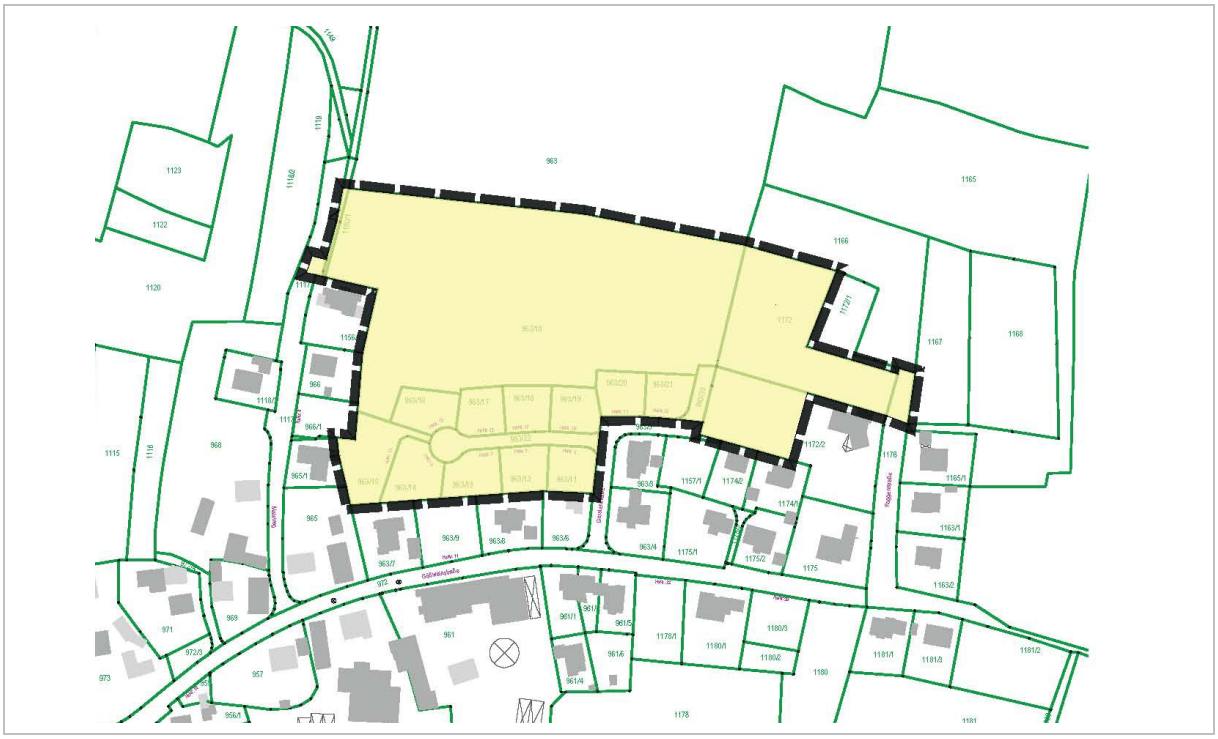
NEUMARKT i.d.OPf.

STARKE STADT

Flächennutzungsplanänderung „139 - Lährer Berg“



Begründung

Stand: 02.06.2016

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf. Stadtplanungsamt Rathausplatz 1 92318 Neumarkt i.d.OPf.	TEAM 4 landschafts+ortsplanung guido bauernschmitt • robert enders 90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/995357-0

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis, Anlass der Planung 3

2. Lage und Größe des Plangebietes 3

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben 4

3.1. Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm 4

3.2. Flächennutzungsplan 6

4. Art der baulichen Nutzung 6

5. Flächenbedarf, gesamtstädtische Flächenpotenziale und Standortalternativen 6

6. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung 10

7. Immissionsschutz 10

8. Natur und Landschaft 10

9. Wasserwirtschaft 11

1. Planungserfordernis, Anlass der Planung

Der Stadtrat von Neumarkt hat in seiner Sitzung vom 08.06.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Erweiterung des Wohngebietes in Lähr (gem. § 4 BauNVO) aufzustellen und den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern.

Die Stadt Neumarkt ist Oberzentrum am Rand des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen und damit attraktiver Siedlungsschwerpunkt des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. Die bestehenden freien Bauflächen können die sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauland nicht befriedigen, so dass die Ausweisung des Wohngebiets in Lähr zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage erforderlich ist (vgl. Kap. 3-5).

Der Ortsteil Lähr liegt unmittelbar vor den Toren der Kernstadt mit sehr guter Verkehrsverbindung und ist auch an das ÖPNV-Netz angebunden. Deshalb ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle erforderlich, um ein Angebot für die starke Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet Neumarkt zu schaffen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lähr nördlich der Gößweinstraße. Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Fl.Nrn. 963, 1117 (Teilfl.) (Maisweg), 1150/1 (Teilfl.), 1166, 1172/1

Im Osten: durch Fl.Nrn. 1167, 1172/1 und 1172/2

Im Süden: durch Fl.Nrn. 963/5, 963/6, 963/7, 963/8, 963/9, 1117 (Teilfl.) (Mais weg), 1156/1, 1172/2, 1174/1, 1174/2 u. die Roggenstraße 1176 (Teilfl.)

Im Westen: durch Fl.Nrn. 965, 965/1, 966, 966/1, 1117 (Teilfl.) (Maisweg), und 1156/1 alle Gemarkung Helena.

Der gesamte Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,2 ha und beinhaltet folgende Grundstücke:

Flur-Nr. und 963/10, 963/11, 963/12, 963/13, 963/14; 963/15, 963/16, 963/17, 963/18, 963/19, 963/20, 963/21, 963/22, 963/23, 1117 (Teilfl.), 1150/1 (Teilfl.), 1172, 1172/2 (Teilfl.) und 1176 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Helena.

Der südliche Teil des Änderungsbereichs beinhaltet die Anpassung der im wirksamen FNP bereits als geplant dargestellten Baufläche, für die für den überwiegenden Teil inzwischen eine rechtswirksame Einbeziehungssatzung erarbeitet wurde. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs hat eine Größe von ca. 2,2 ha und beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Helena:

Fl.Nrn. 963/10 (Teilfl.), 1117 (Teilfl.), 1150/1 (Teilfl.), 1172 und 1176 (Teilfl.)

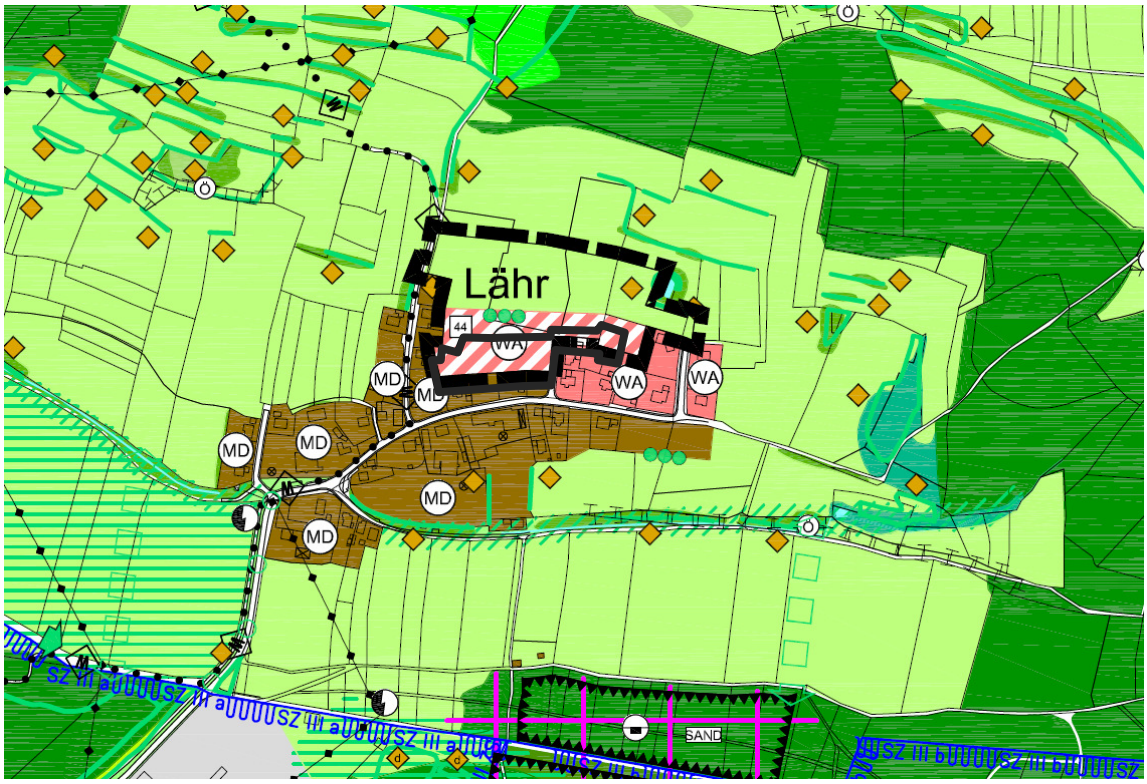


Abbildung 1:

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich Einbeziehungssatzung

Das Plangebiet beinhaltet einen mäßig nach Süden geneigten Hang, der derzeit als Grünland genutzt wird. Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner Hanglage und der Lage am Ortsrand hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), sowie Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils aktuellen Fassung.

3.1. Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. ist grundsätzlich als geeigneter Standort für ein Wohngebiet der vorliegenden Größenordnung anzusehen.

Die Stadt ist im Landesentwicklungsprogramm innerhalb der Region Regensburg als Oberzentrum und Teil des Verdichtungsraums Nürnberg - Fürth - Erlangen dargestellt.

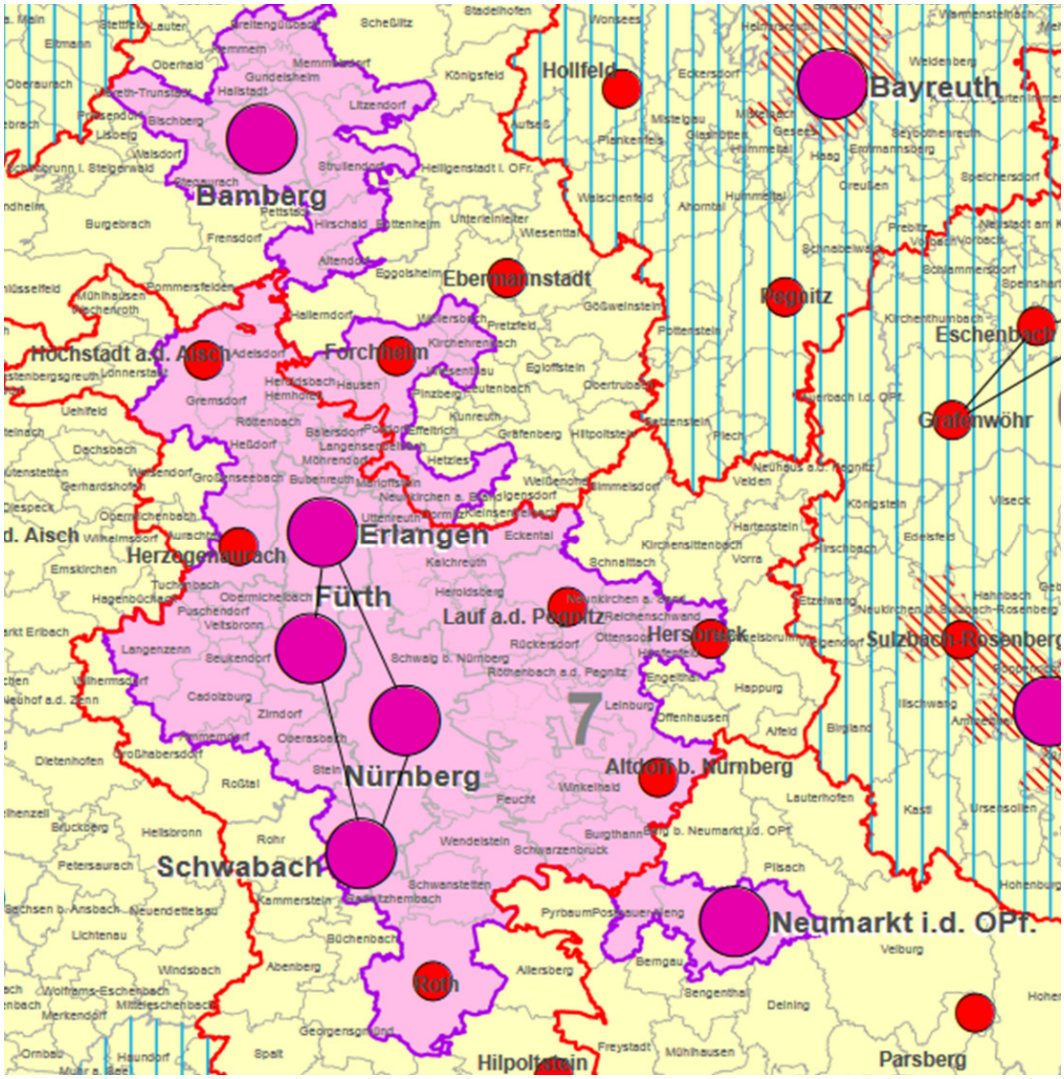


Abbildung 2:

Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte (Ausschnitt), Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie. 2013

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2034 (Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2014) prognostiziert für den Landkreis Neumarkt bis 2034 eine positive Entwicklung von 2,0 %. Diese wird sich auf den Großraum Neumarkt konzentrieren, der Teil des Verdichtungsraums Nürnberg-Fürth-Erlangen ist. Für den Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen wird für den Zeitraum der nächsten 20 Jahre ein Bevölkerungszuwachs von 5 bis 6 % prognostiziert.

Aus regionalplanerischer Sicht ist das prognostizierte Bevölkerungswachstum des Landkreises Neumarkt von 2,0 % bis 2034 auf das Oberzentrum Stadt Neumarkt zu konzentrieren. Ausschlaggebend hierfür sind die Anbindung der Stadt Neumarkt an das S-Bahn-Netz des Verdichtungsraums sowie die Versorgung mit Gütern des höheren Bedarfs. Eine Konzentration des Bevölkerungswachstums im Raum Neumarkt auf die Stadt Neumarkt konnte in der Vergangenheit nicht erreicht werden, zugunsten eines z.T. sehr starken Wachstums der Umlandgemeinden. Ursache hierfür ist im Wesentlichen die Nichtverfügbarkeit von Bauflächen. Zur Deckung des regionalen

Baulandbedarfs tragen derzeit im Wesentlichen die Umlandgemeinden bei, womit eine Schwächung des Oberzentrums einhergeht.

3.2. Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neumarkt i. d. OPf. liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Genehmigung der Regierung der Oberpfalz aus dem Jahre 2004 vor. Dieser stellt den Geltungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft sowie Allgemeines Wohngebiet (in Planung) dar. Die künftige Grenze des Ortsrandes ist landschaftlich einzubinden durch die Pflege und das Pflanzen von Gehölzen.

4. Art der baulichen Nutzung

Zwischen der Gößweinstraße und der südlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt unmittelbar angrenzend ein im Rahmen einer Einbeziehungssatzung ausgewiesenes Allgemeines Wohngebiet. Die Flächennutzungsplanänderung greift dies auf und setzt die hier begonnene Entwicklung fort.

Als Art der baulichen Nutzung sind überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO, eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz sowie Verkehrsflächen vorgesehen. Dies entspricht der städtebaulich beabsichtigten Nutzung.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde so gewählt, dass eine geplante Eingrünung am künftigen Siedlungsrand inbegriffen ist.

5. Flächenbedarf, gesamtstädtische Flächenpotenziale und Standortalternativen

Die Nachfrage nach Einfamilienhausbebauung im Stadtgebiet Neumarkt übersteigt das derzeitige Angebot erheblich. Dies zeigt sich anhand täglicher Baugrundstücksanfragen beim Liegenschaftsamt sowie Vormerklisten für Bauwerber. Die Nachfrage verteilt sich im Wesentlichen auf das gesamte Stadtgebiet, Schwerpunkt ist hierbei der Wunsch nach guter Verkehrsanbindung. Der Bedarf an Bauflächen für Einfamilienhäuser kann derzeit nicht durch die im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen Baugebietsplanungen oder die Möglichkeiten der Innenentwicklung oder Nachverdichtung befriedigt werden.

Unter den Maßnahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung wird die Bebauung bereits erschlossener Baugrundstücke angestrebt. Das in Aufbau befindliche Baulückenkataster weist derzeit 34 freie, städtische Baulücken in Allgemeinen Wohngebieten und 5 städtische Baulücken in Mischgebieten / Dorfgebieten (ca. 2,4

ha in WA und 0,5 ha in MI / MD) auf, von denen aufgrund der Festsetzungen und Gebietscharakteristik nur ein Teil für Einfamilienhausbebauung geeignet ist. Weiterhin wurde kürzlich eine Abfrage der Verkaufsbereitschaft der privaten Baugrundstücksbesitzer durchgeführt, um ggf. einen Anteil an privaten Baugrundstücken dem freien Markt und somit einer Bebauung zuzuführen. Die Befragung ergab, dass insgesamt 30 Eigentümer von Baulücken in Allgemeinen Wohngebieten und 4 Eigentümer von Baulücken in Mischgebieten entwicklungs- / verkaufsbereit innerhalb des Zeitraums bis 2020 sind.

Derzeit kann die Stadt Neumarkt nicht ausreichend verfügbare Bauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln. Gründe hierfür sind vor allem die Nichtverfügbarkeit von Grundstücken (z.T. Schlüsselgrundstücke) der gem. Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehenen Baugebietsplanungen. So können derzeit nicht entwickelt werden:

WA (Planung)	**Netto-Fläche [ha]**
14 - Maienbreite Nord	4,56
25 - WA-Erweiterung Rödelberg	0,56
32 - Rittershof Nord	0,58
33 - Rittershof Ost II	2,54
36 - Pölling-Ost II	2,29
41 - Woffenbach-Nord	8,64
43 - Holzheim-Nord	5,03
45 - Am Schlosserhügel	1,25
54 - Erweiterungen Koppenmühle	0,63
56 - Neumarkt-Nordost	1,11
58 - Neumarkt Bayernstraße	1,72
Gesamt	**28,91**

Die geplanten Baugebietsplanungen Helena-West (48), Neumarkt Ost (57), Am Weinberg (46) und Lähr Nord (44) konnten in der Vergangenheit in Teilbereichen und der Bereich Eichenmühle (78) vollständig bauplanungsrechtlich geregelt werden.

WA (Planung)	**Name BBP**	**Nummer BBP**	**Wohnbauflächen BBP [ha]**
57 - Neumarkt-Ost	Mozartstraße	111	0,47
48 - Helena-West	Helena West	126	0,15
78 - Eichenmühle	Nördlich der Eichenmühle	101	1,22

46 - Am Weinberg	Obere Klosterwiese II	113-2	1,56
44 - Lähr Nord	Einbeziehungssatzung	---	0,81
Gesamt			**4,21**

Die übrigen Flächen der Gebiete Neumarkt Ost (57) und Helena West (48) stehen der Stadt für eine Entwicklung nicht zur Verfügung.

WA (Planung)	**Netto-Fläche [ha]**
57 - Neumarkt-Ost	11,30
48 - Helena-West	0,63
Gesamt	**11,93**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Neumarkt bisher keine neuen Wohnbaugebiete im Außenbereich ausgewiesen hat, die nicht auch als „Baugebiete in Planung“ im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Neben der nahezu bereits vollständig beplanten Wohnbaufläche Lähr Nord (44) wird gegenwärtig für die noch verbliebenen Teilbereich der Baugebietsplanung Am Weinberg (46) ein Bebauungsplan aufgestellt.

WA (Planung)	**Netto-Fläche [ha]**
46 - Am Weinberg	1,51
Gesamt	**1,51**

Für die sonstigen im FNP der Stadt Neumarkt vorgesehenen WA-Baugebiete Stauf-Nordost (29), Woffenbach-Südwest (38) und Höhenberg Kappellenäcker Erweiterung (71) beabsichtigt die Stadt demnächst Planungen auf verfügbaren Grundstücken einzuleiten.

WA (Planung)	**Netto-Fläche [ha]**
29 - Stauf Nordost	1,48
38 - Woffenbach Südwest	0,75
71 - Höhenberg Kapellenäcker Erweiterung*	1,78
Gesamt	**4,01**

* voraussichtlich kann der gesamte Bereich entwickelt werden

Es verbleiben folgende Teilbereiche in Stauf (29) und Woffenbach (38):

WA (Planung)	**Netto-Fläche [ha]**
29 - Stauf Nordost	2,28
38 - Woffenbach Südwest	5,38
Gesamt	**7,66**

Die im FNP in Planung eingetragenen Misch- und Dorfgebiete Lippertshofen Südost (61), Erweiterung Koppenmühle (54) und Woffenbach-Südwest (38) sind entweder nicht im Eigentum der Stadt oder lassen sich aufgrund fehlender Grundstücke nicht sinnvoll städtebaulich entwickeln.

MI / MD (Planung)	**Netto-Fläche [ha]**
61 - Lippertshofen Südost	0,54
54 - Erweiterung Koppenmühle	0,69
38 - Woffenbach-Südwest	1,38
Gesamt	**2,61**

Somit hat die Stadt Neumarkt im gesamten Stadtgebiet, schwerpunktmäßig in der Kernstadt Neumarkt sowie den in der Nähe der Kernstadt liegenden Ortsteilen mögliche Flächen für eine Bauflächenausweisung geprüft. Um die spätere Verfügbarkeit der Bauflächen zu sichern, weist die Stadt Neumarkt nur Bauflächen aus, wo sie selbst in den Besitz von mindestens 50 % der Fläche kommen kann. Damit wird die Entstehung von Baulücken und erschlossenen, aber unbebauten Flächen vermieden. Weiterhin wird sichergestellt, dass die vorhandene Nachfrage nach Bauland auch tatsächlich befriedigt werden kann.

Von den 60,9 ha im wirksamen FNP dargestellten geplanten Bauflächen (Nettobaufläche) können 51,11 ha derzeit nicht entwickelt werden. Lediglich 4,21 ha Wohnbauflächen konnten seit Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes geschaffen werden. Um die nicht geschaffenen Flächen zu kompensieren, und um weiterhin kommunalen Handlungsspielraum hinsichtlich des Grundstückserwerbs zu haben, werden ggf. Baugebietsplanungen auch außerhalb der dafür vorgesehenen Baugebietskulisse des wirksamen FNP entwickelt, bzw. bereits vorgesehene Bauflächendarstellungen sinnvoll erweitert.

Im wirksamen FNP ist bereits eine Erweiterung des Ortsteils Lähr vorgesehen. Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen bietet sich an, da der der Ortsteil nur wenige hundert Meter von der Kernstadt entfernt liegt und verkehrstechnisch hervorragend sowohl an die Stadt Neumarkt wie auch an das überregionale Verkehrsnetz angebunden ist. Zudem ist die gewählte Fläche auf Grund ihrer topographischen Lage ein attraktiver Wohnstandort und sehr günstig für die Nutzung der passiven und aktiven Sonnenenergie.

6. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße (Fl.Nr. 963/22) und die Verlängerung der Gerstenstraße, die im Westen an den Maisweg anschließt. Nur die im östlichen Bereich vorgesehene WA-Fläche ist von der Roggenstraße aus zu erschließen.

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der angrenzenden Straßen vorhanden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

7. Immissionsschutz

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich in ca. 50 m Entfernung eine landwirtschaftliche Hofstelle, auf der Tierhaltung betrieben wird (Rinderstallung). Die von dieser Anlage ausgehenden Geruchsimmissionen können Beeinträchtigungen in dem geplanten Wohngebiet hervorrufen. Da der Abstand zu den nächstgelegenen bestehenden Wohnhäusern wesentlich geringer ist (ca. 25 m), als das künftige Wohngebiet, ist der landwirtschaftliche Betrieb bereits eingeschränkt. Weiterhin ist nicht damit zu rechnen, dass die hinzu kommende Wohnbebauung stärkeren Belastungen ausgesetzt sein wird, als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Nach einer Prüfung durch das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. auf der Grundlage der bayerischen Abstandshaltungen für Rinderstallungen sind darüber hinaus in dem Planungsgebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen zu erwarten.

8. Natur und Landschaft

Die Baufläche liegt an einem nach Süden geneigten Hang mit hoher Fernwirksamkeit. Deshalb sind umfassende Eingrünungsmaßnahmen erforderlich.

Durch die bereits im Rahmen einer Einbeziehungssatzung festgesetzte Ausgleichsfläche zur Ortsrandeinbindung nördlich der Baufläche, wird eine gute Einbindung in das Landschaftsbild sichergestellt. Diese Eingrünung soll im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung übernommen und erweitert werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich ausgleichbar, da es sich überwiegend um eine mäßig intensiv genutzte Grünlandfläche handelt, die nur im Osten kleinflächige Vernässungen mit geschützter staunässeliebender Vegetation aufgrund einer defekten Verrohrung aufweist. Eine Ausnahmegenehmigung für des-

sen Beseitigung wird im Rahmen des Bebauungsplanes bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

Es liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büro Genista vom September 2015 vor. Im Wirkraum werden keine einschlägigen Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote wirksam, es konnten keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen werden. Lediglich bei den Brutvögeln sind konfliktvermeidende Maßnahmen bei der Entfernung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) notwendig. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt.

Durch die hohe Fernwirksamkeit sind im Bebauungsplan gestalterische Vorgaben an die Bebauung erforderlich.

9. Wasserwirtschaft

Durch den östlichen Planbereich verläuft ein verrohrtes Gewässer. Seine gefasste und ebenfalls verrohrte Quelle befindet sich auf dem nordöstlich angrenzenden Grundstück. Eine Teilöffnung des verrohrten Gewässers im Bereich des geplanten Spielplatzes wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

Durch die geplante Ausgleichsfläche erfolgt eine Eingrünung am künftigen Siedlungsrand. Abfließendes Oberflächenwasser bei Niederschlägen oder Schneeschmelze soll in einem Graben abgefangen und über Drainagen abgeleitet werden.

Aufgrund der insgesamt uneinheitlichen Bodenverhältnisse mit teilweise tiefreichenden Auflockerungen und weichen bis breiigen Schichten im Untergrund werden grundsätzlich ergänzende Baugrunduntersuchungen empfohlen, um ein an die jeweiligen Bodenverhältnisse angepasstes Gründungskonzept einer Bebauung zu entwickeln.

Neumarkt, den …….