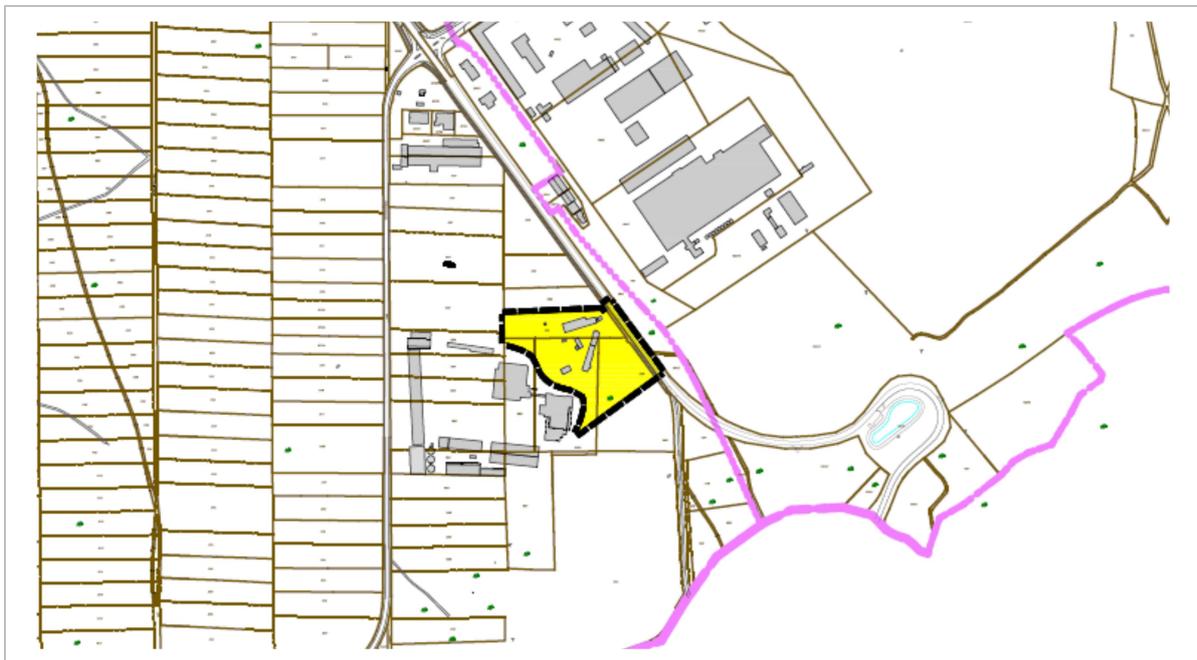




Bebauungsplan „118 – Weißmarter“



Zusammenfassende Erklärung gem. §10a BauGB

Stand: 21.12.2020

erarbeitet durch:

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

 **DELTASPACE**
URBAN CONSULTING

Buchenstraße 4 · 86462 Langweid a. Lech

OPLA BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Otto-Lindenmeyer-Str. 15 · 86153 Augsburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Zielsetzung	3
2.	Lage und Größe des Planungsgebiets.....	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
4.	Verfahrensablauf	5
5.	Berücksichtigung der Ergebnisse d. Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung..	6
5.1	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3 (1) u. 3 (2) BauGB.....	6
5.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 (1) u. 4 (2) BauGB.....	6
6.	Planungsalternativen	9

1. Planungsanlass und Zielsetzung

Die vorliegende Planung ermöglicht die Entwicklung von industriellen Anlagen für Betriebe der standorteigenen Förderung, Produktion und Vermarktung von Quarzsanden und quarzsandhaltigen Produkten und beschränkt die Nutzungen ausschließlich auf solche Betriebe.

Die Fa. Egner & Sohn GmbH betreibt im Bereich Weißmarter an der Regensburger Straße (Staatsstraße 2660) einen Quarzsandtagebau mit angeschlossenen Betrieb zur Fertigung und zum Vertrieb von Pflastersteinen. Um den Betrieb an die heutigen Arbeits- und Marktanforderungen anzupassen, strebt die Fa. Egner & Sohn die Errichtung eines neuen Ausstellungs- und Bürogebäudes mit angegliederter Betriebswerkstätte und PKW-Stellplätzen an.

Der Produktionsstandort Neumarkt weist nach dem Wachstum von Produktion und Logistik starke Defizite in den betrieblichen Abläufen aufgrund des entstandenen Platzmangels auf. Dies bezieht sich auch auf die Verfügbarkeit von zeitgemäßen Arbeitsräumen für die auf 120 Angestellte angewachsene Belegschaft. Durch die Planung soll die Errichtung eines neuen Bürogebäudes als funktionaler Mittelpunkt des Firmengeländes mit repräsentativer Portalfunktion geschaffen werden. Dadurch wird die Konzentration der Räumlichkeiten für die Verwaltung und angeschlossene Betriebsaufgaben auf einen Standort ermöglicht.

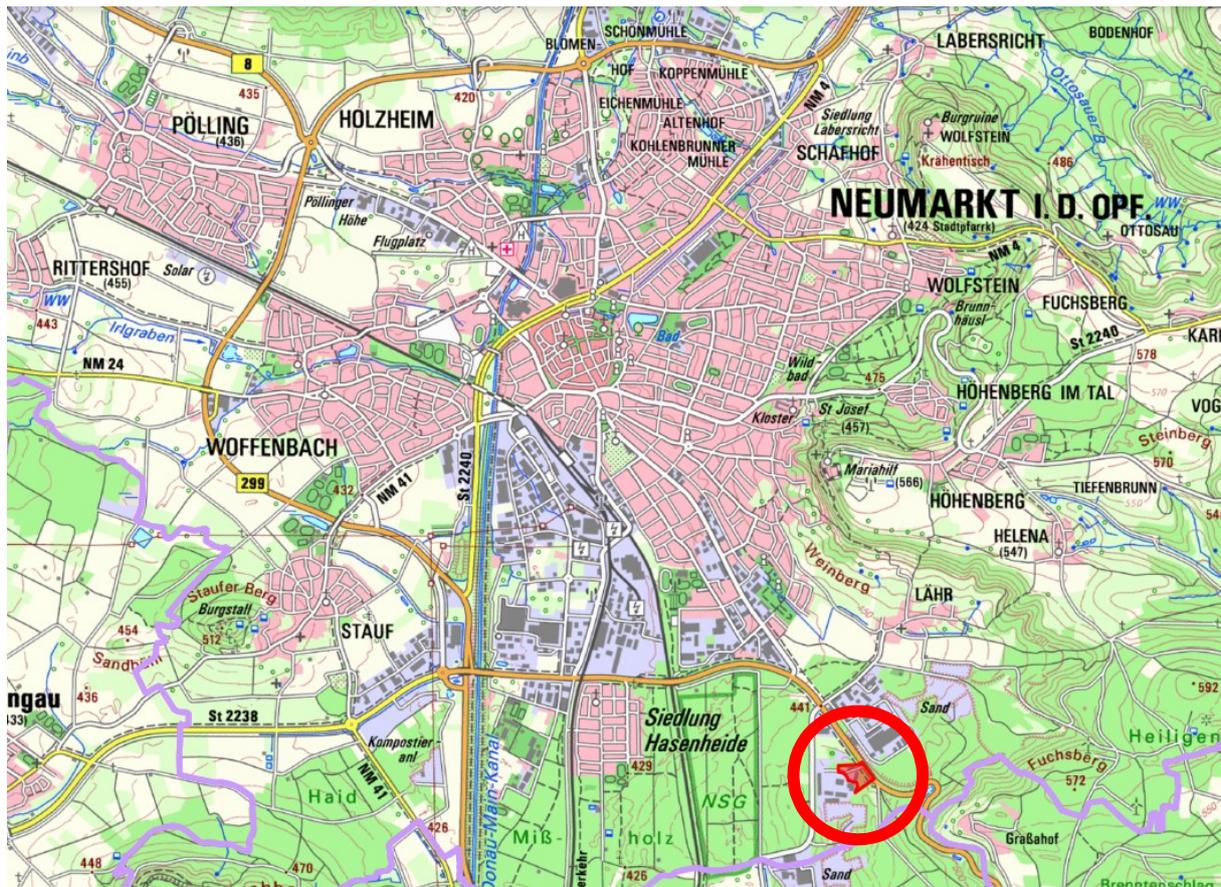
2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf ca. 2,6 ha Flächengröße im Süden des Neumarkter Stadtgebiets und grenzt nordöstlich an die Regensburger Straße (Staatsstraße 2660) an. Der Umgriff des Bebauungsplans wurde so festgelegt, dass die Flächen von der Straßenmitte der Staatsstraße 2660 über den Einfahrtsbereich in das Betriebsgelände bis zur Böschung, die in den tieferliegenden Teil des Werksgeländes übergeht, enthalten sind.

Nördlich und südlich schließen Flächen für den Sandabbau bzw. die damit verbundene Rekultivierung an. Richtung Westen folgt ein weiterer Teil des Betriebsgeländes, der an die Weißmarterstraße angrenzt. Im Osten und Nordosten wird das Planungsgebiet durch die Staatsstraße 2660 begrenzt.

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich aus der Darstellung in Abbildung 2.

Abb. 1: Lageplan



Quelle: geoportal.bayern.de; Abruf: 20.02.2019

Abb. 2: Planungsgebiet



Quelle: geoportal.bayern.de; Abruf: 20.02.2019

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich, die als Gewerbegebiet geprägt ist. Die Entwicklung findet damit in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund statt. Auch sind keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen oder Ausweisungen in der Umgebung bekannt.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Fläche, Wasser, Flora & Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Mensch (Erholung und Immissionen) sowie Kulturgüter und Bodendenkmäler betrachtet und bewertet.

Die Festsetzung einer gewerblichen Baufläche hat aufgrund vorhandener Bebauung keinen wesentlichen Einfluss auf die Schutzgüter. Die überbaubare Fläche wird nicht wesentlich geändert.

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen nicht.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Die Untersuchung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, bedingt durch die Bauleitplanung, ergibt, dass mit keinen Auswirkungen zu rechnen ist.

4. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „118 – Weißmarter“ wurde am 28.06.2018 durch den Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch die öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung der beabsichtigten Planungsinhalte am 29.01.2019.

Die frühzeitige Beteiligung gem. §4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 13.03.2019 bis zum 10.04.2019.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 11.07.2019 durch den Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. gefasst.

Die Auslegung des Planentwurfs gem. §3 (2) und §4 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 20.11.2019 bis zum 20.12.2019.

Der Bebauungsplan „118 - Weißmarter“ wurde am 07.12.2020 durch den Bausenat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan erlangt mit Bekanntmachung am 02.03.2021 Rechtskraft.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse d. Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung

5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3 (1) u. 3 (2) BauGB

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. §3 (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 (1) u. 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB gingen Stellungnahmen im Wesentlichen zu folgenden Themen ein:

Naturschutz, Artenschutz, Landwirtschaft und Forsten:

a) Bereich Naturschutz

Der BP wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Eingriffsregelung wurde darin bereits berücksichtigt und abgearbeitet und nur noch nachrichtlich übernommen. Die Darstellungen in Text und Planzeichnung waren zu konkretisieren.

b) Bereich Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen müssen konkreten Flächen zugeordnet werden und die Festsetzungen zur besseren Funktionskontrolle detaillierter definiert werden.

c) Bereich Landwirtschaft und Forsten

Aus landwirtschaftlicher Sicht wurden keine Bedenken vorgetragen. Durch die Flächengröße des Eingriffs und durch die relativ große Entfernung zur nächsten Wohnbebauung ist kein Widerspruch zur Waldfunktionsplanung gegeben. Es ist nach Art. 9 Abs. 4 bis 7 des BayWaldG in dem vorliegenden Fall kein Grund zur Versagung der Rodung begründet. Ein Ausgleich des Waldflächenverlustes ist herzustellen. Es wird auf die mögliche Umsturzgefahr durch Bäume auf den angrenzenden Flächen hingewiesen.

Planerische Wertung und Abwägung:

Die geplanten Grünflächen wurden in der Planzeichnung entsprechend eindeutig gekennzeichnet.

Die für den Artenschutz erforderlichen Maßnahmen in Form eines Schutz- und Amphibienzaunes für Zauneidechsen sowie der Standorte für Fledermauskästen wurden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt und in der Bauleitplanung festgesetzt.

Weitere als die in der Bauleitplanung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind in Bezug auf die Waldflächenverluste nicht erforderlich. Dies wurde in Abstimmung zwischen den Planern und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten telefonisch nochmals bestätigt.

Der Hinweis, dass durch den Baumbestand mit umstürzenden Bäumen gerechnet werden muss, welche überwiegend die Fahrzeuge auf der Stellplatzfläche im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes gefährden könnten, dient der Kenntnisnahme. Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass Bewirtschaftungerschwernisse durch einen zusätzlichen Aufwand für Verkehrssicherungskontrollen und ggf. Verkehrssicherungsmaßnahmen und zusätzliche Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Holzernte entstehen können und dass diese und die Gefahr von Sachschäden ebenfalls minimiert werden, wenn im Fallbereich der Bäume keine Einfriedungen erstellt werden. Dies gilt im Übrigen für sämtliche Wälder an deren Grundstücksgrenzen.

Immissionsschutz:

Nach überschlägiger Prüfung der Beteiligungsunterlagen war für die Fachbehörde nicht erkennbar, dass besondere Hinweise zum Immissionsschutz angezeigt wären. Ein Anlass für genauere Prüfung war nicht ersichtlich. Auf die allgemeine Pflicht zur Beachtung Immissionsschutzrechtlicher Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurde hingewiesen.

Wasserrecht und Trinkwasserschutz:

- a) Lage der von der Planung betroffenen Grundstücke vollständig innerhalb der Schutzzone VIII A des Wasserschutzgebietes Miss
- b) Verbot der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebietsflächen im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 6.2 der Verordnung über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und den Gemeinden Deining und Sengenthal für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. - Gewinnungsgebiet Miss- vom 07.12.1998
- c) Erforderlichkeit einer Befreiung von diesem Verbot gemäß § 52 Abs. 1 WHG

Planerische Wertung und Abwägung zu a) bis c):

Es wurde eine planungsvorhabenbezogene Ausnahmegenehmigung von den Verboten gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 6.2 der Verordnung über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und den Gemeinden Deining und Sengenthal für die öffentli-

che Wasserversorgung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. -Gewinnungsgebiet Miss- beim Ladratsamt Neumarkt i.d.OPf. -Untere Wasserrechtsbehörde- beantragt und mit Schreiben v. 05.06.2019 erteilt.

- d) Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse im Trinkwassergewinnungsgebiet Miss aufgrund der Art der betrieblichen Tätigkeiten der dort angesiedelten Firma und der beabsichtigten Erweiterungsplanung
- e) Unvereinbarkeit der Planungsziele mit den Zielen eines geregelten Grundwasserschutzes sowie einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung

Planerische Wertung und Abwägung zu d) und e):

Das Trinkwasserschutzgebiet Miss wurde 1998 ausgewiesen, während der Abbau und die Verarbeitung von Quarzsanden im Bereich des westlichen Albraufs südöstlich von Neumarkt mindestens seit den 1960er Jahren industriell betrieben wird. Die im Landesentwicklungsprogramm festgesetzten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete wurden als Kompromiss in den Überschneidungsbereichen mit dem Trinkwasserschutzgebiet in Folge des Erlasses der Schutzgebietsverordnung verkleinert. Gleichzeitig wurde dem Belang der Sandgewinnung durch die grundsätzliche Beibehaltung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete eine Daseinsberechtigung eingeräumt, die durch geeignete und abgewogene Umsetzung der Planungen im fraglichen Bereich auszugestalten ist. Die vorliegende Planung beschränkt vor dem Hintergrund des Trinkwasserschutzes im Spannungsfeld mit dem Sandabbau gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO deshalb die Zulässigkeit von Vorhaben auf Betriebe der standorteigenen Gewinnung und Verarbeitung von Sanden.

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die Festlegung des Baufensters und der Bestimmungen zu den baulichen Anlagen so definiert, dass die zulässige Ausdehnung und Nutzung der überbaubaren Fläche einen angemessenen Mittelweg zwischen dem betrieblichen Bedürfnis nach Ausdehnung, Kapazitätsreserven und zukunftgerechter Aufstellung, der bauleitplanerischen Anforderung an geordnete städtebauliche Verhältnisse sowie der ökologischen und trinkwasserschutzspezifischen Anforderung an schonende und geringe Schwere der Eingriffe darstellen.

Die Grundwasserstände des nächstgelegenen Pegels PKR1 (Fl.-Nr. 2824, Gmkg. Neumarkt) betragen im Verlauf der Jahre 2009 bis 2019 maximal 441,8 m ü. NHN, sodass der Höhenbezugspunkt von 452 m ü. NHN einen Abstand von zehn Metern zum höchsten Grundwasserstand der vergangenen zehn Jahre einhält, der auch unter der Berücksichtigung unter der Geländeoberfläche liegender Gebäudeteile und möglicher Schwankungen des Grundwasserstandes in der Zukunft eine ausreichende Mächtigkeit aufweist.

6. Planungsalternativen

Der Betrieb verarbeitet Rohstoffe, die unmittelbar am Standort gewonnen werden. Eine Verlagerung der Betriebsgebäude auf einen anderen Standort scheidet aus Gründen der Transportökonomie sowie der organisatorischen Betriebsabläufe aus. Es handelt sich daher um einen standortgebundenen Betrieb, dessen Erweiterung in Abwägung der standortspezifischen Gegebenheiten nur auf dem bestehenden Betriebsgelände erfolgen kann.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die wirtschaftliche Existenz des Betriebs mittelfristig gefährdet. Die vom Betrieb gewonnen Rohstoffe und die daraus gefertigten Erzeugnisse und Baustoffe werden für öffentliche und private Bauvorhaben benötigt, wobei die Verfügbarkeit bautechnisch nutzbarer Sande allgemeiner Knappheit unterliegt. Dem Belang ist deshalb mit Bezug auf die landesplanerische Einstufung der lokalen Gewinnungsstandorte als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete ein dementsprechendes öffentliches Interesse zuzubilligen.