



Bebauungsplan „110 – Untere 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	6
4. Planungsalternative – Nichtdurchführung der Planung	9

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

Entsprechend der Information in der letzten Stadtratssitzung hat die Stadt Neumarkt im Südosten der Stadt am Weinberg die Grundstücke des Kloster St. Josef erwerben können. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

In der vorangegangenen Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenates wurde ein erstes Planungskonzept vorgestellt, welches den Fraktionen zur Verfügung gestellt wurde. Zwischenzeitlich wurde auf dieser Grundlage ein Bebauungsplanvorentwurf angefertigt, der noch um einige grünordnerische Belange zu ergänzen ist. Es ist Einzel- und Doppelhausbebauung entsprechend der Umgebung vorgesehen, sowie die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche. Sie soll eine Verbindung des aus der freien Landschaft an das Planungsareal heranführenden Grünastes am Wasag-Park Richtung Norden zum Albtrauf herstellen.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom Juli 2004 ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes festzustellen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung des Bebauungsplanes erforderlich ist (ohne hierüber gesondert einen Beschluss zu fassen).

Zu prüfen sind dabei die im Katalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB.

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss:	28.06.2005
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB: Erörterungstermin:	19.09.2005
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB:	09.08.2005 – 16.09.2005
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	15.12.2005
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 (2) Bau GB:	16.02.2006 – 15.03.2006
Satzungsbeschluss:	24.05.2006
Rechtskraft gemäß § 10 (3) BauGB:	01.06.2006

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Bestandsaufnahme wurde im Juni 2005 durch das Büro Ermisch & Partner, Roth durchgeführt und ergab folgende Flächenbilanz:

Bestand	Fläche in m ²	Anteil %
Ackerflächen	14.673	66,28 %
Weidefläche	3.266	14,75 %
Straße	1.817	8,21 %
Gebäude	1.658	7,49 %
Private Grünfläche	724	3,27 %
Gesamtfläche	22.138	100,00 %

Die Einstufung des Planungsraumes erfolgt nach der Bedeutung der Schutzgüter, anhand des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, mit Stand vom Januar 2003, Liste 1a – c.

Die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Klima/Luft und Landschaftsbild weisen eine geringe Bedeutung (oberer Wert) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf, wohingegen die Schutzgüter Wasser und Boden von mittlerer Bedeutung (unterer Wert) sind.

Die überwiegende Bedeutung der Schutzgüter liegt im Bereich geringerer Bedeutung (oberer Wert), was einen rechnerischen Ausgleichsfaktor von max. 0,5 ergibt.

Die bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Baubedingte Auswirkungen werden für die Schutzgüter Flora, Fauna, Luft/Lokalklima und Landschaftsbild/Erholung als gering prognostiziert. Für die Schutzgüter Mensch/Immissionen und Oberflächen- und Grundwasser werden mäßige baubedingte Auswirkungen vermutet und für Geologie und Böden werden hohe Auswirkungen prognostiziert.

Betriebsbedingte Auswirkungen werden für Geologie und Böden sowie für Oberflächenwasser als mäßig eingeschätzt, wohingegen alle anderen bisher genannten Schutzgüter geringe betriebsbedingte Auswirkungen erfahren.

Geringe anlagebedingte Auswirkungen erfahren die Schutzgüter Mensch/Immissionen, Fauna, Luft/Lokalklima sowie Landschaftsbild/Erholung. Während für das Schutzgut Flora mäßige anlagebedingte Auswirkungen vermutet werden, so sind diese bei den Schutzgütern Geologie und Böden, Oberflächen- und Grundwasser hoch.

Kultur- und Sachgüter erfahren weder bau- noch betriebs- noch anlagebedingte Auswirkungen.

Im Hinblick auf die Bestandsbewertung wird das Planungsgebiet nach den Bedeutungen der Schutzgüter in verschiedene Kategorien eingestuft. Dementsprechend ergeben sich drei Kategorien im Planungsgebiet:

- Gebiete mit geringer Bedeutung – unterer Wert (Flächenanteil: 0,10 %)
- Gebiete mit geringer Bedeutung – oberer Wert (Flächenanteil: 81,03 %)
- Bereiche, in die kein Eingriff erfolgt (Flächenanteil: 18,87 %)

Durch die Ausweisung des Baugebietes entsteht durch den Eingriff folgende Flächenaufteilung:

- Bestehendes Baurecht: Bestandserhaltung (Flächenanteil: 18,87 %)
- Geplante öffentliche Grünfläche (Flächenanteil: 10,81 %)
- Bebauung mit GRZ < 0,35 (Flächenanteil: 70,32 %)

Nachfolgend sind die Vermeidungsmaßnahmen aufgelistet, die im Wohngebiet umgesetzt werden, um die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu verringern.

Schutzgüter	Vermeidungsmaßnahmen, einschließlich Grünordnerische Maßnahmen, im Sinne der Liste 2, Leitfaden zur Eingriffsregelung	Satzungspunkt, Bemerkung
Arten und Lebensräume	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten	durch die gewählte Lage sind keine naturschutzfachlich bedeutsamen Lebensräume gefährdet
	Bündelung von Versorgungsleitung und Wegen	Versorgungsleitungen verlaufen parallel zu den Erschließungsstraßen
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile (Sockelmauern bei Zäunen)	Sockelmauern sind nur zu Verkehrsflächen hin zulässig, Satzung §7, Ziff. (1), Durchlässigkeit im Baugebiet und zur öffentlichen Grünfläche vorhanden.
	Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehung	Anlage eines öffentlichen Grünzugs im Osten, Beitrag zur Vernetzung von Grünstrukturen im Stadtgebiet
Wasser	Sammlung von Dachwasser in Zisternen für Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung	Satzung §11, Ziff. (1)
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Satzung §5, Ziff. (3)
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung in seiner Bewegung	Ausreichender Grundwasserflurabstand
Boden	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen	Satzung §4, Ziff. (1), Satzung §7, Ziff. (3) – (4)
	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Schließen einer innerstädtischen Baulücke und damit Vermeiden von Flächenverbrauch in der Landschaft
	Reduzierung des Versiegelungsgrades	GRZ 0,28
	Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Satzung §5, Ziff. (3)

	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Satzung §8, Ziff. (7)
Klima/Luft	Vermeidung von Aufheizung von Gebäuden durch Fassadenbegrünung	Satzung §8, Ziff. (8)
	Nutzung von alternativer Energieerzeugung, Solaranlagen	Satzung §4, Ziff. (9)
Landschaftsbild	Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen	Schließen einer Baulücke mit geringwertigem Ausgangsbestand
Grünordnerische Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes	Fassadenbegrünung, naturnahe Gestaltung privater Grünflächen, Eingrünung Wohnstraßen, Wohnwege Durchgrünung des Gebietes	Satzung §8, Ziff. (8), Satzung §8, Ziff. (2) und (3) Satzung §8, Ziff. (5), Pflanzgebot A und B, Öffentlicher Grünzug, Festsetzung von Pflanzungen im Privatbereich, (Satzung § 8, Pflanzgebot B und C)

Aufgrund der geplanten Grundflächenzahl von 0,28 entspricht die geplante bauliche Nutzung einem geringen Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

Aufgrund der in der Satzung festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (Zisternen, teildurchlässige Beläge, Pflanzgebote), bereits vorhandenem Baurechts auf derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Teilflächen (erschließungsbeitragsrechtlich bereits abgerechnete Erschließungsstraßen), des geringwertigen Ausgangsbestandes und der Vernetzung des Baugebietes mit dem Umland durch den öffentlichen Grünzug wurde der Kompensationsfaktor mit 0,2 gewählt. Somit ergibt sich zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die der Bebauungsplan „Untere Klosterwiese“ verursacht, aufgrund der Kategorie Bebauung mit GRZ < 0,35 (Eingriffsfläche von 15.567 m²) eine erforderliche Ausgleichsfläche von 3.114 m².

Für die Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen ist zwischen internem und externem Ausgleich zu unterscheiden:

Interner Ausgleich:

In der öffentlichen Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches können insgesamt 717 m² ausgeglichen werden. Die im Bestand als Weide genutzte Fläche hat nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Durch die Anlage einer Hecke kann die Fläche aufgewertet werden. Die Kompensationsfläche leistet durch ihre Lage an der Ostgrenze des Geltungsbereiches im öffentlichen Grünzug einen Beitrag zur Lebensraumvernetzung.

Durch die Art der Ausgleichsmaßnahmen werden vor allem die Potentiale der Schutzgüter Boden und Grundwasser sowie Flora und Fauna verbessert.

Da mit der internen Kompensationsfläche von 717 m² nur ein Teil des Eingriffs im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann, sind noch 2.397 m² extern auszugleichen.

Externer Ausgleich:

Nachdem im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Baugebiet keine Flächen zur Verfügung stehen, wird der Ausgleich an anderer Stelle ausgeführt. Zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden außerhalb des Geltungsbereiches Teilflächen der Flurstücke Nr. 134 und 106, Gemarkung Helena, als externe Ausgleichsflächen festgesetzt.

Vom Flurstück Nr. 134, Gemarkung Helena wird eine Teilfläche mit 1.953 m² als Ausgleichsfläche für den BBP 110 „Untere Klosterwiese“ festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Norden einer bestehenden Waldfläche. Der Bereich wird als intensive Grünlandfläche genutzt, im Osten und Norden grenzen kartierte Biotope an. Im Westen grenzt an das Flurstück

eine Ausgleichsfläche für Straßenbaumaßnahmen an (Flurnummer 106). Durch die vorgesehenen Maßnahmen soll eine Verbindung zur angrenzenden Ausgleichsfläche geschaffen werden und ein zusammenhängender Lebensraum entstehen.

Die bislang als Intensivgrünland genutzte Mähwiese ist aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Die Düngung ist einzustellen und die Fläche durch Herbstmahd alle 2 – 4 Jahre unter Abfuhr des Mähgutes zu entwickeln. Das Entwicklungsziel einer extensiven Feuchtwiese kann auf diesem Flurstück aufgrund der Bodenbedingungen erreicht werden. Auf dem anstehenden Opalinuston entstehen durch Schichtwasseraustritte vernässte Hangabschnitte. Im östlichen Teil des Grundstückes sind bereits Feuchtwiesen vorhanden.

Im südlichen Anschluss an die festgesetzte Ausgleichsfläche sind auf dem Flurstück 134 derzeit 3.796,50 m² als Kompensationsfläche für andere Baumaßnahmen ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, von den ursprünglich hier vorgesehenen Maßnahmen (Aufforstung) Abstand zu nehmen und stattdessen einen Waldsaum in Anpassung an das natürliche Gelände mit unregelmäßiger Randausbildung anzulegen, sowie eine Vernässung der Gehölzfläche durch die Anlage von kleinen Mulden und Seigen herbeizuführen.

Auf dem westlichen Teil der externen Ausgleichsfläche (= eine Teilfläche von 444 m² der Flur-Nr. 106, Gemarkung Helena) wurden als Ausgleichsmaßnahme bereits Hecken- und Gehölzpflanzungen vorgenommen. Nach Beendigung der Entwicklungspflege in 2006 werden die Gehölz- und Heckenbereiche der natürlichen Entwicklung überlassen. Diese Teilfläche Flur-Nr. 106, Gem. Helena, ist Teil des Ausgleichsüberschusses im Ökokonto (3.400 m²) aus der Maßnahme „St 2240 OU Lippertshofen“.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der vom Bebauungsplan "Untere Klosterwiese" ausgeht, kann folglich im Sinne des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vollständig kompensiert werden.

Bei einer Nichtdurchführung der Maßnahme würde der Geltungsbereich voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dies brächte geringfügige Vorteile für das Lokalklima und die Grundwasserneubildung.

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 sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 09.08.2005 bis zum 16.09.2005 statt. Themen in der frühzeitigen Beteiligung waren folgende:

- Denkmalschutz: Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege macht aufmerksam auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG, sowie dem Bekanntwerden neuer Funde. Dies war bereits im Satzungstext des Vorentwurfes enthalten.
- Telekommunikation: Die Deutsche Telekom AG bittet um Einbezug in die Erschließungsmaßnahmen, sowie den Beginn dieser so früh wie möglich bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Weiterhin soll bei Neupflanzungen von Bäumen im Bereich von Leitungen die Normen und Richtlinien diesbezüglich beachtet werden. Im Bebauungsplan werden keine Regelungen zu Koordinierungen der Erschließungsmaßnahmen aufgenommen, da dies nicht sinnvoll erscheint. Auf die

Einhaltung der Normen und Richtlinien bei der Planung von neu zu pflanzenden Bäumen wird im Satzungstext bereits hingewiesen.

- Infrastruktur: Die E.on Bayern AG weist auf die Hinweise zu den Schutzzonenbereichen über Freileitungen und der Bebaubarkeit von Grundstücken über 20 kV-Freileitungen hin. In Absprache mit einem Vertreter von E.on wurden für den Bebauungsplan Hinweise für die Parzellen entwickelt, die über den Freileitungen oder in der Nähe von Mastbereichen sind. Hierzu gehört eine Abstimmung mit der E.on Bayern AG bezüglich der Bauausführungspläne, der notwendigen Sicherungsmaßnahmen und dem Erdaushub, wenn dieser in einem Radius von 3,0 m ab der Fundamentkopfaußenkante des Mastes ist. Weiterhin wurde festgesetzt, dass im Schutzzonenbereich des 20 kV-Kabels bei Bepflanzungen Schutzmaßnahmen durchzuführen sind.
- Naturschutz: Der Landesbund für Vogelschutz sieht die Anlage einer Hecke zwischen zwei Bauplätzen als Ausgleichsmaßnahme als nicht sinnvoll an. Als Alternative schlägt der Landesbund für Vogelschutz vor das Feuchtgebiet im zukünftigen Baugebiet „Obere Klosterwiese“ zu erweitern und mit einem heckenbegleitenden Grünzug mit der „Unteren Klosterwiese“ zu verbinden. Dieser vorgeschlagene Grünzug ist bereits im Bebauungsplan vorgesehen. Des Weiteren werden durch den öffentlichen Grünzug wohnungsnah Erholungsmöglichkeiten geschaffen. Daher wird an der Festsetzung der Ausgleichsfläche festgehalten. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass für die externe Ausgleichsfläche mit den geplanten Maßnahmen noch Pläne zu ergänzen und vorzulegen sind. Diese Pläne werden den Auslegungunterlagen ergänzt.
- Wasserwirtschaft: Das Gesundheitsamt weist auf die Anzeigepflicht von Brauchwasseranlagen hin. Dies wird in der Begründung ergänzt.

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

Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand vom 16.02.2006 bis zum 15.03.2006 statt. In dieser Zeit hatten die Behörden und Träger öffentlicher Belange Zeit ihre Stellungnahmen abzugeben. Themen in der Auslegung waren:

- Erschließung: Die E.on Bayern AG weist auf weitere 20 kV-Kable und Steuerungskabel der E.on im Bereich des Bebauungsplanes in der Ignaz-Günther-Straße und im Oberen Lährer Weg hin. Die Lage dieser Kabel wird im Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen. Die Deutsche Telekom fragt an, ob der Bau der Telekommunikationseinrichtungen, v.a. der Erdverkabelung, in Kooperation mit der Kommune vorgenommen werden kann. Da diese Kooperation außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden muss, wird die Stellungnahme der Deutschen Telekom an das zuständige Tiefbauamt weitergeleitet Die Stadtwerke Neumarkt merken an, dass die Strom-, Wasser und Erdgasversorgung durch Erweiterung der bestehenden Anlagen und durch Verlegung neuer Verteilungs- und Versorgungsleitungen erfolgen wird. In den Eigentümerwegen sind die Leitungen durch Dienstbarkeiten zu sichern. Die Eigentümerwege enthalten die für den Ausbau benötigten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.
- Naturschutz: Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass für die Gehölzpflanzungen auf der externen Ausgleichsfläche nur standortheimisches

Pflanzmaterial verwendet werden soll. Daher soll auf die Verwendung von Cornus mas (Kornelkirsche) verzichtet werden. Im Bebauungsplan wird diese aus der Pflanzliste für den planexternen Ausgleich gestrichen.

- Bebaubarkeit: Das Stadtbauamt regt an, dass sicherzustellen ist, dass die Haustypen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf festgelegt werden. Dies wird in der Planzeichnung durch die entsprechenden Zeichen und im Satzungstext ergänzt.

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

Im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 19.09.2005 ein Erörterungstermin im Rathaus statt. An diesem konnten sich die Bürger über die Planung informieren und Fragen und Stellungnahmen einbringen. Themen im Termin waren vor allem:

- Erschließung: Ein Bürger informiert sich nach den 20 KV-Leitungen, die unter Parzellen an der Ostgrenze des Baugebietes verlaufen. Diese bleiben bestehen, sollen aber in absehbarer Zeit nicht miteinander verkabelt werden. Weitere Bürger werfen ein, dass es auf der Parzelle 3 wegen der entstehenden Höhendifferenz zu Problemen im Bau einer Grenzgarage kommen kann. Die Problematik verfällt allerdings durch das geänderte Erschließungskonzept. Ein weiterer Bürger ist der Meinung, dass im Baugebiet zu wenig öffentliche Parkplätze entstehen. Da das Plangebiet allerdings von drei Seiten durch bestehende Straßen erschlossen wird, ist hier aufgrund der Straßenbreite vom Parken am Fahrbahnrand auszugehen. Daher wird die geplante Anzahl an Parkplätze als ausreichend erachtet.
- Dachformen: Ein Bürger fragt nach, ob man die Dächer nach Süden ausrichten kann und man die Dachneigung auf 45° erhöhen könnte. Die vorgesehene Firstrichtung ist südöstlich und südwestlich. Durch die unterschiedlichen Dachneigungen bei den bestehenden Gebäuden in der Umgebung wird für die Auslegungsunterlagen die Bandbreite der zulässigen Dachneigungen von 32° bis 45° festgesetzt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die vom 16.02.2006 bis zum 15.03.2006 stattfand hatten die Bürger die Möglichkeit den Bebauungsplanentwurf einzusehen und Stellung zu nehmen oder Anmerkungen hervorzubringen. Themen in der Auslegung waren insbesondere:

- Entwässerung: Ein Bürger bittet darum, dass das Oberflächenwasser nicht in die Parzellen abfließt, dafür sollen auf größere Geländeauffüllungen verzichtet werden. Die angesprochene Parzelle wird aufgefüllt, sodass diese ein höheres Geländeniveau aufweist als die an der Grenze anschließende Grünzone. Des Weiteren wird die Ableitung des Oberflächenwassers dauerhaft auf dem öffentlichen Grundstück sichergestellt.
- Sonnenkollektoren: Ein Bürger bringt an, dass bei den Festsetzungen bei der Flächengröße für Sonnenkollektoren auf die Einschränkung auf ein Drittel der Dachflächen verzichtet werden. Diese Regelung wird herausgenommen, da bei den geplanten Häusern ohnehin mit einer Kollektorfläche von weniger als ein Drittel der nach Süden ausgerichteten Dachfläche gerechnet werden kann. Ein weiterer Bürger bringt vor, dass die im Bebauungsplan vorgegebene Ausrichtung und Neigung der Dachflächen unwirtschaftlich für eine Solarnutzung sein. Nach Angaben der Fachliteratur werden für alle Dachausrichtungen von Südost bis Südwest oder

Dachneigungen zwischen 10° und 50° mindestens 95% der maximalen Energieausbeute erreicht. Die vorliegende Planung ermöglicht somit eine gute Erwirtschaftung solarer Erträge, daher wird an der Planung festgehalten.

- Vorgaben Bebaubarkeit der Grundstücke: Ein Bürger bitte um Änderungen von Maßangaben zu Dachgaubenhöhe, Dachüberstand, Nebenanlagengröße und Mindestabstand. Die im Bebauungsplanentwurf vorhandenen Maßangaben wurden über Jahre im Stadtbauamt erarbeitet und auch in der Genehmigungspraxis (§ 34 BauGB) und in anderen Bebauungsplänen angewendet. Daher wird von diesen Vorgaben nicht abgewichen. Ein weiterer Bürger macht den Vorschlag nur die GRZ, GFZ und die Abstandsflächenregelung festzusetzen. Weiterhin würde er die GRZ und GFZ erhöhen. Dieser Verzicht auf weitere bauplanungsrechtliche Instrumentarien hätte zur Folge, dass jedes Bauvorhaben noch nach § 34 BauGB zu prüfen wäre und die Grundstückseigentümer nicht die bauplanungsrechtliche Sicherheit hätten, die sie mit einem qualifizierten Bebauungsplan haben. Eine Erhöhung der GRZ hätte einen höheren Kompensationsfaktor bei der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Folge, wodurch sich die Ausgleichsflächen vergrößern würden. Eine höhere GFZ würden für die Geschossfläche Größen ergeben, die in einem Einfamilienhaus keinesfalls in Betracht gezogen werden. Daher werden an den Vorgaben und den weiteren textlichen Festsetzungen festgehalten.
- Erschließung: Ein Bürger schlägt ein alternatives Erschließungskonzept vor, welches von der Ignaz-Günther-Straße aus eine Erschließungsstraße vorsieht. Da das vorgeschlagene alternative Erschließungskonzept keine Verbesserung hinsichtlich der versiegelten Fläche, der Umgebung von Baugrundstücken mit öffentlichen Straßen und der Straßenlängsneigung zeigt, wird an dem bestehenden Erschließungskonzept festgehalten.

4. Planungsalternative – Nichtdurchführung der Planung

Da das Planungsgebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt vom 30.03.2004 bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt wurde, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Untere Klosterwiese“ die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine Baulücke im Stadtgebiet zu schließen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet deshalb nicht bei Kapitel XIII.2 – Baugebietsflächen näher untersucht worden.

Alternativflächen standen nicht zur Diskussion.