

**NEUMARKT** i.d.OPf.



---

**STARKE STADT**

**Bebauungsplan  
„153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“**

**Zusammenfassende Erklärung**

**Neumarkt i.d.OPf., den 05.12.2018**

**Auftraggeber:**

Stadt Neumarkt i.d.OPf.  
Rathausplatz 1  
92318 Neumarkt

Ansprechpartner:  
Dipl.-Ing. Ralf-Peter Hoffmann  
M.A. Marcel Mondel

**Bearbeitung:**

**AS+P**

**Albert Speer + Partner GmbH**  
Hedderichstraße 108 - 110  
60596 Frankfurt am Main

Telefon: 069 - 60 50 110  
E-Mail: [mail@as-p.de](mailto:mail@as-p.de)  
Internet: [www.as-p.de](http://www.as-p.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Joachim Bothe  
M.Sc. Torsten Röschlau

## Zusammenfassende Erklärung

Im Folgenden wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Das Gelände der im Nordosten der Stadt Neumarkt i.d.OPf. gelegenen ehemaligen Baumschule Pohl liegt bereits seit mehreren Jahren brach. Diese städtebauliche Lücke zwischen angrenzenden Gewerbegebieten und die mit der fehlenden Nutzung einhergehende Verwilderung der Fläche stellen einen städtebaulich nicht gewünschten Zustand dar. Durch die Neuplanung dieser Fläche wird die Möglichkeit eröffnet, die gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich entlang der Amberger Straße und Thüringer Straße städtebaulich zu verbinden, was sich auch positiv auf das Stadtbild auswirken würde.

Im Plangebiet wird die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> angestrebt. Durch dieses Vorhaben kann die Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt werden, die das Ziel einer Stärkung der Nahversorgung in diesem Bereich erfüllt. Eine solche Nutzung entspricht auch dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vom April 2015, das für diesen Standort an der Amberger Straße / Thüringer Straße eine Konzentration und Weiterentwicklung der Nahversorgung vorsieht. Um diese städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, erstellt die Stadt Neumarkt i.d.OPf. die erforderliche Bauleitplanung.

### 2 Planverfahren / Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 02.11.2017 wurde vom Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. die Aufstellung des Bebauungsplans „153 – SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde am 17.01.2018 in einer Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Neumarkt i.d.OPf. **frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert**. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Anwesend waren zwei Bürger, die sich zur Bauleitplanung geäußert haben. Darüber hinaus gingen keine schriftlichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2017 und einer Fristsetzung bis 24.01.2018 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Sie wurden aufgefordert, mögliche Stellungnahmen zu der Planung und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis Fristende einzureichen sowie dem Plangeber Auskunft über ihnen vorliegende umweltrelevante Informationen zu geben.

Themen der frühzeitigen Beteiligungen waren insbesondere die Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche, die Abgrenzung eines Nahversorgungsbereichs sowie Fragen zum Einzugsbereich des geplanten Einzelhandels, die Eingrünung des Plangebiets, eine vorzunehmende immissionsschutzrechtliche Bewertung und Festlegung einer Lärmkontingentierung, die Zuordnung von Ausgleichsflächen sowie Bestimmung von Ausgleichsmaßnahmen, die Auf-

nahme von Hinweisen zum Denkmalschutz und die Prüfung einer Niederschlagswasserableitung. Zudem wurden grundsätzliche Fragen zur verkehrlichen Erschließung im Plangebiet, zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, zur Bodenbeschaffenheit sowie zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gestellt.

Die Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgenommen und im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Am 09.07.2018 wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltsenat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplans „153 – SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Planentwurf inklusive Begründung, Umweltbericht und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen lag nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.07.2018 in der Zeit vom 24.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018 im Rathaus der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Während der Auslegungszeit konnten Stellungnahmen zu der Planung eingereicht oder zur Niederschrift gegeben werden. Es ging insgesamt 1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Diese Stellungnahme enthielt Anmerkungen und Anregungen zu den Themen Denkmalschutz und überbaubare Grundstücksflächen sowie Einzelhandel. Aus der öffentlichen Auslegung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte des Bebauungsplans ergeben.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 17.07.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB **förmlich an der Planung beteiligt**. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 24.08.2018 (einschließlich). In den Stellungnahmen, die in die Abwägung eingestellt wurden, wurde vornehmlich auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Zudem wurden Anmerkungen zu den Themen Entwässerung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen dargelegt. Weitere Themen waren die Nähe der Planung zum angrenzenden Leitgraben, der Umgang mit dem Fahrradverkehr, die Anpflanzung von Bäumen, die Nutzung von erneuerbaren Energien zur Energieversorgung und die Neuschaffung von Nisthilfen für Vögel. Darüber hinaus wurden allgemeine Hinweise vorgetragen. Aus den Stellungnahmen zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte des Bebauungsplans ergeben.

Am 04.12.2018 wurde der Bebauungsplan „SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ durch den Bau-, Planungs- und Umweltsenat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. als **Satzung** beschlossen.

### **3 Von der Planung berührte Umweltbelange**

Die Auswirkungen auf die Umwelt mit den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht dargestellt.

Für den Bebauungsplan liegen keine Einschränkungen von Umweltzielen aus der Landes- und Regionalplanung vor und es sind keine Schutzgebiete nach dem Europarecht (Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG), Naturschutz- oder Wasserrecht betroffen.

Mit der Nutzung einer ehemals gewerblich genutzten Brachfläche wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Nutzung vorhandener Flä-

chenpotenziale in den Siedlungsgebieten entsprochen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen anthropogenen Vorbelastungen und damit einhergehend geringen Schutzwürdigkeit und Natürlichkeit der Böden im Plangebiet ist bei Umsetzung entsprechender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut **Böden** auszugehen. Die geplante Entwicklung wird zu einem Verlust von Lebensräumen von Tier- und Pflanzenarten führen. Artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten sind jedoch nicht betroffen. Die Verluste betreffen ausschließlich sogenannte „Allerweltsarten“ bzw. Neophyten (Pflanzen, die sich in Gebieten ansiedeln, in denen sie zuvor nicht heimisch waren), für welche im näheren Stadtumfeld vergleichbare Lebensräume vorhanden sind. Zudem werden im Rahmen des grünordnerischen Gestaltungskonzepts und durch die naturschutzrechtliche Kompensation des Eingriffes neue Lebensräume geschaffen. Eine Inanspruchnahme hochwertiger Biotopflächen findet nicht statt. Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut **Tiere und Pflanzen** sind zusammenfassend als ohne Erheblichkeit einzustufen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Wasser** sind insgesamt von mittlerer Erheblichkeit, da u.a. eine künftige Nutzung als Parkplatzfläche betriebsbedingt eine potenzielle Gefahr für Schadstoffeinträge birgt. Darüber hinaus ist durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades mit einer Verstärkung des Oberflächenabflusses und einer geringfügigen Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** sind unter Berücksichtigung von Art. 1-8 BayDSchG ohne Erheblichkeit. Ebenfalls ohne Erheblichkeit gestalten sich die Auswirkungen auf das Schutzgut **Landschafts- und Ortsbild**.

Die Schutzgüter **Mensch** sowie **Klima und Luft** könnten bezüglich Lärm und Luftschadstoffen aus dem neu entstehendem Verkehrsaufkommen beeinträchtigt sein. Bei Realisierung der im Lärmgutachten, das im Rahmen des Bebauungsplans erarbeitet wurde, vorgeschlagenen Maßnahmen, sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärm ohne Erheblichkeit. Auch in Bezug auf die Lufthygiene sind bei Einhalten öffentlich-rechtlicher Vorschriften erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Durch die Planung ist ferner anlagebedingt aufgrund der Zunahme des Versiegelungsgrades mit einer geringfügigen Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen. Die bestehende Luftaustauschbahn entlang des Pilsach-Leitgrabens bleibt jedoch unverändert bestehen. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima und Luft** sind in der Zusammenfassung von geringer Erheblichkeit.

#### **4 Sonstige von der Planung betroffene Belange**

Die Festsetzung als Sondergebiet und die Verwirklichung der Planung kann Auswirkungen auf den **Einzelhandel** in Neumarkt i.d.OPf. haben. Eine durchgeführte Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes kommt zu dem Ergebnis, dass von den anvisierten Planungen keine städtebaulichen Negativeffekte auf die Betriebe und die Versorgungsfunktion in Neumarkt i.d.OPf. bzw. im Umland auszugehen ist. Vielmehr ist der Standort geeignet, die Versorgungssituation im Neumarkter Nordosten deutlich zu verbessern und die bestehende Nahversorgungslücke im Nordosten der Kernstadt zu schließen.

Die Erforderlichkeit eines vereinfachten **Raumordnungsverfahrens** wurde mit der höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz abgestimmt. Das Ergebnis der Abstimmung war, dass die geplante zulässige Verkaufsfläche von 2000 m<sup>2</sup> im Plangebiet hin-

sichtlich der von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilenden Kriterien als unproblematisch eingeschätzt wird. Die Planungen lassen keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit erkennen, so dass ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren nicht erforderlich war.

Durch die neuen Nutzungen ist mit einer Zunahme des **Verkehrsaufkommens** zu rechnen. In diesem Zuge wurde eine Verkehrsprognose durchgeführt, die im Ergebnis feststellt, dass in den angrenzenden Knotenpunkten des Planungsgebiets eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben ist und der durch das Sondergebiet „Einzelhandel“ entstehende Kfz-Verkehr problemlos im bestehenden Straßennetz aufgenommen werden kann.

## 5 Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Die Möglichkeit, das Plangebiet für die Zukunft einer baulichen Nutzung zu entziehen, wird nicht weiterverfolgt, da das vormals bereits baulich genutzte Plangebiet ein wertvolles Baulandpotenzial in einer städtebaulich integrierten Lage darstellt. Ein solches Potenzial ist zur Verringerung der Flächenneuinanspruchnahme im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß des Optimierungsgebots nach §1a Abs. 2 BauGB bei der Wiedernutzbarmachung von Flächen vorrangig zu berücksichtigen.

Einer alternativen Entwicklung von Wohnnutzungen an dieser Stelle stünden aus fachlicher Sicht voraussichtlich städtebauliche Konflikte mit den direkt benachbarten gewerblichen Nutzungsstrukturen im Osten und Westen entgegen.

Das Potenzial der Fläche liegt aufgrund seiner Lage zwischen gewerblichen Nutzungen (Gewerbegebiete in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „043 - Kohlenbrunnermühle II“ im Westen sowie „123 – Straßäcker“ im Osten) vielmehr in einer grundsätzlich gewerblich ausgerichteten Nutzung. Da das weitere Umfeld des Plangebiets neben Gewerbebetrieben auch wesentliche Wohnanteile umfasst sowie vor dem Hintergrund, dass das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vom April 2015 für diesen Bereich an der Amberger Straße / Thüringer Straße eine Konzentration und Weiterentwicklung der Nahversorgung vorsieht, ist aus stadtplanerischer Sicht die Stärkung und Entwicklung des Gebiets als Einzelhandelsstandort weiter zu verfolgen.

Städtebauliche Alternativen bieten sich aus den genannt Gründen nicht an.

## 6 Fazit

Nach Abwägung aller relevanten Belange kommt die Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung geeignet ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ zu gewährleisten und die planerischen Ziele zur Stärkung der Nahversorgungssituation zu erreichen.