Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist im Rahmen eines Flächennutzungsplan-(änderungs)verfahrens eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner sind die innerhalb des Planungsprozesses erwogenen Alternativen zur letztlich gewählten Planung sowie die Gründe dafür darzulegen, warum sich die Gemeinde für die gewählte Planungsalternative entschieden hat.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumarkt i.d.OPf. wurden in den Jahren 2002 / 2003 die Sandabbaugebiete und die dort entstandenen gewerblich / industriell genutzten Flächen neu abgegrenzt. Das Betriebsgelände der Firma Egner & Sohn GmbH liegt zwischen den Abbaubereichen an der Regensburger Straße und der Weißmarterstraße. Die Firma Egner & Sohn plant nun an der Regensburger Straße, außerhalb der als Industriegebiet dargestellten Fläche, den Neubau eines Ausstellungs-, Büro- und Werkstattgebäudes, dazu Ausstellungsflächen im Freien und Pkw Parkplätze.

Diese Erweiterungsfläche liegt, wie das gesamte Betriebsgelände der Firma Egner & Sohn, innerhalb der Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnung „Miss“.

Die Fläche ist komplett bewaldet und ca. zur Hälfte als Biotop kartiert.

Auf der Teilfläche Fl.Nr. 2824 besteht eine bergrechtliche Genehmigung für die Firma Klebl zum Sandabbau mit anschließender Wiederbewaldung.

Bei der von der Firma Egner & Sohn geplanten Bebauung würde der Sand dort in der Tiefe nur zum Teil, bis auf die Geländehöhen des bestehenden Bürogebäudes, abgebaut werden.

Die Firma Egner & Sohn begründet den Antrag auf Erweiterung des Betriebsgeländes mit der vom Markt geforderten höheren Ausstellungspräsenz sowie notwendiger Erweiterungen im Büro- und Lkw-Werkstattbereich.

Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung von „Industriegebiet“ vorgesehen.

Auf die Gestaltung längs der Bundesstraße B 8 ist mit einer dem Industriegebiet vorgelagerten Grünfläche Rücksicht zuzunehmen.

Verfahrensablauf:

Änderungsbeschluss:	23.07.2007
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB: Erörterungstermin:	13.12.2012
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB:	27.07.2011 – 31.08.2011
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	21.01.2013
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB:	29.05.2013 – 28.06.2013
Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 (2) Bau GB:	21.05.2013 – 28.06.2013
Feststellungsbeschluss:	29.01.2015

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Planung wirkt insbesondere durch Überbauung und Versiegelung von teilweise naturschutzrechtlich geschützten, wertvollen Waldbeständen auf Sonderstandort Flugsanddüne innerhalb eines Wasserschutzgebietes die Umwelt ein.

Erhebliche anlagenbedingte Beeinträchtigungen ergeben sich durch Verlust der Waldvegetation sowie des bodenbedingten besonderen Standortpotenzials und seiner Archivfunktion. Die hydraulische Pufferfunktion des Bodens wird aufgrund der Versiegelung erheblich reduziert, die Grundwasserneubildung wird sich kaum merklich reduzieren. Durch Verlust der abschirmenden Waldflächen werden die industriellen Anlagen das Erleben der Landschaft zumindest aus Richtung Bundesstraße 8 erheblich stärker prägen.

Baubedingt kann es temporär zu einer Schwächung der Filter- und Pufferwirkung des Bodens gegenüber unerwünschten Stoffen im Grundwasser kommen; eine Trinkwassergefährdung ist aber aufgrund der langen Fließdauer bis zur Entnahme damit nicht verbunden.

Auf die Schutzgüter Luft, Klima, Kulturgüter, Sachgüter werden sich keine erheblichen Auswirkungen ergeben. Für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten werden keine Verbotstatbestände erfüllt.

Die Beeinträchtigungen werden durch geeignete Maßnahmen auf dafür bereitgestellten Flächen kompensiert.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung und Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

2.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben

2.1.1 Keine Stellungnahme haben abgegeben:

- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Stadt- u. Kreisgr. Neumarkt
- e.on Bayern AG, Kundencenter Parsberg
- Gemeinde Berggau
- Gemeinde Deining
- Gemeinde Pilsach
- Markt Postbauer-Heng
- Gemeinde Sengenthal
- Kreisgruppe des BJV Neumarkt i.d.OPf., Schwarzenbruck
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e.V., Hilpoltstein

- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- 2.1.2 Keine Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht:
 - Stadt Velburg, mit Schreiben vom 02.08.2011
 - Gemeinde Berg, mit Schreiben vom 03.08.2011
 - Landratsamt, Kreisbrandinspektion, mit Schreiben vom 23.08.2011
 - Vermessungsamt Neumarkt i.d.OPf. mit Schreiben vom 02.08.2011
- 2.1.3 Bedenken und Anregungen haben vorgebracht:
 - Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf.
 - Wasserwirtschaftsamt Regensburg
 - Landratsamt, Sachgebiet 43, Bauamt, Neumarkt i.d.OPf.
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Neumarkt i.d.OPf.
 - Landratsamt, Abt. Umweltschutz, Neumarkt i.d.OPf.
 - Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Regensburg
 - Regierung der Oberpfalz, Brand- u. Katastrophenschutz, Regensburg
 - Staatliches Bauamt, Straßenbau, Regensburg

2.2 Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und des Planers

2.2.1 Wasserwirtschaftsamt Regensburg mit Schreiben vom 16.08.2011

Der beantragte Flächenumgriff liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets MISS, an der Grenze zur Zone III B.

Die Ausweisung neuer Baugebiete und Gewerbegebiete ist nach der Schutzgebiets-Verordnung vom 16.12.1998 verboten. Das WWA teilt jedoch mit, dass das Landratsamt jedoch nach § 4 Ausnahmen von den Verboten der Wasserschutzgebiets-Verordnung zulassen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben (Ausstellungsflächen, Büroräume und eine neue Betriebswerkstätte) ausschließlich der Fa. Egnor dienen soll und im direkten Zusammenhang mit dem Sandabbau/der Steinproduktion zu sehen ist. Derartige Erweiterungen im Zuge der bestehenden Nutzungsumgriffe und -arten wurde den Sandabbauunternehmen im Zuge der Erörterungsverhandlungen bei der Schutzgebietsausweisung auch zugestanden.

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes bestehen deshalb keine grundsätzlichen Einwände.

Im Hinblick auf den Bauantrag wird darum gebeten die Fa. Egnor bereits jetzt zu informieren, dass hierzu auch eine Stellungnahme des Büros Dr. Prösl (Gutachter im Schutzgebiets-Verfahren MISS) beizugeben ist.

Stellungnahme des Planers

Die Fa. Egnor ist in Kenntnis des Schreibens des Wasserwirtschaftsamtes. Der Hinweis im letzten Absatz wird zusätzlich in die Begründung aufgenommen.

2.2.2 Stadtwerke Neumarkt mit Schreiben vom 22.08.2011

Die Stadtwerke Neumarkt teilen in ihrer Stellungnahme zum Wasserschutzgebiet MISS mit, dass der in der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Bereich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes MISS liegt. Aufgrund der besonderen Lage und der Bedeutung des Planungsbereiches sind besondere Anforderungen an eine Nutzung der

Grundstücke zu stellen. Die Stadtwerke Neumarkt machen keine prinzipiellen Einwände gegen die geplante Änderung geltend.

Festzuhalten ist allerdings, dass eine Sandgewinnung aufgrund der Lage des Planungsgebietes außerhalb der Vorrang- bzw. Vorbehaltsfläche für Sandabbau aus Sicht der Stadtwerke Neumarkt nicht möglich ist. Dies betrifft insbesondere die geplante Anpassung der Fläche an die Höhenlage des bestehenden Betriebsgeländes (vgl. S. 17 der Begründung). Weiterhin ist festzuhalten, dass eine Unterschreitung des Flurabstandes, Grundwasserspiegel zur Geländeoberkante, auch während der Bauzeit nicht möglich ist, da sich dadurch eine erhöhte Gefährdung für das Grundwasser ergeben würde (vgl. S.11 der Begründung).

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich der jetzige Grundwasserspiegel aufgrund der Wasserförderung aus dem Bereich MISS eingestellt hat. Er liegt etwa 3 m unter dem natürlichen Niveau. Wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan bereits dargestellt, ist bei Beibehaltung der Wasserförderung kein Wiederanstieg zu erwarten. Dies kann jedoch von Seiten der Stadtwerke Neumarkt nicht garantiert werden. Es wird gebeten dies im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Planers

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist seitens der Stadt Neumarkt im Plangebiet Sandabbau vorgesehen (Fläche für Gewinnung von Sand laut Flächennutzungsplan).

Innerhalb der GI-Erweiterungsfläche ist lediglich eine Anpassung der Geländehöhen an ein Niveau vorgesehen, welches einen geordneten und ökonomischen Betriebsablauf ermöglicht. Dies wird nunmehr klarer in Begründung und Umweltbericht dargestellt.

Die für das Gebiet festgelegten Geländehöhen betragen 451,5 bzw. 452,0 m+NN. Die Grundwasseroberfläche wird gemäß hydrogeologischem Gutachten des Büros für Geotechnik und Umweltfragen (BGU) zum Bauantrag für den geplanten Sandabbau der Fa. Rupprecht GmbH in diesem Bereich auf 438,5 – 440 m+NN erwartet. Damit ist auch für erforderliche Gründungsarbeiten eine ausreichende Überdeckung des Grundwasserleiters gegeben.

2.2.3 Stadtwerke Neumarkt mit Schreiben vom 10.08.2011

Stromversorgung

Der Planungsbereich ist elektrisch nicht öffentlich erschlossen, kann jedoch über die vorhandene kundeneigene Trafostation der Firma Egner & Sohn für deren Betriebserweiterung versorgt werden. Netzbaumaßnahmen der Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf. sind nicht vorgesehen.

Wasserversorgung

Der Planungsbereich ist derzeit nicht an die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Neumarkt angeschlossen.

Gasversorgung

Der geplante Bereich kann aus der vorhandenen Mitteldruckleitung mit Erdgas versorgt werden.

ÖPNV

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich F 118 „Weißmarter“ sind keine Maßnahmen notwendig.

Stellungnahme des Planers

Die Aussagen zur Strom-, Wasser- und Gasversorgung, sowie zum ÖPNV werden zur Kenntnis genommen.

2.2.4 Landratsamt, Sachgebiet 43, Bauamt, mit Schreiben vom 25.08.2011

Das geplante Industriegebiet liegt auf einer Fläche, die gem. Flächennutzungsplan als Fläche für die Gewinnung von Sand ausgewiesen ist. Gemäß bergrechtlichem Bescheid vom 09.07.1996 (Hauptbetriebsplan Az.340-3908.185-II/1-2347/96) liegt u. a. für die Flurnummer 2824 Gmkg. Neumarkt (nicht aber für die Flurnummer 2825) eine Abbaugenehmigung vor. Dazu gibt es einen Landschaftspflegerischen Begleitplan. Gemäß Bescheid Nr. 4 sind die Abbauflächen nach Abbauende als Waldflächen wieder zu bewalden und zwar durch aktive Aufforstung auf 70 % der Fläche und durch Sukzession auf Rohboden auf 30 % der Fläche.

Am 08.04.2008 wurde beim Bergamt Nordbayern beantragt, dass in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ebenfalls betroffene Grundstück Fl. Nr. 2825 Gmkg. Neumarkt, in das Abbaukonzept als neue Abbaufläche mit einzubeziehen. Dieses Verfahren ist nach Information des Landratsamtes noch nicht abgeschlossen.

Zu diesem Antrag auf Änderung der Sandgewinnung auf Fl.Nr. 2824 und Ergänzung der Sandgewinnung auf Fl.Nr.2825 gibt es eine Stellungnahme der Hauptamtlichen Fachkraft für Naturschutz, H. Weigl, vom 24.07.2008. In dieser Stellungnahme wird der beantragte Sandabbau auf der Fläche Fl.Nr. 2825 Gmkg. Neumarkt wegen der dort vorhandenen hohen Biotopqualität abgelehnt. Die geplante GI-Ausweisung betrifft zwar im Bereich der Flurnummer 2825 nur den nördlichsten Teil, allerdings liegt auch hier die hohe Biotopqualität vor, so dass die ablehnende Stellungnahme für diesen Bereich aufrechterhalten werden muss. Dies gilt für den Sandabbau als auch für die geplante GI-Ausweisung. Im vorliegenden Umweltbericht wird dies zutreffend dargestellt mit der Bewertung, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

Neben der hohen Biotopqualität des betroffenen Bereiches ist der dortige Waldbestand auch für das Landschaftsbild, für Naturgenuss und Naherholung wichtig, da das Betriebsgelände (Industriegebiet) dadurch eingegrünt und sichtgeschützt ist. Dies wird auch im Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild deutlich formuliert: "Verlust raumwirksamer Gehölzflächen" und "erhebliche Beeinträchtigungen der visuellen Erscheinung der Landschaft".

Erhebliche Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht übrigens für fast alle Schutzgüter konstatiert: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Landschaft.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die GI-Ausweisung für den Bereich der Flurnummer 2825 abzulehnen ist; für den Bereich der Flurnummer 2824 aufgrund der bereits vorhandenen Abbaugenehmigung jedoch zugestimmt werden kann, wenn entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden, die in der Planung bereits enthalten sind. Die Eingriffsbilanzierung wurde laut Einleitung zur saP (S. 3) bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die entsprechende Aktennotiz fehlt jedoch in der Anlage.

Weiterhin wird gefordert, dass zum Schutz des Landschaftsbildes entlang der Bundesstraße B8 ein ausreichend breiter Waldstreifen zur Eingrünung und als Sichtschutz stehen bleibt.

Stellungnahme des Planers

Die möglichen Eingriffe durch das geplante Bauvorhaben zur Erweiterung des Betriebes Fa. Egner wurden zwischenzeitlich detaillierter untersucht.

Da für Flurstück Nr. 2824 bereits eine Abbaugenehmigung vorliegt, beschränken sich die neu hinzukommenden Eingriffe in gesetzlich geschützte Flächen auf Flurstück Nr. 2825. Für die geplante Baugebietsentwicklung sind dort nur relativ kleinflächige Eingriffe erforderlich (gemäß auf das Vorhaben bezogener Bilanzierung ca. 340m²).

Die objektbezogene Eingriffsvermeidung zeigt für 220m² die Möglichkeit einer Beschränkung auf eine vorübergehende, baubedingte Inanspruchnahme der Waldvegetation auf (im Flächennutzungsplan maßstabsbedingt nicht darstellbar). Der Sanddünenstandort bleibt dort sowie auf weiteren angrenzenden Flächen erhalten und wird für eine biotoptypische Entwicklung gesichert. Somit beschränken sich die dauerhaften Eingriffe in Sandkiefernwälder nur noch auf eine Fläche von ca. 110m²; dies ist gemessen am Biotoptyp Wald sehr gering.

Die Eingriffsflächen liegen am Rand des geschlossenen Kiefernwaldgebiets und sind somit bereits im Ausgangszustand aufgrund der Randeinflüsse in ihrer Wertigkeit reduziert. Bei Durchführung der auf Flurstück 2824 bereits genehmigten Abbaumaßnahmen ergäbe sich auf Flurstück 2825 für die Abbauphase eine Reduzierung auf eine verinselte, stark von Randeinflüssen überprägte Waldparzelle mit deutlich reduzierter Lebensraumwertigkeit.

Die Kompensationsflächenplanung sieht Aufwertungsmaßnahmen in aus Naturschutzsicht aufwertungsbedürftigen Sandkiefernwäldern vor. Diese liegen im räumlichen Zusammenhang in einer Entfernung von ca. 650m westlich des Eingriffsbereichs. Damit wird eine funktional gleichartige Kompensation im räumlichen Zusammenhang erreicht.

Im Rahmen des beantragten Sandabbaus auf Flurstück Nr. 2825 ist nördlich parallel zur Bundesstraße 8 die Errichtung eines eingehausten Förderbandes vorgesehen; dazu muss der Wald in diesem Bereich zumindest für die Dauer des Förderbetriebes beseitigt werden.

Zum Schutze des Landschaftsbildes und der Erholungsqualität kann, wie bereits aus Biotopschutzgründen (siehe oben) vorgesehen, im nördlichen Teil von Flurstück 2825 auch außerhalb des Abbaugeländes wieder eine waldartige Bepflanzung vorgesehen werden. In der ursprünglichen Fassung des Deckblatts zum Flächennutzungsplan war dem entsprechend auch eine größere Freifläche dargestellt (Anlage); sie soll in die Darstellung des Planentwurfes übernommen werden. Die Ausgestaltung kann dann im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bauvorhaben erfolgen.

Das geplante Betriebsgelände liegt gegenüber der Bundesstraße 8 und dem begleitenden Radweg deutlich tiefer, so dass durch die Pflanzmaßnahmen eine ausreichende visuelle Abschirmung insbesondere des dahinter geplanten Parkplatzes gut möglich ist. Die geplanten Gebäude der Erweiterung ordnen sich den bereits vorhandenen Gebäuden zu und werden deren Erscheinungsbild eher verbessern.

2.2.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 29.08.2011

Zum Vorentwurf nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 29.08.2011 wie folgt Stellung:

Zusammenfassende Erklärung Flächennutzungsplanänderung „118 – Weißmarter“,
Stadtplanungsamt Neumarkt i.d.OPf.

- Die Planung stellt den vorhandenen Wald korrekt dar.
- Er bestätigt die Funktionen und die Bedeutung des Waldes hinsichtlich des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft.
- Die Inhalte der Waldfunktionsplanung sind in der Planung genannt.
- Die Rodungsfläche inkl. der künftigen Grünfläche wird korrekt ermittelt.
- Der Vorentwurf regelt - vorbehaltlich einer weiteren noch notwendigen Ersatzfläche den Ausgleich des Waldflächenverlustes.
- Die forstlich notwendigen Inhalte werden in dieser Planung entsprechend abgearbeitet.

Die Waldfunktionen und die Bedeutung des Waldes an diesem Standort reichen weit in die Belange des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft hinein. Sofern diese Stellen den Eingriff für vertretbar halten, besteht aus forstlicher Sicht mit der Planung, die den Waldverlust in der Nähe ausgleicht, Einverständnis.

Stellungnahme des Planers

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2.2.6 Landratsamt, Abt. Umweltschutz mit Schreiben vom 10.08.2011

Aus der Sicht des fachlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Planung keine Einwände. Aufgrund des günstigen Standortes sind Untersuchungen (z.B. Lärmgutachten) im Rahmen der Umweltprüfung nicht zwingend erforderlich.

Stellungnahme des Planers

Aufgrund der Stellungnahme der Abt. Umweltschutz sind für das Flächennutzungsplanverfahren im Rahmen der Umweltprüfung keine weiteren Untersuchungen wie z.B. Lärmgutachten veranlasst.

2.2.7 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 04.08.2011

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass nach bisherigem Kenntnisstand gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand besteht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Stellungnahme des Planers

Ein Hinweis zum Auffinden von Bodendenkmälern wird in der Begründung aufgenommen.

2.2.8 Regierung d. OPf., Arbeitsbereich 201.4, Brand- u. Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 02.08.2011

Die Regierung informiert zunächst, dass die Bearbeitung der Stellungnahme zum abwehrenden Brandschutz in Abstimmung mit Herr Kreisbrandrat Bögl erfolgt ist.

Ihr ist zu entnehmen, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung und da die Feuerwehr Neumarkt i.d.OPf. gut ausgebildet, ausgestattet und personell ausreichend besetzt ist, grundsätzlich davon auszugehen ist, dass der abwehrende Brandschutz für die vorgesehene Betriebserweiterung durch die örtliche Feuerwehr gewährleistet werden kann. Auch bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist sind keine Probleme zu erwarten.

Folgende Punkte sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes zu beachten:

Der bestehende Feuerwehreinsatzplan ist zu aktualisieren. Hierbei ist die Feuerwehr Neumarkt frühzeitig einzubinden.

- Brandschutztechnische Anlagen, sofern diese geändert oder neu errichtet werden, sind durch den/die Sachverständigen für die sicherheitstechnischen Anlagen mit der Feuerwehr Neumarkt möglichst frühzeitig abzustimmen.
- Die Planung für die Löschwasserversorgung des Erweiterungsgebietes ist frühzeitig detailliert in Form eines Löschwasserplanes nach den Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W405 festzuhalten und mit dem zuständigen Stadtbrandinspektor abzustimmen.
- Die Feuerwehruzufahrten und Feuerwehrumfahrung sind mit dem zuständigen Stadtbrandinspektor abzustimmen.
- In einer Entfernung bis zu 100 m zum Wald dürfen offene Feuerstätten nur errichtet und betrieben werden, wenn eine Erlaubnis hierfür besteht (Bayerisches Waldgesetz Art. 17). Die zu errichtenden Gebäude dürfen durch die Nähe zum Wald nicht gefährdet sein. Gebäude müssen deshalb aus Gründen der Sicherheit der Bewohner und Benutzer gegen Baumwurf und aus Gründen der Feuersicherheit in einer solchen Entfernung zum Waldrand errichtet werden, die mindestens der voraussehbaren Stammhöhe im Zeitpunkt der Hiebereife entspricht.

Stellungnahme des Planers

Die aufgeführten Punkte zum abwehrenden Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und bei der künftigen Konzeption von Bebauungen bzw. bei Planungen auf Bebauungsplanebene berücksichtigt. Die Feuerwehr wird bei den weiteren Planungen wiederum entsprechend eingebunden und die Planung mit dem Stadtbrandinspektor bzw. der Feuerwehr abgestimmt. Änderungen für den Flächennutzungsplan ergeben sich hieraus nicht.

2.2.9 Das Staatliche Bauamt teilt mit Schreiben vom 18.08.2011 mit, dass gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wenn beachtet wird, dass die Anbauverbotszone von 20 m zur B 8 einzuhalten ist und das Grundstück mit einer Zufahrt zu B8 bereits erschlossen ist. Weitere Zufahrten sind nicht zulässig.

Stellungnahme des Planers

Auf die Anregungen des Staatlichen Bauamtes wird in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung hingewiesen. Zur B 8 wurde bereits ein knapp 20 m breiter Grünstreifen dargestellt.

2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben

2.3.1 keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B II Niederbayern/Oberpfalz, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg

- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Stadt- und Kreisgr. Nkt., Bockwirtgasse 2, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Gemeinde Berggau, Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i.d.OPf., Bahnhofstr. 12, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Gemeinde Deining, Schloßstr. 6, 92364 Deining
- Gemeinde Pilsach, Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i.d.OPf., Bahnhofstr.12, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Gemeinde Sengenthal, Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i.d.OPf., Bahnhofstr.12, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Kreisgruppe des BJV Neumarkt i.d.OPf., Siegfriedstr. 2, 90522 Schwarzenbruck
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e.V., Landesgeschäftsstelle, Eisvogelweg 1, 91161 Hilpoltstein
- Markt Postbauer-Heng, Centrum 3, 92353 Postbauer-Heng
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Pf. 11 01 65, 95420 Bayreuth
- Stadt Velburg, Hinterer Markt I, 92355 Velburg

2.3.2 keine Anregungen vorgebracht:

- Gemeinde Berg, Herrnstr.1, 92348 Berg; mit Schreiben vom 27.05.2013
- Regierung der Oberpfalz, Arbeitsbereich 201.4, Brand- u. Katastrophenschutz, 93039 Regensburg, mit Schreiben vom 11.06.2013
- Vermessungsamt, Woffenbacher Str. 32, 92318 Neumarkt i.d.OPf., mit Schreiben vom 27.05.2013

2.3.3 Anregungen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Dr.-Grundler-Str. 3, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- e.on Bayern AG, Kundencenter Parsberg, Lupburger Str. 19, 92331 Parsberg
- Landratsamt, Sachgebiet 43, Bauamt, Nürnberger Str. 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Staatliches Bauamt, Straßenbau, Pf. 10 10 42, 93010 Regensburg
- Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf., Pf. 15 25, 92305 Neumarkt i.d.OPf.
- Wasserwirtschaftsamt, Landshuter Str. 59, 93053 Regensburg

2.4 Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und des Planers

2.4.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 19.06.2013

Sofern Belange des Wasserschutzes und Naturschutzes hinlänglich gelöst werden können, wird aus forstlicher Sicht der geplanten Änderung des FNP zugestimmt.

Stellungnahme des Planers

Seitens der Wasserwirtschaft bestehen keine Anregungen mehr; die wasserwirtschaftlichen Belange können als gelöst angesehen werden.

Zu den Belangen des Naturschutzes siehe die Würdigungen zu den Stellungnahmen des Landratsamtes.

2.4.2 e.on Bayern AG, 24.06.2013

Der Geltungsbereich wird von 20-kV-Versorgungsanlagen tangiert. Der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen, in der Regel beiderseits je 8 m zur Leitungsachse, u. für 20-kV-Doppelfreileitungen, i.d.R. beiderseits je 10 m zur Leitungsachse, ist zu berücksichtigen.

Kabeltrassen der 20-kV-Kabel sind von jeglicher Bebauung sowie von Baumpflanzungen freizuhalten (Schutzzonenbereich je 2,5 m beiderseits der Trassenachse). Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art sind zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Stellungnahme des Planers

Die 20-kV-Freileitung wird abgebaut und durch die Verlegung von Kabelgabentrassen ersetzt. Diese werden außerhalb des Geltungsbereichs verlegt.

2.4.3 Landratsamt Neumarkt, Bauamt, 27.06.2013

Verweis auf die Stellungnahme vom 25.08.2011.

Einer Planung, die Überbauung u. Versiegelung von teilweise naturschutzrechtlich geschützten, wertvollen Waldflächen auf Flugsanddünen beinhaltet, auch wenn Eingriffe in die neu hinzukommende Fläche Fl.Nr. 2825, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf., relativ gering sind, kann nicht zugestimmt werden. Sobald das gesamte Grundstück als GI dargestellt ist, können weitergehende Eingriffe als der zunächst geplante nicht wirksam verhindert werden. Es sollte zumindest die Abgrenzung des geplanten GI sehr viel enger gezogen werden, wenn die Planung weiterverfolgt wird.

am 25.08.2011:

Die geplante GI-Ausweisung wird (wie auch der Sandabbau) auf Fl.Nr. 2825, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf., wegen hoher Biotopqualität abgelehnt.

Stellungnahme des Planers

Da für Fl.Nr. 2824, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf., bereits eine Abbaugenehmigung vorliegt, beschränken sich die neu hinzukommenden Eingriffe in gesetzlich geschützte Flächen auf Fl.Nr. 2825, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf..

Von der Planung sind in geringem Umfang nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope auf Fl.Nr. 2825, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf., betroffen. Die Inanspruchnahme von nach § 30 BNatSchG geschützten Waldflächen war bereits im Vorfeld weitestmöglich reduziert worden. Die Umsetzung dieser Eingriffsvermeidung kann maßstabsbedingt nicht in allen Details auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes dargestellt werden.

Die im Planungsgebiet mit ihrem Hauptsitz ansässige Fa. Egner & Sohn plant an der Regensburger Straße (Bundesstraße 8) eine Betriebserweiterung. Diese ist notwendig zur Sicherung des bestehenden Betriebes durch investive Anpassung. Es sollen insbesondere die Produktpräsentation und das Erscheinungsbild des Unternehmens auf einen zeitgemäßen Stand gebracht und verbessert werden. Aufgrund der Nachfragesituation wurde die Produktpalette deutlich erweitert. Die zu erweiternden Betriebsanlagen stehen in direktem betrieblich-funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden Anlagen und sind daher an den Standort gebunden. Betroffen sind Teilflächen der Fl.Nrn. 2824 und 2825, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf..

Aufgrund der betrieblichen Produktions- und Nutzungszusammenhänge ist eine Erweiterung nur in die geplante Richtung sinnvoll möglich. Beabsichtigt ist eine Neuordnung der bestehenden Betriebsanlagen sowie Erweiterungsbauten, die als funktionale Einheit dem Unternehmen ein neues und zeitgemäßes „bauliches Gesicht“ geben. Zur Regensburger Straße (B 8) hin sollen mit einem Abstand von 30 m freie und überdachte

Ausstellungsflächen errichtet werden. Büro- und Präsentationsräume schließen sich in einem zum bestehenden Bürogebäude parallel gestellten Baukörper an. Im rückwärtigen Bereich wird eine neue Betriebswerkstätte errichtet.

Die Fa. Egner & Sohn produziert Betonsteine und verarbeitet dazu den vor Ort gewonnenen Sand aus dem Vorbehaltsgebiet für den Abbau von Quarzsanden. Sie ist damit einerseits als Gesamtbetrieb an den Standort gebunden. Andererseits liegt es auch im öffentlichen Interesse den aus der Sandlagerstatt gewonnenen Rohstoff auf möglichst kurzem Wege vor Ort zu verarbeiten. Damit können Transportwege eingespart und transportbedingte Umweltbelastungen vermieden werden.

Da für Fl.Nr. 2824, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf., bereits eine Abbaugenehmigung vorliegt, beschränken sich die im Zuge der geplanten Baumaßnahme neu hinzukommenden Eingriffe in gesetzlich geschützte Flächen auf Fl.Nr. 2825, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.. Für das geplante Bauvorhaben sind dort nur relativ kleinflächige Eingriffe erforderlich (gemäß auf das Vorhaben bezogener Bilanzierung ca. 330 m²).

Die objektbezogene Eingriffsvermeidung zeigt für 220 m² davon die Möglichkeit einer Beschränkung auf eine vorübergehende, baubedingte Inanspruchnahme der Waldvegetation auf. Der Sanddünenstandort bleibt dort sowie auf weiteren angrenzenden Flächen erhalten und wird für eine biotoptypische Entwicklung gesichert. Somit beschränken sich die dauerhaften Eingriffe in Sandkiefernwälder auf eine Fläche von ca. 110 m²; dies ist gemessen am Biotoptyp Wald sehr gering.

Es ist keinesfalls vorgesehen, wie in der Stellungnahme dargelegt, das gesamte Grundstück als GI darzustellen. Der Plan zeigt auf, dass es sich um eine sehr kleine Teilfläche von Fl.Nr. 2825, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf., handelt, gemessen zu 520 m², während das gesamte Grundstück 8624 m² aufweist. Eine noch engere Abgrenzung würde das Planungsziel, eine den Betrieb sichernde Erweiterung der ansässigen Fa. Egner & Sohn in direktem betrieblich-funktionalem Zusammenhang mit den bestehenden Anlagen, verfehlen.

Die Eingriffsflächen auf Fl.Nr. 2825, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf., liegen am Rand des geschlossenen Kiefernwaldgebiets und sind somit bereits im Ausgangszustand aufgrund der Randeinflüsse in ihrer Wertigkeit reduziert. Bei Durchführung der auf Fl.Nr. 2824, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf., bereits genehmigten Abbaumaßnahmen ergäbe sich auf Fl.Nr. 2825, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf., für die Abbauphase eine Reduzierung auf eine verinselte, stark von Randeinflüssen überprägte Waldparzelle mit deutlich reduzierter Lebensraumwertigkeit.

Die Kompensationsflächenplanung sieht Aufwertungsmaßnahmen in aus Naturschutzsicht aufwertungsbedürftigen Sandkiefernwäldern vor. Durch die Optimierung bestehender Sandkiefernwälder werden im räumlichen Zusammenhang funktional gleichartige Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt.

In weiteren telefonischen und schriftlichen Abstimmungen mit Frau Huber und Herrn Neuwald, Landratsamt, wurden noch einmal das Erfordernis der Betriebserweiterung auf Fl.Nr. 2825, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf., sowie die Umweltauswirkungen dargelegt. Daraufhin wurde die Fa. Egner & Sohn am 14.11.2013 seitens des Landratsamtes darauf hingewiesen, dass ein Befreiungsantrag zu stellen sei. Dieser wurde zwischenzeitlich von der Fa. Egner & Sohn beim Landratsamt vorgelegt.

Mit Bescheid vom 18.12.2014 hat das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. eine Befreiung zur Beseitigung eines gesetzlich geschützten Biotops im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung „118 - Weißmarter“, Fl.Nr. 2825, Gmkg. Neumarkt i.d.OPf., erteilt.

am 27.06.2013:

Die für Ausweisung als GI geplanten Grundstücke müssen aus dem Bergrecht entlassen werden, bevor sie in eine andere Nutzung überführt werden.

Stellungnahme des Planers

Eine Entlassung aus dem Bergrecht erscheint nach Genehmigung der Flächennutzungsplanung erforderlich, nicht aber vorher, da es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt.

am 27.06.2013:

Aus der Karte Zustand von Natur+Landschaft im Anhang 1 der Begründung ist der Geltungsbereich der bestehenden Abbaugenehmigung nicht herauszulesen. Dieser muss sichtbar dargestellt werden, da er als wichtige Entscheidungsgrundlage dient.

Stellungnahme des Planers

Es liegt eine Genehmigung zum Sandabbau für das Grundstück Fl.Nr. 2824, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf., vor. Demnach ist nur ein Schutzstreifen entlang der Bundesstraße 8 ausgenommen. Es liegen keine verwertbaren Pläne vor, aus denen eine über diese Information hinausgehende, detailliertere Darstellung möglich wäre.

am 27.06.2013:

Die Ausgleichsfläche für die CEF-Maßnahme liegt im FFH-Gebiet 6734-371.01 Binnendünen und Albrauf bei Neumarkt. Wenn die Planung weiterbetrieben wird, sind hierzu Aussagen in Form einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung notwendig.

Stellungnahme des Planers

Aufgrund der Stellungnahme erfolgte eine ergänzende telefonische Abklärung zum weiteren Vorgehen. Nach Rücksprache mit Frau Huber, Landratsamt, ist kein formales FFH-screening erforderlich. In der Begründung ist knapp zu erläutern, dass die Maßnahmen der Umsetzung der Gebietsziele dienen und entsprechend keine Beeinträchtigung der Schutzziele zu erwarten ist.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

2.4.4 Staatliches Bauamt Regensburg, 17.06.2013

Die Erweiterungsfläche ist über bestehende Einmündung an die B 8 angebunden; weitere Zufahrten sind nicht zulässig. Eine evtl. später erforderliche Nachrüstung (Linksabbiege-Spur etc.) der Einmündung, die bedingt ist durch diese bzw. weitere geplante Abbauflächen geht zu Lasten des Veranlassers. Die Anbauverbotszone von 20 m zur B 8 gemäß § 9 FStrG ist zu beachten.

Stellungnahme des Planers

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind durch die Festlegung der Grünfläche entlang der B 8 bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt.

2.4.5 Stadtwerke Neumarkt, 17.06.2013

Die im Schreiben vom 10.08.2011 aufgeführten Punkte zur Strom-, Wasser- und Gasversorgung sowie ÖPNV behalten weiterhin Gültigkeit.

am 10.08.2011:

Die Stromversorgung kann über die kundeneigene Trafostation der Fa. Egner & Sohn für deren Betriebsweiterung erfolgen. Der Planungsbereich ist derzeit nicht an die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke angeschlossen. Die Gasversorgung ist aus vorhandener Leitung möglich. Bezüglich des ÖPNV sind keine Maßnahmen erforderlich.

Stellungnahme des Planers

Die Hinweise zu Strom-, Wasser, und Gasversorgung werden redaktionell in die Begründung aufgenommen.

am 17.06.2013:

Verweis auf die Stellungnahme vom 07.02.2013 an Herrn Stadtbaumeister Seemann bezüglich des Trinkwasserschutzgebietes MISS:

Im Zuge der geplanten Baumaßnahme sind noch keine Abbauhöhen für Sandabbau festgelegt worden; dies ist aus Sicht der Stadtwerke unerlässlich.

Stellungnahme des Planers

Die Stellungnahme betrifft eine Bauvoranfrage der Fa. Egner & Sohn auf der geplanten GI-Erweiterung. Die Festlegung von Abbauhöhen ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Die Prüfung und etwaige Festlegung von Sandabbauhöhen erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes hatte geeignete Vorgaben für die Höhenlage des späteren Betriebsgeländes vorgesehen (451,5 bis 452,0 m ü. NN); daraus wären die Sandabbauhöhen abzuleiten. Ein Hinweis dazu wurde redaktionell in die Begründung aufgenommen.

2.4.6 Wasserwirtschaftsamt Regensburg, 05.06.2013

Verweis auf die Stellungnahme vom 16.08.2011.

Änderungen/Ergänzungen der Stellungnahme sind nicht erforderlich.

Stellungnahme des Planers

Es ist keine weitere Würdigung erforderlich.

2.5 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Von Bürgern wurden keine Anregungen zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren abgegeben.

2.6 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2.6.1 Fa. Klebl, 17.06.2013

Das Sandabbaurecht auf Fl.Nr. 2824, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf., muss für den Fall des Scheiterns des beabsichtigten Grundstückstausches zwischen Fa. Egner & Sohn und Fa. Klebl in vollem Umfang bestehen bleiben.

Stellungnahme des Planers

Für Fl.Nr. 2824, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf., besteht eine bergrechtliche Genehmigung für die Gewinnung von Quarzsand. Solange diese nicht aufgehoben wird, besteht sie trotz einer Änderung des Flächennutzungsplanes weiter.

3. Planungsalternative – Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte der Betrieb nicht erweitert und gegebenenfalls dadurch in seinem Bestand gesichert werden. Ein alternativer Standort kommt nicht in Betracht.