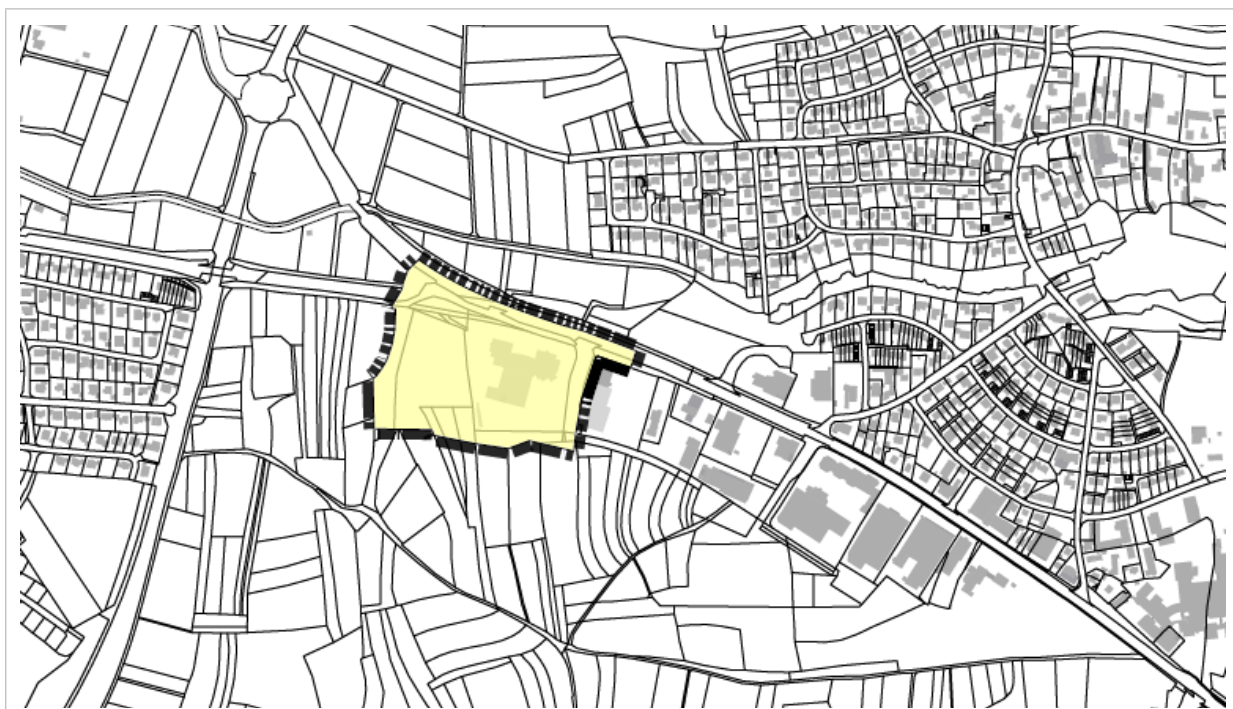




## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „142 – Autohaus Fischer“



## Zusammenfassende Erklärung

Stand: 06.09.2016

erarbeitet durch:

**TEAM 4** landschafts+ortsplanung  
guido bauernschmitt • robert enders  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten: .....</b>	<b>6</b>

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **1. Planung**

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. möchte im südwestlichen Bereich des Ortseinganges der Nürnberger Straße die bauliche Entwicklung abschließend regeln. Grund hierfür ist die beabsichtigte Erweiterung der Betriebsstätte des Autohauses Fischer Standortes in westliche und südliche Richtung. Hierzu ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) mit der Einschränkung der zulässigen Emissionen nötig. Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Neumarkt i.d.OPf. östlich des Ortsteils Pölling und östlich der Bundestraße B 299. Es handelt sich um eine ca. 6,3 ha große Fläche.

## **2. Verfahrensablauf**

Der Beschluss des Stadtrates der Stadt Neumarkt zur Aufstellung des Bebauungsplanes „142 – Autohaus Fischer“ wurde am 26.03.2015 getroffen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 02.06.2015. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme im Zeitraum vom 07.05.2015 bis zum 11.06.2015 aufgefordert.

Am 26.05.2015 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 im Rahmen einer Anhörungsversammlung statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung vom 23.11.2015 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach Maßgabe des § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum BBP in der Zeit vom 24.03.2016 bis 25.04.2016 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Bau-, Planungs- und Umweltsenat in seiner Sitzung am 27.06.2016 untereinander und gegeneinander abgewogen. Der Satzungsbeschluss wurde in der selben Sitzung gefasst.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

Für die Prüfung wurde eine Ortseinsicht vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet. Insbesondere wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit Emissionskontingentierung und Verkehrslärmbeurteilung, IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth, Bericht-Nr.: 15.8180-b01 vom 06.11.2015
- Ergänzende schalltechnische Untersuchung, IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth, Bericht-Nr.: 15.8180-v01 vom 14.06.2016
- Ergänzende schalltechnische Untersuchung, IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth, Bericht-Nr.: 15.8180-v02 vom 04.08.2016
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Büro Genista, Neumarkt i.d.OPf., vom 05.02.2015

Der Umweltbericht gelangt zum Ergebnis, dass die Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen mittlere Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie das Klima haben kann. Die Auswirkung auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft haben geringe Erheblichkeit. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden wie folgt berücksichtigt:

- Zur Vermeidung von Lärmauswirkungen wurden Emissionskontingente festgesetzt, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ausschließen.
- Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes sind insbesondere an den südlichen und westlichen Rändern der Baufläche umfangreiche Pflanzgebote und Begrünungsbindungen festgesetzt. Damit wird die Einbindung des Gebietes in die Landschaft sichergestellt.
- Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes wurde die Baufläche so abgegrenzt, dass die Bachmulde im Westen von Bebauung freigehalten wird und die gewerbliche Bebauung östlich davon endet. Damit wird die Einbindung des Gebietes in die Landschaft sichergestellt.
- Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes sind weiterhin Gliederungselemente im Bebauungsplan festgesetzt, darunter die Talmulde im westlichen Teil des Geltungsbereiches, die

- straßenbegleitenden Baumreihen im Norden und Osten, sowie die Gehölzbestände südlich des bestehenden Auto-hauses. Damit wird die Einbindung des Gebietes in die Landschaft und die Gestaltung des Straßenraums sichergestellt.
- Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes ist die Überwindung der erforderlichen Höhendifferenz nach Süden in Form natur-naher zu bepflanzender Böschungen im Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird die Einbindung des Gebietes in die Landschaft sichergestellt.
  - Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes wurden ergänzende Baumpflanzungen im Bereich von Besucher- und Mitarbeiterstellplätzen festgesetzt. Damit wird die Durchgrünung der Baufläche sichergestellt.
  - Zur Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen dienen insbesondere die Höhenfestsetzung der Anlagen, die Festsetzung der Geschossigkeit sowie die gestalterischen Festsetzungen, die ein moderates Erscheinungsbild der baulichen Anlagen gewährleisten sollen.
  - Zur Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen dienen die gestalterischen Festsetzungen der Werbeanlagen, insbesondere der Anlagen der Außenwerbung (Fahnenmasten, Pylone, etc.).
  - Zum Ausgleich der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft wird die Bachmulde als zu begrünende Ausgleichsfläche festgesetzt. Damit wird die Einbindung des Gebietes in die Landschaft sichergestellt.
  - Zusätzlich sind Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.
  - Zum Ausgleich für die Beseitigung der biotopkartierten Hecke innerhalb der Baufläche sind gleichwertige Heckenpflanzungen innerhalb der externen Ausgleichsflächen vorgesehen.
  - Um ausreichende Abstände zu schützenswerten Teilen von Natur und Landschaft (Bachmulde) einzuhalten, wird das Baufeld durch Baugrenzen abgegrenzt.
  - Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt sind innerhalb der Baufläche Erhaltungsgebote und Begrünungsgebote im Bereich der vorhandenen 3 Eichen festgesetzt. Dies gewährleistet die Sicherung ausreichenden Wurzelraums und die Anbindung an die breite Grünzone im Süden.
  - Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt ist im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches eine Fläche zum Erhalt des Vegetationsbestandes festgesetzt (biotop-kartiertes, naturnahes Weidengehölz).

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten ist festgesetzt, dass die Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen darf. Damit werden die Anforderungen des Artenschutzes berücksichtigt.
- Durch die Festsetzung maximal versiegelbarer Flächen wird der Bodeneingriff minimiert.
- Zur Vermeidung unnötiger Versiegelung sind Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen, soweit mit dem Nutzungszweck vereinbar, nur in versickerungsfähiger Bauweise zulässig.
- Um die Möglichkeit einer weiteren Zufahrt in der Nord-West-Ecke des Geltungsbereichs vorzusehen, wurde eine bedingende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Um den Erschließungsaufwand zu minimieren und die Beeinträchtigung naturnaher Flächen auszuschließen, wird die Baufläche von Osten über die „Flugfeldstraße“ und über die Nürnberger Straße über ggf. neu anzulegende Zufahrten erschlossen.
- Der vorsorgende Bodenschutz wird durch nähere Informationen zum Schutzgut Boden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.
- Ergänzend zur Straßenverkehrserschließung sind Fuß- und Radwege im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sollen eine Durchfahrt zwischen der Baufläche und dem Bachtälchen ermöglichen um die künftige Bebauung am Flugfeld zu erschließen.
- Zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers wird die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Sofern eine Versickerung vor Ort möglich ist, wird dies bevorzugt, ansonsten wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den östlich angrenzenden Graben abgeleitet.
- Um auf Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen durch die Flächenbewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hinzuweisen, wurde vorsorglich ein Verweis in der Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

#### **4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:**

Die Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte des Autohauses Fischer ist ausschließlich in westliche und südliche Richtung möglich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind am bestehenden Standort nicht gegeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist der künftige wirtschaftliche Betrieb des Autohauses am bestehenden Standort in Frage gestellt. Gegebenenfalls müsste eine großflächige Neuausweisung an anderer Stelle erfolgen.

Bebauungsplan „142 - Autohaus Fischer“

Neumarkt, den .....