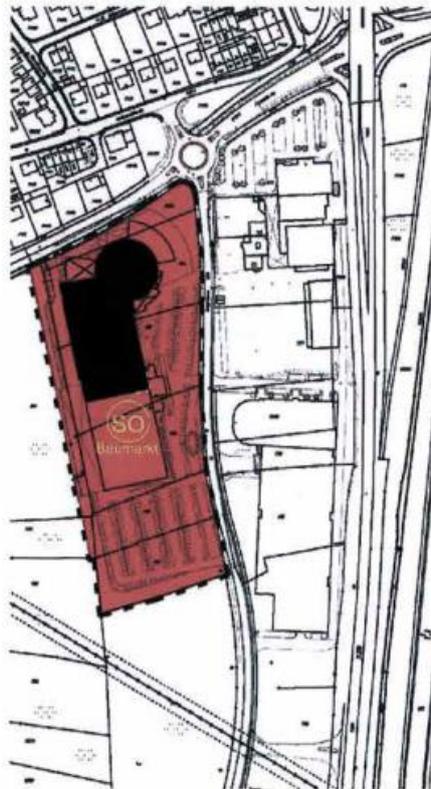




Bebauungsplan „122 – Schwalbenhof III “ mit integrierter Grünordnung



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	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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Schwalbenhof III“ umfasst ein Teilbereich des bereits bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Schwalbenhof“ südwestlich des Kreisverkehrs Freystädter Straße / Lange Gasse sowie den sich südlich anschließenden Erweiterungsbereich westlich der Langen Gasse. Der Erweiterungsbereich ist im Flächennutzungsplan als geplantes Gewerbegebiet dargestellt. Im Zuge der erforderlichen Neuordnung des Gebietes wird im Norden des Geltungsbereiches das bestehende Sondergebiet Baumarkt überplant. Die südlich angrenzende Teilfläche des geplanten Gewerbegebietes wird als Sondergebiet Baumarkt festgesetzt. Der bestehende Baumarkt wird nach Süden erweitert; im Anschluss daran werden Parkplätze angelegt. Östlich des Geltungsbereiches schließen sich das Nahversorgungszentrum neumax und das Klebl Baustoffzentrum an.

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Lange Gasse mit direkter Anbindung an die B 299 und den Kreisverkehr Freystädter Straße / Lange Gasse / Adalbert-Stifter-Straße. Die interne Verkehrsführung erfolgt ausschließlich über private Verkehrsflächen.

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss:	29.10.2009
Erweiterung der Geltungsbereiche:	04.05.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB:	Erörterungstermine am 26.04.2011 und 24.05.2021
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB:	06.04.2011 – 09.05.2011
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	26.05.2011
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 (2) BauGB:	14.06.2011 – 13.07.2011
Satzungsbeschluss:	28.07.2011

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Neuordnung des Gebietes wird im Norden des Geltungsbereiches das bestehende Sondergebiet Baumarkt überplant. Die südlich angrenzende Teilfläche des geplanten Gewerbegebietes wird als Sondergebiet Baumarkt festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,64 ha, die zu 1,86 ha bereits bebaut ist. Neu beansprucht werden 1,78 ha Grund und Boden in Form landwirtschaftlicher Flächen.

Den Schutzgütern Tieren und Pflanzen, Klima / Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter kommt im Geltungsbereich überwiegend geringe Bedeutung zu. Es sind keine schutzwürdigen Biotope der amtlichen Biotopkartierung vorhanden. Den Schutzgütern Boden und Wasser kommt im Geltungsbereich mittlere Bedeutung, dem Schutz der menschlichen Gesundheit vor Lärm und Luftschadstoffen im Umfeld des Geltungsbereiches hohe Bedeutung zu. Im Geltungsbereich und in dessen Umfeld bestehen Vorbelastungen durch Lärm und Luftschadstoffe, die insbesondere von den Emissionen der stark befahrenen Bundesstraße B 299 und der Freystädter Straße hervorgerufen werden. Die tiefer gelegenen Tonschichten im Baugrund unterliegen einer geogenen, d.h. natürlichen Belastung mit Schwermetallen.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,8 entspricht einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die einzelnen Schutzgüter gehen dabei im Wesentlichen von der Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft aus. Die Überplanung im bereits bebauten Nordteil des Geltungsbereiches stellt keinen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG dar.

Der vorhandene Bestand an Lebensräumen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild geht mit Ausnahme des südwestlichen Rands des Geltungsbereiches verloren. Betroffen sind insbesondere auch die jüngeren Baumhecken im Westen und Süden mit mittlerer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, die infolge der Erweiterung des bestehenden Baumarkts überbaut werden. Die Erweiterung und der Betrieb des Baumarkts rufen gegenüber der bestehenden Situation keine oder nur geringfügig höhere zusätzliche Emissionen hervor. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen durch Lärm und Luftschadstoffe ist in den angrenzenden Wohngebieten vorbehaltlich der Ergebnisse des Lärmgutachtens keine wirksame bzw. erhebliche Erhöhung der Lärmpegel oder Schadstoffkonzentrationen infolge der geplanten Nutzungen zu erwarten. Belastete Böden werden ausgebaut in Mieten gelagert, beprobt und klassifiziert und entsprechend der Schadensklasse ordnungsgemäß entsorgt. Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser werden durch verschiedene Maßnahmen und Vorkehrungen im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes vermindert. Insbesondere wird die 1985 genehmigte maximale Einleitung von Regenwasser in den LDM-Kanal nicht überschritten.

Trotz verschiedener vermeidungswirksamer Festsetzungen können Beeinträchtigungen insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser nicht vollständig vermieden werden. Bei Anwendung der Eingriffsregelung ergeben sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 7742 qm als erforderlicher Kompensationsumfang. Die Schutzgüter Boden und insbesondere Wasser haben in Teilen des Geltungsbereiches mittlere Bedeutung und werden bei der Konzeption der Ausgleichsmaßnahmen besonders berücksichtigt. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima / Luft, Landschaft, Erholung und menschliche Gesundheit / Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen sind dagegen weniger erheblich. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter treten nicht auf. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden außerhalb des Geltungsbereiches auf 7742 qm Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die

durch städtebaulichen Vertrag gesichert oder von der Stadt Neumarkt i.d.OPf. aus ihrem Ökokonto bereit gestellt werden.

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die relevanten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und für die relevanten europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht einschlägig sind. Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zur Sicherung der Belange des speziellen Artenschutzes sind nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich sind bei Nichtdurchführung der Bauvorhaben bzw. Nutzungen keine konkreten fachlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass der Status quo von Natur und Landschaft mit seiner insgesamt geringen ökologischen Bedeutung bei Nichtdurchführung unverändert erhalten bleibe. Dies gilt auch für den vom Sondergebiet berührten Grünzug im Westen des Geltungsbereiches.

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

In der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 06.04.2011 – 09.05.2011 wurden bereits die Planunterlagen mit den erweiterten Geltungsbereichen beteiligt. Das Wasserwirtschaftsamt forderte Aussagen zur Entwässerung des Planungsgebietes mit Betrachtung der Niederschlagswasserentsorgung unter Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse, der Nutzung des LDM-Kanals zur Einleitkonzeption und Berücksichtigung der Entwässerung im Plangebiet Schwalbenhof II. Des Weiteren wird vom Wasserwirtschaftsamt ein Gesamtentwässerungsplan gefordert. Dieser wurde im weiteren Verlauf der Planungen erstellt und dem Landratsamt Neumarkt zur Genehmigung vorgelegt. Es fand eine Abstimmung zur geplanten Niederschlagswasserentsorgung zwischen dem Wasserwirtschaftsamt, der Stadt Neumarkt und dem Vorhabensträger statt, in dem die Aspekte der Stellungnahme geklärt wurden. Das Landratsamt Neumarkt, SG Technischer Umweltschutz, weist darauf hin, dass die Lärmimmissionen von einem Lärmgutachter zu ermitteln und zu bewerten sind. Die geforderte Bewertung wurde von einem Lärmschutzgutachter im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt.

Die Untere Naturschutzbehörde gibt an, dass auf einer der Ausgleichsflächen (Fl.Nr. 1652, Gmk. Woffenbach) das östliche Drittel mit standortfremden Gehölzen bestockt ist, das zu entfernen ist. Weiterhin ist der Liguster aus den textlichen Festsetzungen zu streichen, da dieser kein standortheimisches Gehölz ist. Außerdem sollen die Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster am LfU gemeldet werden. Im Rahmen der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden die die standortfremde Bestockung entfernt. Den weiteren Anregungen wird auch entsprochen.

Der Landesbund für Vogelschutz schlägt für eine Ausgleichsmaßnahme für die Fläche der Fl.Nr. 1046, Gmk. Helena, der entsprochen wird.

Die Regierung der Oberpfalz, Brand- und Katastrophenschutz, mit Beteiligung des Kreisbrandrates weist auf die Notwendigkeit eines Brandschutzkonzeptes, sowie der

Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges, ausreichender Löschwasserversorgung, Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz und weitere Punkte bzgl. des Brandschutzes. Den Anmerkungen wird im Rahmen der Brandschutzkonzepterstellung und der Sachverständigenprüfung in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr entsprochen. Ein Löschwasserplan wird erstellt. Ein Plan über die Trassenführung und Sicherheitseinrichtungen der Gasleitung wird mit Bekanntgabe des Notfalldienstes der Feuerwehr Neumarkt nach Verlegung der Trasse übermittelt.

Die Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, weist darauf hin, dass die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überprüft werden muss. Für die Überprüfung müssen die Ziele im Landesentwicklungsprogramm, die Kaufkraftabschöpfung im Projekteinzugsbereich, sowie für nicht innenstadtrelevante Randsortimente die Kaufkraftabschöpfung im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels den Beurteilungsmaßstab. Für die Überprüfung sind daher Konkretisierungen bzw. Ergänzungen in der Projektbeschreibung notwendig. Der Stellungnahme wird in dem Rahmen entsprochen, dass ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt wird. Entsprechend werden die Unterlagen für die Auslegung auf für die landesplanerische Beurteilung herangezogen. Die Verträglichkeitsanalyse wurde in Abstimmung mit der Höheren Landesplanung überarbeitet und erfüllt die gestellten Anforderungen.

Der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz erscheint das Projekt überdimensioniert. Die Verträglichkeit des Bauvorhabens wurde untersucht, eine Überdimensionierung ist nicht gegeben. Eine Bestätigung der Verträglichkeit der Planung mit den Zielen der Städtebauförderung wird im Zuge der Auslegung bei der Regierung der Oberpfalz eingeholt.

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

Die Auslegung der Entwurfsunterlagen fand vom 14.06.2011 – 13.07.2011 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten in diesem Zeitraum die Möglichkeit zur Planung Stellung zu nehmen.

Die Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung, gibt an, dass sie das Vorhaben in einem vereinfachten Raumordnungsverfahren auf seine Raumverträglichkeit überprüfen wird. Dazu sind die eingegangenen Stellungnahmen der höheren Landesplanungsbehörde zu übermitteln. Des Weiteren weist die Landesplanungsbehörde darauf hin, dass weitere Verfahrensschritte insbesondere Entscheidungen über die Zulässigkeit erst nach Abschluss des vereinfachten Raumordnungsverfahrens möglich ist. Außerdem sollen die textlichen Festsetzungen um eine Übersicht der Sortimente mit Zuordnung Bau- und Gartenmarkt, sowie der Zuordnung zum jeweiligen Kern – bzw. Randsortiment, ergänzt werden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bereits der höheren Landesplanungsbehörde übermittelt. Der Anregung zu den textlichen Festsetzungen wurde entsprochen. In den Feststellungs- und Satzungsbeschluss wird in Abstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde aufgenommen, dass als maximale Verkaufsflächen die in den Auslegungsunterlagen enthaltenen Angaben mit den zuvor genannten Ergänzungen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Wird im vereinfachten Raumordnungsverfahren festgestellt, dass nur geringere Verkaufsflächen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind oder die Planung in anderen Belangen an die Erfordernisse der Raumordnung anzupassen ist, werden diese Ergebnisse im jeweiligen Bauleitplan festgesetzt bzw. übernommen.

Der Regionale Planungsverband regt an, dass in den Planungsunterlagen zwischen innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten unterschieden wird, um

darauf hinzuwirken, dass die im Sondergebiet vorgesehenen innenstadtrelevanten Sortimente sich nicht negativ auf die Funktionalität und Vitalität der Innenstadt auswirken. In der Auswirkungsunterlage, die auch den Auslegungsunterlagen beiliegt, wurde die Wirkung des Vorhabens auf den innerstädtischen Einzelhandel untersucht und im gutachterlichen Fazit wurde festgestellt, dass keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren erfüllt das Planungsvorhaben die Kriterien des „Einzelhandel- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Neumarkt“. Daher wird der Anregung nicht entsprochen und an der Planung festgehalten.

Das Wasserwirtschaftsamt weist auf die Aufstellung eines Gesamtentwässerungsplans und dessen Genehmigung durch das Landratsamt Neumarkt, sowie auf die Beantragung eines überarbeiteten Antrags zur Einleitung von Niederschlagswasser in den LDM-Kanal und die Weiterführung der Bodenuntersuchungen hin. Der Gesamtentwässerungsplan wird erstellt und dem Landratsamt Neumarkt vorgelegt. Der geforderte Antrag für die Einleitung des Niederschlagswassers in den LDM-Kanal wird erfolgen. Die Bodenuntersuchen erfolgen in Abstimmung mit dem Landratsamt Neumarkt.

Der Bund der Selbstständigen – Bezirksverband Oberpfalz – möchte wissen, ob geprüft wurde, dass bei den innenstadtrelevanten Sortimenten die zulässige Abschöpfquote eingehalten wird. Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass die Abschöpfquote eingehalten wird.

3.3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in den Erörterungsterminen am 26.04.2011 und 24.05.2011 sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen. In der Auslegung der Unterlagen und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nahm ein Bürger zum Verfahren bezüglich der Werbemaßnahmen- und anlagen Stellung.

4. Planungsalternativen

Der Bestand im Geltungsbereich weist überwiegend geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind aufgrund ihrer Lage (Bestandsimmobilie), Flächenverfügbarkeit und Größe zur Zeit der am besten geeignete Standort für die Schaffung bzw. Vergrößerung des Angebotsspektrums Baumarkt im möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf.. Auch aus wirtschaftlichen Gründen scheiden daher mögliche Alternativstandorte aus. Aus dem Flächennutzungsplan lassen sich keine Standortalternativen ableiten, mit denen die Planungsziele gleichwertig und dabei mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden können.