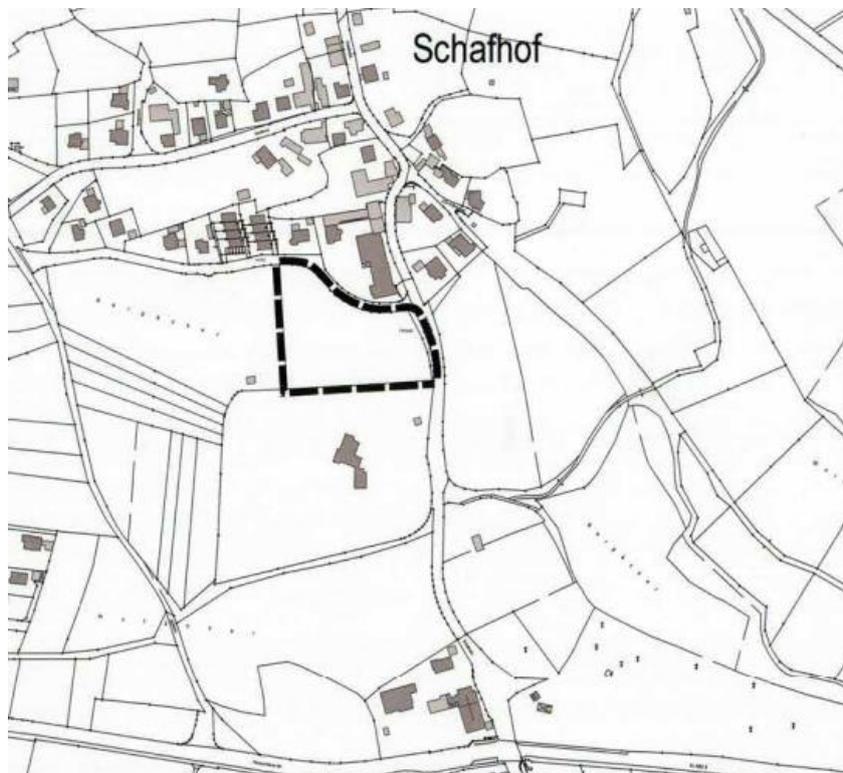




Bebauungsplan „131 – Hotel Sammüller“ mit integrierter Grünordnung



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	2
3. Ergebnisse der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung und Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten	3
4. Planungsalternativen – anderweitige Planungsmöglichkeiten	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

Das Hotel Sammüller im Ortsteil Schafhof benötigt zur Sicherung des wirtschaftlichen Betriebs dringend Erweiterungsflächen, insbesondere für Seminargebäude und zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten. Das bestehende Hotel liegt nördlich des Geltungsbereichs.

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss:	25.09.2013
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB: Anhörungsversammlung	12.12.2013
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB:	01.12.2013 - 14.01.2014
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	30.04.2014
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB und	
Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 (2) BauGB::	22.08.2014 - 22.09.2014
Satzungsbeschluss:	30.10.2014

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter kommt im Geltungsbereich überwiegend geringe Bedeutung, dem Schutz der menschlichen Gesundheit und der Pflanzen- und Tierwelt sowie dem Landschaftsbild mittlere Bedeutung zu. Es sind keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotope der amtlichen Biotopkartierung vorhanden.

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes durch folgende Maßnahmen:

- Minimierung des Erschließungsaufwandes und Nutzung des bestehenden Parkplatzes
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und einer optimalen Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild
- Dachbegrünung auf der Dachfläche
- Pflanzgebote im Bereich der Parkplatzflächen
- Festsetzung heimischer Gehölze

- Festsetzung insektenverträglicher Beleuchtung.

Die verbleibenden Umweltauswirkungen zeigt die nachfolgende Tabelle.

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Grünlandflächen; erhebliche Immissionen sind vermutlich nicht zu befürchten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von 0,2 ha extensives Grünland	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Versiegelung durch hohe Grundflächenzahl	mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Dachbegrünung	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche mit Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Teilverlust eines prägenden Steilhanges	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

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

3.1. Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Themen behandelt:

- Eingriffsregelung: Von Seiten der UNB wurde darauf verwiesen, dass das Schutzgut „Landschaftsbild“ aufgrund der exponierten Lage und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes höher zu bewerten ist. Private Grünflächen sind bei parkartiger Gestaltung und Nebenanlagen ebenfalls zu bilanzieren. Die Flächen für die bereits Baurecht besteht müssen nicht bilanziert werden. Im weiteren Verlauf der Planungen wurde die Bilanzierung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ angepasst und Aussagen zum Artenschutz und die Ausgleichsflächen ergänzt.
- Denkmalschutz: Es wurde auf die Nähe der landschaftsprägenden „Burgruine Wolfstein“ hingewiesen. Mögliche Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen können durch Bauweise/Bauhöhe und durch eine Begrünung der Flachdächer, sowie ein Verzicht von Dachaufbauten minimiert werden. Im Bebauungsplan wird die Begrünung der Flachdächer ausgedehnt, sowie der Aufbau von Photovoltaikanlagen ausgeschlossen.

- Telekommunikation: Die Deutsche Telekom bringt vor, dass die bestehenden Anlagen möglicherweise nicht ausreichen, um zusätzliche Gebäude an das Telekommunikationsnetzwerk anzuschließen. Weiterhin befinden sich im Planungsrandbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Ein fachlicher Hinweis bezüglich der Beachtung des Merkblattes zu „Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ soll im Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Dieser Hinweis wurde im weiteren Verfahrensverlauf aufgenommen.
- Immissionsschutz: Die Untere Immissionsschutzbehörde weist auf die Mindestabstände zwischen Immissionsort und nächstgelegenen Stellplatz von 28 m (Allgemeines Wohngebiet) bzw. 15 m (Dorfgebiet/Mischgebiet) hin. Da die Stellplätze bereits vorhanden und baurechtlich genehmigt sind, sind diese Mindestabstände eingehalten.

In der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende Themen behandelt:

- Eingriffsregelung: Die UNB weist darauf hin, dass das Schutzgut „Landschaftsbild“ in Kategorie II einzuwerten ist. Weiterhin erklärt die UNB, dass mit den Ausgleichsflächen Einverständnis besteht und gibt Hinweise zur Pflege der Ausgleichsflächen. Der Anregung bezgl. des höheren Ausgleichsfaktors wird gefolgt, wodurch sich die Flächengröße der Ausgleichsfläche erhöht hat. Der Hinweis zur Pflege wird im Bebauungsplan aufgenommen.
- Denkmalschutz: Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass auf die bestehenden Sichtbeziehungen zur Burgruine Wolfstein hingewiesen werden soll. Des Weiteren sollen Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht reflektierend sein, wenn diese nötig sind, sowie auf eine reflektierende Fassadengestaltung verzichtet werden. Für den Bebauungsplan wird eine redaktionelle Festsetzung ergänzt, dass keine Photovoltaikanlagen auf die begrünten Flachdächer aufgebaut werden sollen. In den Festsetzungen ist bereits ein Verbot für grelle Farben erhalten. Auf die Vermeidung von spiegelnden Effekten und der Beachtung der Sichtbeziehungen wird hingewiesen.

3.2. Öffentlichkeitsbeteiligung und Stellungnahmen des Planers

Es waren zur Anhörungsversammlung keine Bürger anwesend. Während der Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

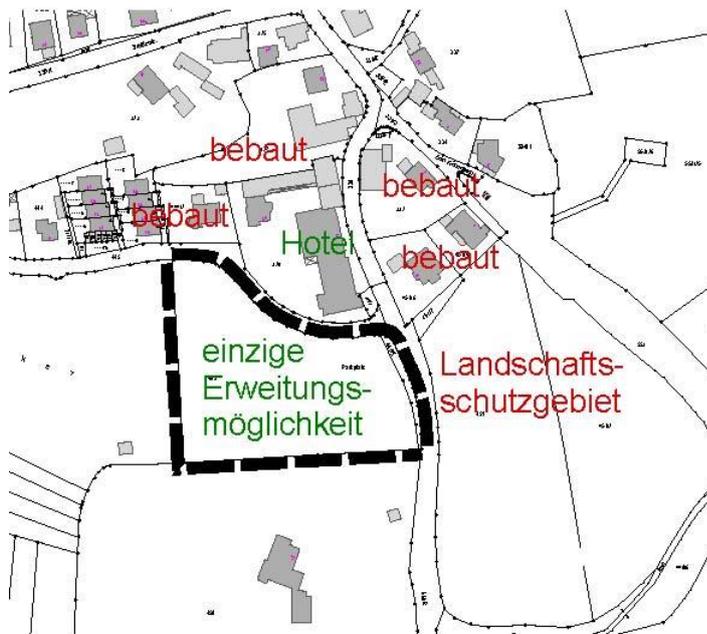
4. Planungsalternativen – anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient der Erweiterung eines vorhandenen Hotels und ist deshalb an den bestehenden Betriebsstandort im Ortsteil Schafhof gebunden.

Das bestehende Hotel Sammüller ist im Westen, Norden und Osten von bestehender Bebauung umgeben. Freie Flächen sind nur südlich der Kantstraße vorhanden.

Bei den Bereichen östlich der Schafhofstraße handelt es sich um Flächen, die im Landschaftsschutzgebiet „Wolfstein“ liegen und unmittelbar an den wertvollen Biotopbereich um die Ruine Wolfstein angrenzen. Aus den genannten Gründen scheidet der Bereich östlich der Schafhofstraße aus.

Bebauungsplan „131 – Hotel Sammüller“



Somit stellt die südlich der Kantstraße und westlich der Schafhofstraße gelegene Fläche die einzig sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit für das Hotel Sammüller dar.