

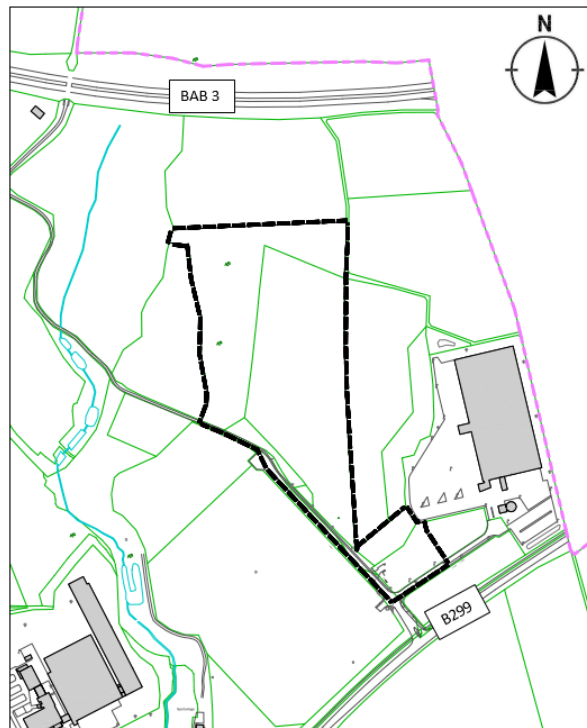
AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Seite 1 von 4

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans „177 – Habersmühle III“ und des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung „F177 – Habersmühle III“

Der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat am 27.07.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „177 – Habersmühle III“ und der Änderung des Flächennutzungsplans „F177 – Habersmühle III“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 getroffen. Am 05.12.2023 hat der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. die Änderung des Geltungsbereiches der beiden o.g. Pläne beschlossen.

Der Planbereich ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden: durch die Fl.Nr. 286 Gem. Mühlen (Teilbereich)
- Im Osten: durch Fl.Nrn. 288, 282, 292 und 293 (Teilbereich), Gem. Mühlen
- Im Süden: durch die Max-Herz-Straße
- Im Westen: durch die Europoles-Straße und Fl.Nrn. 240 und 245, Gem. Mühlen

Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat am 11.12.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „177 – Habersmühle III“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes „F177 – Habersmühle III“ gebilligt und beschlossen, die o.g. Pläne nach Maßgabe § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen. Der Planbereich ist identisch mit dem obigen Kartenausschnitt.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Seite 2 von 4

Der Entwurf des Bebauungsplanes „177 – Habersmühle III“ und der Flächennutzungsplanänderung „F177 – Habersmühle III“ vom 11.12.2023 sind mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches ab dem

21.12.2023 – 26.01.2024

auf der Internetseite

<https://neumarkt.de/leben-wohnen/bauen-und-wohnen/bebauungsplaene-bauleitplanung/bauleitplaene-im-verfahren/>

sowie auf dem zentralen Landesportal:

<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>

veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch zu veröffentlichenden Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung im oben genannten Zeitraum von

Montag bis Mittwoch: 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr,

Donnerstag: 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, 14 Uhr bis 17.00 Uhr und

Freitag: 8.30 Uhr bis 13.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung oder per Terminvereinbarung per E-Mail: stadtplanung@neumarkt.de im Rathaus I, Stadtplanungsamt, II. Stock, Zimmer 201, Rathausplatz 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf., zur Verfügung gestellt.

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen mit aus.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Landratsamt Neumarkt, Technischer Umweltschutz vom 22.09.2023
Zur schalltechnischen Berechnung
- Landratsamt Neumarkt, Untere Naturschutzbehörde vom 21.09.2023
Zur Eingriffsregelung, zum Artenschutz, zu den Auswirkungen aufgrund Waldbeseitigung
- Wasserwirtschaftsamt vom 02.10.2023
Zum Grundwasserschutz, zu Oberflächengewässern, zum Entwässerungs-Vorentwurf
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt, vom 08.10.2023
Zur vorgesehenen Rodung, den Waldfunktionen und der Ersatzaufforstung, zum Oberflächenwasser
- Stadt Neumarkt, Umweltamt vom 20.10.2023
Zur Waldrodung und Geländeänderung, zur Eingrünung, zum Schichtenwasser
- LBV Kreisgruppe Neumarkt i.d.OPf., vom 14.10.2023
Zur Wertigkeit des Fichtenforstes, zum Ausgleichskonzept
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Neumarkt i.d.OPf., vom 19.10.2023
Zur Standortwahl im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, zu den Waldfunktionen, zu den Geländeänderungen

Schutzgut Mensch:

Anschluss an bestehende Industrie- und Gewerbeflächen, Erweiterung in Waldflächen, Immissionen/Vorbelastungen durch Straßen (B299, Autobahn A3), Durchführung einer Schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung, Wohnnutzungen in ca. 280 m und 430 m Entfernung vorhanden, Festsetzung von Lärmkontingenten, um die zulässigen Grenzwerte auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung einzuhalten, Mäßige Zunahme des Ab- und Zufahrtsverkehrs zu erwarten, Anlagenspezifische Emissionen des zukünftigen Nutzers im gesetzlich vorgesehenen Rahmen möglich, Ausschluss von bestimmten Gewerbenutzungen, Standortkonzentration für produzierenden Industriebetrieb, Erhebliche Veränderung der bestehenden Situation (Gewerbe- und Industriestandort wird nach Norden in ansteigende Waldfläche erweitert, Veränderung des Landschaftsbildes, Entstehen von Böschungen, Minimierung durch Festsetzung zur Eingrünung und zum Erhalt von Bäumen), Bestehender Wanderweg am Südrand des Plangebiets, Beschränkung der zulässigen Versiegelung, Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen, Festsetzung einer Mindestbegrünung, Festsetzungen zur Randeingrünungen, Festsetzung zur Nutzung der Dächer für solare Energiegewinnung bzw. zur Begrünung, Festsetzung zur Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Fläche, Festsetzung von Grünflächen

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

Weitgehend nadelbaumgeprägter Wald vorhanden, in kleineren Teilbereichen Laubwald und Brachfläche, artenschutzrechtlicher Beitrag durch Biologen, einzelne jagende Fledermäuse im Umfeld vorhanden, grundsätzliches Konfliktpotential mit einzelnen Brutvögeln, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sogenannte CEF-Maßnahmen) notwendig, Ausgleichs- und Ersatzflächen im Plangebiet und extern in der Gemeinde Berg, Beeinflussung der umliegenden Lebensräume durch Heranrücken/Anwesenheit des Menschen/Verringerung Fluchtdistanz/Veränderung des Kleinklimas, Festsetzung zur Beleuchtung, Festsetzungen zu Einfriedungen, Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen, Festsetzungen zu planinternen Ausgleichsflächen, Festsetzung standortheimischer Gehölzarten und Pflanzqualitäten, Festsetzung zur Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Fläche, Festsetzung von Grünflächen

Schutzgut Boden:

Weitgehend forstwirtschaftliche Flächen, Teilbereich bereits als Parkplatz genutzt, Bodenaufbau unterschiedlich, Tonschichten und Terrassensande vorhanden, Leicht gespanntes Schichtenwasser in 1 – 6 m unter Gelände, bisherige Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) gehen bei Versiegelung/Bebauung verloren, Quantitativ bis max. ca. 5 ha Versiegelung möglich

Schutzgut Wasser:

Lage überwiegend im Einzugsgebiet für die Wassergewinnungsanlage in Berg, Schichtenwasser in 1 -6 m unter Gelände durch Bodengutachten festgestellt, Boden nur schwach durchlässig und für Versickerung nicht geeignet, Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelungen und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden, kleinere Oberflächengewässer (temporär wasserführende Gräben, wassersensibler Bereich) vorhanden, Entwässerungskonzept und Wasserrechtsantrag besteht bereits, Drosselung in naturnahem Rückhaltebecken vorgesehen, Festsetzung einer Mindestbegrünung, Festsetzung zur Nutzung der

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Seite 4 von 4

Dächer für solare Energiegewinnung bzw. zur Begrünung, Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für befestigte private Verkehrsflächen/Stellplätzen

Schutzgut Klima:

Zu erwartende Versiegelungen und Bebauungen ergeben zusätzliche Erwärmungen und eine Verringerung der Kaltluftproduktion, Festsetzung einer Mindestbegrünung, Festsetzung zur Nutzung der Dächer für solare Energiegewinnung bzw. zur Begrünung, Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für befestigte private Verkehrsflächen/Stellplätzen, Festsetzung zur Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Fläche, Festsetzung von Grünflächen

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild:

Kaum nennenswerte oder erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, weitgehend intensive Waldnutzung und Vorbelastung durch Industriegebiet, leichte Fernwirkung durch ansteigende Waldfläche, jedoch Vorbelastung durch bestehende Gebäude, Standortkonzentration von Gewerbe und Industrie, Fernwirkung durch Einschnitt der Fläche an 3 Seiten in Waldbestände minimiert, Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen und zulässiger Aufschüttungen und Abgrabungen, Festsetzungen zu Werbeanlagen, Festsetzung zur Beleuchtung, Festsetzung zu Grünflächen und Eingrünung von höheren Bauteilen, zur Mindestbegrünung und zur Böschungsbegrünung, Festsetzung zum Erhalt von wesentlichen Bäumen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Boden-, Bau- und landschaftsprägender Denkmäler nicht betroffen

Abfälle, Abwasser, erneuerbare Energien:

spezielle Lagerung/Abtransport von Abfällen der einzelnen Gewerbetreibenden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben möglich, Regenrückhaltebecken im Planbereich festgesetzt, Zusatzemissionen durch Fahrverkehr und Heizanlagen zu erwarten, Trennsystem Abwasser vorgesehen, Nutzung erneuerbarer Energien im gesetzlichen Rahmen möglich, Festsetzung zur Nutzung der Dächer für solare Energiegewinnung bzw. zur Begrünung

Während der Veröffentlichungsfrist sollen Stellungnahmen elektronisch über Eingabe auf der oben genannten Internetseite oder per E-Mail an stadtplanung@neumarkt.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (schriftlich vor Ort oder zur Niederschrift oder postalisch an die oben genannte Adresse) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Die Stellungnahmen werden in der abschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Neumarkt i.d.OPf., 13.12.2023

Markus Ochsenkühn
Oberbürgermeister