

STADT NEUSTADT AN DER ORLA

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

**FÜR DAS
SONDERGEBIET „LEBENSMITTELMARKT SCHLEIZER STRASSE 19“
IN NEUSTADT AN DER ORLA**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB

MAI 2019

Planung: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH,
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,
Tel.: 036453/ 8650 od. 8660, Fax: 036453/ 86515
Bearbeiter: Dipl.- Ing. Gabriele Klaiber

Grünordnung/
Umweltbericht: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH,
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,
Tel.: 036453/ 8650 od. 8660, Fax: 036453/ 86523
Bearbeiter: Dipl.- Ing. (FH) André Hölzer

Vorhabenträger: Ratisbona Projektentwicklung KG,
Industriepark Ponholz 1,
93142 Maxhütte- Haidhof

Ziele des Bebauungsplanes

Geplant sind der Umbau des vorhandenen Lebensmittelmarktes am Standort Schleizer Straße und die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1 036 m², einschließlich Bäcker und Fleischer. Ziel ist der bedarfsgerechte Ausbau und damit die nachhaltige Sicherung des bisherigen Standortes, der sich in den vergangenen Jahren als wirtschaftlich solide erwiesen hat. Mit dem Umbau und der vergrößerten Verkaufsfläche soll eine Anpassung der Filiale an zeitgemäße Verkaufskonzepte und an das geänderte Kaufverhalten der Kunden ermöglicht und damit der Netto-Standort langfristig gesichert werden. Als Grundzentrum ist die Stadt in der Pflicht, die Versorgungsfunktion für ihre Bürger auch zukünftig zu erfüllen.

Neue Ladenkonzepte, bei vergrößerter Verkaufsfläche, ermöglichen eine transparente und übersichtliche Gestaltung des Verkaufsraumes sowie bequeme und barrierefreie Zugangsmöglichkeiten zu allen Bereichen des Marktes. Großzügig gestaltete, breite Gänge sowie eine übersichtliche Warenpräsentation in niedrigen Regalen schaffen in einem hell und gleichmäßig ausgeleuchteten Verkaufsraum eine angenehme Einkaufsatmosphäre. Eine Ausweitung des Warensortiments von Netto ist mit der Vergrößerung des Verkaufsraumes nicht verbunden. Im Vordergrund steht eine ansprechende und übersichtliche Präsentation der vorhandenen Warenbereiche auf vergrößerter Fläche, um den Markt zukunftsfähig zu gestalten.

Mit der Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Planungsinstrument legt sich die Stadt auf das konkrete Vorhaben von Netto zur Erweiterung des vorhandenen Marktes am Standort Schleizer Straße 19 fest.

Ausgangssituation

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Stadt Neustadt an der Orla, unmittelbar an der L 1077, die in der Ortslage Schleizer Straße heißt. Der Standort ist durch eine gewerbliche Nutzung geprägt.

Das Plangebiet hat eine Größe ca. 0,56 ha.

Es liegt in der Flur 12 der Gemarkung Neustadt und umfasst das Flurstück 1592/15.

Der Planbereich ist voll erschlossen. Das Bestandsgebäude bleibt erhalten und wird in östlicher Richtung (im Bereich der vorhandenen Anlieferungszone) erweitert. In dem Anbau werden Nebenräume untergebracht. Daran schließt sich die neue Anlieferungszone an, mit entsprechend verschobener Zufahrt für den Lieferverkehr. Durch diese Maßnahme können vorhandene Nebenräume innerhalb des Bestandsgebäudes in die Verkaufsfläche einbezogen werden.

An der westlichen Seite (neben dem Eingangsbereich) erhält das Marktgebäude einen neuen Anbau für die Leergutannahme.

Die Ein- und Ausfahrt für die Kunden sowie der größte Teil des Kundenparkplatzes mit seinen Zufahrten bleiben entsprechend Bestand erhalten. Lediglich einige wenige Stellplätze werden im Zuge der Maßnahme neu angeordnet.

Planungsalternativen:

Es handelt sich um die Erweiterung eines vorhandenen, etablierten Standortes eines Lebensmittelmarktes (Netto). Der Bestandsmarkt soll modernisiert und lediglich zur Ermöglichung einer zeitgemäßen Warenpräsentation (breitere Gänge, niedrigere Regale) erweitert werden.

Ziel ist die Erhaltung und zukunftsfähige Gestaltung des Netto-Marktes, zur langfristigen Sicherung des Standortes. Der Markt fungiert, als Nahversorger für das angrenzende Wohngebiet und ergänzt seit Jahren das Angebot von Lidl. Der Markt ist verkehrsmäßig sehr gut angebunden. Er ist sowohl mit PKW, als auch fußläufig oder mit dem Bus gut erreichbar. Direkt vor dem Markt, an der Schleizer Straße, befindet sich eine Bushaltestelle. Diese wird von der Linie 820 (Schleiz-Moßbach-Neustadt-Stanau-Stadtroda-Jena) sowie der Linie 822 (Neustadt-Pothen-Knau) angefahren.

Der Standort ist aus diesen Gründen für die geplante Erweiterung als prädestiniert anzusehen. Die Stadt Neustadt an der Orla ist dringend an der Umsetzung des Vorhabens interessiert, um die Nahversorgung ihrer Bürger mit Lebensmitteln auch zukünftig ausreichend und in hoher Qualität gewährleisten zu können. Durch die geplante Erweiterung wird sich die Qualität der Versorgung spürbar verbessern.

Aus diesen Gründen wurden keine weiteren Standortalternativen untersucht. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die konkret vorgelegten Planungsabsichten von Netto für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes am vorhandenen Standort umgesetzt werden.

Kein FNP vorhanden:

Die Stadt Neustadt an der Orla verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Zurzeit befindet sich jedoch ein FNP in Aufstellung, mit dem die Stadt die Weichen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung stellt. In dem bereits vorliegenden Vorentwurf ist das Plangebiet als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Mit Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Erarbeitung des Entwurfs ist jedoch eine Darstellung der Fläche als Sondergebiet vorgesehen, was die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ermöglicht.

Die Erarbeitung des FNP erfolgt zwar parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wird jedoch aufgrund der Komplexität einen deutlich längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Deshalb wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Plan i. S. d. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, auf Grund der Dringlichkeit in Bezug auf die aktuelle Bauabsicht der Gemeinde.

Die Dringlichkeit des Vorhabens wird wie folgt begründet:

- Langfristige Sicherung des im Bestand bereits vorhandenen verbrauchernahen Standortes zur Nahversorgung, insbesondere der Bewohner des Wohngebietes Neustadt-Süd, aber auch der Ortsteile und Gemeinden im unmittelbaren räumlichen Umfeld von Neustadt (in denen keine qualifizierte Lebensmittelgrundversorgung besteht), durch qualitative Verbesserung und Erweiterung des bereits bestehenden Versorgungsstandortes (Lebensmitteldiscounter);
- Erhalt des wichtigen, auch fußläufig und über den ÖPNV gut erreichbaren, attraktiven Einzelhandelsstandortes zur wohnortnahen Versorgung, da dieser auch für ältere Bewohner und Bürger ohne eigenes Auto gut nutzbar ist.
- Damit Netto gegenüber anderen Anbietern wettbewerbsfähig bleibt, ist die Erweiterung mit dem Ziel einer attraktiven, zeitgemäßen Warenpräsentation, zum jetzigen Zeitpunkt dringend erforderlich.

Mit dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan werden auch die Weichen für die Entwicklung der östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen gestellt, die als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind. Damit ist gewährleistet, dass sich in diesen Bereichen zumindest keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe entwickeln können, da diese entsprechend § 11 Absatz 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK):

(cima, Walter-Heinze-Straße 27, 04229 Leipzig, Dr. Manfred Bauer (Projektleitung), Stand Dezember 2014)

Die Stadt Neustadt an der Orla besitzt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit dem Stand Dezember 2014. Es dient zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung, wurde vom Stadtrat als Handlungsgrundlage beschlossen und ist damit bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sowie bei Neuaufstellungen und Änderungen von Bebauungsplänen heranzuziehen. Darüber hinaus sind bestehende Bebauungspläne auf ihre Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu überprüfen und im Fall von Abweichungen zu ändern.

Das EHZK setzt sich zwar nicht detailliert mit der Verteilung und Entwicklung notwendiger Versorgungsstandorte im Stadtgebiet auseinander, kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass auch im Discountbereich z.T. Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Anpassung an aktuelle Vertriebskonzepte besteht (EHZK S. 51). Genau darauf zielt das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Vorhaben. Demzufolge wird damit eine konkrete Handlungsempfehlung des EHZK umgesetzt. Eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ oder andere Nahversorgungsstandorte werden demzufolge nicht gesehen.

Ohne die erforderliche Anpassung an aktuelle Vertriebskonzepte ist der Markt auf Dauer nicht konkurrenzfähig. Ein Aufgabe des Standortes und damit eine Unterversorgung des Wohngebietes Neustadt-Süd wären die Folgen.

Ein konzeptwidriges Einzelhandelsvorhaben sieht die Stadt in dem geplanten Vorhaben nicht, da das Vorhaben ausschließlich der Sicherung eines vorhandenen Nahversorgungsstandortes durch Modernisierung und Anpassung an aktuelle Verkaufskonzepte dient und insofern im Einklang mit den Handlungsempfehlungen des EHZK steht. Seitens der Stadt wird deshalb im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein unmittelbares Erfordernis zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts gesehen. Sie erkennt jedoch an, dass ein Fortschreibungsbedarf besteht, da zwischenzeitlich verschiedene Entwicklungen stattgefunden haben bzw. noch stattfinden werden, die im Konzept noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Gegenwärtig soll durch den Abschluss des Verfahrens zum Flächennutzungsplan zunächst die Weichenstellung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen. Im Anschluss werden darauf aufbauende Bebauungspläne sowie die Fortschreibung des EHZK in Angriff genommen.

Verfahrensablauf

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
	Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für die Erweiterung des Lebensmittelmarkts in der Schleizer Straße 19 in Neustadt an der Orla
(§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)	Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (22.03.2018)
	Beschaffung und Analyse der benötigten Unterlagen (Daten, Pläne, Karten), Sichtung der Vorgaben, Randbedingungen und Zwangspunkte; Zielvorstellungen / Entwicklungsprognosen, Klärung der raumordnerischen Vorgaben
	Vorbereitung der Umweltprüfung - örtliche Erfassung / Sichtung vorhandener Unterlagen
Vorentwurf	Erarbeitung des Vorentwurfs mit Begründung
(§ 4 Abs. 1 BauGB) Beteiligung zum Vorentwurf	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanz und Monitoring); mit Anschreiben
(§ 3 Abs. 1 BauGB)	Vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslage (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung sowie zur Abgabe einer Stellungnahme)
Entwurf	Überarbeitung des Vorentwurfs entsprechend den Hinweisen der TÖB's und der Öffentlichkeit; Erstellung des Planentwurfes mit Begründung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	Billigungs- und Offenlegungsbeschluss; ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung (min. 1 Woche vorher), mit dem Hinweis, dass Stellungnahme während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. / Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung;
(§ 2 Abs. 2 BauGB)	Abstimmung der Planung mit Bauleitplänen benachbarter Gemeinden, mit Anschreiben
(§ 4 Abs. 2 BauGB) Beteiligung zum Planentwurf	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf, mit Anschreiben
(§ 1 Abs. 7 BauGB)	Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen; Entscheidung der Stadt über ihre Behandlung im weiteren Verfahren / Abwägungsbeschluss; Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Anschreiben
	Fertigstellung der endgültigen Planfassung mit Begründung
Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Satzungsbeschluss;
(§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB)	Prüfung des Bauleitplanes durch das Landratsamt als untere staatliche Verwaltungsbehörde; ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / des Satzungsbeschlusses

(§ 10 Abs. 3 BauGB)	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / der Genehmigung: Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung; In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung eingesehen werden kann.
---------------------	--

Umweltbelange

Umweltbericht

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße 19“ stellt im Sinne des § 14 BNatSchG einen nach § 17 genehmigungspflichtigen Eingriff dar. Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, werden innerhalb der für dieses Vorhaben eingriffsrelevanten Schutzgüter umfassend dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt und beschrieben.

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Im Rahmen des Umweltberichtes werden dazu Maßnahmen vorgeschlagen, die im Grünordnungsplan detailliert dargestellt werden.

Der Standort des Plangebietes befindet sich im Bereich eines vorhandenen Lebensmittelmarktes, der nach Osten in vorhandene Ziergehölzflächen erweitert werden soll. Die heutige Fläche des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes weist Gewerbeflächen (Einkaufsmarkt mit Zufahrt und Stellflächen), gestaltete Grünflächen (Ziergehölze) und eine Offenbodenfläche (unbewachsene Rabatte) auf. Im Norden, Osten und Süden grenzen Gewerbeflächen mit umgebenden Grünstrukturen des Siedlungsbereiches an. Im Westen befindet sich die Schleizer Straße mit einer Bushaltestelle, dahinter liegen Wohngebiete. Hinter dem südwestlichen Ortsrand und auf Kleinstflächen zwischen der Gewerbebebauung befinden sich auch landwirtschaftliche Flächen (Grünland, Acker).

Durch die Planung wird die Bebauung auf dem Grundstück erweitert. Ein bestehender Gebäudeanbau, die derzeitige Lieferzufahrt sowie ein Teil der Ziergehölzflächen und 2 Bäume werden beseitigt. Es wird ein neuer Anbau am Gebäude zur Erweiterung dessen errichtet, die Stellflächen werden zudem geringfügig angepasst. Die Lieferzufahrt wird etwas nach Osten in die bisherige Grünfläche verschoben. Weiterhin wird eine neue Versickerungs-/ Rückhalte mulde im Bereich von bisherigen Ziergehölzflächen neu angelegt. Im Norden und Osten des Gebäudes werden die übrigen vorhandenen Ziergehölze durch heimische Gehölzpflanzungen ersetzt. Die Grünflächen im Umfeld der Stellplätze zwischen Marktgebäude und L1077 werden neu gestaltet, wobei einzelne Bäume entlang der L1077 erhalten werden können. Aus Gründen der Einsehbarkeit des Geländes sind auf den hiesigen Grünflächen nur Rasenansaat oder niedrige Gehölze (Bodendecker) möglich. Durch die Umgestaltung des Gebietes entsteht vor allem ein Verlust von bisher unversiegelten Böden.

Die vorhandenen Gehölze können teilweise erhalten werden, durch zwei Einzelbaumrodungen sowie durch die Überbauung von bisherigen Ziergehölzflächen kommt es jedoch zu Gehölzverlusten. Dabei wird auch der Lebensraum der Fauna (v.a. Brutvögel) beeinträchtigt, sodass bestimmte Zeiten zur Gehölzrodung einzuhalten sind (Rodung außerhalb der Brutzeit nur vom 1.10.-28./29.2 eines Jahres).

Insgesamt ist das 5.561 m² große Plangebiet aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung (bestehender Lebensmittelmarkt mit Außenanlagen, 3.577 m²) als vorbelastet einzustufen. Damit ist nur ein Teil der insgesamt im neuen vorhabenbezogenen B-Plan versiegelbaren Fläche (GR 3.850 m² Versiegelung gesamt) als Neuversiegelung (273 m²) zu bewerten.

Durch die Realisierung unterschiedlicher Maßnahmen werden Umweltbelastungen vermieden, reduziert bzw. ausgeglichen. Mit Hilfe eines Monitorings werden weitere ggf. entstehende Beeinträchtigungen der Umwelt und des Landschaftsbildes vermieden.

Die Erweiterung der Bebauung findet weitestgehend im Bereich der bisherigen versiegelten Flächen sowie im Bereich der östlichen Ziergehölzflächen statt. Insbesondere der neue Gebäudeanbau und die verlagerte Lieferzufahrt ragen in die bisher unversiegelten Grünflächen. Im Plangebiet wurde

durch Festsetzung einer Grundfläche von 3.850 m² angestrebt, den Flächenverbrauch auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Die Maßnahmen zur Eingrünung der Fläche (Umwandlung von Ziergehölzflächen in heimische Gehölzpflanzungen, Neugestaltung aller übrigen Grünflächen, Erhalt von 5 Einzelbäumen) sollen das Plangebiet weiter eingrünen.

Die grünordnerischen Festsetzungen mit der Umwandlung von Ziergehölzen in heimische Gehölzpflanzungen im Norden und Osten (A1, 720 m²) sowie die Neugestaltung der Grünflächen im Bereich der Versickerungs-/ Rückhalte mulde sowie im Westen des Grundstückes (G1, 893 m²) dienen dem Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter. Die Gehölze dienen zur Eingrünung des Grundstückes und zur dauerhaften Bodenbedeckung und damit zum Schutz vor Erosion.

Artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 BNatSchG sind im Zusammenhang mit den geplanten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Rettung ggf. angetroffener Fledermäuse) nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass nach Realisierung der Maßnahmen **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist. Somit kann der durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriff im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG kompensiert werden.

Grünordnerische Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen

Für den Bebauungsplan werden folgende GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN getroffen:

Gestaltungsmaßnahme G1: Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche

Auf dem Flurstück 1592/15 in der Flur 12 der Gemarkung Neustadt sind sämtliche Grünflächen, die nicht gesondert als Pflanzfläche in Maßnahme A1 festgesetzt sind, mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist, außerhalb der geplanten Versickerungs-/ Rückhalte mulde, ohne Einschränkungen der zu verwendenden Arten möglich, die gepflanzten Gehölze müssen aber standortgerecht sein. Die in der Grünfläche bestehenden Bäume, die nicht zwingend im Rahmen des Umbaus gerodet werden müssen (1 Winterlinde, 1 Sand-Birke, 2 Spitzahorn) sind dauerhaft während der Bauarbeiten gemäß den einschlägigen Richtlinien (DIN 18920, RAS-LP 4) vor einem Eingriff zu schützen. Im Wurzelbereich sind dabei die Mindestabstände (2,50 m vom Stamm) zu beachten. Die Bäume sind in die zukünftige Grünflächengestaltung zu integrieren. Abgängige Bäume sind 1:1 mit Arten aus der Pflanzliste 1 (siehe vorhabenbezogener B-Plan, Punkt 4.2 "Festlegungen zur Vegetationsausstattung") in der Pflanzqualität 2xv., mDb, StU 10-12 cm zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahme A1: Umwandlung von Ziergehölzpflanzungen in standortgerechte heimische Gehölzbestände

Auf dem Flurstück 1592/15 in der Flur 12 der Gemarkung Neustadt wird die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen auf insgesamt 720 m² festgesetzt. Die derzeit hier befindlichen Ziergehölze (Fünffingerstrauch, Kriechspindel, Liguster, Weißer Hartriegel u.a.) sind vorher abzuschneiden. Bestehende junge heimische Gehölzarten (Esche, Salweide, Hundsrose) können auf der Fläche verbleiben und in die Neupflanzung integriert werden. Unter Berücksichtigung des Thüringer Nachbarrechts, des Abstandes zu Versorgungsleitungen und eines Pflanzabstandes von untereinander mindestens 8 m bei Bäumen und 2 x 1 m bei Sträuchern ist ein geschlossener Gehölzbestand zu entwickeln. Die zu verwendenden Arten sind den Pflanzlisten 1 und 2 (siehe vorhabenbezogener B-Plan, Punkt 4.2: "Festlegungen zur Vegetationsausstattung") zu entnehmen. Die Anpflanzungen erfolgen in einer Pflanzqualität für Sträucher (vStr Hoe 60-100) und Heister (LHei Hoe 100-125 cm). Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Neueröffnung des Lebensmittelmarktes als Herbst- oder Frühjahrspflanzungen zu realisieren. Der Vollzug ist der Stadt Neustadt/Orla und der Unteren Naturschutzbehörde des Saale-Orla-Kreises zur Abnahme anzuzeigen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V_{SAP}1: Bauzeitenregelung zur Gehölzrodung

Die Beseitigungen von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit (Sperrzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen, um Verluste von Gelegen und Jungvögeln auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V_{SAP}2: Bauzeitenregelung zum Gebäudeabriss

Um Verluste von Gelegen und Jungvögeln auszuschließen, ist der Abriss und die Sanierung von bestehenden Gebäudeteilen außerhalb der Brutzeit (Sperrzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres) oder nach vorherigem Ausschluss aktueller Bruten (Vorabkontrolle) durchzuführen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V_{SAP3}: Verhalten bei zufälligen Fledermausfunden

Es ist nicht auszuschließen, dass bei baulichen Maßnahmen einzelne Fledermäuse gefunden werden. In diesem Fall ist die Naturschutzbehörde des Landkreises Saale-Orla hinzuzuziehen, um Tiere ggf. zu bergen. In diesem Fall sind ggf. auch Ersatzquartiere für Fledermäuse auf dem Grundstück oder im näheren Umfeld (Ortslage Neustadt an der Orla) zu planen.

Darüber hinaus wurden Festlegungen zur Vegetationsausstattung getroffen (Pflanzlisten/ Festlegungen zum Saatgut).

Abwägung und Abwägungsergebnis

Vorentwurf:

Während der öffentlichen Auslegung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), in der Zeit vom 29.10.2018 bis einschließlich 14.11.2018, wurde die Öffentlichkeit von der Planung unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Einwände / Anregungen mit Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße 19“ in Neustadt an der Orla schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Stand August 2018) wurden vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung vom 27.09.2018 auf der Grundlage eines Abwägungsprotokolls behandelt und die Ergebnisse in den Planentwurf eingearbeitet.

Es ergaben sich im Wesentlichen folgende planungsrelevanten Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf:

- Kleinere Anpassungen der Planzeichnung, auf Grund von Hinweisen des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis (Übereinstimmung mit Planzeichenverordnung; Streichung eines Verweises auf den Durchführungsvertrag)
- Ergänzung eines Hinweises zur Meldepflicht entsprechend § 16 ThürDSchG
- Festsetzung einer Fläche für eine Versickerungs-/ Rückhalte mulde

In der Begründung wurden im Wesentlichen folgende Punkte ergänzt:

- Ergänzung der Ausführungen zu den planerischen Zielstellungen der Stadt in Bezug auf den Einzelhandel
- Ergänzung der Ausführungen zum vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept / keine Fortschreibung zum jetzigen Zeitpunkt aus der Sicht der Stadt erforderlich
- Hinweis zu notwendige Verkehrsraumeinschränkungen während der Bauausführung
- Ergänzende Hinweise zum Brandschutz
- Ergänzungen zum Naturschutz
- Ergänzende Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger, insbesondere zum Umgang mit dem unverschmutzten Niederschlagswasser

Entwurf:

Der daraus resultierende Entwurf (Stand Januar 2019) war Grundlage für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, einschließlich der umweltrelevanten Informationen, Stellungnahmen und Gutachten, lag in der Zeit vom 5.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 öffentlich aus. Die erneut eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung vom 09.05.2019 behandelt und ein Abwägungsbeschluss gefasst.

Außer minimalen redaktionellen Anpassungen ergaben sich keine Änderungen / Ergänzungen der abschließenden Planfassung (Stand April 2019) gegenüber dem Entwurf.

In der Begründung wurden im Wesentlichen folgende Punkte ergänzt:

- Weitere Ergänzung der Ausführungen zu den planerischen Zielstellungen der Stadt in Bezug auf den Einzelhandel
- Weitere Ergänzung der Ausführungen zum vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept / keine Fortschreibung zum jetzigen Zeitpunkt aus der Sicht der Stadt erforderlich, da zunächst

die planerischen Voraussetzungen durch einen in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan geschaffen werden sollen

- Ergänzungen und Nachweisführungen zum Umgang mit dem unverschmutzten Niederschlagswasser
- Weitere ergänzende Hinweise zum Brandschutz
- Ergänzungen zum Bodenschutz/ zur Wiederverwendbarkeit des Oberbodens im Bereich der Versickerungsmulde

Während der öffentlichen Auslegung wurde der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Einsichtnahme in den Entwurf des Bebauungsplanes sowie zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung brachte Rartisbona als Vorhabenträger einen Änderungswunsch bezüglich der Anordnung von 4 PKW-Stellplätzen vor. Diese geringfügige Änderung wurde in die Planzeichnung übernommen. Die grünordnerische Ausgleichsbilanz ändert sich dadurch nicht. Darüber hinaus wurden durch die Öffentlichkeit keine Stellungnahmen mit Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße 19“ in Neustadt an der Orla schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht.

Es erfolgte eine Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben vom 13.05.2019.

Die abschließende Planfassung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, einschließlich der Textfestsetzungen, in der Fassung vom April 2019, wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung vom 09.05.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom April 2019 wurde gebilligt.

Neustadt an der Orla, den

Bürgermeister

.....

.....