

NEUMARKT i.d.OPf.



STARKE STADT

**Änderung des Flächennutzungsplans
„F 153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“**

Zusammenfassende Erklärung

Neumarkt i.d.OPf., den 06.08.2018

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
Internet: 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 bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Das Gelände der im Nordosten der Stadt Neumarkt i.d.OPf. gelegenen ehemaligen Baumschule Pohl liegt bereits seit mehreren Jahren brach. Auf dieser Fläche wird die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung angestrebt. Durch dieses Vorhaben kann die Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt werden, die das Ziel einer Stärkung der Nahversorgung erfüllt. Um diese städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, erstellt die Stadt Neumarkt i.d.OPf. die erforderliche Bauleitplanung.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Neumarkt i.d.OPf entsprechen nicht dieser geplanten Entwicklung. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB kann demnach nicht hinreichend Rechnung getragen werden, eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Amberger Straße / Thüringer Straße“ ist daher planungsrechtlich erforderlich.

2 Planverfahren / Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 02.11.2017 wurde vom Stadtrat beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „153 – SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ zu ändern.

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 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2017 und einer Fristsetzung bis 11.12.2017 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 allgemeine Hinweise zur Bauleitplanung sowie zu den erforderlichen Inhalten der zu erarbeitenden Fachgutachten. Aus den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ergeben.

Am 12.03.2018 wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltsenat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. die **öffentliche Auslegung** der Flächennutzungsplanänderung „F 153 – SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ beschlossen. Der Planentwurf inklusive Begründung, Umweltbericht und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen lag in der Zeit vom 23.04.2018 bis

23.05.2018 (einschließlich) 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 eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Diese Stellungnahme enthielt vornehmlich Inhalte, die das parallellaufende Bebauungsplanverfahren „153 – SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ betrafen. Aus der öffentlichen Auslegung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte des Flächennutzungsplans ergeben.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 20.03.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB **förmlich an der Planung beteiligt**. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 27.04.2018 (einschließlich). In den Stellungnahmen, die in die Abwägung eingestellt wurden, wurde vornehmlich auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Zudem wurden allgemeine Hinweise vorgetragen. Neue Sachverhalte wurden nicht vorgetragen. Aus den Stellungnahmen zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ergeben.

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 die Änderung des Flächennutzungsplans 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 Flächenpotenziale 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 negativer Erheblichkeit für das Schutzgut **Boden** auszugehen. Die geplante Entwicklung wird zu einem Verlust von Lebensräumen von Tier- und Pflanzenarten führen. Die Verluste betreffen allerdings ausschließlich sog. „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 Gestaltungskonzeptes und durch die 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 negativer 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. Die Lösung möglicherweise entstehender Konflikte erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans „153 – SO Amberger Straße / Thüringer Straße“. Bei Realisierung der im Lärmgutachten, das im Rahmen des Bebauungsplans erarbeitet wird, 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 negativer Erheblichkeit.

4 Sonstige von der Planung betroffene Belange

Die Neudarstellung 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 im Nordosten der Kernstadt bestehende Nahversorgungslücke 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 (im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren) geplante zulässige Verkaufsfläche von 2000 m² im Plangebiet hinsichtlich der von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilenden Kriterien als unproblematisch eingeschätzt wird. Die Planungen lassen keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit erkennen, so dass ein (vereinfachtes) Raumordnungsverfahren nicht erforderlich ist.

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 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 Baulandpotential in einer städtebaulich integrierten Lage darstellt. Ein solches Potential ist zur Verringerung der Flächenneuinanspruchnahme im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß des Optimierungsgebots des § 1a Abs. 2 BauGB bei der Wiedernutzbarmachung von Flächen vorrangig zu berücksichtigen.

Einer 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 Potential 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 genannten 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 Änderungsbereich „SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ zu gewährleisten und die planerischen Ziele zur Stärkung der Nahversorgungssituation zu erreichen.