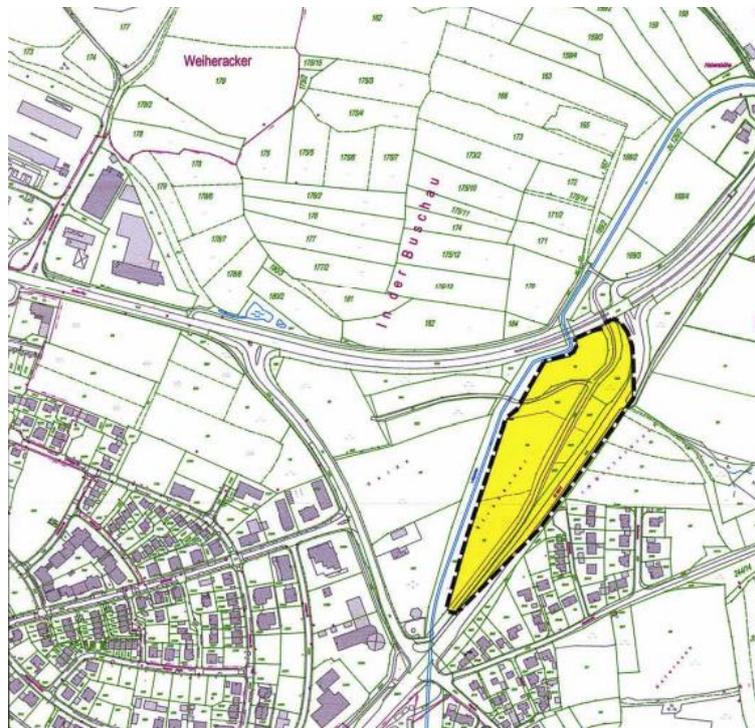




Bebauungsplan „123 – Straßäcker“ mit integrierter Grünordnung



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.....	3
3. Ergebnisse der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung und Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	4
4. Planungsalternativen.....	4

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

Für die Grundstücke zwischen der Kreisstraße NM 4 und dem Leitgraben am nördlichen Eingangsbereich von Neumarkt bestehen Bestrebungen einer gewerblichen Nutzung auf derzeit landwirtschaftlichen Flächen. Die räumliche Ausdehnung nach Norden ergibt sich aus einem Altbaumbestand und dem kartierten Biotop auf Flur-Nr. 185/3.

Die zur gewerblichen Nutzung vorgesehenen Grundstücke wurden in der Vergangenheit von der Stadt erworben. Durch Bebauung dieser Flächen wird eine neue Eingangssituation in die Stadt entstehen. Es ist daher in besonderem Maße darauf zu achten, hier hinsichtlich der Gebäudesituierung, Höhenentwicklung und baulichen Gestaltung geeignete Regelungen für die Gebäude zu finden.

Wie bei anderen Planungen im Außenbereich auch, muss im Bauleitplan die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet werden. Die notwendigen Ausgleichsflächen sollen soweit wie möglich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

Im Bebauungsplan muss weiterhin die Zufahrtssituation von der Kreisstraße aus festgelegt werden: aufgrund der Verkehrsmengen in diesem Streckenabschnitt ist davon auszugehen, dass nur eine Zufahrt in das Gewerbegebiet auf die Kreisstraße NM 4 münden kann. Die Lage für die bestehende, überörtliche Radverkehrsverbindung durch den Geltungsbereich ist innerhalb des Geltungsbereiches neu festzulegen.

Aus o.g. Gründen ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Da der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzung vorsieht, ist dieser im Parallelverfahren zu ändern.

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss:	27.07.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB:	Erörterungstermin am 01.02.2011
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB:	28.12.2010 – 03.02.2011
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	29.03.2011
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB und	
Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 (2) BauGB:	08.04.2011 – 09.05.2011
Satzungsbeschluss:	26.05.2011

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet des Flächennutzungsplanes umfasst eine Größe von ca. 2,86 ha und gliedert sich in ca. 1,14 ha Gewerbeflächen, ca. 0,59 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ca. 0,65 ha Grünflächen und ca. 0,48 ha Verkehrsflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,86 ha. Die GRZ für das Gewerbegebiet wird mit 0,7 festgesetzt, die GFZ mit 1,2. Das Gebiet wird von der Amberger Straße aus erschlossen. Zur optimalen Ausnutzung der Fläche wird ein bestehender Radweg auf einer Länge von ca. 150 m nach Osten verlegt.

Die Ausdehnung des Gewerbegebietes nach Norden endet an dem biotopkartierten Graben, der im Grünkonzept der Stadt erhalten und durch die Festlegung von Ausgleichsflächen in diesem Bereich langfristig im Sinne von Natur und Landschaft entwickelt wird. Mit der Erhaltung der als Biotop kartierten Gehölze und der Einbindung des Gebietes werden die im Landschaftsplan für diese Fläche genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch die Regelungen des Bebauungsplanes gesichert.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes wird für die Schutzgüter Klima/Luft, Mensch (aufgrund der Vorbelastung) als gering eingestuft, während die Schutzgüter Boden, aufgrund der auf Teilen der Fläche stattgefundenen Bodenveränderungen und der in der Umgebung nicht seltenen Bodentypen, Tiere und Pflanzen (unterer Wert), Landschaft (aufgrund bestehender Vorbelastungen) als mittel eingestuft wird. Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Wasser ist aufgrund des hohen Gefährdungspotenzials hoch. Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden insgesamt als hoch bewertet. Die Schutzgüter Wasser (v.a. aufgrund der hohen Versiegelung) und Mensch erfahren als mittel bewertete Auswirkungen und die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen können insbesondere vor dem Hintergrund der erfolgten Eingriffsminimierung und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen als gering bewertet werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden insgesamt als gering, auf das Schutzgut Landschaft als gering bis mittel bewertet. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft und Kultur- und Sachgüter wurden detailliert betrachtet und es wurde ein Ausgleichsbedarf von 10.105 qm ermittelt. Der Ausgleich wird auf Flächen mit zusammen 4.252 qm im Geltungsbereich erbracht. Im Umfang von 7.332 qm wird aus dem Ökokonto der Stadt Neumarkt von der Flur-Nr. 530, Gmkg. Pelchenhofen, eine Teilfläche verwendet, auf der Extensivierungsmaßnahmen und eine Waldrandentwicklung durch Pflanzung naturräumtypischer Baum- und Straucharten durchgeführt werden. Der Eingriff wird somit vollständig ausgeglichen.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für die einzelnen Schutzgüter wurde anhand der Bestandssituation überprüft und die Auswirkungen der Planungen bewertet. Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Beeinträchtigungen von NATURA2000-Gebieten durch die Planung konnten ausgeschlossen werden. Ebenso werden durch die Planung geschützte Arten nicht negativ beeinflusst.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die landwirtschaftlichen Flächen weiter so genutzt wie bisher. Eine Nutzungsaufgabe für die kleine und ungünstig zugeschnittene östliche

Ackerfläche (Flst. 227/2 und 228/2, Gmkg. Labersricht) ist aber nicht auszuschließen. Bei den Brachflächen im Norden würde sich langfristig durch Gehölzsukzession eine weitere Verbuschung einstellen, die allmählich in einen geschlossenen Gehölzbestand übergeht. Es käme auch nicht zu weiteren Lärmimmissionen im Umfeld des Planungsbereiches.

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

3.1. Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Themen behandelt:

- Landesplanung: Die Regierung, Höhere Landesplanung weist darauf hin, dass das Vorhaben aus Sicht der Behörde mit dem Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung vereinbar ist. Diese Aussage wird im weiteren Verfahrensverlauf mit in die Begründung aufgenommen.
- Immissionsschutz: Die Untere Immissionsschutzbehörde teilt mit, dass durch die schalltechnischen Festsetzungen der Schutz der benachbarten Wohnbebauung sichergestellt werden kann. Im Bebauungsplan werden an den Festsetzungen festgehalten.
- Ausgleichsflächen und Eingriffsregelung: Die Untere Naturschutzbehörde bestätigt das korrekte abarbeiten der Eingriffsregelung im Bebauungsplan. Für die Ausgleichsflächen werden Ergänzungen vorgeschlagen. Zum einen die Entfernung der Neophyten aus den Ausgleichsflächen und zum anderen eine Überstellung einer Ausgleichsfläche mit Hochstamm-Obstbäumen oder Wildobstbäumen. Von Seiten der Planer wird davon ausgegangen, dass die Neophyten durch die geplante Entwicklung auf der Ausgleichsfläche verdrängt werden, sodass keine weiteren Maßnahmen nötig sind. Bezüglich der Überstellung mit Obstbäumen fanden Abstimmungsgespräche mit der UNB statt. An den im September 2008 abgestimmten Umsetzungsplan wird weiterhin festgehalten.
- Straßenplanung: Für den Einmündungsbereich wurde eine Straßenplanung erarbeitet. Dieser wird in den Bebauungsplan übernommen.

3.2. Öffentlichkeitsbeteiligung und Stellungnahmen des Planers

Von den Bürgern wurden keine Anregungen vorgebracht.

4. Planungsalternativen

In der Stadt Neumarkt i.d.OPf. bestehen grundsätzlich verschiedene Optionen für die Verwirklichung gewerblicher Bauflächen. Die vorhandenen Alternativen stehen aber aus unterschiedlichen Gründen (Eignung für höherrangige Nutzungen, Größe, Grundstückszuschnitt, Eigentumsverhältnisse etc.) nicht zur Verfügung bzw. stellen keine wirkliche Alternative dar. Aus diesen Gründen wurde die nun überplante Fläche für die Schaffung gewerblicher Bauflächen ausgewählt. Die Lage des Gebietes am Nordrand von Neumarkt zwischen drei Straßen (Berliner Ring, Amberger Straße, B 299) und die weitgehend

Bebauungsplan „123 – Straßäcker“

vorhandene Erschließung prädestiniert das Gebiet für eine maßvolle Arrondierung der baulichen Nutzungen.