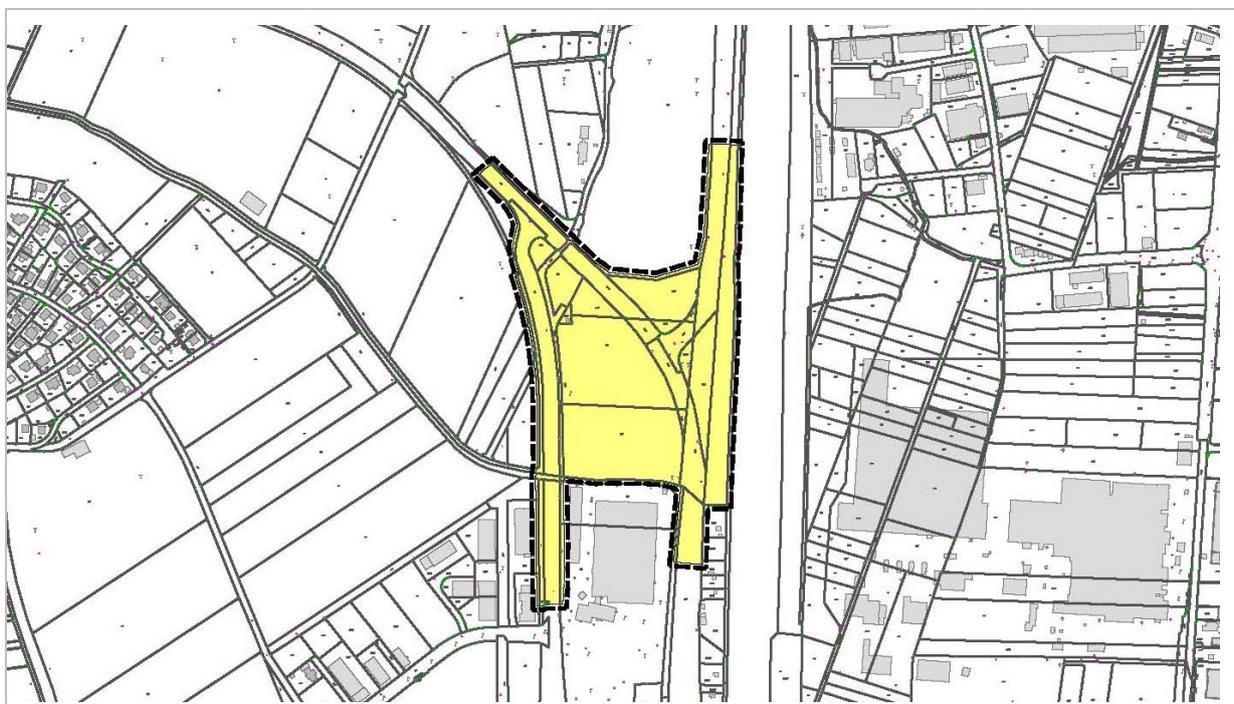




## Flächennutzungsplanänderung „141 – GE Münchener Ring / St 2240“



### Begründung

Stand: 25.11.2015

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf.  
Stadtplanungsamt  
Rathausplatz 1  
92318 Neumarkt i.d.OPf.



VOGELSANG

in Zusammenarbeit mit:

Landchaftsplanung  
Klebe

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung- und Landesplanung .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Lage des Plangebiets und Angaben zum Bestand .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planung / Angaben zur Änderung .....</b>	<b>6</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung und sonstige Flächennutzungen .....	6
4.2	Verkehrsflächen / -anbindung .....	7
4.3	Ver- und Entsorgung .....	7
4.4	Immissionsschutz .....	8
<b>5.</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft / Eingriff – Ausgleich / gesetzlicher Artenschutz ...</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>8</b>

## **1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich**

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. stellt parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) den Bebauungsplan „141 – GE Münchener Ring / ST 2240“ auf. Dieser Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die Ausweisung eines Gewerbegebietes zwischen der Straße Münchener Ring und B 299 (im FNP bisher als „Gewerbegebiet – geplant“ enthalten) sowie die Neuregelung der Verkehrsführung in diesem Bereich vor. Da das Gewerbegebiet bereits im wirksamen FNP enthalten ist, wäre hierfür grundsätzlich keine Änderung des FNPs erforderlich. Da sich die Änderung der Verkehrsführung im Umfeld jedoch als umfangreicher darstellt, ist hierfür diese Änderung des FNPs erforderlich.

Zentrales Anliegen der Umplanung der Verkehrssituation ist die Erhöhung der Verkehrsqualität mit einer optimierten und unfallgefahrreduzierten Umgestaltung der Knotenpunkte im Geltungsbereich. Hierzu sollen die Anbindungen des Münchener Rings (Gemeindestraße) und der Staatsstraße 2240 in den Einmündungen in die Bundesstraße 299 (Umgehung südlich des Stadtzentrums) optimiert und als ampelfreie Kreuzungen neu gestaltet werden. Durch diese wesentlichen Änderungen der Verkehrsführung ergeben sich für die im Umfeld befindlichen Flächen teilweise Änderungen in der Flächennutzung. Darüber hinaus kann eine bisherige Straßenverkehrsfläche zurückgebaut und zukünftig anderweitig genutzt werden.

Im Zuge der Änderung des FNPs erfolgen somit die Anpassung der Verkehrsführung sowie die Anpassung der Flächennutzung im Umfeld der Verkehrsflächen (insbesondere landwirtschaftliche Fläche und Grünflächen). Weiterhin wird die Gelegenheit der FNP-Änderung genutzt, um die Abformung des bereits im wirksamen FNP enthaltenen Gewerbegebietes der präziseren Abformung des Bebauungsplanes anzugleichen. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich amtlich kartierte Biotope, welche nicht mehr der aktuellen Kartierung entsprechen und im Zuge der FNP-Änderung in aktualisierter Form nachrichtlich übernommen bzw. aktualisiert werden.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „141 – GE Münchener Ring / ST 2240“. Er umfasst ca. 8,48 ha und im Einzelnen die Grundstücke mit den Flurnummern:

- Gemarkung Neumarkt:  
1786/1 Teilfl., 1786/3, 1786/4, 1786/5, 1874/37 Teilfl., 1876 Teilfl., 1901 Teilfl., 1901/1, 1902, 1903/1 Teilfl., 1904, 1904/1, 1904/3, 1904/4, 1904/5, 1904/6, 1904/7, 1904/8, 1904/9, 1904/10, 1904/11, 1904/12, 1905, 1905/1, 1914 Teilfl., 1917 Teilfl., 1990 Teilfl., 1992 Teilfl.
- Gemarkung Stauf:  
697 Teilfl., 719 Teilfl., 720, 721 Teilfl., 722, 722/1 Teilfl.



*Umgrenzung des Geltungsbereichs*

## 2. Vorgaben der Raumordnungs- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die hier zu berücksichtigenden Belange beinhaltet das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) aus dem Jahr 2013 sowie der für diese Planungsregion zuständige Regionalplan 11 „Region Regensburg“ (RP 11) aus dem Jahr 2011.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist gemäß LEP 2013 in ihrer zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum eingestuft (vgl. LEP 2013 Anhang 2, Strukturkarte). In Oberzentren sollen Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Im Sinne des LEP 2013 ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. eine Gemeinde im Verdichtungsraum (vgl. LEP 2013 Anhang 2, Strukturkarte). In diesen ist darauf abzielen, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und

ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten sowie Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird.

Der Regionalplan 11 gibt für die Kernstadt Neumarkt i.d.OPf. u.a. vor, dass das Angebot an Arbeitsplätzen zu sichern und in qualifizierten Tätigkeitsbereichen auszubauen ist (A II, 4.2.2, G).

Der Ludwig-Donau-Main-Kanal zählt nach B I, 5 zu den stadtnahen Landschaften, welche so gepflegt und gestaltet werden sollen, dass das charakteristische Orts- und Landschaftsbild, die kleinklimatische Wirkung und die Erholungswirksamkeit natürlicher Landschaftsteile erhalten und verbessert werden.

In Neumarkt soll die Wirtschaftsstruktur durch ein vermehrtes Angebot qualitativ höherwertiger Arbeits- und Ausbildungsplätze gestärkt werden. Neben dem Ausbau des produzierenden Gewerbes soll auch die Weiterentwicklung des Dienstleistungsgewerbes schwerpunktmäßig im möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. (...) angestrebt werden (B IV, 1.2.3).

Die vorliegende Änderung des FNPs trägt den o.a. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung.

### **3. Lage des Plangebiets und Angaben zum Bestand**

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten der Stadt Neumarkt i.d.OPf. an der Gemarkungsgrenze Neumarkt / Stauf, westlich des Ludwig-Donau-Main-Kanals im Bereich der Kreuzung der B 299 und der St 2240. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch gewerbliche Nutzungen im Süden und Südwesten, landwirtschaftliche Ackerflächen im Westen und Nordwesten, dichte Gehölzbepflanzungen im Norden sowie den Ludwig-Donau-Main-Kanal im Osten.

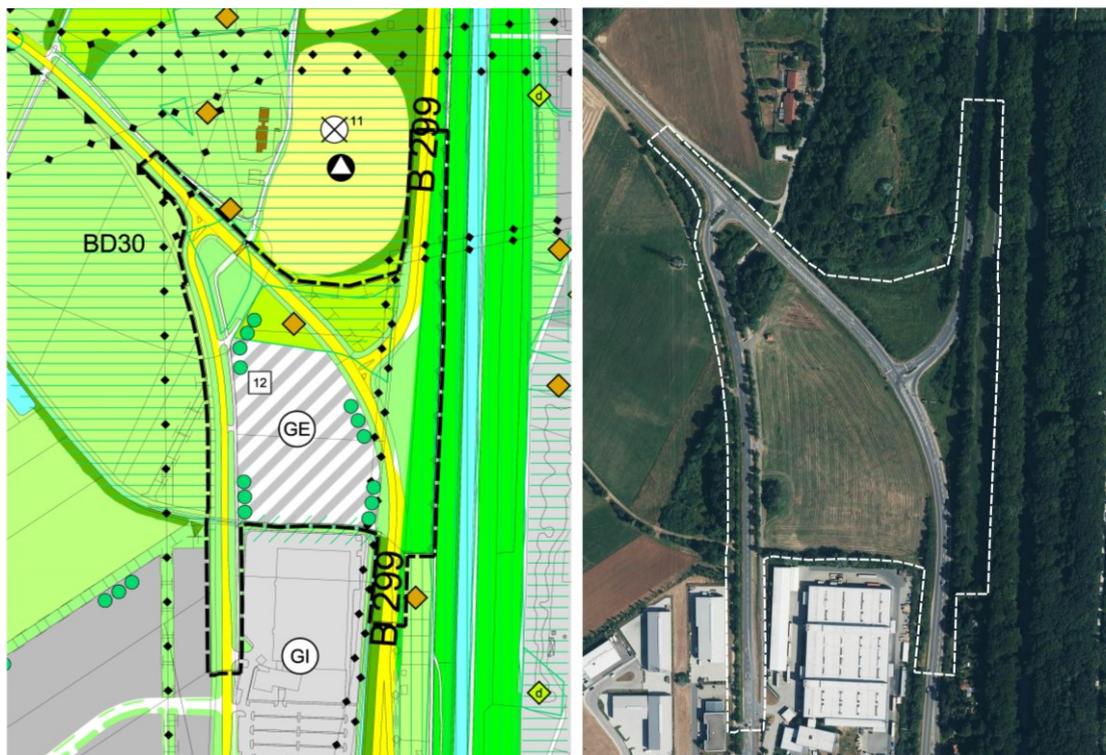
Die aktuelle Nutzung der Flächen im Geltungsbereich der Änderung sind Intensiv- und Extensivgrünland (bereichsweise in feuchter bis nasser Ausbildung mit entsprechender Vegetation), Straßenverkehrsfläche, Gehölzstrukturen wie Feldgehölze, Hecken Sumpfwald, Mischwald und mesophile Gebüsch aus heimischen Laubgehölzarten. Eine genauere Beschreibung der Vegetationsbestände und Nutzungen erfolgt im Umweltbericht.

Nach dem genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan der Stadt Neumarkt wird für den Änderungsbereich aktuell dargestellt:

- Gewerbegebiet - geplant
- „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“
- „Laubwald/Mischwald“
- Ausgleichsflächen
- Grünflächen
- Röhricht / Seggenrieder
- amtlich kartierte Biotop
- Pflanzen und Pflege von Gehölzen entlang von Siedlungsrändern
- Hauptversorgungsleitungen
- Neuanlage von Grünzügen, keine Bebauung. Pflanzung von Gehölzen und Anlage von Grünflächen, Ergänzung bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen mit

Übergang in die freie Landschaft. Ziele: Schaffung eines Grünzugsystems unter Einbeziehung bereits vorhandener Flächen, Erhalt von Frischluftschneisen

- Talräume der Fließgewässer, keine Bebauung, Umwandlung von Acker in Grünland / Extensivierung der Grünlandnutzung oder Zulassen der natürlichen Sukzession im Überschwemmungsbereich. Ziele: Erhalt der Talräume, Optimierung der Fließgewässer und deren Begleitstrukturen, Entwicklung von Kontaktlebensräumen, Erhalt der Retentionsräume
- Trenngrün, Freihalten von Bebauung. Ziele: Schutz von Biotopen, Klima und Landschaftsbild, Erhalt von Grünzäsuren



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

Ausschnitt aus dem Luftbild

#### 4. Planung / Angaben zur Änderung

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige Flächennutzungen

Die Art der baulichen Nutzung für die Baufläche im Geltungsbereich der Änderung wird von „Gewerbegebiet – geplant“ zu „Gewerbegebiet“ geändert, da durch die parallel verlaufende Aufstellung des Bebauungsplans das Gebiet bauplanungsrechtlich geregelt wird. Über die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen macht der Bebauungsplan konkrete Aussagen. Durch die Änderungen der Verkehrsführung erfolgt weiterhin eine Reduzierung der Gewerbegebietsfläche im südlichen Bereich (ca.  $-9.000 \text{ m}^2$ ). Als Ausgleich für diese Reduzierung und vor dem Hintergrund des konkreten Bedarfs an Gewerbeflächen im Stadtgebiet wird die Gewerbegebietsfläche im Norden vergrößert (ca.  $+1.800 \text{ m}^2$ ). Hierfür wird die hier bisher dargestellte Fläche „Röhricht / Seggenrieder“ teilweise geändert und als Gewerbefläche dargestellt. In diesem Bereich ist jedoch im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch Festset-

zungen sicherzustellen, dass die Biotopbereiche innerhalb der Gewerbefläche in ihrem Zustand erhalten bleiben.

Darüber hinaus wird zur Eingrünung und Abgrenzung des Gewerbegebiets ein rundumlaufender Grünstreifen vorgesehen, sowie das Pflanzen von Gehölzen vorgesehen.

Im Nordwesten des Änderungsbereichs ergibt sich durch die Änderung der Verkehrsführung eine Möglichkeit des Rückbaus der bisherigen Straßenverkehrsfläche. Infolgedessen erfolgt hier die Änderung der Darstellung von „Überörtlicher und örtlicher Hauptverkehrsstraßen“ zu „Gehölze“ in Kombination mit „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Ziel ist hier in Teilbereichen die Schaffung von Ausgleichsflächen mit Gehölzbeständen.

#### **4.2 Verkehrsflächen / -anbindung**

Durch die Änderung des gesamten Anschlussbereiches B 299 / St 2240 / Münchener Ring sind neue Verkehrsflächen sowie die Rücknahme bestehender Verkehrsflächen erforderlich. Zu den wesentlichsten Änderungen zählt hierbei die neue „Querverbindung“ im Süden des Änderungsbereichs zur Anbindung der St 2240 an die B 299 für die südliche Fahrtrichtung sowie die Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße „Münchener Ring“. Für diese neue Trasse wurde das Gewerbegebiet verkleinert und für den verbleibenden südöstlichen Teilbereich zwischen St 2240 und B 299 nun eine „Grünfläche“ dargestellt. Eine weitere zentrale Änderung erfolgt im Nordwesten, da hier die Abfahrt der B 299 weiter nach Süden verlegt wird. Wie unter 4.1 bereits beschrieben, erfolgt hier ein Rückbau der Straßenverkehrsfläche.

Insgesamt betrachtet wird die neue Verkehrsführung im Zuge der FNP-Änderung als „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Verbleibende (isolierte) Teilflächen wurden größtenteils als „Grünfläche“ dargestellt und sind überwiegend als Straßenbegleitgrün anzusehen.

Von Norden kommend verläuft ein Fuß-/Radweg durch den Änderungsbereich. Dieser führt im Bestand durch eine Unterführung unter der B 299 hindurch und verläuft dann westlich parallel der bestehenden Straße nach Süden. Durch den Umbau der Verkehrsführung ist hier ebenfalls eine Änderung der Wegführung erforderlich. So wird der Rad-/Fußweg nach der Unterführung im Norden weiter auf einen vorhandenen Schotterweg im Westen und hier nach Süden geführt.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von Westen über eine Anbindung der zukünftigen Staatsstraße. Von Westen erfolgt ebenfalls eine Rad- und Fußwegeanbindung des Gewerbegebietes.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Durch den Änderungsbereich verläuft derzeit eine oberirdische 20 kV-Stromleitung sowie eine 110 kV-Stromleitung. Am Rande des Planbereichs befindet sich eine Gasleitung.

Ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen zur Anbindung des Gewerbegebietes sind bisher noch nicht vorhanden. Hier ist eine Erweiterung des bestehenden Netzes erforderlich.

#### **4.4 Immissionsschutz**

Für die Realisierung des Gewerbegebiets im Änderungsbereich sind detaillierte schallschutztechnische Gutachten in Verbindung mit nachfolgenden Maßnahmen notwendig. Grund hierfür ist die unmittelbare Nähe zu schützenswerten Nutzungen (Wohnen) im Westen, welche insbesondere durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen / Straßenverkehr im Umfeld vorbelastet sind. Hier wurde geprüft in welcher Art und Form Gewerbenutzung ohne eine Beeinträchtigung der schützenswerten Bereiche möglich ist.

Im Zuge der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans „141 – GE Münchener Ring / St 2240“ ist eine detaillierte Betrachtung zum Thema Immissionsschutz mit Bestandsaufnahme und Gutachten sowie hieraus resultierenden verbindlichen Festsetzungen enthalten.

#### **5. Belange von Natur und Landschaft / Eingriff – Ausgleich / gesetzlicher Artenschutz**

Im Zuge der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans „141 – GE Münchener Ring / St 2240“ mit integriertem Grünordnungsplan wird eine detaillierte ökologische Bilanzierung zur Bewältigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (gemäß Leitfaden: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003“ und für den Straßen- und Wegebau (gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung) erstellt und durch konkrete Maßnahmen verbindlich festgesetzt. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch Erholung/ Gesundheit, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter wurden detailliert betrachtet und sind ebenso wie die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und die dafür vorgesehenen Flächen werden in der Begründung zum Bebauungsplan näher beschrieben. Der Ausgleich wird auf Flächen im Geltungsbereich sowie extern auf Teilflächen der Fl. Nr. 308 Gemarkung Pölling erbracht. Der Eingriff wird vollständig ausgeglichen.

Entstehende Anforderungen aus dem gesetzlichen Artenschutz gem. §44 BNatSchG wurden im Rahmen einem entsprechenden Fachgutachten geprüft (vgl. Begründung zum Bebauungsplan) und im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### **6. Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans ist im Umweltbericht dokumentiert.