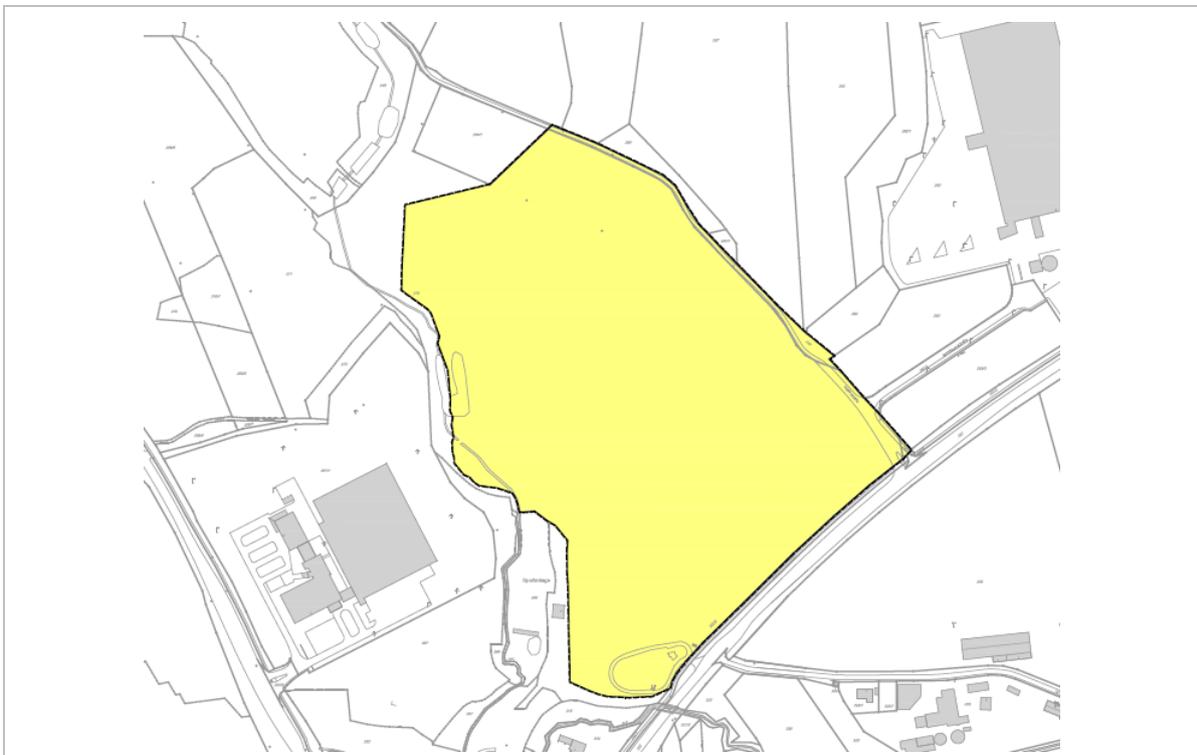




Bebauungsplan „050 – Habersmühle I“



Zusammenfassende Erklärung

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt
Rathausplatz 1
92318 Neumarkt i.d.OPf.



Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|--|---|
| 1 | Anlass und Ziel der Planung..... | 2 |
| 2 | Planverfahren / Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung..... | 2 |
| 3 | Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange..... | 5 |
| 4 | Prüfung anderweitiger Planungsalternativen | 7 |
| 5 | Fazit | 7 |

Im Folgenden wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtgebiet der Stadt Neumarkt i.d.OPf. besteht ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen, die für die Ansiedlung flächenintensiver Unternehmen zur Verfügung stehen. Um der Nachfrage ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe gerecht zu werden bzw. eine Umsiedlung ortsansässiger Betriebe zu ermöglichen, bedarf es der Ausweisung gewerblicher Bauflächen. Der vorgesehene Standort im Nordwesten der Stadt Neumarkt bietet die Möglichkeit auf einer größeren, zusammenhängenden Fläche mit günstiger Verkehrsanbindung ein Industriegebiet auszuweisen.

2 Planverfahren / Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „050 – Habersmühle I“ wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Neumarkt i.d.OPf. am 28.11.2019 getroffen und am 15.01.2020 bekannt gemacht.

Das Verfahren wurde im Regelverfahren mit Umweltprüfung gem. BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wurde in einem gesonderten Verfahren (Nr. F-050) geändert.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.05.2020 die Möglichkeit gegeben, bis zum 15.06.2020 Anregungen sowie mögliche Stellungnahmen zu der Planung und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung einzureichen und dem Plangeber Auskunft über ihnen vorliegende umweltrelevante Informationen zu geben.

Am 27.01.2020 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Anwesend waren sieben Bürger, denen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Themen der frühzeitigen Beteiligungen waren insbesondere:

- Naturschutz: Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde auf die Eingriffe in nach Naturschutzrecht geschützte Biotop- und Landschaftsbestandteile (Hecken) sowie auf die hierfür erforderlichen Ausnahmegenehmigungen und Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen. Darüber hinaus wurde die Anpassung der Eingriffsbilanzierung sowie die Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen angeregt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurden die Anträge auf naturschutzrechtliche Ausnahme in Verbindung mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen genehmigt. Die Eingriffsbilanzierung wurde angepasst. Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen wurden nach Abstimmung mit der UNB im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt.
- Artenschutz: Von Seiten der UNB wurde auf die erforderliche Festsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für betroffene Tierarten (insb. Feldlerche, Spechtarten und Fledermäuse) sowie auf die zum Teil langen Entwicklungszeiträume der Maßnahmen hingewiesen. Im Laufe des Verfahrens wurden in Abstimmung mit den Behörden geeignete CEF-Maßnahmen erarbeitet und im Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergänzt. Die Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.¹
- Flächeninanspruchnahme: Auch von Seiten des Bund Naturschutz sowie von Bürgern wurde u.a. die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zum Erhalt der naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche gefordert. Der Bayerische Bauernverband kritisiert den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen durch geplante Bauflächen sowie Ausgleichsflächen. An der Ausweisung der Fläche wird mit Hinblick auf den seit 2004 wirksamen FNP festgehalten, in dem die grundsätzliche Entscheidung zur Umwandlung in Gewerbeflächen getroffen wurde. Von Seiten des aktuellen Baubewerbers wurde der Erhalt der Wald- und Biotopflächen im Laufe des Verfahrens geprüft. Dies ist aufgrund zwingender Betriebsabläufe nicht möglich und bestätigt den Bedarf zur Ausweisung größerer zusammenhängender Gewerbeflächen. Die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten naturschutz- sowie forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf den vorgesehenen Flächen kombiniert, sodass die Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen reduziert werden konnte.
- Forst: Von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (A-ELF) wird auf den erforderlichen Waldabstand hingewiesen sowie auf die Gefahr von Sachschäden an Einfriedungen bzw. gelagerten Sachgütern, die gemäß Bebauungsplanvorentwurf außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, hingewiesen. Die Baugrenzen wurden bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes mit entsprechendem Abstand zu den Waldflächen festgesetzt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan bzgl. Einfriedungen und Lagerflächen außerhalb der Baugrenzen werden nicht geändert, stattdessen soll der Abschluss eines Haftungsverzichts zugunsten der Waldbesitzer geprüft werden.

¹ Bzgl. der zeitlichen Verzögerung der Wirksamkeit bestimmter Maßnahmen (Totholzanreicherung, Fledermauskästen) vgl. Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes.

- Wasserwirtschaft: Das Wasserwirtschaftsamt verweist auf die notwendigen Verfahren bzgl. der Einleitung von Niederschlagswasser, evtl. Eingriffe in das zum Teil hochanstehende Grundwasser sowie dem Gewässerausbau (Bachverrohrung) hin. Von Seiten der Öffentlichkeit wird der Umgang mit Niederschlagswasser sowie Abwasser hinterfragt. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt und in der Begründung des Bebauungsplanes erläutert. Die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren wurden parallel zum Bauleitplanverfahren eingeleitet.
- Immissionsschutz: Seitens des Landratsamtes, Untere Immissionsschutzbehörde, wurde die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung durch einen qualifizierten Lärmgutachter gefordert. Von Seiten der Nachbargemeinde Pilsach wurde auf gewerbliche Potentialflächen der Gemeinde Pilsach in Nähe des Plangebietes hingewiesen. Die schalltechnische Untersuchung wurde erstellt, ihre Ergebnisse sind in den Entwurf eingeflossen. Die umliegenden Immissionsorte wurden berücksichtigt. Die zulässige Zusatzkontingentierung in Richtung Pilsach berücksichtigt eventuelle Entwicklungen auf den Flächen der Gemeinde Pilsach.
- Übergeordnete Planvorgaben: Von Seiten der Höheren Landesplanungsbehörde wird eine ergänzende Betrachtung des Bedarfs sowie von Alternativstandorten gebeten. Der Regionale Planungsverband weist auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet hin. Diesbezüglich wird auf die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung (IfSR 2018) des gesamtstädtischen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen sowie auf die bereits erfolgte grundsätzliche Abwägung im Rahmen der damaligen Aufstellung des Flächennutzungsplanes verwiesen.
- Verkehr: Von Seiten der Gemeinde Pilsach sowie von Bürgern wird auf die verkehrliche Belastung der Bundesstraße B 299 hingewiesen. Das Staatliche Bauamt Regensburg weist auf die noch ausstehende Untersuchung hin. Es erfolgte eine aktuelle Verkehrszählung sowie eine Leistungsfähigkeitsprüfung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung. Im Ergebnis wurden keine tiefgreifenden Maßnahmen für erforderlich erachtet.
- Wanderweg: Von Seiten eines Bürgers wird auf den bestehenden Wanderweg hingewiesen. Im Entwurf des Bebauungsplanes wird im Anschluss an die bestehenden Wege ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats der Stadt Neumarkt i.d.OPf. am 29.10.2020 wurden die Änderung des Geltungsbereiches sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs getroffen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.11.2020 bis 16.12.2020 statt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.11.2020 gebeten bis zum 16.12.2020 Stellung zu nehmen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf., der Unteren Immissionsschutzbehörde sowie des Wasserwirtschaftsamtes behandelten v.a. allgemeine Hinweise, aus denen sich kein weiterer Änderungsbedarf für den Bebau-

ungsplan ergab. Weitere Themen der Beteiligung des Entwurfes waren insbesondere:

- Forst: Von Seiten des AELF wird der Hinweis bzgl. Sachschäden an Einfriedungen und gelagerten Sachgütern im Bereich der Baumfallzone wiederholt. Zudem werden teilweise die Flächen für den Nutzungsverzicht, die für den artenschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen werden, insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht als nicht geeignet erachtet. Der Abschluss eines Haftungsverzichts zugunsten der Waldbesitzer soll weiterhin durch das Liegenschaftsamt geprüft werden, der Bebauungsplan kann hierzu keine Festsetzungen treffen. Die Feinabgrenzung des Umgriffs für Waldflächen, auf denen ein Nutzungsverzicht stattfinden soll, erfolgte in weiterer Abstimmung mit dem AELF, städtischen Forstamt, UNB, Stadtplanungsamt sowie dem Gutachter der saP.
- Artenschutz: Von Seiten der UNB wird der Einwand wiederholt, dass die vorgesehenen CEF-Maßnahmen (Totholzanreicherung, Fledermauskästen) teilweise zum geplanten Baubeginn nicht wirksam sein werden. Dem Vorschlag der UNB, einen Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme für die Baufeldfreimachung (insb. Rodung) bei der Höheren Naturschutzbehörde zu beantragen, wurde gefolgt. Die artenschutzrechtliche Ausnahme wurde im Februar 2021 erteilt.
- Verkehr: Von Seiten des Staatlichen Bauamtes werden Hinweise bzgl. der einzuhaltenden Abstände, nicht zulässigen Zufahrten und freizuhaltenden Sichtfeldern gegeben. Alle Abstände und Auflagen wurden bereits im Entwurf eingehalten.

Aus den Stellungnahmen zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung haben sich nur redaktionelle Anpassungen des Bebauungsplanes ergeben. Es war keine neue Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB notwendig.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vom 15.02.2021 wurde die beschlussmäßige Prüfung der Stellungnahmen von betroffenen Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt, sowie der Satzungsbeschluss getroffen.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte auf Basis des der Begründung beigefügten Umweltberichtes. Hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes stützt sich die Umweltprüfung auf den in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. sowie z.T. auf das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Neumarkt.

Eine Bestandsaufnahme des Gebiets fand im Januar und April 2020 statt.

Die Auswirkungen auf die Umwelt mit den Schutzgütern, Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern werden im Umweltbericht dargestellt.

Auf die untersuchten Schutzgüter Boden sowie Wasser sind durch die Planung aufgrund der Versiegelungen und Eingriffen in Boden- und Grundwasserkörper erheblich nachteilige Auswirkungen zu erwarten. Zudem werden nach Naturschutzrecht geschützte Bereiche mit Bachläufen, Gewässerbegleitgehölz und Hochstaudenflur feuchter Standorte erheblich beeinträchtigt. Von der Planung ist weiterhin ein geschützter Gehölzbestand betroffen. Für den Eingriff in die geschützten Bereiche wurden naturschutzrechtliche Ausnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt. Der funktionale Ausgleich für Eingriffe in geschützte Biotope wird auf der internen Ausgleichsfläche vorgesehen. Die Beeinträchtigung in den geschützten Gehölzbestand kann auf einer externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

Bei Tierarten sind im Wesentlichen Fledermausarten, sowie gehölz- und bodenbrütende Vogelarten betroffen (von besonderer Bedeutung sind hier der Grün-, Mittel- und Kleinspecht sowie die Feldlerche). Ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde durchgeführt. Erforderliche Vermeidungs-, vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bzw. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) und hierfür geeignete Ausgleichsflächen werden festgesetzt bzw. zugeordnet. Die artenschutzrechtliche Ausnahme wurde erteilt.

Das Schutzgut Klima/Luft wird trotz Verlust von Flächen mit Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet nicht erheblich beeinträchtigt, da nach wie vor eine gute Durchlüftung bestehen bleibt.

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da durch die Festsetzung von Emissionskontingenten der Lärmschutz für die schützenswerten Nachbarschaft sichergestellt wird.

Die Veränderung des Landschaftsbildes wird trotz der bestehenden Vorbelastung erheblich nachteilig sein. Grund hierfür sind die geplanten baulichen Anlagen.

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich insbesondere zwischen den Schutzgütern Wasser–Boden sowie Wasser–Boden–Pflanze. Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass Beeinträchtigungen aufgrund von Abgrabungen auf den Bodenwasserhaushalt und dadurch auf die Waldflächen im Norden außerhalb des Planungsgebietes hervorgerufen werden.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Auswirkungen von der Planung werden grünordnerische Festsetzungen wie u.a. Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Flächen zum Anpflanzen und zur Begrünung getroffen.

Der Ausgleich für die Eingriffe erfolgt nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird auf drei externen Ausgleichsflächen gedeckt. Für die Rodung des Waldbestandes ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung erforderlich, die ebenfalls auf den drei externen Flächen vorgesehen wird und gleichzeitig als Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs dient.

4 Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Die Prüfung der Standortalternativen erfolgte bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für die Gesamtstadt bzw. bei der im Parallelverfahren laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes „F 050 Habersmühle I“. Hier wurde zudem anhand einer Studie (IfSR 2018), die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Flugfeld“ erstellt wurde, der gesamtstädtische Bedarf an gewerblichen Bauflächen aufgezeigt. Die Studie kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass für einen Prognosezeitraum von 15 Jahren ein Bedarf an ca. 15 ha Bruttobauland (einschl. öffentlicher Verkehrsflächen) zu entwickeln wäre. Insbesondere besteht ein Bedarf an größeren, zusammenhängenden Flächen mit guter Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz.

Städtebaulich ist die Nutzung des Standortes als Industriegebiet infolge der bestehenden Strukturen (Verkehrsanbindung, bereits bestehende gewerbliche Nutzung im Umfeld) sinnvoll.

Bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden die getrennt dargestellten Industriegebiete zusammengeführt. Dennoch wurde auf Bebauungsplanebene erneut die Beibehaltung der Grünzäsur und die Erhaltung des Bachlaufes, der im Westen in das Industriegebiet hineinragt, geprüft. Aufgrund des Bedarfs an größeren, zusammenhängenden Flächen und auch eines großen Baufensters für die Situierung größerer Produktionshallen war ein Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser teils geschützten Lebensräume nicht möglich. Durch die Ausweisung von Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft im Bereich der bachbegleitenden Auwälder und Hochstaudenfluren im Westen des Plangebietes werden die bestehenden hochwertigen Lebensräume größtenteils erhalten und durch die im Anschluss festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen auch etwas verbreitert.

Aus ähnlichen Gründen konnte eine Reduzierung von Eingriffen in den Boden und damit ggf. auch in das Grundwasser über eine Staffelung des Gebietsniveaus von Norden nach Süden nicht vollzogen werden. Die angedachten Nutzungen erfordern plane Flächen ohne Höhenversprünge zwischen den einzelnen Bereichen.

5 Fazit

Nach Abwägung aller relevanter Belange kommt die Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung geeignet ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Planungsbereich „050 – Habersmühle I“ zu gewährleisten und die planerischen Ziele zur Stärkung der lokalen Wirtschaft zu erreichen.