



Bebauungsplan „126 – Helena West“ mit integrierter Grünordnung



Zusammenfassende Erklärung

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Stadtplanungsamt

Rathausplatz 1

92318 Neumarkt i.d.OPf.

Inhaltsverzeichnis

1. Planung und Verfahrensablauf.....	2
2. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	3
3. Ergebnisse der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung und Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	4
4. Planungsalternativen	5

Gemäß § 10 (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 und Verfahrensablauf

Im Ortsteil Helena sind im westlichen Anschluss an den bebauten Innenbereich Flächen an der St.-Helena-Straße sowie weiter nördlich mit einer Gesamtfläche von knapp einem Hektar als geplantes Wohngebiet im Flächennutzungsplan (WA) dargestellt. Für diesen Bereich wurden in der Vergangenheit Planüberlegungen erarbeitet und mit den Eigentümern besprochen. Eine Einigung zur Ausweisung neuer Bauplätze konnte nunmehr für die an die St.-Helena-Straße anliegenden Grundstücksteile erzielt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Wiese, die mit einzelnen Obstbäumen überstellt ist. Das Gebiet wird als Schafsweide und für die Lagerung von Misthaufen genutzt. Im Süden und Westen ist es von Bebauung umgeben.

Um die bauliche Entwicklung dieser Außenbereichsflächen herbeizuführen und die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben auf diesen Grundstücken festzusetzen hat der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss:	01.03.2012
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB: Anhörungsversammlung	29.03.2012
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB:	08.03.2012 – 13.04.2012
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	24.04.2012
Öffentliche Auslegung § 3 (2) Bau GB und	
Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 (2) Bau GB:	30.05.2012 – 29.06.2012
Satzungsbeschluss:	23.07. 2012

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch eine beabsichtigte Bebauung ist im Hinblick auf das Schutzgut Wasser und Boden mit mittleren Umweltauswirkungen (unterer Wert) zu rechnen. Durch die geplante Baumaßnahme sind durch Versiegelung der Geländeoberfläche mit einer Verminderung der Grundwasserneubildung sowie mit der Verringerung des Retentionsraumes zu rechnen. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,3 und die Begrenzung der Nebenanlagen auf 10 m² wird die Versiegelung auf ein geringes Maß beschränkt. Darüber hinaus sollte das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern können. Ergänzend sollen Zisternen eingesetzt werden. Sofern keine vollständige Versickerung auf dem eigenen Grundstück erfolgen kann, besteht die Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser unter Einsatz eines Regenrückhaltebeckens in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Beim Schutzgut Klima und Luft ist von einer mittleren Erheblichkeit (unterer Wert) auszugehen. Durch die Versiegelung der Flächen im Rahmen der Bebauung wird das Lokalklima beeinträchtigt. Asphaltierte und/oder gepflasterte Flächen sowie aufgeheizte Gebäude können zu thermischen Barrieren führen, die lokale Windsysteme beeinträchtigen. Die Ortsrandlage sowie die offene, durchgrünte Bauweise begrenzen dieser Effekte. Die Durchlüftung bleibt größtenteils bestehen.

Bei den Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen (oberer Wert). Die Obstbäume weisen keine Bruthöhlen auf, die auf wertvolle Tierarten schließen lassen. Die Bäume, die innerhalb des Baufelds stehen müssen gefällt werden. Für die Bäume, die unter die Baumschutzverordnung der Stadt Neumarkt fallen und entfernt werden, müssen Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzenliste geleistet werden. Hingegen ist bei den landwirtschaftlichen Flächen von einer geringen Erheblichkeit auszugehen, da die vorhandene Wiese durch den Eintrag von Schafsdung teils überdüngt ist.

Ebenso sind die Auswirkungen auf den Menschen als gering einzustufen. Durch die Änderung der Bebauung entlang der St-Helena Straße wird Wohnraum für Familien geschaffen. Das minimal vermehrte Verkehrsaufkommen durch den Neubau von 2 Häusern ist vernachlässigbar.

Die größten Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Landschaft zu erwarten (mittel (oberer Wert)) Das Landschaftsbild ist durch die Hanglage geprägt. Der Baumbestand spielt dabei eine prägende Rolle. Der Geltungsbereich ist seitlich von Bebauung umgeben, die eingegrünt ist. Die geplante Bebauung schließt die Baulücke ab. Jedoch wird dadurch eine größere zusammenhängende Obstwiese abgeschnitten. Durch Nachpflanzungen der Bäume, der standortgerechten Durchgrünung sowie den Festsetzungen bezüglich Gebäudehöhe und -stellung werden negative Auswirkungen abgemildert.

Bei der durch die Planung entstehende Eingriff (II mittlerer Bedeutung) und unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich eine Kompensations-/Ausgleichsfläche von 736 m². Diese kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Ihm wird eine externe Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zugeordnet (Flur-Nr. 702, Gem. Helena). Dabei wird eine ehemals landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche durch Beweidung oder zweischürige Mahd ohne Düngung zu Extensivgrünland entwickelt.

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

3.1. Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Für die frühzeitige Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einem Schreiben vom 08.03.2012 gebeten, bis zum 13.04.2012 Anregungen und Stellungnahmen vorzubringen. In der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende Themen behandelt:

- Erschließung: Die e.on Bayern AG weist darauf hin, dass sich im Planbereich Versorgungsleitungen von der e.on Bayern AG befinden und dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, sowie auf die DIN 18920 verwiesen werden soll. Die Hinweise werden in der Begründung aufgenommen. Auch die Telekom weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden, da diese allerdings nicht ausreichen, müssen diese eventuell erweitert werden. Hierfür erbittet die Telekom, dass die Bauausführenden vor den Tiefbauarbeiten eingewiesen werden. Dieser Bitte wird entsprochen.
- Naturschutz: Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass bei der Ausgleichsfläche Fl-Nr. 702, Gmk. Helena, laut Ökoflächenkataster bereits der größte Teil für eine andere Maßnahme abgebucht ist. Dies sollte für eine bessere Übersicht durch einen Lageplan dargestellt werden. Dieser Lageplan wird für den Bebauungsplan erstellt, allerdings werden dem Verfahren die bereits in Pflege befindlichen Ökokontoflächen zugeordnet.

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

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand vom 30.05.2012 bis 29.06.2012 statt. Zu dieser Zeit hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Zeit zum Verfahren Stellung zu nehmen und Anregungen vorzubringen. Themen der Beteiligungen waren:

- Erschließung: Die e.on Bayern AG und die Telekom teilen mit, dass ihre Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung weiterhin gültig sind. Diese Stellungnahmen, sowie ihre Abwägung wurden bereits in der Sitzung am 24.04.2012 vom Bau-, Planungs- und Umweltsenat geprüft und beschlossen.
- Immissionsschutz: Das Landratsamt Neumarkt, Tech. Umweltschutz, erklärt, dass keine Einwände mit der Planung bestehen, sofern auf dem östlich angrenzenden Grundstück mit der Flur-Nr. 52/2 keine gewerbliche Nutzung ausgeübt wird. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde die Verträglichkeit der dort nebeneinander auftretenden Nutzungen bereits geprüft. Eine Beurteilung ist im Rahmen des Umweltberichtes dargelegt.
- Infrastruktur: Die Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf. weisen darauf hin, dass die Anbindung durch den Stadtbus über Höhenberg bis zur Gotenstraße erfolgt. Der Ortsteil Helena

wird nicht bedient. Da durch den Bebauungsplan nur auf zwei Parzellen Baurecht neu geschaffen wird, ist dadurch kein wesentlich höherer Bedarf der Nutzung des ÖPNV zu erwarten. Bei Bedarf kann die Haltestelle Gotenstraße genutzt werden.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Anhörungsversammlung am 29.03.2021 durchgeführt. Zur Anhörungsversammlung war kein Bürger anwesend. In der Zeit vom 30.05.2012 bis zum 29.06.2012 fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes statt. Die Bürger hatten Gelegenheit zu diesem Stellung zu nehmen. In der Auslegung wurde von Bürgern wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

4. Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt.