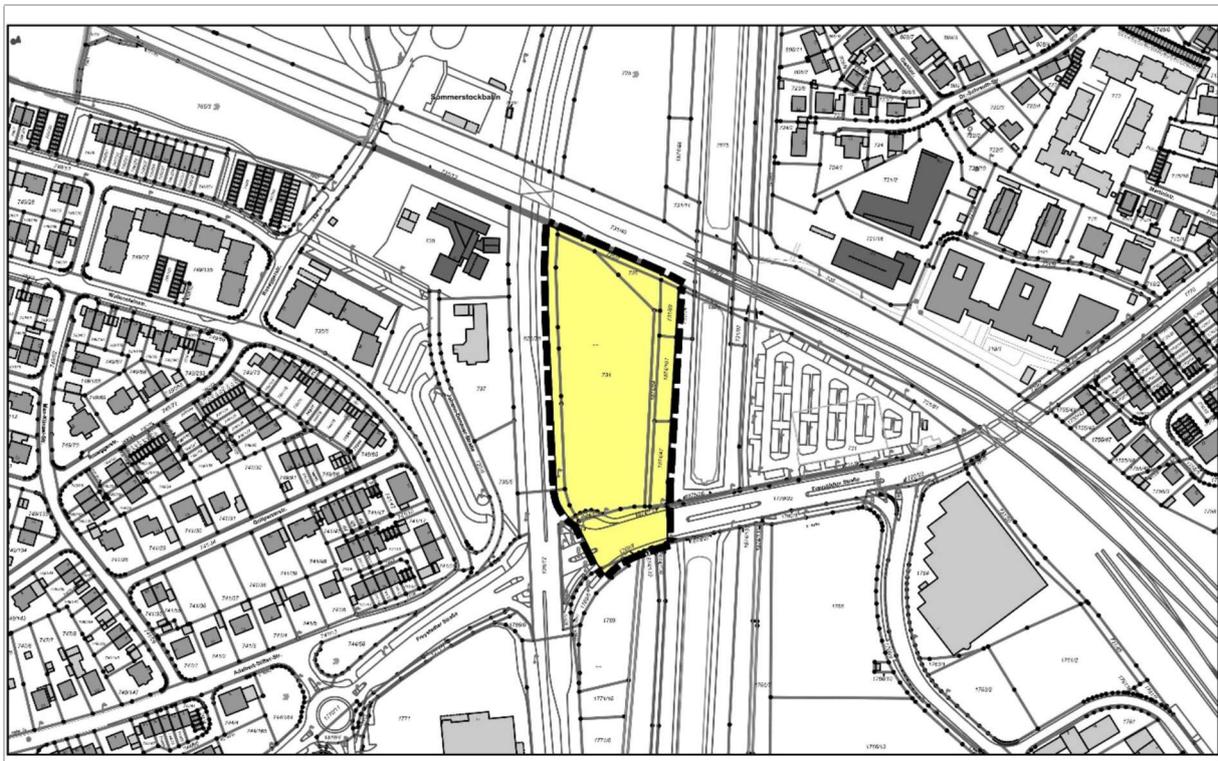




Bebauungsplan „164 – Neue Hauptfeuerwache“



Zusammenfassende Erklärung

erarbeitet durch:

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

Planverfasser Grünordnung:
Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt
Regierungsstraße 1
92224 Amberg

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Planverfahren / Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	2
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	5
4	Prüfung anderweitiger Planungsalternativen	6
5	Fazit	7

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 der Planung

Die Stadt Neumarkt i.d.Opf. benötigt nach Untersuchung, anlässlich des Feuerwehrbedarfsplans 2016, des derzeitigen Gebäudes der Feuerwache Neumarkt in der St.-Florian-Straße 2, eine neue, funktionstüchtige und DIN-gerechte Feuerwache. Nach eingehender Analyse und Abwägung der Möglichkeiten einer Sanierung oder eines Neubaus sowie der potenziellen Grundstücksflächen wurde sich auf den Standort am Kurt-Romstöck-Ring geeinigt, da hier im Vergleich zu den anderen Standorten die Möglichkeit einer großzügigen Neuanlage mit langfristiger Erweiterungsmöglichkeiten besteht und in Anbetracht der übrigen Kriterien und der verbesserten Abdeckung des Stadtgebiets zu bevorzugen ist. In der Sitzung des Stadtrates am 28.06.2018 wurde die Errichtung eines Neubaus der Hauptfeuerwache am Kurt-Romstöck-Ring beschlossen.

Da sich diese Fläche im Außenbereich befindet ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um Baurecht für das Vorhaben herzustellen.

2 Planverfahren / Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „164 – Neue Hauptfeuerwehrwache“ wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Neumarkt i.d.OPf. am 04.12.2019 getroffen und am 15.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren wurde im Regelverfahren mit Umweltprüfung gem. BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wurde in einem gesonderten Verfahren (Nr. F-164) geändert.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB von 27.10.2020 bis 30.11.2020 die Möglichkeit gegeben Stellungnahmen zu der Planung und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung einzureichen und dem Plangeber Auskunft über vorliegende umweltrelevante Informationen zu geben.

Am 25.05.2020 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung nahm kein Bürger und keine Bürgerin wahr.

Themen der frühzeitigen Beteiligungen waren insbesondere:

- Naturschutz: Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) betont, dass die Nachvollziehbarkeit der Ermittlung und die Zuordnung der erforderlichen Ausgleichsflächen (Ökokonto) wichtig sei. Die Stadt weist darauf hin, dass die Ausgleichsmaßnahmen bereits auf Flächen im Eigentum der Stadt Neumarkt i.d.Opf. 2018 durchgeführt worden sind. Der von der UNB thematisierte Gehölzriegel im Osten des Geltungsbereiches wird weitestgehend von Beeinträchtigungen verschont. Darüber hinaus wird der Biotopverband entlang des Ludwigkanals unberührt bleiben.
- Artenschutz: Aufgrund der geplanten Höhe des Gebäudes von ca. 10,5 m sowie des Schlauchturms von über 25 m weist der BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) auf die Errichtung von Bruträumen hin. In der Begründung wird festgeschrieben mehrere Nistkästen für verschiedene Arten am Schlauchturm anzubringen
- Flächeninanspruchnahme: Auch von Seiten des Bund Naturschutz sowie von der UNB wurde u.a. die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bzw. die Wahl eines alternativen Grundstücks zum Erhalt der Natur- und Grünräume gefordert. An der Ausweisung der Fläche wird mit Hinblick auf den im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan festgehalten. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB daraus entwickelt werden. Einer Aufteilung des Feuerwehrbetriebs auf mehrere Standorte, wie vom BN angefragt, kann aus Unterhaltsgesichtspunkten nicht stattgegeben werden. Die DB Netz AG weist darauf hin, dass der Umgriff des Flächennutzungsplans sich teilweise über bahneigenen Grundbesitz erstreckt. Diese Fläche wird folglich im Planungsgebiet als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.
- Wasserwirtschaft: Das Wasserwirtschaftsamt verweist auf den notwendigen Schutz vor dem Wasser sowie auf ggf. vorhandene Altlasten auf dem Grundstück und ein notwendiges Entwässerungskonzept. Alle drei Punkte wurden in die Begründung berücksichtigt.
- Immissionsschutz: Seitens des Landratsamtes, Untere Immissionsschutzbehörde, wurde die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung vorausgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung wurde erstellt, ihre Ergebnisse sind in den Entwurf eingeflossen.
- Übergeordnete Planvorgaben: Sowohl die UNB als auch der BN kritisieren die Missachtung des Regionalplans, welcher u.a. den Erhalt und Ergänzung von innerörtlichen Grün- und Freiflächen vorsieht. Es wird in der Begründung des

Bebauungsplans festgehalten, dass sich der Neubau der Feuerwehrhauptwache zwar nachteilig auf die Ökologie der Planungsfläche auswirkt. Es werden jedoch einige Maßnahmen verankert, welche die negative Beeinflussung abfedern.

- Verkehr: Der BN weist auf die aktuelle Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer am Knotenpunkt Kurt-Romstöck-Ring hin und möchte eine Verschlechterung der Situation durch den Neubau und dessen Funktion verhindert wissen. Eine angemessene Verkehrslösung für die Kreuzung wird im Rahmen der Verkehrsplanung entwickelt und beim nachfolgenden Umbau des Knotenpunktes realisiert. Da der Knotenpunkt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, ist dessen Planung im Verfahren nicht gegenständlich. Das staatliche Bauamt Regensburg (Fachbereich Straßenbau) merkt an bei den Planungen über die Ausgestaltungen des Knotenpunkts beteiligt zu werden. Dies wird fortlaufend bei den Planungsschritten berücksichtigt. Die Bereiche für Ein- und Ausfahrten werden in der Begründung festgeschrieben.
- Schienenverkehr: Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg sowie die Deutsche Bahn AG gehen darauf ein, dass sowohl während dem Bau als auch beim Unterhalt des auf dem Gelände errichtenden Gebäudes keine Beeinträchtigung auf den Bahnbetrieb sowie den Bahnkörper stattfinden darf. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung seien hinzunehmen. Die Hinweise zu Eingriffen und Baumaßnahmen in Nachbarschaft zu Bahnlinien werden im erforderlichen Umfang in die textliche Festsetzung aufgenommen. Die DB AG gibt den Hinweis, dass aufgrund der Topographie eine Erweiterung des Schienenverkehrs in Frage kommt und empfiehlt einen Abstand von 20 m zwischen der Eigentumsgrenze DB und der neuen Bebauung. Der Hinweis wird in die textliche Festsetzung eingearbeitet.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats der Stadt Neumarkt i.d.OPf. am 21.06.2021 wurden der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs getroffen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.07.2021 bis 16.08.2021 statt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2021 gebeten bis zum 16.12.2020 Stellung zu nehmen.

Die eingegangenen Stellungnahmen des Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Neumarkt i.d.OPf., der Unteren Naturschutzbehörde, Höhere Landesplanungsbehörde, Staatliches Bauamt Regensburg (Fachbereich Straßenbau), Untere Immissionsschutzbehörde, Eisenbahn-Bundesamt, PLE DOC sowie der N-ERGIE Netz GmbH behandelten v.a. allgemeine Hinweise, aus denen sich kein weiterer Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergab.

Weitere Themen der Beteiligung des Entwurfes waren insbesondere:

- Wasserwirtschaftsamt Regensburg: Erneuter Hinweis auf die Themen Schutz vor dem Wasser, Altlasten und Entwässerungskonzept. Letzteren zwei Angaben haben auf Ebene des Bebauungsplans Beachtung gefunden.
- Denkmalschutz: Hinweis auf die Bodendenkmäler und Denkmäler entlang des Ludwig-Donau-Main-Kanal durch das bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Die Hinweise zum Denkmalschutz bzgl. des Bodendenkmals und der einzuholenden denkmalrechtlichen Erlaubnis werden in den textlichen Festsetzungen wurden, soweit noch nicht enthalten, ergänzt.
- Bahnverkehr: Hinweis auf eine im Geltungsbereich enthaltene Bahnfläche, die in der Planzeichnung angepasst wurde. Hinweise auf einzuhaltende Abstände von den Bahnanlagen und mögliche Erweiterungspläne von Seiten der Bahn für ein drittes Gleis für das allerdings noch keine konkreten Planungen vorliegen.
- Bestehende Leitungen: Die Kabel Deutschland GmbH weist auf bestehende Leitungen im Plangebiet hin und gibt Anweisungen zum Umgang mit diesen.
- Versorgung: Die Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf. Energie GmbH gibt Anmerkungen zur Versorgung von Strom, Wasser, Erdgas und Telekommunikation sowie ÖPNV. Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich nachrichtlich in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Aus den Stellungnahmen zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung haben sich nur redaktionelle Anpassungen des Bebauungsplanes ergeben. Es war keine neue Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB notwendig.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vom 11.10.2021 wurde die beschlussmäßige Prüfung der Stellungnahmen von betroffenen Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt, sowie der Satzungsbeschluss getroffen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13.09.2022 wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte auf Basis des der Begründung beigefügten Umweltberichtes. Hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes stützt sich die Umweltprüfung auf Fachgesetze und Fachpläne der Raumordnung und Landesplanung sowie des Landschaftsplans.

Die Auswirkungen auf die Umwelt mit den Schutzgütern, Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie

Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern werden im Umweltbericht dargestellt.

Auf die untersuchten Schutzgüter Boden sowie Wasser sind durch die Planung aufgrund der Versiegelungen und Eingriffen in Boden- und Grundwasserkörper geringe bis mittlere nachteilige Auswirkungen zu erwarten.

Bei Tierarten sind im wesentlichen Fledermausarten, sowie gehölzbesiedelten Vogelarten betroffen. Dem großen Zentrum des Geltungsbereichs kommt aufgrund der durchgeführten Habitatpotenzialanalyse eine geringe Bedeutung zu.

Dem Schutzgut Klima/Luft kommt geringe Bedeutung zu. Dem Verlust des Kaltluftentstehungsgebiet soll durch den Erhalt und Erweiterung des Gehölzriegels im Osten des Geltungsbereichs und Dachbegrünung entgegenwirken.

Für das Schutzgut Mensch sind außer ggf. der Entstehung von Lärm keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Veränderung des Landschaftsbildes kommt geringer Bedeutung zu. Lediglich die bauliche Überprägung der Freiflächen um den Ludwig-Donau-Kanal ist beachtenswert.

Wechselwirkungen bestehen im Geltungsbereich insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie zwischen den Schutzgütern Landschaft, Tiere und Pflanzen. Die Ausprägung der Biotope von Tieren und Pflanzen hängt wesentlich von Boden und Wasserhaushalt ab. Umgekehrt tragen naturraumtypische Lebensräume von Tieren und Pflanzen erheblich zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft bei.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Auswirkungen von der Planung werden grünordnerischen Festsetzungen wie u.a. Baumpflanzungen, Dachbegrünung sowie Flächen zum Anpflanzen und zur Begrünung getroffen.

Zum Ausgleich bzw. Minimierung der Auswirkungen ist ein Ausgleichsbedarf in Höhe von etwa 8.520 m² zu erwarten. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden auf einer Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Neumarkt i.d.Opf. durchgeführt.

4 Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Die Prüfung der Standortalternativen erfolgte bereits im Vorfeld der Änderung des Flächennutzungsplanes „F 164 – Neue Hauptfeuerwache“. Hierzu wurden unterschiedliche Standorte (Kurt-Romstück-Ring und Alter Bauhof) für einen Neubau der Hauptfeuerwache und der Bestandsstandort (St. Florian-Straße) für eine Sanierung untersucht. Der Standort am Kurt-Romstück-Ring wurde aufgrund der Möglichkeit einer großzügigen Neuanlage bzw. der langfristig gesicherten Erweiterungsmöglichkeiten sowie der verbesserten Abdeckung des Stadtgebietes ausgewählt. Dem gegenüber steht, dass am Standort am Kurt-Romstück-Ring qualitativ die größten negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Bei der Flächennutzungsplanänderung wurde die Gehölzstruktur im Osten weitgehendsten erhalten werden, sodass Beeinträchtigungen auf diesen zum Teil vermieden werden konnten. Der Biotopverbund entlang des Ludwig-Donau-Main-Kanals blieb unberührt.

Bei Nichtdurchführung der Bauvorhaben bzw. Nutzungen ist davon auszugehen, dass der Status quo von Natur und Landschaft mit seiner überwiegend geringen ökologischen Bedeutung unverändert erhalten bleibe.

5 Fazit

Nach Abwägung aller relevanter Belange kommt die Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung geeignet ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Planungsbereich „164 – Neue Hauptfeuerwehrwache“ zu gewährleisten und die planerischen Ziele zur Verbesserung der Sicherheit der Bevölkerung zu erreichen.