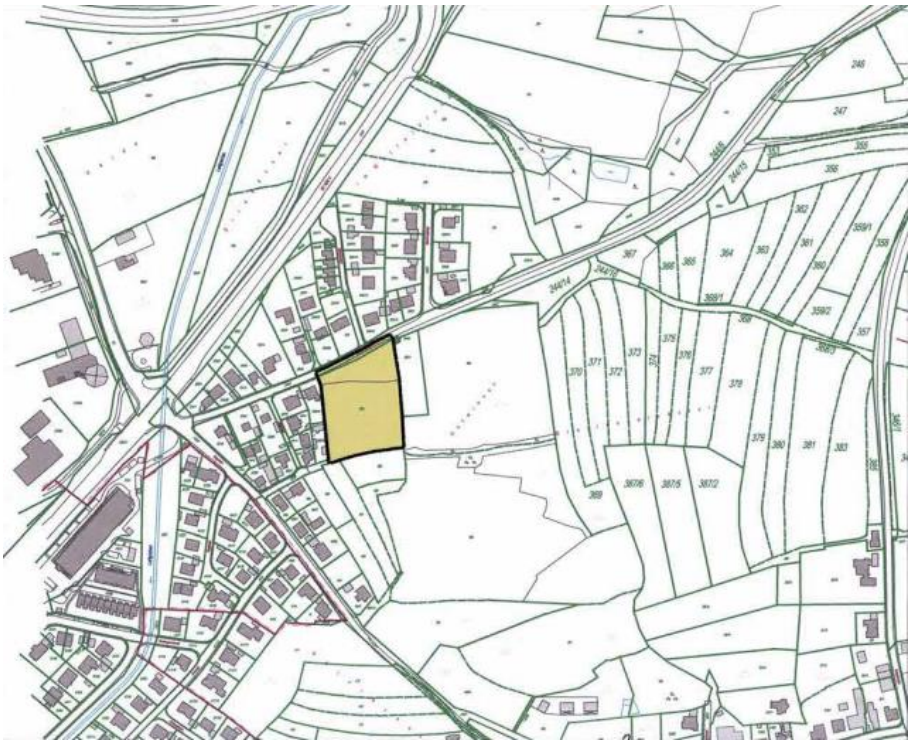
NEUMARKT i.d.OPf.

STARKE STADT

Bebauungsplan „111 – Mozartstraße “ mit integrierter Grünordnung



Zusammenfassende Erklärung

erarbeitet durch:

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

Inhaltsverzeichnis

1. Planung 2
2. Berücksichtigung der Umweltbelange 2
3. Ergebnisse der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung und Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten 4
4. Planungsalternativen 6

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens 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

Schon vor einiger Zeit wurden im Bereich Mozartstraße Gespräche mit allen Eigentümern geführt, deren Grundstücke im Flächennutzungsplan als geplantes Wohngebiet dargestellt sind. Ziel war die Planung einer Wohngebietserweiterung für das gesamt im FNP dargestellte Areal südlich der Mozartstraße, um den Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung Wolfsteins herzustellen. Nach den Gesprächen mit den Eigentümern verblieb zur Überplanung das Grundstück mit der Flur-Nr. 222 im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus. Das Baugebiet wird von der Mozartstraße aus erschlossen, eine neu anzulegende Erschließungsstraße wird zusätzlich im Süden an die Haydstraße angebunden.

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss:	24.11.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) Bau GB:	Anhörungsversammlung am 19.01.2012
Beteiligung der Behörden § 4 (1) Bau GB:	29.12.2012 – 06.02.2012
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	19.03.12
Öffentliche Auslegung § 3 (2) Bau GB und Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 (2) Bau GB:	30.03.2012 – 30.04.2012
Satzungsbeschluss:	21.05. 2012
Rechtskraft gemäß § 10 (3) BauGB	17.07.2012

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,67 ha, die an der Mozartstraße zu 0,02 ha bereits bebaut ist. Im Geltungsbereich werden ein allgemeines Wohngebiet, öffentliche Grünflächen und ein Weg festgesetzt. Neu beansprucht werden 0,65 ha in Form landwirtschaftlicher Flächen. Die festgesetzten Wohnflächen weisen mit einer GRZ von 0,32 einen geringen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf. Die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die einzelnen Schutzgüter gehen dabei im

Wesentlichen von der Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft aus. Die Festsetzungen der erforderlichen Ausgleichsflächen, öffentlichen Grünflächen und Flächen für Anpflanzungen am künftigen Ortsrand im Osten und Südosten des Geltungsbereiches stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 (1) BNatSchG dar.

Den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern kommt im Geltungsbereich geringe Bedeutung für Natur und Landschaft zu. Hohe Bedeutung kommt dem Geltungsberiech für das Schutzgut Wasser zu. Im Geltungsbereich sind keine gemäß § 30 (2) BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotope der amtlichen Biotopkartierung vorhanden. Fundorte oder Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Von der geplanten Bebauung betroffen sind ausschließlich Bereiche mit einer insgesamt geringen Bedeutung für Natur- und Landschaft. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft werden mit den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen weitgehend vermindert; Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft beschränken sich auf Bereiche mit jeweils geringer Bedeutung. Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 i.V. Abs. 5 BNatSchG sind nicht einschlägig. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter treten nicht auf; der außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Sumpfwald mit hoher Bedeutung bleibt von der geplanten Bebauung unberührt. Es verbleiben Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima und Luft infolge der unvermeidbaren Versiegelung und Überbauung. Dagegen stehen Verbesserungen bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Oberflächenwasser sowie Landschaft.

Bei Anwendung der Eingriffsregelung ergeben sich 1113 m² als erforderlicher Kompensationsumfang. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden teilweise innerhalb, jedoch überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die hohe Bedeutung des Schutzgutes Wasser wird durch die spezifische Art der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die Flächen für den planexternen Ausgleich stellt die Stadt Neumarkt i.d.OPf. gemäß § 1a(3) Satz 4 BauGB aus ihrem Eigentum bzw. ihrem Ökokonto bereit. Die Ausgleichmaßnahmen werden im Zusammenhang zu den beeinträchtigten Werten und Funktionen von Natur und Landschaft überwiegend in dem vom Eingriff betroffenen Naturraum „Vorland der Mittleren Frankenalb“ durchgeführt und stehen im Einklang mit den Zielen des Landschaftsplans der Stadt Neumarkt i.d.OPf..

Zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt kann die Stadt Neumarkt i.d.OPf. die Beschaffenheit des Bodens und den Grundwasserstand im Rahmen der Bauausführungen feststellen und würdigen. Dies ermöglicht es der Stadt Neumarkt i.d.OPf., ggf. weitere oder andere wirksame Vorkehrungen zur Verminderung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu treffen. Aufgrund der geringen Betroffenheit ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen auf die anderen Schutzgüter nachrangig.

Bei Nichtdurchführung der Bauvorhaben bzw. Nutzungen ist davon auszugehen, dass Status quo von Natur und Landschaft mit seiner insgesamt geringen Bedeutung unverändert erhalten blieben. Der gesetzlichen Verpflichtung der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wurde bereits bei der Standortfindung im Rahmen des Flächennutzungsplans Rechnung getragen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung und Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

3.1. Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 29.12.2011 bis zum 06.02.2012 durchgeführt. Dabei wurden Stellungnahmen und Anregungen zu folgenden Themen abgegeben:

- Grundwasser: Das Wasserwirtschaftsamt weist auf den Opalinuston im Untergrund und das damit zusammenhängende zeitweise hoch anstehende Grundwasser, sowie die eingeschränkte Versickerungsfähigkeit hin. Da angrenzend an den Planbereich ein Hangbereich anschließt ist mit Problemen durch wild abfließendem Wasser bei starken oder anhaltenden Niederschlägen zu rechnen. Eine entsprechende Baugrunderkundung wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes empfohlen. Zur Verrohrung des Bachlaufes sind Genehmigungen erforderlich. Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass grundsätzlich eine Öffnung des Bachlaufs im Hinblick auf die Unterhaltung des Bachlaufes und auch zur Förderung seiner ökologischen Bedeutung anzustreben sind. In den weiteren Planungen ist vorgesehen, dass der verrohrte Abschnitt des Bachlaufs an den hangseitigen Ostrand des Geltungsbereichs verlegt und nach den Grundsätzen des ökologischen Wasserbaus ausgebaut wird. Das vom Hang abfließende Oberflächenwasser kann von diesem Bachabschnitt abgefangen werden und abgeführt werden. Dadurch werden die Unterhaltung und der ökologische Wert verbessert.
- Eingriffsregel: Die Untere Naturschutzbehörde merkt an, dass die Einstufung der Schutzgüter tendenziell zu niedrig ist und daher angepasst werden müsste. Dadurch würde auch der Kompensationsfaktor sich erhöhen. Im weiteren Planungsverlauf wurden die Schutzgüter erneut betrachtet und teilweise ergänzt und angepasst. Die Einstufung des Kompensationsfaktors verändert sich dadurch allerdings nicht.
- Versorgung: Die Stadtwerke Neumarkt teilen mit, dass die Strom-, Gas- und Wasserversorgung durch Erweiterungen sichergestellt werden kann. Der Stadtbusverkehr deckt den Bereich ab.
- Telekommunikation: Die Telekom weist darauf hin, dass vor Beginn der Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Deutschen Telekom sich der Bauausführende in die Lage der Anlagen einweisen lässt. Hierfür sind die Arbeiten im Voraus abzustimmen. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass in den Straßen und Gehwegen ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Im weiteren Planungsverlauf werden Hinweise zu geeigneten Leitungstrassen in die Begründung aufgenommen.
- Denkmalschutz: Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Dieser Hinweis war bereits im Satzungstext des Bebauungsplanvorentwurfes enthalten.

3.2. Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange fand vom 30.03.2012 bis zum 30.04.2012 statt. Zu dieser Zeit wurden Stellungnahmen und Anregungen zu folgenden Themen eingebracht:

- Wasserwirtschaft: Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass für die neuanzulegende Ableitung zum Pilsach-Leitgraben und dem zu öffnenden Bachlauf ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt zu beantragen ist. Diese Genehmigungen werden im weiteren Verlauf im Wasserrechtsverfahren eingeholt.
- Naturschutz: Die untere Naturschutzbehörde sieht weiterhin die Einstufung der Schutzgüter zu niedrig an. Die vorgesehene Öffnung des verrohrten Bachabschnittes wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Die Einstufung der Schutzgüter wurde nach der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur führzeitigen Beteiligung überarbeitet. Weitere Änderungserfordernisse der Einstufung war damals nicht gegeben.
- Denkmalpflege: Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Dieser Hinweis war bereits im Satzungstext des Bebauungsplanvorentwurfes enthalten

3.3. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Anhörungsversammlung am 19.01.2012 statt. In dieser Veranstaltung wurden folgende Stellungnahmen und Fragen behandelt:

- Oberflächenwasser: Zwei Bürger äußern Bedenken bezüglich der Situation des abfließenden Oberflächenwassers. Gerade nach starken Niederschlägen liefe das Wasser über die Straßen. Am Ostrand des Geltungsbereiches wird der Bach geöffnet und kann vom Hang und vom Biotop herabfließendes Oberflächenwasser abfangen. Der geöffnete Bachlauf wird in einer öffentlichen Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen.
- Zukünftige Bebauung: Ein Bürger erkundigt sich nach der konkreten Höhenlage und des Gefälles der Straße zur konkreten Objektplanung, weiterhin bittet er um die Dacheindeckungsmöglichkeit in schwarz oder Grauton, da dies auch an den Gebäuden in der Umgebung zu finden ist. Der zweiten Anregung wird entsprochen. Die konkrete Höhenlage und Gefälle der Straße wird erst nach Genehmigung des Bebauungsplanes im Zuge der Detailplanung des Straßenzuges erfolgen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 30.03.2012 bis zum 30.04.2012 statt. In dieser Zeit ging eine Stellungnahme zur zukünftigen Planung eines Bauherren ein, der ein Objekt im Bereich des Bebauungsplanes plant. Hierbei wird um die Einbaumöglichkeit in den Vorgartenbereich gebeten. Hierzu fanden bereits Abstimmungsgespräche statt, in denen mitgeteilt wurde, dass eine Verschiebung der Baugrenzen in den Vorgartenbereich nicht möglich ist und sich dies auch nicht aus der Umgebungsbebauung ableiten lässt. Das Vorhaben ist daher so anzupassen, dass das im Bebauungsplan vorgesehene Baufenster ausreicht.

4. Planungsalternativen

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird verbindliches Planungsrecht zur Erstellung von Wohnbebauung geschaffen. Damit wird dem Ziel der Schaffung von Wohnraum entsprochen. Um einen Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung Wolfstein zu erreichen weist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich weitere Flächen für Wohnnutzung aus. Mit dem Bebauungsplan kann diesem Ziel näher gekommen werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die gegenwärtig landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen.