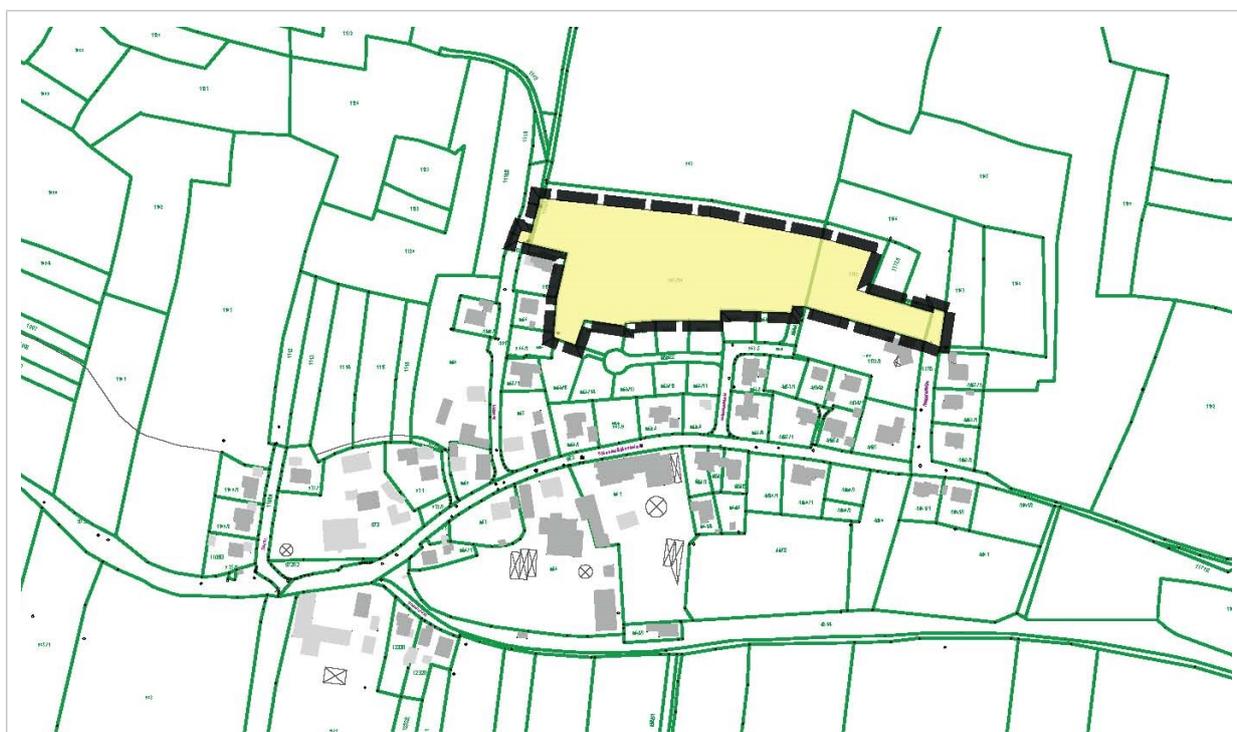




Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „139 – Lährer Berg“



Zusammenfassende Erklärung

Stand: 30.09.2016

erarbeitet durch:

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Planung	3
2.	Verfahrensablauf	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4.	Ergebnisse der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung und Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	4
4.1.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	4
4.2.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und des Planers.....	5
4.3.	Öffentlichkeitsbeteiligung und Stellungnahmen des Planers	18
5.	Planungsalternativen - anderweitige Planungsmöglichkeiten	20

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes 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, parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes einen Bebauungsplan zur Erweiterung des Wohngebietes in Lähr (gem. § 4 BauNVO) aufzustellen. Die Stadt Neumarkt ist Oberzentrum am Rand des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen und damit attraktiver Siedlungsschwerpunkt des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. Die sehr hohe Nachfrage nach Bauplätzen für das klassische Einfamilienhaus kann nicht befriedigt werden. So waren in der Vergangenheit bereits Abwanderungen ins Neumarkter Umland zu verzeichnen.

Daher ist die Ausweisung des Wohngebiets in Lähr erforderlich.

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	08.06.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB: Anhörungsversammlung	08.09.2015
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB:	22.12.2015 – 29.01.2016
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	27.04.2016
Öffentliche Auslegung § 3 (2) Bau GB und	
Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 (2) BauGB:	15.07.2016 – 16.08.2016
Satzungsbeschluss:	26.09.2016

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) betroffen. Hierfür wurde eine Ausnahmegenehmigung beantragt.

Die Umweltbelange sind weiterhin durch die Eingrünung am Ortsrand (geplante Ausgleichsfläche) berücksichtigt.

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 1,6 ha mäßig intensives Grünland und einer sehr kleinflächigen Nasswiese	mittlere Erheblichkeit
Boden	niedrige Versiegelung durch niedrige Grundflächenzahl	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung	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-/Behördenbeteiligung und Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

4.1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben

keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Neumarkt, Amberg
- Freiwillige Feuerwehr Neumarkt i.d.OPf. e.V.
- Gemeinde Berggau
- Gemeinde Sengenthal

keine Anregungen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt – Bereich Forsten – mit Schreiben vom 21.01.2016 und 27.07.2016
- Gemeinde Deining mit Schreiben vom 14.07.2016
- Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg mit Schreiben vom 29.01.2016 und 29.07.2016
- Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 21.01.2016 und 20.07.2016
- Stadt Velburg, Hinterer Markt 1, 92355 Velburg mit Schreiben vom 17.11.2015

Anregungen vorgebracht:

- Landkreis Neumarkt, Technischer Umweltschutz
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Bayernwerk AG, Netzcenter Parsberg
- Stadt Neumarkt i.d.OPf., Vermessung
- Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf.
- Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 12
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Untere Naturschutzbehörde
- Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf.
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

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

4.2.1

Der Landkreis Neumarkt, Technischer Umweltschutz nimmt mit Schreiben vom 15.07.2016 wie folgt Stellung:

Aus der Sicht des fachlichen Immissionsschutzes wurde bereits mit Schreiben vom 27.01.2016 Stellung genommen. Eine weitere Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Schreiben vom 27.01.2016:

Südlich von dem Plangebiet befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen, auf denen jeweils eine Tierhaltung betrieben wird (Milchviehhaltungen). Die von diesen Anlagen ausgehenden Geruchsimmissionen können Beeinträchtigungen in dem geplanten Wohngebiet hervorrufen.

Gemäß dem IMS des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 10.06.1996 Nr. 1185-4641.0-001/94 sollte aus Gründen der planerischen Versorge ein Abstand von 120 m zur nächsten Wohnbebauung angestrebt werden. Dieser Abstand wird zu der auf dem Grundstück Fl.Nr. 961 befindlichen Rinderstallung nicht ganz eingehalten. Andererseits ist der landwirtschaftliche Betrieb 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. Demzufolge ist die zusätzliche Wohnbebauung grundsätzlich zulässig. Gemäß dem IMS des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 10.06.1996 Nr. IIB5-4641.0-001/94 ist eine zusätzliche Wohnbebauung grundsätzlich zulässig, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb durch bestehende Wohnbebauung in der Nachbarschaft ohnehin schon eingeschränkt ist und das Vorhaben keine zusätzlichen Einschränkungen bringt.

Nach einer überschlägigen Prüfung auf der Grundlage der bayerischen Abstandsregelung für Rinderhaltungen sind in dem Planungsgebiet zudem keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen zu erwarten.

Aus der Sicht des fachlichen Immissionsschutzes bestehend gegen den Bebauungsplan daher keine Einwände.

Stellungnahme Planer vom 27.04.2016

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

4.2.2

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg teilt mit Schreiben vom 27.07.2016 mit:

Zum o.g. Bebauungsplan verweisen wir auf unsere Schreiben vom 30.10.2015, 19.01.2016 und 15.03.2016.

Stellungnahme Planer vom 26.09.2016:

Die Schreiben wurden bereits in den Sitzungen des Bau-, Planungs- und Umweltse-nats vom 25.01.2016 und 27.04.2016 sowie des Stadtrates vom 02.06.2016 be-schlussmäßig behandelt. Abschließend wird Folgendes ergänzt:

Auf den Zufluss von Hangwasser wurde bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes hingewiesen. Die nördlich der Baufläche befindlichen Ausgleichsflächen können auch zur Regelung des Hangwasserabflusses genutzt werden. Für die Regelung des Hangwasserabflusses innerhalb der Bauflächen werden die Baugrenzen unterbro-chen und zwei Durchlässe geschaffen. Eine Ableitung mittels Drainagen ist dadurch sichergestellt. Zusätzliche Regelungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Schreiben vom 19.01.2016:

mit Schreiben vom 30.10.2015 haben wir im Zuge der Änderung des Flächennut-zungsplanes zum o.g. Gebiet Stellung genommen.

In den nun vorgelegten Unterlagen sind die von uns genannten Punkte aber nicht behandelt worden.

Bei der Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen wurde festge-stellt, dass Flächen gedrängt sind und der Boden als Nassboden, evtl. Gleyboden be-zeichnet wurde.

Auch der Umweltbericht spricht von Tonböden, Drainagen, einer Nasswiese, einer defekten Verrohrung und hohem Oberflächenwasserabfluß.

In den vorliegenden Ausführungen wurden diese Probleme nicht dargestellt oder Lö-sungen aufgezeigt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die folgenden Punkte in der weiteren Planung aufzuzeigen:

- Im östlichen Plangebiet verläuft ein verrohrtes Gewässer. Seine Quelle ist ebenfalls gefasst und verrohrt. Eine Öffnung ist wasserwirtschaftlich erwünscht und ist zu prüfen.
- Eine Niederschlagswasserversickerung scheidet aufgrund der Bodenverhält-nisse weitgehend aus. Wie oder wohin soll ggf. eine Ableitung erfolgen?
- Wie werden die bestehenden Drainagen behandelt. Auch wenn von wasser-wirtschaftlich untergeordneter Bedeutung, bestehen privatrechtliche Verpflich-tungen.
- Durch den nördlich angrenzenden Hang besteht eine erhebliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser sowohl bei Niederschlägen als auch bei Schneeschmelze.

Stellungnahme Planer vom 27.04.2016

Der Hinweis auf das verrohrte Gewässer im östlichen Planbereich wurde berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des Hinweises auf das Gewässer wird in dem fraglichen Bereich eine größere öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die zum einen als Spielplatz dient, zum anderen aber zumindest teilweise auch die offene Wasserabführung des angesprochenen Gewässers ermöglicht. Die detaillierten Realisierungsmöglichkeiten sind auf der Ebene der Erschließungs- bzw. Objektplanung zu prüfen.

Weiterhin wird ein Bodengutachten erstellt, um die Lage des verrohrten Gewässers zu prüfen. Zudem sollen durch das Bodengutachten Erkenntnisse zur Niederschlagsentwässerung sowie über den Umgang mit auftretendem Hangwasser gewonnen werden. Sollten zusätzliche Regelungen über die Entwässerungssatzung der Stadt Neumarkt hinaus erforderlich sein, werden diese im Bebauungsplan noch getroffen.

Die Wasserableitung ist im Trennsystem vorgesehen.

Die bestehenden Drainagen müssen voraussichtlich im Rahmen der Bebauung beseitigt werden. Dies ist privatrechtlich ohne weiteres möglich.

Auf den Zufluss von Hangwasser wurde bereits im Vorentwurf unter Punkt D.5. hingewiesen. Die nördlich der Baufläche befindlichen Ausgleichsflächen sind auch zur Regelung des Hangwasserabflusses vorgesehen. Das Hangwasser soll innerhalb der Ausgleichsflächen in einem Graben aufgefangen, offen abgeführt und verrohrt über die nördliche, hangobere Baufläche zur Kanalisation in der Erschließungsstraße geführt werden. Um die Hangwasserleitung innerhalb der Baufläche von Überbauung freizuhalten, sind die Baugrenzen der hangoberen Baufläche sowie die Fläche für Begrünungsbindung unterbrochen. Die genaue Lage der Hangwasserabführung wird in Abhängigkeit von der Geländetopographie sowie den Ergebnissen des Bodengutachtens im Rahmen der Bauausführung ermittelt.

4.2.3

Das Bayernwerk nimmt mit Schreiben vom 04.08.2016 wie folgt Stellung:

Unsere Stellungnahme vom 19. Januar 2016 behält weiter ihre Gültigkeit.

Stellungnahme Planer vom 26.09.2016:

Die Stellungnahme vom 19.01.2016 wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenat vom 27.04.2016 beschlussmäßig behandelt. Eine erneute Behandlung ist nicht erforderlich.

Schreiben vom 19.01.2016:

Das Bayernwerk hat keine Anregungen zur Planung vorgebracht.

4.2.4

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf., Vermessung nimmt mit Schreiben vom 26.07.2016 wie folgt Stellung:

In der geplanten Verlängerung der Roggenstraße im Norden ist aus meiner Sicht ein Wendekreis erforderlich, der bisher auch nicht im Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist. Sofern die zusätzlich benötigte Fläche nicht aus der geplanten Parzelle aus der Fl.Nr. 1172 bereitgestellt werden soll, ist eine Teilfläche in der Südwest-Ecke der Fl.Nr. 1167 sowie eine Teilfläche in der Südostecke der Fl.Nr. 1172/1 erforderlich. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wäre dann entsprechend anzupassen.

Stellungnahme Planer vom 26.09.2016:

Eine Wendemöglichkeit existiert im betreffenden Bereich nicht und war bisher nicht erforderlich. Daher wird von einer Festsetzung einer Wendemöglichkeit im Bebauungsplan abgesehen. Grundsätzlich besteht dennoch weiterhin die Möglichkeit bei Bedarf eine Wendefläche in diesem Bereich zu schaffen.

4.2.5

Die Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf. nehmen mit Schreiben vom 02.08.2016 wie folgt Stellung:

Im Rahmen der Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB weisen wir auf unsere Stellungnahme vom 15. Januar 2016 hin. Dieses Schreiben behält weiterhin seine Gültigkeit.

Stellungnahme Planer vom 26.09.2016:

Die Stellungnahme vom 15.01.2016 wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats vom 27.04.2016 beschlussmäßig behandelt und berücksichtigt. Eine erneute Behandlung ist nicht erforderlich.

Schreiben vom 15.01.2016:

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 ON 100 PE notwendig. Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist sichergestellt. Aufgrund der Höhenlage ergibt sich ein Versorgungsdruck von ca. 3 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 vom 27.04.2016:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

4.2.6

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt in ihrem Schreiben vom 03.08.2016 mit:

Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 19.01.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter.

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Stellungnahme Planer vom 26.09.2016:

Die Stellungnahme vom 19.01.2016 wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats vom 27.04.2016 beschlussmäßig behandelt und berücksichtigt. Eine erneute Behandlung ist nicht erforderlich.

Der Hinweis zum Bauzeitenplan ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Schreiben vom 19.01.2016:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: (...).

Stellungnahme Planer vom 27.04.2016

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Aus städtebaulicher Sicht ist es allerdings erforderlich, Leitungen

grundsätzlich unterirdisch zu verlegen (künftiger Ortsrand, fernwirksame Lage, Nähe landschaftliches Vorbehaltsgebiet). Deshalb ist dies im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Hinsichtlich der Abstimmung der Erschließungsmaßnahmen wird sich die zuständige Stelle, sofern erforderlich, rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen.

4.2.7

Das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Untere Naturschutzbehörde, weist mit Schreiben vom 19.01.2016 auf folgendes hin:

Parallel zur Neuaufstellung des oben genannten Bebauungsplanes findet eine Änderung des Flächennutzungsplanes statt. Die vom Vorhaben betroffenen Flächen sind im jetzigen FNP noch Großteils als Flächen für die Landwirtschaft (Acker und Wiese) dargestellt, künftig (nach Abschluss des laufenden Änderungsverfahrens) dann als Allgemeines Wohngebiet.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Lähr, an einem nach Süden geneigten Hang. Wie in der Begründung zum BPlan richtigerweise herausgestellt wird, hat das Gebiet „aufgrund seiner Hanglage und der Lage am Ortsrand hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild.“

Schutzgebiet nach Kapitel 4 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen. Jedoch findet eine Überplanung eines gesetzlich geschützten Biotops statt (seggen- und bin-senreich Nasswiesen).

Die Ausführungen zum europäischen Artenschutz (Unterlage des Büros Genista vom 15.09.2015) sind schlüssig und nachvollziehbar.

Die Eingriffsregelung wurde berücksichtigt. Zwar würden wir die Teilfläche 1 (=aktuell Grünland) der mittleren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) zuordnen, letztendlich ist der gewählte Kompensationsfaktor von 0,4 für diese Fläche naturschutzfachlich aber „in Ordnung“. Mit der Zuordnung der Nasswiese in die Kategorie III (=hohe Bedeutung für N+L) sowie der Festlegung des Kompensationsfaktors von 1 besteht Einverständnis. Die „Umgestaltung“ der Nasswiese in einen Spielplatz sehen wir als erhebliche Beeinträchtigung wenn nicht sogar Zerstörung des gesetzlich geschützten Biotops.

Entsprechend § 30 Abs. 2 BNatSchG sind zunächst alle Handlungen, die zur Zerstörung sowie erhebliche Beeinträchtigung führen können, verboten. Dieser „gesetzliche Biotopschutz stellt gegenüber einer gemeindlichen Satzung ein höherrangiges Recht dar, welches von der Gemeinde als verbindliche Vorgabe zu beachten ist.“ Jedoch kann auf Antrag der Gemeinde gemäß Absatz 4 zum § 30 BNatSchG vor Aufstellung der gemeindlichen Satzung über eine Ausnahme oder ggf. Befreiung entschieden werden. Dies wäre im konkreten Fall für die knapp 400 qm große Nasswiese erforderlich.

Das Vorhaben erfordert einen Ausgleichsbedarf von 6.853 qm. Davon werden 2.149 qm (1.402 qm auf der Fl.Nr. 963/1 sowie 723 qm auf der Fl.Nr. 1172, beide Gmk. Helena) innerhalb des Geltungsbereiches des BPlanes zur Verfügung gestellt (Zielbiotop: Streuobstwiese). Der restliche Kompensationsbedarf von 4.704 qm wird extern, also außerhalb des Geltungsbereiches, nachgewiesen und umgesetzt (Zielbiotop: extensives Grünland).

Zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen:

Bezüglich der dargestellten Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“ innerhalb des Geltungsbereiches des BPlanes regen wir an, die mit der Einbeziehungssatzung „Lährer Berg“ festgesetzte 3.362 qm große Ausgleichsfläche als nachrichtlich übernommen zu kennzeichnen.

Dadurch wird auch optisch deutlich erkennbar, dass der überwiegende Teil dieser Fläche bereits festgesetzt ist und damit „nicht mehr zur Diskussion steht“.

Die mit der Satzung festgesetzte Obstwiese weiter zur ergänzen, wird von unserer Seite positiv beurteilt.

Die Festsetzung Nr. 5.3 (pro Baugrundstück mindesten ein Laub- oder Obstbaum) ist hinsichtlich der Art des zu pflanzenden Baumes völlig offen. Unklar ist uns, ob dies erwünscht ist oder ob nur entsprechende Ausführungen hierzu fehlen. Hinweis: Der Verweis auf C 4.4. läuft ins Leere.

Die Flächen mit Grünbindung (Nr. 5.4 der textlichen Festsetzungen) sollen einerseits als Puffer / harmonischer Übergang zwischen Wohnbebauung und der Ausgleichsfläche und andererseits als eingriffsminimierende Maßnahme dienen. Zwar sind die Ausführungen zu den Obstbäumen recht konkret (Pflanzabstand, Pflanzqualität, Artenwahl), aber hinsichtlich der möglichen Alternative Heckenpflanzung nicht. Um jedoch eine gewisse „Wirkung“ zu erzielen bzw. Qualität zu erreichen, ist es unser Erachten erforderlich auch Aussagen hinsichtlich Pflanzabstand/-verband, Pflanzqualität usw. für die Heckenpflanzung zu treffen.

Nachdem die Kompensation so lange dauern/wirksam sein muss wie der Eingriff, bitten wir die textliche Festsetzung 5.1, 5.3 sowie 5.4 dahingehend ergänzt wird, dass die jeweiligen Gehölze dauerhaft zu erhalten sind. Nur so kann gewährleistet werden, dass mit den Eingriffen verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG nicht zurückbleiben. Der Sinn und Zweck der Eingriffsregelung somit „erfüllt“ wird.

Weiterhin fehlt für alle festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (egal ob intern oder extern) der Zeitpunkt, bis wann diese auszuführen sind (z.B. der auf die Erschließung folgenden Pflanzperiode). Die Frist zur Durchführung der Maßnahme festzusetzen, erachten wir jedoch als zwingend erforderlich, denn die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind rasch auszugleichen, um ausgleichsbedürftige Verzögerungseffekte zu verhindern.

Unklar sind uns die Ausführungen zu den textlichen Festsetzung 5.5. So wird die Baufeldräumung für die Erschließungsstraße auf das Winterhalbjahr festgelegt, jedoch nicht für Wohnbebauungen. Zur Baufeldfreimachung zählt neben den Rodungsarbeiten auch der Oberbodenabtrag und dessen seitlich Zwischenlagerung. In diesem Zusammenhang ist auch ungewiss, ob und wann die Gehölzrodungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1172/2 stattfinden (künftig Spielplatz bzw. anteilig Bauparzelle). Sofern diese zeitliche Beschränkung aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich ist, muss nach unserer Auffassung die Festsetzung 5.5 für alle Baufeldräumung gelten.

Im Umweltbericht wiederum heißt es „als konfliktvermeidende Maßnahme ist die Rodung von Gehölzen (...) nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang September bis Mitte Februar durchzuführen.“

Hier sehen wir eine Diskrepanz bzw. „unsaubere“ Formulierung zwischen den textlichen Festsetzungen und den Ausführungen im Umweltbericht. Hierzu wäre eine klare, eindeutige Formulierung wünschenswert.

Zudem sei noch der Hinweis auf § 39 Abs. 5 BNatSchG gegeben, der das Abschneiden von Bäumen außerhalb des Waldes und außerhalb von gärtnerisch genutzten Flächen (wie Privatgärten) sowie das auf-den-Stock-setzen von Hecken nur von Oktober bis Februar zulässt. Dieser Vorschrift existiert neben den gesetzlichen Bestimmung zum europäischen Artenschutz (§§ 44 ff BNatSchG).

Der Umweltbericht entspricht im Wesentlichen den Anforderungen der Umweltprüfung im Sinne der Anlage 1 zum BauGB. Im Übrigen bzw. in Detailfragen darf auf die obigen Ausführungen verwiesen werden.

Zu den externen Ausgleichsflächen:

Neben der internen Ausgleichsfläche sind zwei externe Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 4.704 qm den zu erwartenden Eingriffen durch die Realisierung des Baugebietes zugeordnet.

Beide Flächen liegen einem Waldbestand vorgelagert nördlich des Ortsteils Höhenberg.

Leider ist der Istzustand bzw. die bisherige Nutzung der beiden Flächen in den Unterlagen nicht beschrieben. Dies ist jedoch zur Beurteilung der geplanten A/E-Maßnahme zwingend erforderlich.

Aufgrund der Jahreszeit sowie Witterung (Schneedecke) können wir uns auch nicht im Rahmen einer Ortseinsicht einen „Eindruck“ (insbesondere im Hinblick auf den Vegetationsbestand) zu den beiden Flächen verschaffen bzw. ist solch eine Ortseinsicht nicht zielführend.

Eine abschließende naturschutzfachliche Äußerung zur geplanten Aufwertung der Fläche ist daher aktuell nicht möglich.

Jedoch möchten wir zu bedenken geben, dass der Erfolg des angestrebten Entwicklungsziel extensives Grünland von mehreren Faktoren abhängt. Neben der optimalen Standortwahl sind Kenntnisse zu den Bodenverhältnissen, zum Nährstoff- und Wasserhaushalt sowie zur bisherigen Nutzung erforderlich. So ist beispielsweise eine Aushagerung einer Fläche auch sehr stark vom Bodentyp abhängig. Mitunter kann auch Jahrzehnte später, trotz jährlicher Bewirtschaftung mittels Beweidung oder Mahd mit Mähgutentfernung, keine merkliche Ausmagerung erfolgen. Daher ist unser Erachten kritisch zu überprüfen, ob alleine über eine jährlich Mahd im Sommer innerhalb von 25 Jahren (gilt an Zeitraum innerhalb dessen der Zielzustand erreicht sein muss, sonst die Maßnahmen als A/E-Maßnahmen nicht geeignet) sich extensives Grünland auf den beiden Flächen entwickeln lässt. Wir hegen aufgrund unserer bisherigen Erfahrungen zu solchen Flächen/ Maßnahmen erhebliche Zweifel. Evtl. sind weitere Maßnahmen wie z.B. Heusaarverfahren (sofern kein geeignetes Lieferbiotop in der Nähe ist und über eine Spontanbesiedlung des Florenpotential sich einstellt) mit oder ohne vorherigem Oberbodenabtrag erforderlich, um den gesicherten Erfolg der NE-Maßnahme zu gewährleisten.

Hinweise:

Auf Seite 6 der Begründung zum BPlan wird unter dem Punkt „Pflanzgebot von Bäumen und Hecken im Bereich der Bauflächen“ auf eine Artenliste, der zu verwenden Gehölze im Anhang der verwiesen. Dieser Anhang wurde vergessen der Begründung beizulegen. Allerdings ist die Artenliste unter 5.4 der textlichen Festsetzung aufgeführt. -> evtl. nochmal in der Begründung abdrucken oder auf die textliche Festsetzung verweisen.

Wir bitten die Stadt Neumarkt nach Abschluss des Verfahrens nicht zu vergessen, die externen Ausgleichsflächen an das ÖFK zu melden.

Stellungnahme Planer vom 27.04.2016

Durch geringfügige Änderungen des Bauflächenzuschnitts hat sich der Ausgleichsflächenbedarf vergrößert. Neben der internen Ausgleichsfläche sind weiterhin zwei externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Weiterhin wird die Ausgleichsfläche FI.Nr. 865, Gmkg. Helena, nördlich des Ortsteils Höhenberg zugeordnet. Der verbleibende Ausgleichsflächenbedarf ist auf der Fläche 1362, Gmkg. Pölling vorgesehen. Details hierzu wurden in den Unterlagen des Entwurfs ergänzt.

Der Hinweis zur notwendigen Befreiung hinsichtlich der Betroffenheit des gesetzlich geschützten Biotops wird berücksichtigt. Ein entsprechender Antrag wird von der Stadt Neumarkt an das Landratsamt gestellt. Eine flächengleiche Nasswiese ist auf der Fläche 1362, Gmkg. Pölling zum Ausgleich vorgesehen. Der Hinweis bezüglich der bereits festgesetzten Ausgleichsfläche für die Einbeziehungssatzung „Lährer Berg“ wird berücksichtigt. Diese Fläche wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen und nachrichtlich gekennzeichnet. Bezüglich der Festsetzung 5.3 (pro Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum) wird ergänzt, dass es sich um

einen heimischen Laubbaum handeln muss. Die Festsetzung 5.4 ist hinsichtlich der frei wachsenden Hecken ausreichend konkret, eine Hecke besteht definitionsgemäß aus eng zusammenstehenden Sträuchern, zur Klarstellung wird noch ein Pflanzabstand von maximal 1,5 m zwischen den Sträuchern in der Begründung ergänzt werden.

Der Hinweis auf die Ergänzung der Festsetzungen 5.1, 5.3 und 5.4 ist nicht erforderlich, da es sich um eine grundsätzliche, ausreichend konkrete gesetzliche Regelung handelt, die im Bebauungsplan nicht wiederholt werden muss. Gleiches gilt für den Zeitpunkt der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, auch hier ist regelmäßig, wie von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert, die Ausführung mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Zur Klarstellung wird dies aber in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Die Festsetzung 5.5 dient der Vermeidung von Verbotstatbeständen hinsichtlich der Tötung von bodenbrütenden Vogelarten. Am Beginn jeglicher Baumaßnahmen im geplanten Baugebiet wird die Erstellung der Erschließungsstraße stehen. Nach dem Bau der Erschließungsstraße ist nicht mehr mit Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten im Geltungsbereich zu rechnen, deshalb ist eine entsprechende Festsetzung für alle Baugrundstücke nicht erforderlich. Die Fl.Nr. 1172/2 ist nicht Teil des Geltungsbereiches, so dass hier zumindest aus Gründen des Bebauungsplanes keine Rodungen stattfinden. Bezüglich der Zeitpunkte im Umweltbericht wird die Formulierung auf die Festsetzung angepasst. Der Hinweis auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird zur Kenntnis genommen, allerdings befinden sich im Geltungsbereich keine Hecken.

Bezüglich der externen Ausgleichsflächen wurden die Hinweise der Naturschutzbehörde hinsichtlich der Bodenverhältnisse geprüft. Es handelt sich um Standorte mit Flugsandüberdeckung, deshalb ist von einer Entwicklung in Richtung artenreichem Grünland auszugehen. Ein Oberbodenabtrag oder der Ansaat von Grünland ist aus Sicht des Planers nicht erforderlich. Der Hinweis zur Artenliste in der Begründung wird korrigiert. Die Artenliste ist wie von der Naturschutzbehörde festgestellt auf dem Planblatt bereits festgesetzt.

4.2.8

Die Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, weist mit Schreiben vom 19.01.2016 auf folgendes hin:

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung einer ca. 1,9 ha großen Wohnbaufläche im Ortsteil Lähr eingeleitet. Im Jahr 2015 wurde bereits für den unmittelbar südlich angrenzenden Bereich eine Einbeziehungssatzung aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Lt. Pkt. 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Entsprechende Unterlagen liegen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung allerdings nicht vor.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keinen Bedarfsnachweis für die Wohnbauflächenausweisung.

Vor diesem Hintergrund ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Bewertung der Bauleitplanung anhand der Ziele zur Siedlungsentwicklung gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern nicht möglich. Der auf das gesamte Stadtgebiet bezogene Bedarfsnachweis ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Stellungnahme Planer vom 27.04.2016

Der geforderte Bedarfsnachweis ist auf FNP-Ebene zu behandeln und wurde bereits im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ergänzt. Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen daher keine weiteren Ausführungen.

4.2.9

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf. weist mit Schreiben vom 12.01.2016 auf folgendes hin:

Von der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes hat das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf. als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Es werden keine Einwendungen erhoben.

Hinweis:

Vor der Vermessung sollten die Straßenbezeichnungen mit den Hausnummern festgelegt sein.

Stellungnahme Planer vom 27.04.2016

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.2.10

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist mit Schreiben vom 12.01.2016 auf folgendes hin:

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 auf gefundenen 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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten/in.

Stellungnahme Planer vom 27.04.2016

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Meldepflicht bezüglich auftretender Bodendenkmäler wird auf dem Planblatt hingewiesen.

4.3. Öffentlichkeitsbeteiligung und Stellungnahmen des Planers

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

Freiflächen/Erholung:

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

Stellungnahme Planer vom 27.04.2016

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

4.3.2

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 vom 27.04.2016

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf Immissionen bereits enthalten. Der Bauernverband ist an der Planung beteiligt.

4.3.3

Erschließung:

4.3.3.1

Ein Bürger fragt nach einer Verlagerung der bestehenden Bushaltestelle.

Stellungnahme Planer vom 27.04.2016

Die Stadtwerke wurden am Verfahren beteiligt. Eine Verlagerung der Bushaltestelle ist nicht beabsichtigt, da die vorhandene Haltestelle in fußläufiger Entfernung erreichbar ist.

4.3.3.2

Ein Bürger erkundigt sich ob im Zuge der Ausweisung des Baugebietes die Verlegung einer Gasleitung beabsichtigt ist.

Stellungnahme Planer vom 27.04.2016

Die Stadtwerke wurden am Verfahren beteiligt. Der Ortsteil Lähr ist derzeit nicht für die Erschließung mit Erdgas vorgesehen.

5. Planungsalternativen - anderweitige 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 Flächennutzungsplan wurde parallel hierzu geändert. Für die vorgesehene Entwicklung wird eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die Fläche grenzt im Westen an bestehende Bebauung an. Im Süden grenzt die Fläche unmittelbar an ein im Rahmen einer Einbeziehungssatzung ausgewiesenes Baugebiet zwischen den Grundstücken nördlich der Gößweinstraße und der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an. Der Bebauungsplan setzt die hier begonnene Entwicklung fort und greift die vorgesehene Erschließung aus dem Bereich der Einbeziehungssatzung auf.

Freie Flächen sind aufgrund des regionalplanerischen Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Lähr nur nördlich der Gößweinstraße, bzw. nördlich des bereits per Einbeziehungssatzung ausgewiesenes Baugebietes und der 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 im Ortsteil Lähr dar.

Neumarkt, den