

Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. „145 - Gewerbegebiet Stauf Süd II“

Allgemeines / Ziel / Anlass

Der Stadtrat der Stadt Neumarkt hat am 25.06.2015 beschlossen für den Bereich „Stauf Süd II“ einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes aufzustellen. Aufgrund konkreten Ansiedlungswillens sollte die auf Ebene des Flächennutzungsplans vorbereitete Entwicklung mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden.

Es sollten damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großen Gewerbebetriebes und mehrerer kleiner Betriebe geschaffen werden. Dazu gehören neben der Festsetzung einer Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksfläche auch die Sicherung der Erschließung sowie der Nachweis des naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Zulässig ist bei einer GRZ von 0,7 eine Gesamthöhe der Gebäude von bis zu ca. 16 m (geregelt über max. zulässige Firsthöhe über Normalnull), für den Teilbereich im Kreuzungsbereich NM 41 / ST 2238 ist eine maximale Gebäudehöhe von 20 m vorgesehen. Für die Erschließung wurde im Kreuzungsbereich St 2238 und Zubringer B 8 / B299 die Neuanlage eines fünfarmigen Kreisverkehrs planungsrechtlich gesichert.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 14,6 ha.

Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren gemäß BauGB aufgestellt.

Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. „145 – Gewerbegebiet Stauf Süd II“ verlief wie folgt:

Aufstellungsbeschluss	25.06.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	25.09.2015
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	10.09. – 12.10.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB	07.10.2015
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	23.11.2015
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	23.11.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	30.12.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	12.01. – 12.02.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	12.01. – 12.02.2016

Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung des Entwurfs	27.04.2016
Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss	23.11.2016
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	02.12.2016
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	13.12.2016 – 13.01.2017
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.12.2016 – 13.01.2017
Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung	27.03.2017
Satzungsbeschluss	27.03.2017
Bekanntmachung Satzungsbeschluss, Rechtskraft	26.04.2017

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die **Berücksichtigung der Umweltbelange** erfolgte auf Basis des der Begründung beigefügten Umweltberichtes. Hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes stützt sich die Umweltprüfung auf den in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. sowie z.T. auf das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Neumarkt.

Eine Bestandsaufnahme des Gebiets fand im Juli 2015 statt.

Das Gebiet hat eine mittlere Bedeutung für die Schutzgüter, das Schutzgut Wasser und, in Teilbereichen, auch das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden als hoch eingestuft. Die Auswirkungen des Vorhabens werden für die Schutzgüter als nicht erheblich bewertet, lediglich die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind erheblich.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden jeweils zum Vorentwurf, zum Entwurf und zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes nach Maßgaben des BauGB durchgeführt.

Vorentwurf

Im Rahmen der Beteiligung des Vorentwurfs wurde die grundsätzliche Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen durch den Bund Naturschutz, den Landesbund für Vogelschutz und den Bayerischen Bauernverband in Frage gestellt. An der Ausweisung der Fläche wird mit Hinblick auf den seit 2004 wirksamen FNP festgehalten, in dem die grundsätzliche Entscheidung zur Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche in Gewerbeflächen getroffen wurde.

Seitens der UNB und des LBV wurde die im Vorentwurf vorgesehene vollständige Überplanung eines gesetzlich geschützten Biotops abgelehnt. Hierzu wurde in der weiteren Planung die Zufahrt umgeplant, so dass ein Erhalt des Biotops (Tümpel) möglich wurde.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist auf die notwendige flächengleiche Ersatzaufforstung durch die vorgesehene Rodung des Waldbestandes hin. Die Ersatzaufforstung wird auf einer Ökokontofläche in Neumarkt, Flst. Nr. 327, Gemarkung Pölling nachgewiesen.

Zum Vorentwurf bemängelte der Bayerische Bauernverband die aufgrund der Flächeninanspruchnahme agrarstrukturelle Verschlechterungen für die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe. Für die Ausgleichsmaßnahmen wird gefordert, dass diese die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwurf oder Wasserentzug schädigen sollen.

Der LBV kritisiert darüber hinaus die im Umweltbericht getätigte Einstufung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und fordert eine Ortsnähe der Ausgleichsmaßnahmen. Eine Ausweisung der Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet war nach Prüfung nicht möglich.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) hat in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf auf die vorgesehene Inanspruchnahme von Flächen des LSG „Buchberg“ hingewiesen, für die eine Ausnahme bzw. Erlaubnis notwendig ist. Die Erlaubnis wurde zum Entwurf vom 11/2015 erteilt. Darüber hinaus wurde hinsichtlich der vorgesehenen Rodung auf den Artenschutz verwiesen. Hierzu wurde vor der mittlerweile erfolgten Rodung eine Begehung auf Baumhöhlen durchgeführt. Darüber hinaus wurden CEF-Maßnahmen festgesetzt (Aufhängung von Nistkästen für Fledermäuse).

Seitens des Landratsamtes, technischer Umweltschutz, wurde die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung durch einen qualifizierten Lärmgutachter gefordert. Die schalltechnische Untersuchung wurde erstellt, ihre Ergebnisse sind in den zuletzt ausgelegten Entwurf eingeflossen.

Das Wasserwirtschaftsamt hat hinsichtlich der geplanten Einleitung von Niederschlagswasser in den Ludwig-Donau-Main-Kanal auf die notwendigen Verfahren und Verträge hingewiesen.

Seitens der DB-AG wurde auf die durch das Plangebiet verlaufende Leitungstrasse und die daraus resultierenden Bau- und Bewuchsbeschränkungen hingewiesen, die z.T. als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplans aufgenommen wurden. Die Stellungnahme wurde in ähnlicher Form nochmals zu Entwurf und geändertem Entwurf abgegeben.

Entwurf

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erteilt seine Zustimmung zum vorgesehenen Waldausgleich.

Das Landratsamt Neumarkt, technischer Umweltschutz, hält die im Entwurf enthaltene überschlägige Betrachtung zum Schallschutz aufgrund des Verfahrens für ungenau und empfiehlt eine Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691 sowie eine Unterteilung des Gebiets in Teilflächen mit verschiedenen Emissionskontingenten. Der Forderung nach einer schalltechnischen Untersuchung wurde nachgekommen und in der Folge differenzierte schalltechnische Festsetzungen getroffen.

Die Tiefbauabteilung des Landratsamtes erhebt Forderungen hinsichtlich der Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße NM 41, die inhaltlich in den Festsetzungen bereits enthalten war.

Die UNB weist nochmals auf die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände und die CEF-Maßnahmen hin. Des Weiteren wurden Hinweise zu Baumpflanzungen und Pflanzqualitäten gegeben, die in die Überarbeitung übernommen wurden.

Geänderter Entwurf

Die UNB bemängelt, dass durch die geänderte Erschließung mit dem Kreisverkehr und der Anbindung des einen Astes des Kreisverkehrs an den vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Weg eine gewerbliche Nutzung im Süden vorweggenommen wird, der die Lage im LSG „Buchberg“ und eine Fläche für ökologische Zwecke der Flurbereinigung entgegenstehen. Dieser Sichtweise wurde in der Abwägung mit dem Hinweis begegnet, dass innerhalb des Plangebiets eine sichere und leistungsfähige Erschließung und Anbindung an den übergeordneten Verkehr erfolgen muss und dass die Verbindung zwischen Kreisverkehr und landwirtschaftlichem Weg insbesondere der direkten Erschließung der Kompostieranlage dienen soll. Von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung für das Landschaftsschutzgebiet "Buchberg" wurde auf Antrag der Stadt vom 19.04.2017 durch die Untere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 20.04.2017 eine Befreiung erteilt.

Hinsichtlich einer Ausdehnung der gewerblichen Entwicklung nach Süden wird in der Abwägung festgehalten, dass diese durch das Planverfahren nicht ermöglicht wird, sondern dass dafür eigene Bauleitplanverfahren notwendig sind.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit** zum Vorentwurf wurde in Form einer Bürgerversammlung am 07.10.2015 durchgeführt. Es gingen zwei Stellungnahmen von Bürgern ein, die sich zu folgenden umweltbezogenen Belangen äußerten: Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen, Beeinträchtigung des Landschaftsbilds im LSG Buchberg, Nachweis des naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Hinsichtlich der grundlegenden Entscheidung der Baulandentwicklung wurde auf den wirksamen Flächennutzungsplan verwiesen. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden erläutert.

Die **Öffentliche Auslegung** zum Entwurf fand vom 12.01. – 12.02.2016, die erneute öffentliche Auslegung zum geänderten Entwurf in der Zeit vom 13.12.2016 – 13.01.2017 nach den Maßgaben des BauGB statt.

In beiden Beteiligungen gingen keine Anregungen ein.

Planungsalternativen

Eine Untersuchung von Standortalternativen hat nicht stattgefunden, da eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes erfolgen soll. Den bereits angesiedelten gewerblichen Nutzungen soll eine Entwicklung in räumlicher und funktionaler Nähe zum Betriebsstandort ermöglicht werden. Dem Gebot nach flächensparender und optimaler Ausnutzung der Gewerbeflächen im Gebiet von Neumarkt i.d.OPf. wird damit gefolgt.

Das Intensivgrünland mit einer Ertragsmesszahl von nur 38 ist durch seine isolierte Lage von weiteren landwirtschaftlichen Flächen abgeschnitten. Durch die bereits bestehende Erschließung und die vorhandenen Versorgungsleitungen am Standort sowie der Abwesenheit von schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung können die Eingriffe hier minimiert werden. Zusammen mit dem Bedarf von Lagerflächen in räumlicher Nähe ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes einer Neuausweisung an anderer Stelle vorzuziehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden alle Bereiche wie bisher genutzt werden, ggf. ist sogar mit einem Brachfallen der jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

aufgestellt

Neumarkt i.d.OPf., den

.....

Oberbürgermeister, Thomas Thumann