

STADTBAUAMT  
NEUMARKT i. d. OPF.  
STADTPLANUNGSAMT

## **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ÄNDERUNG**

**DR.-KURZ-STRASSE  
TEILBEREICH TIROLER HOF  
F 010/2**

**DER STADT NEUMARKT i.d.OPF.**

### **Begründung**

NEUMARKT I.D.OPF.



**Fassung  
11.11.2010**

## INHALTSVERZEICHNIS

|         |                                                                                                                                     |    |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.      | Änderungsbeschluss .....                                                                                                            | 3  |
| 2.      | Lage des Plangebietes .....                                                                                                         | 3  |
| 3.      | Lage/Abgrenzung/Größe .....                                                                                                         | 3  |
| 4.      | Planungsvorgaben .....                                                                                                              | 3  |
| 5.      | Planungsrechtliche Situation .....                                                                                                  | 3  |
| 5.1.    | Flächennutzungsplan .....                                                                                                           | 3  |
| 5.2.    | Bebauungsplan .....                                                                                                                 | 3  |
| 6.      | Nutzung und Bestand .....                                                                                                           | 4  |
| 6.1.    | Baubestand und Nutzung .....                                                                                                        | 4  |
| 6.2.    | Vegetation .....                                                                                                                    | 4  |
| 6.3.    | Hydrologie .....                                                                                                                    | 4  |
| 7.      | Planungskonzept .....                                                                                                               | 4  |
| 7.1.    | Art der baulichen Nutzung .....                                                                                                     | 5  |
| 8.      | Verkehr .....                                                                                                                       | 5  |
| 9.      | Ver- und Entsorgung .....                                                                                                           | 5  |
| 10.     | Immissionsschutz .....                                                                                                              | 5  |
| 11.     | Umweltrelevante Ziele .....                                                                                                         | 5  |
| 12.     | Umweltbelange .....                                                                                                                 | 6  |
| 12.1.   | Einleitung .....                                                                                                                    | 6  |
| 12.1.1. | Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des Bauleitplans .....                                                               | 6  |
| 12.1.2. | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten<br>umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung ..... | 6  |
| 12.2.   | Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltaus-<br>wirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung .....   | 7  |
| 12.3.   | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurch-<br>führung der Planung .....                                      | 9  |
| 12.4.   | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....                                                                            | 9  |
| 12.4.1. | Vermeidungsmaßnahmen .....                                                                                                          | 9  |
| 12.4.2. | Ausgleichsmaßnahmen .....                                                                                                           | 9  |
| 12.5.   | Alternative Planungsmöglichkeiten .....                                                                                             | 10 |
| 12.6.   | Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....                                                                          | 10 |
| 12.7.   | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....                                                                                        | 10 |
| 12.8.   | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                                                                                       | 10 |

## **1. Änderungsbeschluss**

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat mit Beschluss vom 25.06.2009 für den Bereich „Tiroler Hof“ das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes, i.d.F.d.Bek.v. 30.03.2004, eingeleitet.

Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Dr.-Kurz-Straße, Teilbereich Tiroler Hof II“, im Parallelverfahren gefasst.

## **2. Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst Grundstücke an der Altdorfer Straße, nördlich des Zentrums von Neumarkt. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches geht aus der Planzeichnung hervor.

## **3. Lage/Abgrenzung/Größe**

Im Norden schließen öffentliche Parkplätze an, im Westen grenzen eine Gaststätte, eine Tennisanlage und ein Kinderspielplatz an. Im Süden beginnen die Wohngrundstücke an der Dr.-Kurz-Straße. Im Osten verläuft die Altdorfer Straße, St 2240, mit Begleitgrün.

Der Änderungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,92 ha umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt:

Fl.Nr. 1054 Teilfl., 1074, 1074/2, 1074/3 Teilfl.

## **4. Planungsvorgaben**

Die Stadt Neumarkt gehört zusammen mit den Landkreisen Neumarkt, Regensburg, Cham, Kelheim zur Region 11 (Region Regensburg).

Die Stadt Neumarkt ist als „Große Kreisstadt“ und mögliches Oberzentrum eingestuft und liegt an den überregionalen Entwicklungsachsen Regensburg-Nürnberg bzw. Amberg-Neumarkt.

## **5. Planungsrechtliche Situation**

### **5.1. Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt, (i.d.F.d.Bek.v. 30.03.2004), mit integriertem Landschaftsplan ist der Änderungsbereich als Sondergebiet Hotel, Grünfläche und in einem Randbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

### **5.2. Bebauungsplan**

Stand des rechtsgültigen Bebauungsplans „Dr.-Kurz-Straße, Teilbereich Tiroler Hof“ ist der 30.09.2004. Im westlichen Teil des Bebauungsplans ist Sondergebiet Zweck-

bestimmung Hotel und Gaststätte, im östlichen Teil Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs.1 - 3 BauNVO festgesetzt. Ein Grünordnungsplan liegt ebenfalls vor.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde für die westliche Teilfläche das Verfahren „Tiroler Hof II“ zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet.

## **6. Nutzung und Bestand**

### **6.1. Baubestand und Nutzung**

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Osten, längs der Altdorfer Straße, ein vor einigen Jahren errichtetes Seniorenwohn- und Pflegeheim, im Westen die ehemalige Gaststätte Tiroler Hof mit Außenanlagen. Der Gaststättenbetrieb ist seit Jahren aufgegeben, das Gebäude verfällt und soll abgebrochen werden.

### **6.2. Vegetation**

Die Vegetation im Geltungsbereich stellt sich für den ehemaligen Gaststättenbereich überwiegend als verwilderter Hausgarten mit Baumgruppen dar.

Der gesamte östliche Bereich ist gärtnerisch gestaltet, als Freifläche der Seniorenanlage.

Im Süden, im Umfeld des Quellbereichs und des Bachlaufs, ist eine Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt die sich als Wiese mit einzelnen Obstbäumen darstellt.

Am Westrand und im Norden des Änderungsbereichs stehen Bäume und Gehölzstrukturen, wobei der bestehende, rechtsgültige Bebauungsplan deutliche Eingriffe in den nördlichen Erlenbestand vorsieht.

### **6.3. Hydrologie**

Es ist ein hoher Grundwasserstand feststellbar. Die hydrologischen Verhältnisse sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Auf den Geotechnische Bericht vom 29.05.2008 des Baugrundinstitutes Dr. Spotka und die darin aufgeführten Baubegleitenden Maßnahmen wird hingewiesen.

## **7. Planungskonzept**

Für die im Flächennutzungsplan dargestellte Hotelnutzung besteht kein weiterer Bedarf mehr. Auf der östlichen Teilfläche des Änderungsbereichs ist bereits ein Seniorenwohn- und Pflegeheim errichtet. Die angrenzend an den Bereich des Seniorenzentrums noch verbliebene Gaststättennutzung ist seit Jahren aufgegeben.

Vom Grundstückseigentümer ist nun geplant, hier, westlich der Seniorenwohnanlage, 2 Gebäude zu errichten für die Nutzung Betreutes Wohnen.

Zielsetzung der Planung ist es, die derzeit ungenutzten Bauflächen nach einem sinnvollen städtebaulichen Gesamtkonzept neu zu gestalten.

Die momentane Brache ist auch unbefriedigend, weil sich auf der gegenüberliegenden Seite der Altdorfer Straße eine zeitgemäße Bebauung entwickelt, die den Straßenzug in diesem Abschnitt neu formuliert.

Das anstelle des Sondergebietes Hotel geplante Allgemeine Wohngebiet soll im Norden dem Grundstücksverlauf angepasst werden, d.h. flächengleicher Tausch einer Dreiecksfläche an der Nordwestecke mit einer Dreiecksfläche an der Nordostecke. Im Westen und Süden soll die Abgrenzung gegenüber der Grünfläche nicht verändert werden. Die südliche Grünfläche soll nach Osten geringfügig (ca. 5 m) erweitert werden und künftig mit der Grundstücksgrenze abschließen. Die Darstellung Allgemeines Wohngebiet soll hier entsprechend zurückgenommen werden.

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Anstelle von „Sondergebiet Hotel“ soll künftig „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO dargestellt werden. Für eine an die Grünfläche angrenzende geringe Teilfläche „Allgemeines Wohngebiet“ soll „Grünfläche“ dargestellt werden.

## **8. Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes für Kfz erfolgt von Norden über den vorhandenen öffentlichen Parkplatz an die Altdorfer Straße. Durch eine Bushaltestelle die sich in der Altdorfer Straße befindet ist auch ein Anschluss an den ÖPNV gegeben. Der vorhandene Fuß- und Radweg, der westlich der geplanten Bebauung durch die Grünfläche verläuft, bleibt bestehen.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die Energieversorgung wird durch den Anschluss an das vorhandene Strom- und Gasnetz der Stadtwerke Neumarkt gesichert.

Die Wasserversorgung des Baugebietes gewährleisten die Stadtwerke Neumarkt.

Das Abwasser wird in den Abwasserkanal der Stadt Neumarkt geleitet. Ausreichende Kapazitäten der Kläranlage sind vorhanden.

Niederschlagswasser von Dachflächen kann in den Bach neben dem Baugrundstück geleitet werden.

Die Abfallentsorgung und die Müllabfuhr erfolgen durch den Landkreis Neumarkt.

## **10. Immissionsschutz**

Von der Altdorfer Straße die östlich liegt und von den westlich gelegenen Tennisplätzen, dem Spielplatz und der Gaststätte gehen Lärmemissionen aus.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind deshalb Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen zu treffen.

## **11. Umweltrelevante Ziele**

Im Westen des Geltungsbereiches beginnt ein wichtiger Grünzug, der entlang der Schwarzach in das Gelände der ehemaligen Landesgartenschau weiterführt. In der

Grünfläche im Südbereich entspringt eine Grundwasserquelle die einen kleinen Bach speist der zur Schwarzach fließt.

In diese Bereiche greift die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht ein.

Bei der Änderung des Sondergebiets in ein Wohngebiet werden die angrenzenden Grünbereiche und der Wasserlauf aufgewertet. Sie können künftig mehr zur Wohnungsnahen Erholung genutzt werden. Es wird eine geringere Belastung erwartet, als durch die bisher bei Hotel und Gaststättennutzung anzunehmende höhere Frequentierung durch Personen und Kraftfahrzeugverkehr.

Die geplante Änderung der Gebietsfestsetzung steht in keinem Widerspruch zum Naturschutz. Es wird weiterhin als sinnvoller erachtet, an der Altdorfer Straße die Bebauung zu konzentrieren und die Grüne Achse im Westen des Geltungsbereiches und die Grünflächen im Süden freizuhalten.

## **12. Umweltbelange**

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst nur Grundstücke die bereits bebaut sind.

Durch die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ergibt sich keine Verschlechterung der Situation bezüglich der Umweltauswirkungen und Versiegelung, daher ist keine Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich. Der Eingriff ist bereits ausgeglichen.

### **12.1. Einleitung**

#### **12.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des Bauleitplans**

Wie oben dargestellt sollen durch die Änderung der Baugebietsdarstellung von „Sondergebiet Hotel“ in „Allgemeines Wohngebiet“, im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Nutzung, weitere Wohnbauflächen geschaffen werden. Die westlich angrenzende grüne Achse soll dabei erhalten bleiben.

#### **12.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Als relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung sind die Stärkung der Innenentwicklung und die Minderung des Verkehrsaufkommens durch sinnvolle Zuordnung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu nennen. Auch soll auf ein vielfach nutzbares und ökologisch wirksames Wohnumfeld hingewirkt sowie Grünflächen und Freiräume erhalten, entwickelt und erweitert werden. Vorhandene Biotope sind zu erhalten und zu schützen. Darüber hinaus sind auch hydrologische Untersuchungen heranzuziehen.

## **12.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die künftige Nutzung wird in Grundzügen beschrieben.

### **SCHUTZGUT WASSER**

#### **Beschreibung:**

Grundwasser:

Im Geltungsbereich ist ein geringer Flurabstand zum Grundwasser feststellbar.

Oberflächenwasser:

Im Untersuchungsbereich entspringt eine Grundwasserquelle die nach Norden zur Schwarzach abfließt.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird von den Hochwasserausläufern der Schwarzach tangiert, die zum Teil bis in den Zufahrtsbereich und die Stellplatzflächen reichen. Durch den im letzten Jahr ausgeführten Neubau der Schwarzach-Brücke, die westlich der Altdorfer Straße liegt, hat sich die Hochwassersituation für das Plangebiet entspannt.

#### **Auswirkungen:**

Durch geplante Baumaßnahmen sind folgende Auswirkungen zu befürchten:

- Absenken des Grundwasserspiegels durch Baumaßnahmen
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung der Geländeoberfläche

#### **Ergebnis:**

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist baubedingt mit mäßigen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### **SCHUTZGUT BODEN**

#### **Beschreibung:**

Gemäß Bodengutachten lässt sich im Untersuchungsgebiet folgender Bodenaufbau feststellen:

- Mutterboden
- Teilweise künstliche Auffüllungen mit Sand / Kies, Bauschuttresten
- Sand mit schwach schluffigen Einlagerungen
- Ton

#### **Auswirkungen:**

Durch den zusätzlichen Bau von Gebäuden und Erschließungswegen wird ein Teil der Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keinerlei nennenswerte Belastungen.

#### **Ergebnis:**

Es sind aufgrund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

**SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT****Beschreibung:**

Am Rande eines Grünzuges, der für die Kaltluftentstehung von Bedeutung ist, betreffen die Flächen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes einen Bereich für den bereits Baurecht besteht.

**Auswirkungen:**

Bei der geplanten Wohnbebauung bleiben die positiven Effekte durch die Grünfläche weiter bestehen.

**Ergebnis:**

Es ist daher nur von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

**SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN****Beschreibung:**

Im Geltungsbereich ist v.a. am Westrand, entlang des Baches und im Nordwestbereich ein Baumbestand vorhanden. Durch die Änderung der Gebietsfestsetzung ändert sich der Eingriff in den vorhandenen Baumbestand nicht.

**Auswirkungen:**

Der Baumbestand wird nur in dem bereits bisher als Baufläche dargestellten Bereich berührt.

**Ergebnis:**

Bei den Auswirkungen auf die vom Eingriff betroffenen Baumstandorte ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

**SCHUTZGUT LANDSCHAFT****Beschreibung:**

Das Landschaftsbild ist durch den Baumbestand und die Gebäude des Seniorenzentrum sowie des Tiroler Hof geprägt. Der Baumbestand spielt dabei nur im Westbereich eine prägende Rolle. An die Änderungsfläche schließt im Süden Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an.

**Auswirkung:**

Westlich des Baukörpers an der Altdorfer Straße sollen weitere Einzelgebäude entstehen, als Ersatz für das vorhandene Gaststättengebäude.

**Ergebnis:**

Da ein Teil der bildprägenden Baumgruppen entfernt werden ist die Auswirkungserheblichkeit auf das Landschaftsbild als mittel anzusetzen.

**SCHUTZGUT MENSCH (Lärm)****Beschreibung:**

Durch die Änderung der Baugebietsfestsetzung wird der Bau von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht.

**Auswirkung des neuen Baugebietes auf die Umgebung:**

Wohnnutzung bewirkt gegenüber einer Hotel- und Gaststättennutzung ein geringeres Verkehrsaufkommen auf dem Baugrundstück und der Zufahrt zur Altdorfer Straße.

**Ergebnis:**

Die Auswirkung der Neuplanung auf die umliegende Wohnbebauung ist gegenüber der bisher geplanten Sondergebietsnutzung Hotel als verträglicher einzustufen.

**Auswirkung der vorhandenen Straße und der Tennisanlage auf das neue Wohnbaugebiet:**

Durch die Lage an der Altdorfer Straße und der Nähe zur Tennisanlage und Spielplatz ist von einer Belastung durch Lärmimmission auszugehen.

**Ergebnis:**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind für das Allgemeine Wohngebiet Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen zu treffen.

**SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER**

Kultur und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

**WECHSELWIRKUNGEN**

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Änderungsbereiches.

**12.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Gaststättenfläche würde bei Nichtdurchführung der Baumaßnahme voraussichtlich noch eine Zeitlang im ungenutzten Zustand bleiben, das vorhandene Gebäude und die Außenanlagen würden weiter verfallen, ohne zusätzlichen Wohnraum zu bieten.

**12.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung****12.4.1. Vermeidungsmaßnahmen**

- ⇒ keine Zerschneidung von Lebensräumen durch Freihalten der „Grünen Achse“ entlang des Baches
- ⇒ Erhalt von Grün- und Gehölzstrukturen im Westen des Plangebiets

**12.4.2. Maßnahmen zum Ausgleich**

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst nur Grundstücke für die Baurecht besteht und die bereits bebaut sind.

Die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ergibt keine Verschlechterung der Situation bezüglich der Umweltauswirkungen und Versiegelung. Es ist daher keine Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich, der Eingriff ist bereits ausgeglichen.

### **12.5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Darstellung eines Wohngebietes leitet sich her, von der schon vorhandenen Wohnbebauung im Planbereich und von der umgebenden Wohnbebauung im Süden und Osten. Gegenüber der bestehenden Sondergebietsdarstellung werden bei der Änderung in Allgemeines Wohngebiet keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet.

Für Planungen die auch einen neuen Hotelstandort in Neumarkt, an der Dammstraße, vorsehen, wurde vom Stadtrat am 29.07.2010 der Beschluss zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst.

### **12.6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine zusätzlichen Bauflächen dargestellt und es wird nicht weiter als bisher in die Schutzgüter eingegriffen. Es sind daher keine Schwierigkeiten zu erwarten.

### **12.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Von Seiten der zuständigen Behörden (Wasserwirtschaftsamt, Untere Naturschutzbehörde) und der Stadt Neumarkt besteht keine Notwendigkeit eines Monitorings.

### **12.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Es ist geplant, die im aktuellen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Hotel“ ausgewiesene Fläche, neu als „Allgemeines Wohngebiet“ darzustellen. Die Solitärbebauung der ehemaligen Gaststätte Tiroler Hof soll aufgelöst und die Wohnbebauung für Senioren ergänzt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung stellt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung dar, unter Einbeziehung der bereits längs der Altdorfer Straße entstandenen Neubebauung.

Der vorhandene Bachlauf und der Charakter der Grünen Achse westlich der Bebauung bleiben erhalten. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden keine weitergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgelöst.