

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren
„148 – Woffenbach / Am Altweihergraben“

ALLGEMEINES / ZIEL / ANLASS

Im Stadtgebiet besteht nach wie vor hoher Bedarf an verfügbaren Wohnbauflächen. Außerdem gibt es einen Bedarf an Mischgebietsflächen bei denen kleinere Betriebe neben ihrer gewerblichen Nutzung ihre Wohngebäude situieren können.

Im westlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet „Altenweiher“ im Stadtteil Woffenbach können weitere Wohn- und Mischgebietsflächen geschaffen werden. Dafür muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine ca. 1,9 ha große Fläche, an welche im Norden ein Gewerbegebiet und im Osten ein Mischgebiet angrenzt. Die genannte Fläche ist momentan im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderungen umfassen Mischgebietsflächen im Norden, Wohnbauflächen im Süden, Grünflächen am nördlichen und westlichen Rand sowie eine symbolhafte Signatur für die Ortsrandeingrünung im Westen.

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	06.04.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	17.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	11.05.2017 – 14.06.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	31.05.2017
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	08.05.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	12.05.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	22.05.2018 – 22.06.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	22.05.2018 – 22.06.2018
Feststellungsbeschluss	09.07.2018
Genehmigung durch Regierung der Oberpfalz	
Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB, Wirksamkeit	

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Umweltbericht zur FNP-Änderung werden alle Schutzgüter hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung untersucht.

Auf das Schutzgut Boden hat die Planung aufgrund der zulässigen Versiegelungen und des Umfangs der neu dargestellten Baufläche (deutlich mehr als 1 ha) erhebliche Auswirkungen.

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser treten nicht auf, da ein entsprechender Abstand zum Fließgewässer Altweihergraben im Norden eingehalten wird.

Das Schutzgut Klima/Luft wird trotz des Verlustes von Flächen mit Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet nicht erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen können zum derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand nicht abschließend bewertet werden, so dass es ggf. zu erheblichen Auswirkungen kommt. Betroffen hiervon könnten bodenbrütende Vogelarten sein, da potentielle Lebensräume der offenen Feldfluren verloren gehen.

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auf Bebauungsplanebene sind die schallschutztechnischen Anforderungen aber erneut zu prüfen.

Trotz Veränderung des Landschaftsbildes werden die Auswirkungen der Planung aufgrund der geringen Bedeutung des Planungsgebietes für dieses Schutzgut als nicht erheblich bewertet.

Es sind keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Bay-NatSchG oder Schutzgebiete/-objekte nach dem Naturschutzrecht betroffen.

Negative Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete konnten keine erkannt werden. Eine Prüfung auf die Einschlägigkeit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG muss auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen. Für möglicherweise betroffene Bodenbrüter unter den Vögeln bestehen aber grundsätzlich geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, die einen späteren Vollzug des aus dem FNP entwickelten Bebauungsplans sicherstellen können.

Konkrete Festsetzungen zur Minimierung der zu erwartenden Auswirkungen sind in dem nachgeordneten Bebauungsplanverfahren noch zu prüfen.

ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG UND ABWÄGUNG

Die Untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz und die Industrie- und Handelskammer Regensburg wiesen in ihren Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass auf das Plangebiet Gewerbelärmimmissionen einwirken, die von dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Gewerbegebiet verursacht werden. Sie wiesen auf die sich daraus möglicherweise ergebenden Konflikte hin und regten eine Untersuchung der Immissionen an. Ferner wurde mitgeteilt, dass der Bestandsschutz bestehender Gewerbebetriebe ausreichend zu wahren ist. Auch zwei benachbarte Betriebe haben schriftlich auf die möglichen Konflikte hingewiesen und bitten darauf zu achten, dass keine betrieblichen Einschränkungen erfolgen dürfen. Das Landratsamt hat zudem auf die Schalleinwirkungen der Bundesstraße B299 hingewiesen.

Aufgrund der Anregungen wurde zu den Fragen des Schallimmissionsschutzes ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses wurde von der Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH erstellt (Bericht vom 13.02.2018, Bericht-Nr. 17.9739-b01a). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in dem Plangebiet ein angemessener Schutz vor Verkehrslärmimmissionen gewährleistet ist. Da nach der Untersuchung in einigen Bereichen die für Gewerbelärmimmissionen einschlägigen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes überschritten werden, wurde die Planung nach der frühzeitigen Beteiligung geändert. Es wurde der nördliche Teilbereich des bisherigen allgemeinen Wohngebiets als Mischgebiet ausgewiesen. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden in dem Plangebiet nach dieser Änderung nicht mehr überschritten. Unzuträglichkeiten zwischen den Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung sind folglich nicht zu erwarten. Da nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung das als verträglich anzusehende Maß nicht überschritten wird, haben die Gewerbebetriebe in der Umgebung keine zusätzlichen Einschränkungen zu befürchten. Mit einer Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die Betriebe ist nicht zu rechnen.

Das Sachgebiet Städtebau der Regierung der Oberpfalz hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass es sich um keine konfliktlösende Planung im Sinne des Baurechts handelt, da das geplante Wohngebiet im Nordwesten an ein Gewerbegebiet angrenzt. Diesbezüglich wurde festgestellt, dass zum einen aufgrund der geänderten Planung das Wohngebiet nicht mehr direkt an das Gewerbegebiet angrenzt und zum anderen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts der Trennungsgrundsatz des 50 BImSchG kein striktes Gebot normiert, sondern eine Abwägungsdirektive bzw. ein Optimierungsgebot enthält. Dies schließt nicht aus, dass Gewerbegebiete und Wohngebiete zulässigerweise nebeneinander geplant werden, wenn sichergestellt werden kann, dass unter Berücksichtigung der jeweiligen konkreten örtlichen Gegebenheiten von dem Gewerbegebiet nur unerhebliche Immissionen ausgehen.

Die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Neumarkt weist in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf die Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes im Rahmen der anstehenden Umweltprüfung hin. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Der europäische Artenschutz wird in dem Umweltbericht abgehandelt. Die Behörde teilte im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit, dass der nun vorliegende Umweltbericht vollumfänglich ihre Belange berücksichtigt. Der europäische Artenschutz wurde der Planungsebene entsprechend angemessen berücksichtigt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet werden und sowohl mit Geruchsemissionen (Gülleausbringung) als auch mit Staubemissionen (Mähdrusch, Saatbettbereitung u. ä.) zu rechnen ist. Die Behörde empfiehlt, dem planerisch durch z.B. Eingrünungsmaßnahmen bzw. Schutzstreifen Rechnung zu tragen. Diesbezüglich ist festzustellen, dass in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes Eingrünungsmaßnahmen dargestellt sind und im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entsprechende Maßnahmen detaillierter festgesetzt werden.

Seitens der Höheren Landesplanungsbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung festgestellt, dass im weiteren Verfahrensverlauf die Begründung für die Ausweisung von Wohnbauflächen zu ergänzen ist. Aufgrund der Stellungnahme wurde die Bedarfsbegründung ergänzt. Die Behörde teilte im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit, dass die vorgelegte Bedarfsbegründung aufgrund des geringen Umfangs der Neuausweisung mitgetragen werden kann und die Bauleitplanungen somit den Zielen einer

nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Sinne des LEP 2013, Kap. 3 „Siedlungsstruktur“ entspricht.

Ein Bürger befürchtet, dass durch die Überplanung der Grundstücke 1717 und 1718 zu einem allgemeinen Wohngebiet die Funktionsfähigkeit der bestehenden Dränagen bezüglich der Grundstücke 1715, 1716, 1691, 1701 und 1700 nicht erhalten bleibt. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt wird, welche Maßnahmen erforderlich sind und umgesetzt werden müssen.

Ein Bürger hat schriftlich darauf hingewiesen, dass der als Wohngebiet geplante Bereich direkt an einem Bach liegt, der bei starken Niederschlägen immer wieder über das Ufer tritt und auch der Grundwasserspiegel bzw. die Bodenbeschaffenheit eher morastigen Charakter aufweist, was ebenfalls gegen eine Nutzung zur privaten Bebauung spricht. Aufgrund der Stellungnahme wurde die Planzeichnung insoweit geändert, dass die Fläche innerhalb des Überschwemmungsbereichs des Altweihergrabens (HW-100-Linie) als Grünfläche dargestellt wird, um eine Bebauung in diesem Bereich auszuschließen. Der Überschwemmungsbereich des Altweihergrabens wurde entsprechend der Hochwasserermittlung der Stadt Neumarkt in die Planung eingetragen. Das Wasserwirtschaftsamt hat mitgeteilt, dass dies zutreffend erfolgt ist und erhebt keine Einwände gegen die Planung. Bezüglich der Beschaffenheit des Baugrunds werden ggf. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die erforderlichen Maßnahmen festgelegt

PLANUNGALTERNATIVEN – ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Bedarf an Bauflächen für Einfamilienhäuser kann derzeit nicht durch die im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen Baugebietsplanungen oder die Möglichkeiten der Innenentwicklung oder Nachverdichtung befriedigt werden.

Da sich die Grundstücke im Eigentum der Stadt Neumarkt befinden, besteht im Bereich Woffenbach – anders als bei anderen geeigneten Standorten - die Möglichkeit dort eine Wohnbebauung zu entwickeln. Insofern gibt es mangels Verfügbarkeit derzeit keine sinnvollen Planungsalternativen.