

## **ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

### **zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans (GE Galgenberg-West)**

gem. § 6 Abs. 5 i.V.m. § 6a 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. Nochmalige öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange, Fachstellen und Behörden
  - 6. Satzungsbeschluss
- C) Abwägung der privaten und öffentlichen Belange
- D) Umweltbelange
- E) Planungsalternativen

### **A) Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans**

Mit der Flächennutzungsplanänderung, der insgesamt 8. Änderung schafft die Stadt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes und damit zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe. Im Stadtgebiet von Neunburg vorm Wald verfügt die Stadt derzeit über kein städtisches Gewerbegrundstück mehr. Alle bis vor kurzen noch vorhandenen Flächen wurden zwischenzeitlich veräußert und sind bereits bebaut oder werden demnächst von den zwischenzeitlich privaten Eigentümern bebaut.

Freie gewerblich bzw. industriell nutzbare, städtische Gewerbeflächen stehen derzeit nur mehr im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „G1 Dorfmuhle“ zur Verfügung, der allerdings an einem externen, vom vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiet und damit vom Stadtgebiet abgerückten Standort liegt. Im Übrigen ist dieses Gebiet noch nicht erschlossen; außerdem ist beabsichtigt, diese Ausweisung zurückzunehmen.

## **B) Verfahrensablauf**

Der Stadtrat der Stadt Neunburg vorm Wald hat in der Sitzung am 24. November 2016 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet „Galgenberg-West I“ und gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss wurde vom 12. Januar – 10. Februar 2017 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 Änderungsverfahren fand ebenfalls vom 12. Januar bis einschl. 10. Februar 2017 statt. Darauf wurde mit Schreiben vom 16. Januar 2017 hingewiesen.

### **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung fand in der Zeit vom 12. Januar – 10. Februar statt. Darauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung vom 9. Januar 2017, mit Veröffentlichungen in den beiden Tageszeitungen „Mittelbayer. Zeitung“ und „Der neue Tag“ sowie im Internet unter [www.neunburg.de](http://www.neunburg.de) hingewiesen.

Mit den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen dazu hat sich der Stadtrat in der Sitzung am 6. April 2017 befasst (siehe dazu unter C und D).

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

In der Sitzung am 6. April 2017 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 25. April 2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme bis zum 29. Mai 2017 gebeten, sofern deren Zuständigkeits- bzw. Aufgabenbereich betroffen ist.

### **4. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 28. April – 29. Mai 2017 öffentlich ausgelegt. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 18. April 2017, mit Veröffentlichung in den beiden Tageszeitungen „Mittelbayer. Zeitung“ und „Der neue Tag“ sowie online unter [www.neunburg.de](http://www.neunburg.de) hingewiesen.

### **5. Nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Mit den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat sich der Stadtrat dann am 22. Juni 2017 befasst. Da sich daraus nochmals eine Änderung des Planentwurfs ergab, wurde dieser nochmals nach § 4 a BauGB öffentlich ausgelegt. Dabei wurde von der Möglichkeit des § 4 a Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht und die Auslegungsdauer verkürzt. Die öffentliche Auslegung von dann vom 17. Juli – 4. August 2017 statt. Darauf wurde durch Bekanntmachung vom 4. Juli 2017 hingewiesen. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange, Gemeinden und Behörden mit Schreiben vom 4. Juli 2017 über diese nochmalige Auslegung informiert und ggf. um Stellungnahme bis zum 4. August 2017 gebeten.

## 6. Satzungsbeschluss

Nachdem innerhalb dieser nochmaligen Auslegung keine abwägungsrelevante Stellungnahmen mehr eingegangen sind, hat sich der Stadtrat in der Sitzung am 14. September 2017 die 8. Flächennutzungsplanänderung festgestellt.

### **C) Abwägung der privaten und öffentlichen Belange**

Mit den zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Einwänden hat sich der Stadtrat in den Sitzungen am 6. April 2014, 22. Juni 2017 und final am 14. September 2017 befasst. Gravierende Einwände wurden nicht erhoben. Die Anregungen der Fachstellen wurden dabei entsprechend berücksichtigt.

Die einzige Stellungnahme der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde teilweise und soweit möglich berücksichtigt. Eine vollständige Berücksichtigung ist weder rechtlich möglich (weil sich angesprochene Teile noch im Flächennutzungsplan-Status und noch nicht im Eigentum der Stadt befinden) noch praktisch in einem Gewerbegebiet umsetzbar (Festsetzung auf Privatflächen, Durchgrünung zwischen den Parzellen). Zur vorgeschlagenen Begrünung entlang der Straße wurde darauf hingewiesen, dass diese auch die Verwendbarkeit als Parkfläche für LKW ermöglichen muss und deshalb auf die weiten Abstände erweitert worden ist.

Festsetzungen zu privaten Grünflächen will die Stadt nicht in Lage treffen, um den Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken. Eine umlaufende Hecke ist mit der Nutzung nicht immer vereinbar. Der Effekt einer solchen Hecke für den Naturschutz sowie das Landschaftsbild ist geringer als die gebündelte Ausweisung von Kompensationsflächen und Ortsrandstrukturen (z.B. Streuobstfläche).

Im Übrigen sind von planerischer Seite ausreichend Untersuchungen bezüglich der Geländemodellierungen gemacht worden. Die Plandarstellung entspricht den allgemeinen Normen. Festsetzungen bezüglich der Gebäudelängen werden nicht für sinnvoll erachtet, auch im Hinblick auf spätere Erweiterungsmöglichkeiten.

In der saP (speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) wurde ein potenzielles Vorkommen des Rebhuhns berücksichtigt. PIK-Maßnahmen (v.a. Brachstreifen, Altgrasstreifen) können das verbleibende Lebensraumangebot für Bodenbrüter optimieren und eine nachhaltige Schädigung vermeiden helfen. Schließlich hält die Stadt den Hinweis zu giftigen Pflanzen für nicht unsinnig. Wie die Liste zeigt, werden die Pflanzen nicht auf ungiftige reduziert. *Euonymus europaea* und *Lonicera xylosteum* sind im Naturraum `Vorderer Oberpfälzer Wald` laut einer Liste der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung der Oberpfalz nicht heimisch und für diesen Naturraum bei Landschaftspflanzungen daher nach Gesichtspunkten des Naturhaushalts / Artenschutzes nicht geeignet.

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

### **D) Umweltbelange**

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die vorliegende Planung und die Ausweisung an anderer Stelle. Auf Grund der vorhandenen gewerblichen Bebauung und der Infrastruktur wie Anschluss an das Straßennetz oder die Kanalisation sowie sonstige Versorgungsleitungen ist die vorliegende Erweiterung gegenüber einer Neubegründung eines Gewerbegebietes in bisher un bebauter Lage vorzuziehen. Alternativen würden einen erheblich größeren Erschließungsaufwand als die vorliegende Maßnahme nach sich ziehen. Andere gewerblich nutzbare Flächen stehen im Stadtgebiet nicht zur Verfügung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt wären ggf. noch weitere Standorte für eine gewerbliche Nutzung möglich (z.B. südlich der St 2151 bzw. nordöstlich des bestehenden Industriegebietes Galgenberg Richtung Diendorf). Trotz intensiver Verhandlungen und Bemühungen sind diese Flächen derzeit und wohl auch kurz- und mittelfristig nicht erwerbbar und deshalb auch nicht für eine Ansiedlung verfügbar.

In dem erst 2012/13 ausgewiesenen „Industriegebiet Dorfmuhle“ steht zwar eine gemeindliche Fläche zur Verfügung, die allerdings noch nicht erschlossen ist. Dieses Grundstück liegt aber weit ab vom bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet und ist topographisch wegen der Hanglage schwierig bebaubar. Deswegen wurde dieses Gebiet bisher von ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Firmen und Unternehmen kaum angefragt bzw. abgelehnt. Die Stadt prüft derzeit, ob und inwieweit dieses ggf. wieder zurückgenommen wird, sofern die dort vorgesehene Aussiedlung eines im Stadtgebiet ansässigen Bauunternehmens nicht zum Tragen kommen sollte.

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet:

#### Schutzgut Mensch/Gesundheit

Die Belastungen auf die im Umfeld zum geplanten Wohngebiet lebenden Menschen sind geringfügig. Gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die niedrige wie auch kleinflächig mittlere Ausgangsqualität betroffener Flächen führt zu einem insgesamt geringen Verlust an Lebensraum. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen führen zu einer ökologischen Aufwertung. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.

#### Schutzgut Boden

Die Versiegelung führt zu an Ort und Stelle nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird flächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Es erfolgt ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

#### Schutzgut Wasser

Die erhöhte Versiegelung führt - unter Berücksichtigung der Festsetzung zur Versiegelung - zu einer gewissen Abflussverschärfung und geringfügig herabgesetzten Grundwasserneubildungsrate. Es erfolgt ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

#### Schutzgut Luft/Klima

Auf das Klima sowie die Luft hat das Vorhaben gering erheblich negativen Auswirkungen.

#### Schutzgut Landschaft/Erholung

Durch Maßnahmen zur Durchgrünung und durch die Festlegung von Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung wird das Baugebiet in das Landschafts- und Stadtbild eingebunden. Die Erholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestehende Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

## **E) Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten nicht auf. Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die vorliegende Planung und die Ausweisung an anderer Stelle. Auf Grund der vorhandenen Bebauung und der Infrastruktur wie Anschluss an das Straßennetz oder die Kanalisation sowie sonstige Versorgungsleitungen ist die vorliegende Erweiterung gegenüber einer Neubegründung eines Wohngebietes in bisher unbebauter Lage vorzuziehen. Alternativen würden einen erheblich größeren Erschließungsaufwand als die vorliegende Maßnahme nach sich ziehen.

Verschiedene Konzepte Bebauung wurden im Vorentwurf geprüft, es stand jedoch keine alternative Fläche mit gleicher Eignung zur Verfügung.

Neunburg vorm Wald, 20. November 2017

**STADT NEUNBURG VORM WALD**

***Martin Birner***

Erster Bürgermeister