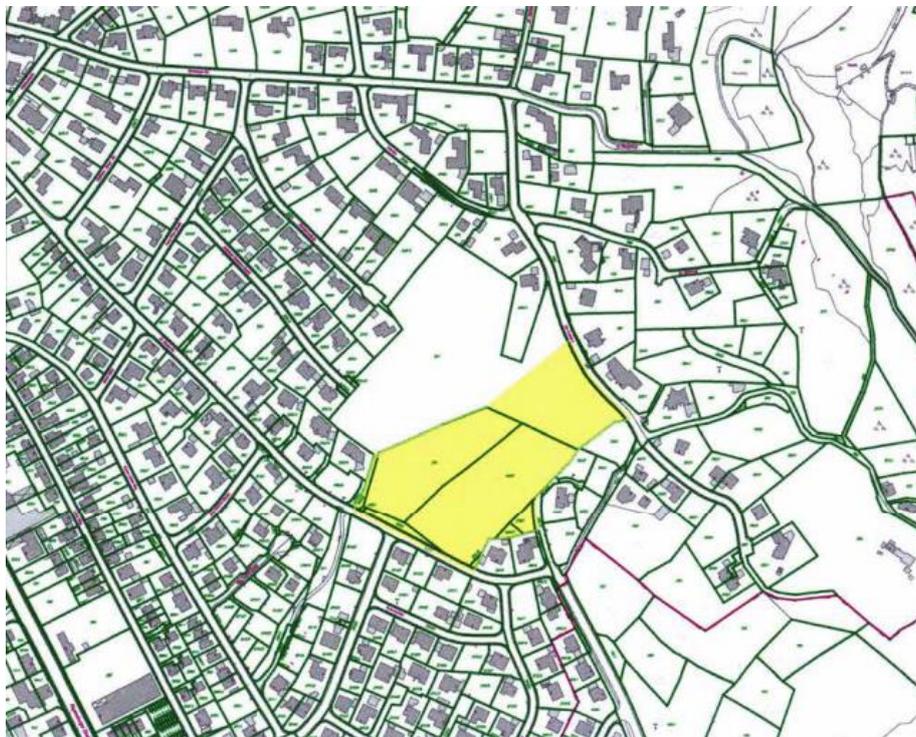




**Bebauungsplan
„113-II – Obere Klosterwiese“
mit integrierter Grünordnung**



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.....	5
4. Planungsalternativen.....	10

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

Durch Ausweisung weiterer Flächen für Wohnzwecke sollen die räumlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung der Forderungen und Ziele nach Deckung des Wohnbaulandbedarfes geschaffen werden. Die Wohnbedürfnisse haben einen hohen Stellenwert auch im Rahmen der Pflicht zur Daseinsvorsorge. Die Stadt Neumarkt ist dabei bemüht, für alle Bevölkerungsschichten Angebote zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Bei der Entwicklung von neuen Baugebieten ist daher auch darauf zu achten, dass ausreichend Angebot an unbebauten Grundstücken für die unterschiedlichen Nachfragegruppen vorhanden ist. Dies setzt unterschiedliche Qualitäten der Grundstücke hinsichtlich Lage und Baurecht voraus. Dabei ist seit einiger Zeit festzustellen, dass hochwertige Bauplätze in Top-Lage mit Baurecht für großzügige Einfamilienhäuser zum einen nachgefragt werden, zum anderen nur äußerst begrenzt vorhanden, sowie kaum verfügbar sind. Alleine die konkreten Anfragen bei der Stadt lassen erwarten, dass viele Baugrundstücke im neuen Gebiet „Obere Klosterwiese II“ – mangels Alternativen im Stadtgebiet – bereits mit Erschließung des Plangebietes abgegeben werden können.

Das Baugebiet „Obere Klosterwiese II“ schließt an bestehende Wohnnutzung an. Das Gebiet soll als deckungsgleich ruhige Wohngebietsergänzung entwickelt werden und den neu erzeugten Verkehr möglichst gleichmäßig auf die bestehenden Erschließungsansätze verteilen. Die in der Flächennutzungsplanung vorbereitete positive Planungskonzeption für ein Wohngebiet mit gliedernder, von Bebauung freizuhaltender Grünstreifen soll in einen verbindlichen Rahmen gesetzt werden.

Es gilt daher weiterhin, dem öffentlichen Belang Rechnung zu tragen, innerhalb des Stadtgebietes ausreichend öffentliche Grünflächen zu sichern und konkret in diesem Baugebiet Naherholungsflächen und Wegeverbindungen innerhalb des Baugebietes für die Allgemeinheit zu schaffen.

Die in der Umgebung bestehende, lockere Bebauung auf großen Hanggrundstücken soll im Geltungsbereich aufgenommen werden. Die Baukörper sind harmonisch in das Gelände einzufügen. Im Wesentlichen soll durch die neue Bebauungsmöglichkeit die bereits vorhandene Einzelhausbebauung unter Berücksichtigung landschaftlich wertvoller Strukturen

zu einer geschlossenen Einheit in diesem Bereich ergänzt und ein geschlossener Siedlungscharakter hergestellt werden.

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss:	21.07.2005
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB:	Erörterungstermin am 03.11.2009
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB:	13.08.2009 – 21.09.2009
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	19.11.2009
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB und	
Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 (2) BauGB:	08.01.2010 – 08.02.2010
Satzungsbeschluss:	18.03.2010
Rechtskraft gemäß §10 Abs. 3 BauGB:	19.03.2010

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Gebiet umfasst eine Größe von ca. 2,44 ha und gliedert sich in ca. 1,62 ha Wohnbauflächen (in Planung), ca. 0,58 ha öffentliche Grünflächen, ca. 0,09 ha öffentliche Verkehrsflächen sowie ca. 0,15 ha Verkehrsflächen in Planung.

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet. Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".

Nicht als Eingriff zu bilanzieren ist die Integration des bereits bebauten Grundstückes im Norden.

Die drei betroffenen Teilflächen gliedern sich in Acker und Intensivgrünland bzw. deren Brachen, private Gärten (Teilfläche 1) sowie feuchte Altgras-/Ruderalflur (Brache > 5 Jahre) (Teilfläche 2) und naturnahe Hecken (Teilfläche 3).

Für die Teilfläche Acker und Intensivgrünland bzw. deren Brachen und private Gärten ist eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild festzuhalten. Die Eingriffsfläche beträgt 17521 m², wobei die Eingriffsschwere bei einer GRZ von 0,35 als niedrig bis mittel zu bewerten ist.

Bei der Teilfläche feuchte Altgras-/Ruderalflur (Brache > 5 Jahre) handelt es sich um Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Eingriffsfläche beträgt ca. 97 m² und die Eingriffsschwere ist bei einer GRZ von 0,35 ebenfalls als niedrig bis mittel zu beurteilen.

Der Teilfläche naturnahe Hecken kommt eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu. Hier beträgt die Eingriffsfläche ca. 65 m², wobei ebenfalls bei einer GRZ von 0,35 eine niedrige bis mittlere Eingriffsschwere festzuhalten ist.

Für die Teilfläche 1 mit einer Baufläche von 17521 m² ergibt sich schließlich ein Ausgleichsbedarf von 8760 m², für die Teilfläche 2 mit einer Baufläche von 97 m² ein Ausgleichsbedarf von 58 m² und für die Teilfläche 3 mit einer Baufläche von 65 m² ein Ausgleichsbedarf von 98 m². Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 8916 m². Davon lässt sich eine anrechenbare Teilfläche von 5660 m² auf der Fl.Nr. 62, Gmkg. Helena realisieren. Es handelt sich um eine ehemalige Fettwiese, die von der Stadt Neumarkt

bereits 1999 für das Ökokonto vorgesehen wurde. Sie liegt im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes Albrauf – Mariahilfberg. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung wurde im Jahr 2000 eingestellt. Daraufhin haben sich relativ artenarme frische-feuchte Hochstauden- und Altgrasfluren entwickelt. Teile des Grundstücks sind bereits mit fortgeschrittener Gehölzsukzession bewachsen.

Das im Konzept für das Ökokonto angegebene Entwicklungsziel Magerrasen ist aufgrund der Standortverhältnisse (Ornatentonterrasse) nicht realistisch. Stattdessen soll nach Erstpflegemaßnahmen (Pfleagemahd, Gehölzrückschnitt) durch regelmäßige Spätmahd ab September eine artenreiche Wiesenfläche entwickelt werden. Das Mähgut ist abzufahren. Für die Fläche existiert ein Pflegekonzept des Landschaftspflegeverbandes Neumarkt, das seit 2008 umgesetzt wird.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Fl.Nr. 507/2, Gmkg. Helena vollzogen. Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Als Entwicklungsziel wird ein Komplex aus Obstwiese, Magerwiese, Hecken und Altgrasfluren festgesetzt. Als Maßnahmen sind die Pflanzung von ca. 10 Obstbaum-Hochstämmen, die extensive Grünlandnutzung durch zweischürige Mahd ohne Düngung (alternativ extensive Beweidung) sowie von artenreichen Grünlandsäumen erforderlich.

Somit ergibt sich ein Ausgleich von 5660 m² auf Fl.Nr. 62 und von 3256 m² auf Fl.Nr. 507/2. Mit insgesamt 8916 m² ist der Eingriff quantitativ und qualitativ (gleichartige und gleichwertige Biotoptypen) ausgeglichen.

Als Ergebnis der saP ist festzuhalten, dass artenschutzrechtliche Tatbestände nicht erfüllt sind, sofern folgende Maßnahmen umgesetzt werden.

Der Wiesenbereich der Oberen Klosterwiese beinhaltet frische, artenreiche Mähwiesen und als Besonderheit zwei Quellgebiete mit Vorkommen bedrohter Schmetterlingsarten. Als vermutlich letztes Vorkommen im direkten Stadtgebiet tritt hier der stark gefährdete Storchschnabel-Bläuling (*Polyommatus eumedon*) in hoher Individuendichte auf. Als besonders geschützte und bedrohte Tagfalterart fällt diese zwar nicht in Riege rechtlich abprüfender Arten (Arten des Anhangs IV und streng geschützte Arten), muss aber aufgrund der landes- und bundesweit starken Bedrohung und der überregionalen Bedeutung des Vorkommens dennoch berücksichtigt werden. Lösungen zur Erhaltung des Bestandes sollten vor Ort unter Einbeziehung der Stadt Neumarkt und der Unteren Naturschutzbehörde getroffen werden.

Wichtig ist hierbei neben der Erhaltung der Standorte auch die zukünftige Pflege. Als mahdempfindliche Art sollten die Hochstaudenfluren alternierend im Abstand von zwei Jahren gemäht werden. Die Mahd sollte nicht vor Ende September stattfinden. Eine Bepflanzung im Umfeld muss vermieden werden. Außerdem sollte gewährleistet werden, dass im Umfeld Pufferzonen mit blütenreichen Wiesen als Nektarhabitat erhalten werden. Diese sollten nicht gedüngt und einer ein- bis zweischürigen Mahd unterzogen werden. Für die zukünftige Pflege wird, insbesondere für das Umfeld der Fundorte des Storchschnabel-Bläulings, ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt.

Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden in den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan eingearbeitet. Die Hochstaudenfluren im zentralen Bereich des Baugebiets sind zur Erhaltung als Teil einer öffentlichen Grünfläche mit blütenreichen Wiesen festgesetzt, so dass die genannten Pflegemaßnahmen umgesetzt werden können.

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 fand von 13.08.2009 bis 12.09.2009 statt. Themen in der Frühzeitigen Beteiligung waren:

- Gewässer: Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg weist auf die schwierigen Grundwasserverhältnisse, sowie einen hohen Oberflächenablauf aufgrund der Hanglage und dem hohen Fremdwasseranteil in der städtischen Kanalisation hin. Die Grundwasserverhältnisse wurden im geotechnischen Bericht untersucht. Das auftretende Hangwasser wird gefasst und zur Grünzone hin abgeleitet. Das Gesundheitsamt erklärt, dass bei der Nutzung von Zisternen die dafür installierten Brauchwasseranlagen nicht mit der öffentlichen Wasserversorgung verbunden werden dürfen. Diese sind außerdem dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Außerdem hat nach Fertigstellung eine Abnahme der Stadtwerke Neumarkt zu erfolgen. In die Begründung wird aufgenommen, dass Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt anzuzeigen sind.
- Abwehrender Brandschutz: Die Kreisbranddirektion weist auf die folgenden Erfordernisse hin: Abstimmung der Löschwasserversorgung des Hydrantenplanes; Sicherstellung des ungehinderten Zugangs zu den Bauobjekten; Verweis auf das Infoblatt „Rauchmelder“. Den Anregungen wird in der weiteren Planung entsprochen und die Erfordernisse abgestimmt.
- Versorgungsleitungen: Die E.ON Bayern AG und die Stadtwerke Neumarkt weisen darauf hin, dass sich im überplanten Bereich Versorgungsleitungen der E.ON Bayern AG und der Stadtwerke befinden. Diese sind von Bepflanzung freizuhalten und die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen an die Lage der Netzkabelleitungen angepasst, sodass diese von Bebauung freigehalten werden. Die Stadtwerke Neumarkt erklären, dass die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Auf bestimmten Parzellen ist eine Druckerhöhungsanlage in der Verbrauchsanlage notwendig, um den Versorgungsdruck von 1,5 und 2,5 bar sicherzustellen. Dies wird in der Begründung aufgenommen, die Parzellen werden benannt. Die Deutsche Telekom AG bittet darum, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes die künftigen Straßen und Wege ungehindert, unentgeltlich und kostenfrei nutzbar sind, sowie dass das Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG festgesetzt wird. Es wird festgeschrieben, dass die Nutzung der künftigen Straßen und Wege entsprechend den üblichen Abstimmungen möglich sein wird, das Leitungsrecht wird nicht zu Gunsten der Deutschen Telekom AG festgesetzt und zur Absprache der Leitungszone wird eine Abstimmung mit der Telekom erfolgen.
- Denkmalpflege: Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege macht auf die Anzeigepflicht von während der Verwirklichung des Vorhabens auftretenden Bodendenkmälern aufmerksam. Dieser Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG war bereits im Satzungstext enthalten.

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

Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand vom 08.01.2010 bis zum 08.02.2010 statt. In dieser Zeit gingen Stellungnahmen und Anregungen zu folgenden Themen ein:

- Naturschutz: Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass entlang der Straße „Am Weinberg“ eine nach Art. 13e BayNatSchG geschützte Baumhecke befindet, die erhalten bleibt. Weiterhin ist für das Umfeld der Fundorte des Storchschnabel-Bläulings ein detaillierter Pflege- und Entwicklungsplan zu erstellen. Dieser Plan wird erstellt.
- Grundwasser: Das Wasserwirtschaftsamt verweist zum einen auf seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung und zum anderen weisen sie erneut auf die Probleme durch Hangwasser und Oberflächenabfluss hin. Maßnahmen hierzu sind bereits in den Planungen enthalten, diese sind entsprechend umzusetzen.
- Telekommunikation: Die Deutsche Telekom AG bittet darum, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist. Des Weiteren soll auf den Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG festgesetzt werden. Außerdem soll eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen werden. Im weiteren Planungsverfahren ist vorgesehen, dass die Nutzung der künftigen Straßen und Wege nach den üblichen Abstimmungen möglich ist. Eine Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Telekom AG wird nicht erfolgen.
- Versorgungsleitungen: Die E.ON Bayern AG und die Stadtwerke Neumarkt machen darauf aufmerksam, dass im Planungsgebiet Leitungskabel der E.ON Bayern AG und der Stadtwerke Neumarkt vorhanden sind. Diese sind von Bebauung freizuhalten. Dieser Hinweis wurde bereits nach der Frühzeitigen Beteiligung beachtet und in den Satzungstext, sowie den Auslegungsplan eingearbeitet.
- Höhenentwicklung: Das Bauordnungsamt bittet hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude, dass das Bezugsniveau der Höhen zum Straßenniveau oder auf Höhenangabe über NN festgesetzt wird. Außerdem wird darum gebeten die zulässige Dachneigung auf ca. 42° zu erhöhen und den gemessenen Punkt bzgl. der Traufhöhe genau festzulegen. Die Festsetzungen werden hinsichtlich der Anregungen konkretisiert: die getroffene Höhenangabe wird sich auf den höchsten Punkt der anliegenden Straße beziehen; als maximale Dachneigung wird 35° festgesetzt und auch die Traufhöhe wird konkreter festgelegt.

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

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand ein Erörterungstermin am 03.11.2009 statt. An diesem hatten die Bürger die Möglichkeit zur Planung Fragen zu stellen. Bereits im Vorfeld gingen Schreiben mit Stellungnahmen und Anregungen beim Stadtplanungsamt ein. Diese wurden zusammen mit den Fragen und Anmerkungen vom Erörterungstermin behandelt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 08.01.2010 bis zum 08.02.2010 statt. Themen in der Beteiligung der Öffentlichkeit waren:

- Erschließung: Mehrere Bürger bezogen sich auf frühere Planungsstände und merkten an, dass die Erschließung des neuen Baugebietes möglichst durch Sackgassen ohne

Durchgangsverkehr erfolgen soll. Dadurch würde die Belastung, die durch den Verkehr entstehen würde, minimiert werden. Von Seiten der Bürger wurden auch alternative Erschließungskonzepte hervorgebracht, die in Vorbereitung auf den Vorentwurf analysiert und besprochen wurden. In den Vorentwurf sind bereits viele Anmerkungen bezüglich der Erschließung von den Bürgern eingeflossen. Der vorgestellte Vorentwurf beachtet auch die natur- und artenschutzrechtlichen Belange. Weiterhin wird auch die Balthasar-Neumann-Straße als 30km-Zone weitergeführt.

- Dachform: Ein Bürger regt an, dass die Garagen ein Pult- oder Walmdach erhalten sollten, um die Bebauung aufzulockern. Da allerdings Haupt- und Nebengebäude durch die Dachform und –neigung zu einer harmonischen Einheit werden, wenn diese korrespondieren, sollte es bei den Garagen möglich sein auch dort ein Satteldach errichten zu können. Ein weiterer Bürger regt an, dass bei der Geschossigkeit I+U eine Dachneigung von bis zu 35° zu ermöglichen. Dieser Anregung wird entsprochen
- Geschossigkeit: Ein Bürger regt an auf einer Parzelle die Geschossigkeit E+D zu ermöglichen und das Baufenster zu vergrößern, um mehr Möglichkeiten in der Gebäudepositionierung zu bekommen. Für diese Parzelle wird aufgrund der geringen Geländeneigung die Geschossigkeit E+D festgelegt.
- Verkehr: Ein Bürger bringt vor, dass in der Dr.-Eberle-Straße sehr schnell gefahren wird und die dort vorgeschriebenen 30km/h nicht eingehalten werden. Die Dr.-Eberle-Straße wird auch als Umgehung des Knotenpunktes Flutgrabenweg/Regensburger Straße genommen. Der vom Bürger angesprochene Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs, wodurch dieser im weiteren Planungsverfahren nicht berücksichtigt werden kann. Allerdings werden die Anregungen an die entsprechende Stelle weitergegeben.

Ein Rechtsanwalt bringt in Vertretung der Bürger in zwei Schreiben vom 19.11.2009 und vom 08.02.2010 Einwände gegen das Verfahren hervor. Die Schreiben unterschieden sich nicht wesentlich in den Punkten der vertretenen Personen, sowie um Ergänzungen in zwei Punkten. Das Schreiben lag der Sitzungsvorlage zur Beschlussmäßigen Prüfung der Stellungnahmen vor. Im Folgenden ist die Stellungnahme des Planers zu verschiedenen Punkten wiedergegeben.

Stellungnahme Planer:

Zu Nr. 2.1

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald es die städtebauliche Entwicklung erfordert. Der Bebauungsplan „Obere Klosterwiese II“ wird aus dem im Flächennutzungsplan dargelegten planerischen Gesamtkonzept der Stadt Neumarkt entwickelt. Im Flächennutzungsplan wurde gesamtstädtisch der Bedarf an neuen Bauflächen dargelegt. Darüber hinaus wurde damals für jedes der dargestellten neuen Baugebiete beschrieben, welche Kriterien bei der konkreten, verbindlichen Umsetzung berücksichtigt werden sollen. Durch den Bebauungsplan „Obere Klosterwiese II“ wird die in der Flächennutzungsplanung vorbereitete positive Planungskonzeption für ein Wohngebiet mit gliedernder, von Bebauung freizuhaltender Grünzäsur in einen verbindlichen Rahmen gesetzt.

Die Wohnbedürfnisse haben einen hohen Stellenwert auch unter dem Aspekt der Pflicht zur Daseinsvorsorge. Durch Ausweisung weiterer Flächen für Wohnzwecke sollen die räumlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung der Forderungen und Ziele nach Deckung des Wohnbaulandbedarfes geschaffen werden. Die Stadt Neumarkt ist dabei bemüht, für alle Bevölkerungsgruppen Angebote zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Bei

der Entwicklung von neuen Baugebieten muss sie daher auch darauf achten, dass ausreichend Angebot an Bau- und Wohnmöglichkeiten für die unterschiedlichen Nachfragegruppen vorhanden ist. Dies setzt unterschiedliche Qualitäten der Grundstücke hinsichtlich Lage und Baurecht voraus.

Dabei ist seit einiger Zeit festzustellen, dass hochwertige Bauplätze in Top-Lage mit Baurecht für großzügige Einfamilienhäuser zum einen nachgefragt werden, zum anderen nur äußerst begrenzt vorhanden, sowie kaum verfügbar sind. Alleine die Anzahl konkreter Anfragen bei der Stadt Neumarkt lassen erwarten, dass viele Baugrundstücke im neuen Gebiet „Obere Klosterwiese II“ – mangels verfügbarer Alternativen im Stadtgebiet – bereits mit Erschließung des Plangebietes abgegeben werden können.

Aufgrund dieser Ausgangssituation ist es erforderlich, für dieses Nachfragesegment weiteres, verfügbares Angebot zu schaffen. Das Baugebiet „Obere Klosterwiese II“ hat diese Top-Lage und der vorliegende Bebauungsplan weist auch das angesprochene, auf die ausschließliche Schaffung von großzügigen Einzelhäusern abgestelltes Baurecht auf.

Durch bereits getätigten Ankauf eines Großteils der Flächen im Rahmen des 50%-Modells wird gewährleistet, dass gerade diese neuen Bauplätze nach Erschließung des Baugebietes verfügbar sind und in naher Zukunft an Interessenten zur zeitnahen Bebauung abgegeben werden können.

Gleichwohl gilt es auch in diesem Baugebiet, weiteren öffentlichen Belangen Rechnung zu tragen. So sollen ausreichend öffentliche Grünflächen innerhalb des Stadtgebietes gesichert werden und damit Naherholungsflächen und Wegeverbindungen innerhalb des Baugebietes für die Allgemeinheit geschaffen werden. Auch diese Forderung wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes formuliert.

Hiermit sind bereits einige städtebauliche Allgemeinbelange genannt, aufgrund derer die Aufstellung des Bebauungsplanes gerechtfertigt ist. Die Stadt Neumarkt war also zur Planaufstellung befugt.

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird erreicht und gewährleistet, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Plangebiet und die mit der Planaufstellung verfolgten Planungsziele erreicht werden. Auch sind alle getroffenen Festsetzungen zur ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung in diesem Plangebiet nach Auffassung des Planers erforderlich. Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Klosterwiese II“ gemäß BauGB gestellten Anforderungen wurden ausreichend beachtet.

Aus diesen Ausführungen geht gleichzeitig hervor, dass die Bauleitplanung nicht nur der Förderung privater Interessen oder fiskalischer Interessen der Stadt dient. Die Sichtweise, nur fiskalische Gründe als einziges Erfordernis für die Baugebietsausweisung zu erkennen, kann keinesfalls geteilt werden.

Zu Nr. 2.2

Verbunden mit der Befugnis der Stadt Neumarkt, diesen Bebauungsplan aufzustellen und somit die bauliche und sonstige Nutzung vorzubereiten und zu leiten ist die umweltpolitisch begründete Verpflichtung, dabei mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Den Belangen des Umweltschutzes (vor allem des Naturschutzes und der Landschaftspflege) wurde durch sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Es wurde etwa ein Viertel der Bruttofläche öffentlich gesichert und steht langfristig für den Erhalt und die

Entwicklung von naturnahen Lebensräumen, als Biotopfläche und öffentliche Grünflächen zur Naherholung zur Verfügung. Der Erschließungsaufwand wurde auf das notwendige Maß begrenzt, die Grundflächenzahl mit lediglich 0,25 festgesetzt.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde erstellt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam nicht zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung und die mit ihr ermöglichte Bebauung einen nicht zu rechtfertigenden Eingriff in Natur und Landschaft darstellen würde.

Auch zeigt der Bebauungsplan auf, wie die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Die hierfür notwendigen, externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen erbracht und festgesetzt, welche bereits im Flächennutzungsplan als Flächen zum Ausgleich gekennzeichnet sind.

Dem Vermeidungsgebot, dem Minimierungsgebot und den Umwelt schützenden Belangen des § 1a (1) BauGB wurde nach Auffassung des Planers somit durch vielfältige Maßnahmen, insbesondere zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Rechnung getragen. Die Vorschriften des § 1 a (2) bis (4) wurden beachtet.

Zu Nr. 2.4

- Hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen pro Bauparzelle wird festgelegt, dass in jedem Baufenster nur zwei Einheiten / Wohnungen zulässig sind (§ 3 (2) der Satzung)
- auf die Regelung der Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 3 (3) der Satzung des Auslegungsplanes) kann verzichtet werden
- hinsichtlich der Regelungen zu Dachgauben (§ 4 (5) der Satzung) kann keine widersprüchliche Formulierung erkannt werden
- die in § 6 (2) der Satzung getroffenen Regelungen sind nach Auffassung des Planers ausreichend bestimmt, um sie in der konkreten Objektplanung umsetzen zu können.

Der Einschätzung, in der Form oder dem Inhalt dieser Festsetzungen Gründe zu erkennen, warum der Bebauungsplan nicht rechtmäßig aufgestellt werden könnte, kann nicht gefolgt werden.

Zu Nr. 2.3

Durch den Bebauungsplan wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet und dazu beigetragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Wie bereits dargelegt, ist die Planung städtebaulich gerechtfertigt. Nach Auffassung des Planers sind die vorgetragenen öffentlichen Belange auch so gewichtig, dass sie – teils vorgetragene – private Belange überwiegen können.

Im Einzelnen:

- (1) In den Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan integriert. Der Eingriff ist nach Auffassung des Planers auch nach Kenntnis aller naturschutzfachlichen Belange und unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung gerechtfertigt. Die Planung verstößt auch nicht gegen die sog. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB.
- (2) Die Verlängerung der Straße „Am Schlosseerhügel“ nach Nordwesten in den unbebauten Bereich hinein ist mit einem äußerst geringen Verkehrsaufkommen

verbunden. Die Vollendung dieser Stichstraße ist auch aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus erschließungsrechtlichen Gründen erforderlich.

(3) Weitere Argumente zur Erschließung und dem Gleichbehandlungsgebot wirken sich nicht dahingehend auf den Bebauungsplan „Obere Klosterwiese II“ aus, dass am Erschließungs- oder Planungskonzept Änderungen vorzunehmen wären.

Durch Vorlage der Stellungnahmen der Behörden, sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange und Bürger, sowie Stellungnahmen des Planers in dieser Sitzung und in der Sitzung des BPU-Senates vom 19.11.2009 wurde dem Entscheidungsgremium umfangreiches, und für eine sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ausreichendes Material zur Verfügung gestellt. Es wurden somit alle erkannten und für die Abwägung relevanten Belange bekannt gemacht. Die Bedeutung der privaten Belange wurde eingehend gewürdigt und nach Auffassung des Planers nicht verkannt.

Nach Auffassung des Planers wird der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen nicht in einer Weise vorgenommen, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis stehen würde. Da es sich teilweise um kollidierende Interessenlagen handelt, müssen notwendigerweise einzelne Belange hinter gewichtigeren Belangen zurücktreten.

Zu Nr. 3

Nach Auffassung des Planers sind die vorgebrachten Einwände aus dem Schreiben der Rechtsanwälte auch nach erfolgter, sorgfältiger Prüfung nicht ausreichend gewichtig, die Planungskonzeption zu ändern oder das Bauleitplanverfahren sogar gänzlich aufzugeben.

Zu Nr. 2

Gegenüber dem ausgelegten Entwurf haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Nach Auffassung des Planers liegen somit keine Gründe vor, wodurch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Klosterwiese II“ nicht rechtswirksam möglich wäre, oder die nach Abwägung aller vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange dem Beschluss der Planung in vorgelegter Form entgegenstehen würden.

4. Planungsalternativen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden nahezu ausschließlich von der Diskussion ausgelöst, wie die Straßenführung für den Bereich westlich der Grünzone erfolgen sollte. Im Ergebnis bestehen keine Erschließungsalternativen, die Planungsauswirkungen auf das Gebiet östlich der Grünzone haben. Für die Weiterführung des Verfahrens wird daher vorgeschlagen, den bisherigen Geltungsbereich „Obere Klosterwiese“ etwa mittig zu teilen und als Bebauungsplan „Obere Klosterwiese I“ und „Obere Klosterwiese II“ weiter zu führen.