähr nur nördlich der Gößweinstraße, bzw. nördlich der bereits im wirksamen FNP dargestellten geplanten Wohnbaufläche vorhanden.

Somit stellt die östlich des Maiswegs und westlich der Roggenstraße gelegene Fläche die einzig sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit für zusätzliche Wohnbauflächen dar.

Formatiert: Einzug: Links: 0 cm, Abstand Vor: 3 Pt., Nach: 3 Pt.