



Zusammenfassende Erklärung

zur Aufstellung des Bebauungsplans für die "Alte Gärtnerei - Stadtmarkt und Wohnen" auf dem ehemaligen Roßkopfareal an der Neukirchner Straße (Sondergebiet); in Neunburg vorm Wald

gem. § 10 a BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in den o. g. Bauleitplanverfahren nach Abwägung berücksichtigt wurden.

Inhalt:

A) Anlass und Gründe der Planung

B) Verfahrensablauf

1. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und sonstiger Fachstellen
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und sonstiger Fachstellen
4. Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und sonstiger Fachstellen
6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
7. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
8. Satzungsbeschluss

C) Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

D) Umweltbelange

E) Planungsalternativen



A) Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Stadtrat der Stadt Neunburg vorm Wald hat in seiner Sitzung vom 25. Juli 2019 beschlossen, den Bebauungsplan für das Sondergebiet „Alte Gärtnerei – Stadtmarkt und Wohnen“ auf ca. 15.267 m² aufzustellen und im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Planung umfasst die Flurnummern 621, 621/2, 779/4, 768, 767, 745/3, 746/10, 779/110, 779/111, Teilflächen aus 746 und 779/96 Gemarkung Neunburg vorm Wald.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Stadt Neunburg vorm Wald eine planungsrechtliche Grundlage, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Stadtgebiet sichert und gewährleistet. Durch die geplante Bebauung wird eine noch vorhandene Baulücke im Bestand geschlossen. Das Gebiet soll mit einem privaten Träger erschlossen werden.

Durch die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet, sollen Flächen für Einzelhandel und Wohnen geschaffen werden. Durch die ergänzende Stellungnahme des Einzelhandelskonzeptes wurde die Verträglichkeit des Bauvorhabens am geplanten Standort nachgewiesen. Der Nachfragesituation nach Wohnraum wird durch die Planung nachgekommen.

B) Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Neunburg vorm Wald hat in der Sitzung vom 25. Juli 2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Sondergebiet "Alte Gärtnerei - Stadtmarkt und Wohnen" auf dem ehemaligen Roßkopfareal an der Neukirchner Straße und gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss wurde am 30. Juli 2019 ortsüblich bekanntgemacht.

1. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und sonstiger Fachstellen

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Behörden und sonstiger Fachstellen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu diesem Bauleitplanverfahren fand vom 5. August 2019 bis einschl. 9. September 2019 statt. Darauf wurde mit Schreiben vom 30. Juli/31. Juli 2019 hingewiesen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 05. August 2019 bis einschließlich 9. September 2019 statt. Darauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 und im Internet unter www.neunburg.de hingewiesen.

Mit den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen dazu hat sich der Stadtrat in den Sitzungen am 19. September 2019, 24. Oktober 2019 und 05. März 2020 befasst (siehe dazu unter C).



3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und sonstiger Fachstellen

In der Sitzung am 5. März 2020 hat der Stadtrat den zwischenzeitlich aufgrund der frühzeitigen Beteiligungen und der Äußerungen der Fachstellen, Behörden bzw. Öffentlichkeit erarbeiteten Änderungs-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung dieses Planwerks beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange, Behörden und sonstigen Fachstellen wurden mit Schreiben vom 10. März 2020 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme bis zum 16. April 2020 gebeten, sofern deren Zuständigkeits- bzw. Aufgabenbereich betroffen ist.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 17. März 2020 bis 16. April 2020 öffentlich ausgelegt. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 10. März 2020 und online unter www.neunburg.de hingewiesen.

5. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und sonstiger Fachstellen

Aufgrund von Ergänzungen an den Planentwürfen, fand eine erneute Auslegung statt. Die geänderten Planentwürfe wurden durch den Stadtrat am 26. November 2020 gebilligt und die erneute Auslegung dieses Planwerks beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange, Behörden und sonstigen Fachstellen wurden mit Schreiben vom 4. Januar 2021 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme bis zum 17. Februar 2021 gebeten, sofern deren Zuständigkeits- bzw. Aufgabenbereich betroffen ist.

6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 13. Januar 2021 bis einschließlich 17. Februar 2021 öffentlich ausgelegt. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 4. Januar 2021 und online unter www.neunburg.de hingewiesen.

7. Behandlung der eingegangenen Anregungen

Mit den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der Beteiligung und der erneuten Beteiligung hat sich der Stadtrat dann am 29. Juli 2021 befasst (siehe Buchstabe C).



8. Satzungsbeschluss & Inkrafttreten

Unter Berücksichtigung der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 29. Juli 2021, den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde vorher die Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Landratsamt mit Bescheid vom 6. September 2021 genehmigt und am 30. September 2021 durch amtliche Bekanntmachung bekanntgemacht. Mit diesem Tag ist die 10. Flächennutzungsplan-Änderung in Kraft getreten.

Am 30. September 2021 wurde der Bebauungsplan für das Sondergebiet "Alte Gärtnerei - Stadtmarkt und Wohnen" auf dem ehemaligen Roßkopfareal an der Neukirchner Straße ausgefertigt und anschließend bekannt gemacht.

C) Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Mit den zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Einwänden hat sich der Stadtrat in den Sitzungen am 19. September 2019, 24. Oktober 2019, 5. März 2020 (frühzeitige Beteiligung) und final am 29. Juli 2021 (Beteiligung und erneute Beteiligung) befasst.

Die Anregungen und Einwendungen der Fachstellen wurden dabei entsprechend berücksichtigt.

Frühzeitige Beteiligung:

Durch die Regierung der Oberpfalz wurden Hinweise zur Siedlungsstruktur und zum Einzelhandel vorgebracht. Die Planungen wurden aufgrund dessen angepasst.

Durch die Untere Immissionsschutzbehörde wurden Anregungen hinsichtlich der schalltechnischen Untersuchung vorgebracht. Die Planunterlagen wurden geändert.

Durch das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach wurden Anregungen/Hinweise zur Verkehrsführung vorgebracht. Die Planunterlagen wurden geändert.

Durch das Wasserwirtschaftsamt Weiden wurden Anregungen/Hinweise zur Entwässerung, Oberflächenwasser und Altlasten vorgebracht. Die Planunterlagen wurden geändert.

Durch den Regionalen Planungsverband und der IHK Regensburg wurden Anregungen hinsichtlich der Festlegung maximal zulässiger Verkaufsflächen vorgebracht. Die Planunterlagen wurden daraufhin geändert.

Durch private Einwendungen wurden Hinweise/Anregungen bezüglich der Verkehrsanbindung, dem Maß der baulichen Nutzung, dem Art der baulichen Nutzung und der Höhe der Gebäude vorgebracht. Die Stellungnahmen wurden im Stadtrat behandelt. Teilweise wurden Änderungen an den Planunterlagen vorgenommen.

Beteiligung:

Durch die Untere Immissionsschutzbehörde wurden Hinweise/Anregungen zur schalltechnischen Untersuchung vorgebracht. Die Planunterlagen wurden geändert.



Durch das Landratsamt Schwandorf Gesundheitsamt wurde auf die Bewertung des Pfades Boden-Mensch hingewiesen. Es hat sich dadurch keine Änderung an den Planunterlagen ergeben.

Durch das Wasserwirtschaftsamt Weiden wurde Hinweise bezüglich der Abwasserentsorgung und Altlasten vorgebracht. Die Planunterlagen wurden ergänzt.

Es wurden zwei private Einwendungen vorgebracht. Eine private Einwendung bezieht sich auf die ausgewiesenen Verkaufsflächen. Die Verkaufsflächen wurden entsprechend angepasst.

Die zweite private Einwendung bezieht sich auf die Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf das bestehende Pfalzgrafen-Center. Die Einwendung wurde behandelt. Es haben sich daraus keine Änderungen der Planunterlagen ergeben.

Erneute Beteiligung:

Durch die Untere Immissionsschutzbehörde wurden Hinweise/Anregungen zur schalltechnischen Untersuchung vorgebracht. Die Planunterlagen wurden geändert.

Durch das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach wurden Hinweise/Anregungen zur Verkehrsführung vorgebracht. Es haben sich dadurch keine Änderungen der Planunterlagen ergeben.

Durch die Regierung der Oberpfalz wurden landesplanerische und städtebauliche Hinweise vorgebracht. Es haben sich dadurch keine Änderungen in den Planunterlagen ergeben.

Es wurden zwei private Einwendungen vorgebracht. Eine private Einwendung bezieht sich auf die Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf das bestehende Pfalzgrafen-Center. Die Einwendung wurde behandelt. Es haben sich daraus keine Änderungen der Planunterlagen ergeben.

Die zweite private Einwendung bezieht sich auf die Verkehrsführung und den Schallschutz. Es haben sich keine Änderungen der Planunterlagen dadurch ergeben.

Ergänzend dazu ist die Art und Weise, wie die Stellungnahmen, Anregungen und Einwände behandelt worden sind, aus der beiliegenden Anlage ersichtlich.

D) Umweltbelange

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und entsprechend den jeweiligen projektspezifischen Wirkfaktoren die jeweiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden (trotz der auf Teilflächen vorhandenen Vorbelastungen) und Landschaft. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt halten sich aufgrund der ausschließlichen Beanspruchung



frühere Gärtnerflächen und teilweise landwirtschaftlicher Nutzflächen in Grenzen, wenn auch die Beanspruchung eines geringwertigen, wenn auch teilweise vorbelasteten Standortes ebenfalls einen erheblichen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung darstellt. Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (geplante GRZ und Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung von ca. 11.000 m² maximal möglich. Auf Teilflächen (unmittelbar von der früheren Gärtnerei eingenommene Flächen) sind die Bodenprofile bereits teilweise oder vollständig verändert. Das Schutzgut Fläche ist in geringem Maße betroffen. Es werden teilweise bereits anthropogen vorgeprägte Standorte beansprucht.

Darüber hinaus werden auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hervorgerufen. Allerdings bestehen bezüglich des Sondergebiets keine besonderen Empfindlichkeiten, die Auswirkungen auf die Umgebung halten sich aufgrund der städtischen Umgebung (die Fläche ist praktisch vollständig von bestehender Bebauung umgeben) in Grenzen. Außerdem werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes etwas mindern können. Insgesamt sind die Auswirkungen als relativ gering einzustufen.

Aufgrund der unproblematischen Grundwasserverhältnisse und der fehlenden Betroffenheit von Oberflächengewässern wird die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts Wasser ebenfalls als vergleichsweise gering angesehen, wenngleich mit der Reduzierung der Grundwasserneubildung in den Gebietswasserhaushalt eingegriffen wird.

Das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, des kulturellen Erbes und die sonstigen Sachgüter werden nur in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt. Von wesentlicher Bedeutung ist die konsequente Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen und die Umsetzung der geplanten Art der Verkehrserschließung und des geplanten Nutzungskonzepts, die im Einzelnen festgesetzt werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft halten sich ebenfalls innerhalb relativ enger Grenzen. Die Auswirkungen des Siedlungsklimas werden auf den Bereich des geplanten Sondergebietes ausgedehnt.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt, die im vorliegenden Fall projektspezifisch nur in relativ geringem Umfang möglich sind. Insbesondere die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Grünflächenanteile) sind im Hinblick auf die Eingriffsminimierung positiv zu bewerten.

Nicht unmittelbar vor Ort kompensierbare bzw. vermeidbare Auswirkungen werden außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. ersetzt (Flur-Nr. 51 und 52, Gemarkung Schwand, Stadt Schönsee).

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es in der Stadt Neunburg vorm Wald nicht.



Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis-Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering
Pflanzen, Tiere	gering	gering	gering	gering
Landschaft, Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Boden	mittel	gering	mittel	Mittel (standort-spezifisch gering)
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering

E) Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die vorliegende Planung und die Ausweisung an anderer Stelle. Zumindest eine Baulücke im Bestand geschlossen wird und somit dem Ziel der Regionalplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nachgekommen wird, sind Alternativstandorte nicht vorhanden. Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sowie die Erschließung lassen sich durch den Anschluss an den Bestand ohne großen Aufwand herstellen.

Neunburg vorm Wald, 30. September 2021
Stadt Neunburg vorm Wald


Martin Birner
Erster Bürgermeister

