

## **Zusammenfassende Erklärung gem. §6 Abs. 5 Satz 3 BauGB**

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist im Rahmen eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens 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.

In der Stadt Neumarkt herrscht eine konstante Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen unterschiedlicher Größenordnung. Zuletzt haben sich vorhandene Reserven durch Neuansiedlungen deutlich verringert. Daneben bestehen regelmäßig Anfragen ortsansässiger Firmen.

Damit das Angebot an Gewerbeflächen aufrecht erhalten werden kann um Anfragen bezüglich Neuansiedlungen oder Betriebsverlagerungen innerhalb des Stadtgebietes gerecht werden zu können und Abwanderungen in Nachbargemeinden zu verhindern, war Bauleitplanung für die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Pölling notwendig.

Für die beabsichtigte Planung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

### Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss:	10.04.2014
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB: Anhörungsversammlung	09.07.2014
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB:	06.06.2014 - 04.07.2014
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	14.07.2014
Öffentliche Auslegung § 3 (2) Bau GB und	
Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 (2) Bau GB::	26.11.2014 - 29.12.2014
Feststellungsbeschluss:	29.01.2015

**1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

**Prüfung der Betroffenheit einzelner Belange gem. BauGB:**

<b>Schutzgut</b>	<b>Wirkungen/Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Mensch	Verlust von landwirtschaftlicher Freifläche ohne Anschluss an Wohnbebauung, Zunahme des Verkehrs über die Pöllinger Hauptstraße durch das Gewerbegebiet;	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von landwirtschaftlicher Fläche	geringe Erheblichkeit
Boden	Mittlere bis hohe Versiegelung durch zu erwartende Nutzung. Keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Versickerung, Wassersensibler Bereich des Höllbaches jedoch keine Wasserschutzzone betroffen. Regenrückhaltebecken in diesem Bereich geplant.	mittlere Erheblichkeit
Klima	Verlust von Flächen für Kaltluftentstehung, des weiteren keine wesentlichen Auswirkungen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Verlust von wohnsiedlungsferner Freifläche im Anschluss an gewerbliche Bebauung, intensiv landwirtschaftlich genutzt, kleinteiliger Heckenwuchs mit Baumanteil als bestehende Eingrünung vorhanden, des weiteren keine wesentlichen Auswirkungen	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	Keine Flächen mit besonderem komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen.	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Verlust von möglichem Bodendenkmal, bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf die Pfarrkirche sind nicht zu erwarten, die Sichtbeziehung wird nicht erheblich beeinträchtigt	mittlere Erheblichkeit

Durch die Bebauung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Wasser, Kultur- und Sachgüter sowie geringer Erheblichkeit auf die übrigen Schutzgüter zu erwarten.

**Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB:**

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine FFH-Gebiete. Daher sind Auswirkungen auf die genannten Gebiete nicht zu erwarten.

### Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt gesichert.

### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

### Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in einer Größenordnung von ca. 6,0 ha beansprucht.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen sind dem Bebauungsplan vorbehalten.

Zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Siedlungsfläche auch im Hinblick auf seiner Lage in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist vorgesehen die Vorgaben des Landschaftsplanes, der im Flächennutzungsplan integriert ist, zu übernehmen.

So sollen die vorhandenen Gehölzbestände entlang der Hauptstraße erhalten und durch weitere Baumpflanzungen ergänzt werden. Der künftige Siedlungsrand und damit der Übergang in die Landschaft soll durch Grünflächen und Anpflanzungen gestaltet werden.

Der Talraum des Höllbaches, der den südlichen Bereich des Plangebiets tangiert, wird von Bebauung freigehalten.

Das Gewerbegebiet selbst wird durch Bäume entlang der zu schaffenden öffentlichen Straßen und Begrünungsmaßnahmen zwischen den einzelnen Gewerbeparzellen strukturiert.

Festsetzungen zur Grünordnung werden im Bebauungsplan getroffen.

Es sind ca. 2.6 ha Ausgleichsflächen erforderlich.

Derzeit sind Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches als randliche Teilflächen auf den Flst. 1405, 1406/1 und 1407/1, Gmkg. Pölling vorgesehen. Außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Fläche auf dem Flst. 308, Gmkg. Pölling als Ausgleichsfläche beabsichtigt.

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

### **2.1 Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben

keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg
- Bayernwerk AG, Lupburger Str. 19, 92331 Parsberg

## Flächennutzungsplanänderung „132 Gewerbegebiet Pölling“

- Gemeinde Berggau, Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i.d.OPf, Bahnhofstraße 12, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Gemeinde Deining, Schloßstr. 6, 92364 Deining
- Gemeinde Pilsach, Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i.d.OPf., Bahnhofstraße 12, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Markt Postbauer-Heng, Centrum 3, 92353 Postbauer-Heng
- Gemeinde Sengenthal, Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i.d.OPf., Bahnhofstraße 12, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Industrie- u. Handelskammer Regensburg, Dr.-Martin-Luther-Str. 12, 93407 Regensburg
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e.V., Landesgeschäftsstelle, Eisvogelweg 1, 91161 Hilpoltstein

### keine Anregungen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf., Woffenbacher Str. 32, 92318 Neumarkt i.d.OPf. mit Schreiben vom 06.06.2014
- Gemeinde Berg, Herrnstr. 1, 92348 Berg mit Schreiben vom 06.06.2014
- Handwerkskammer Ndb.-OPf., Graflinger Straße 105, 94469 Deggendorf mit Schreiben vom 16.06.2014
- Landratsamt, Kreisbrandrat, Nürnberger Straße 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf. mit Schreiben vom 10.06.2014
- Stadt Velburg, Hinterer Markt I, 92355 Velburg mit Schreiben vom 25.06.2014

### Anregungen vorgebracht:

- Deutsche Telekom, Technik GmbH, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg
- Kabel Deutschland GmbH, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg
- Landratsamt, Sachgebiet 43, Bauamt, Nürnberger Str. 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf., Postfach 15 25, 92305 Neumarkt i.d.OPf.
- Staatliches Bauamt, Straßenbau ,Postfach 10 10 41 , 93010 Regensburg
- Wasserwirtschaftsamt, Landshuter Str. 59, 93053 Regensburg
- Stadt Neumarkt i.d.OPf., SG Beitrags- und Gebührenamt, im Hause
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Postfach 1189, 95633 Tirschenreuth
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Dr.-Grundler-Str. 3, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Regierung der Oberpfalz, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung SG 24, 93039 Regensburg
- Landratsamt, Techn. Umweltschutz, Nürnberger Straße 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München
- Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, Nürnberger Straße 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Postfach 1189, 95633 Tirschenreuth
- Regionaler Planungsverband, Altmühlstr. 3, 93059 Regensburg
- Stadt Neumarkt i.d.OPf., Beitrags- und Gebührenamt, im Hause

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

### 2.2.1

Die Deutsche Telekom weist mit Schreiben vom 06.06.2014 darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien befinden und dadurch die Belange der Telekom - z.B.

## Flächennutzungsplanänderung „132 Gewerbegebiet Pölling“

das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - betroffen sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für eine zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Deutsche Telekom, Technik GmbH 05.12.2014:

Die Telekom teilt mit, dass zur Planung bereits mit Schreiben vom 06.06.2014 Stellung genommen wurde. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

### Stellungnahme Planer:

Die Stellungnahme vom 06.06.2014 wurde bereits beschlussmäßig in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenates am 14.07.2014 behandelt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

### 2.2.2

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH informiert mit Schreiben vom 16.06.2014 und 30.12.2014, dass sie keine Einwände geltend macht und sich im Planbereich auch keine Telekommunikationsanlagen befinden sowie eine Neuverlegung derzeit nicht geplant ist.

### Stellungnahme Planer:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### 2.2.3

Seitens des Landratsamtes, Sachgebiet 43, Bauamt, wird mit Schreiben vom 18.06.2014 mitgeteilt, dass gegen die Flächennutzungsplanänderung keine grundsätzlichen Ablehnungsgründe bestehen.

Zum Höllbach soll mit der Bebauung ein größtmöglicher Abstand mit Pufferzonen eingehalten werden.

Es wäre auch sinnvoll hier einen Teil der notwendigen Ausgleichsfläche zu platzieren.

Für die Feldlerche sind konkrete Maßnahmen vorzusehen wie z.B. Lerchenfenster auf den angrenzenden Flächen.

### Stellungnahme Planer

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan eingetragene Darstellung als Talraumes des Fließgewässers bleibt unverändert. Allerdings tangiert sie den Planbereich nur minimal.

Zur Berücksichtigung einer ausreichenden Pufferzone zwischen Höllbach und den geplanten Gewerbeflächen sind künftig Grünflächen vorgesehen.

Ob in diesem Bereich Ausgleichsflächen untergebracht werden können, muss im Bebauungsplanverfahren geprüft werden.

### 2.2.4

Stadtwerke Neumarkt mit Schreiben vom 21.11.2014:

## Flächennutzungsplanänderung „132 Gewerbegebiet Pölling“

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB weisen die Stadtwerke auf die Schreiben vom 16. Juni 2014 und vom 24. Oktober 2014 hin. Diese Schriftstücke behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Stadtwerke Neumarkt teilen mit Schreiben vom 16.06.2014 und 24.10.2014 Folgendes mit:

### Stromversorgung:

Zur elektrischen Erschließung des geplanten Gewerbegebietes ist die Erweiterung der 20 kV- und 0,4-Netzkabel sowie die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Für die neue Trafostation ist eine entsprechende Grundstücksfläche bereitzustellen.

### Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser kann durch Erweiterung des bestehenden Wasserverteilungsnetzes sichergestellt werden. Hierzu ist die Verlegung von ca. 700 m Wasserverteilungsleitung DN 200 notwendig.

### Erdgasversorgung:

Die Erdgasversorgung kann aus der vorhandenen Mitteldruckleitung durch Erschließung des Planungsbereiches sichergestellt werden. Geplant ist die Verlegung von ca. 350 m Mitteldruckgasleitung DN 50 PE 100.

### ÖPNV:

Das geplante Gewerbegebiet wird derzeit noch nicht vom Stadtbus Neumarkt bedient. Es bleibt deshalb abzuwarten, ob sich dadurch ein konkreter Bedarf ergibt. Die Stadtwerke Neumarkt werden dann im Rahmen ihrer Möglichkeiten eine eventuelle Linienenerweiterung prüfen und ggf. in der Folge realisieren.

### Stellungnahme Planer:

Die Stellungnahme vom 16.06.2014 und 24.10.2014 wurde bereits beschlussmäßig in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenates am 14.07.2014 und 24.11.2014 behandelt:

Die Hinweise zur Strom-, Wasser- und Erdgasversorgung sowie zur ÖPNV-Anbindung des Gewerbebestandes Pölling werden zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

### 2.2.5

Das Staatliche Bauamt, Straßenbau, weist mit Schreiben vom 17.06.2014 und 10.12.2014 darauf hin, dass die Ausweisung des Gewerbegebietes auf die Einmündung der B 8 alt I Ortsumgehung Pölling östlich vom Grünberg voraussichtlich verkehrliche Auswirkungen mit sich bringen wird.

Diese Einmündung weist zwar Linksabbiegespuren auf, jedoch werden voraussichtlich die Linkseinbieger von der B8 alt in Richtung Nürnberg die Leistungsfähigkeit der Einmündung deutlich vermindern.

Sollten hier bedingt durch die Ausweisung des Gewerbegebietes (bauliche) Maßnahmen erforderlich werden, gehen die Kosten zu Lasten der Stadt als Veranlasser.

Stellungnahme Planer:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes wurde bereits beschlussmäßig in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenates am 14.07.2014 und 24.11.2014 behandelt:  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.2.6

Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 27.11.2014:

Zur vorgelegten Flächennutzungsplanänderung verweist das Wasserwirtschaftsamt auf die Stellungnahmen vom 17.06.2014 und 21.10.2014.

In diesen Schreiben teilt das Wasserwirtschaftsamt mit, dass zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Teile der beplanten Fläche gedrängt sind. Auch ist die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser unwahrscheinlich. Das Grundwasser kann gelegentlich bis OK-Gelände anstehen. Zum Überschwemmungsgebiet des Höllbaches liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine weiteren Informationen vor.

Stellungnahme Planer:

Die Stellungnahmen vom 17.06.2014 und 21.10.2014 wurde bereits beschlussmäßig in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenates am 14.07.2014 und 24.11.2014 behandelt:  
Die vorhandenen Dränagen können problemlos zurückgebaut werden. Das anfallende Regenwasser wird über einen zu schaffenden Kanal gesammelt, einem ebenfalls zu errichtenden Regenrückhaltebecken im Süden zugeführt und anschließend in den Höllbach eingeleitet.

Die bekannte Grenze abgelaufener Hochwasser ist im Flächennutzungsplan eingetragen, berührt den Planbereich jedoch nicht.

Der Hinweis zum Grundwasserstand ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bearbeiten.

2.2.7

Das Beitrags- und Gebührenamt teilt mit Schreiben vom 16.06.2014 mit, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Herstellung der vorgesehenen Stichstraßen Erschließungsbeiträge zu erheben sind.

Stellungnahme Planer

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.2.8

Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, mit Schreiben vom 30.06.2014 und einem Schreiben, eingegangen am 15.12.2014:

In dem von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereich wird derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung durchgeführt noch ist die Anordnung eines solchen in absehbarer Zeit geplant.

Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen daher keine Bedenken und Einwendungen gegen oben genannte Flächennutzungsplanänderung.

Stellungnahme Planer:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.2.9

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten teilt in seinem Schreiben vom 04.07.2014 mit:

Unter Punkt 7 Seite 4 der Flächennutzungsplanänderung sollte noch ergänzt werden, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit unvermeidbaren Geruchs- Lärm- und Staubemissionen zu rechnen ist. Auf diesen Gesichtspunkt ist deshalb verstärkt hinzuweisen, da es sich beim geplanten Gewerbegebiet um ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO handelt, bei dem auch ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen sind.

Ansonsten bestehen keine Einwände.

Stellungnahme Planer

Die Hinweise bezüglich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen werden in der Begründung ergänzt.

2.2.10

Die Regierung der Oberpfalz, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung SG 24, teilt mit Schreiben vom 01.07.2014 mit:

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die kommunalen Bauleitpläne des Ziele der Raumordnung anzupassen.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

- sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2)
- sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. (G 3.3)
- sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (Z 3.3)

Unter Bezugnahme auf die aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur Siedlungsstruktur ist die geplante Flächennutzungsplanänderung wie folgt zu bewerten:

Das Gewerbegebiet ist nicht ideal angebunden, da es die B 8 überspringt und auf dieser Seite der Bundesstraße nicht angebunden ist. Eine genaue Begründung der Standortwahl - unter Berücksichtigung von Alternativstandorten - sowie eine detaillierte Aufstellung der noch vorhandenen Gewerbeflächen in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist in der Begründung zu ergänzen. Die bisherigen Ausführungen (Kapitel 4 der Begründung) genügen diesen Anforderungen nicht. Eine abschließende Bewertung der Planung aus landesplanerischer

und städtebaulicher Sicht kann erst nach Vorlage der mit diesen Informationen ergänzten Fassung erfolgen.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass der Gewerbestandort innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes liegt, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht beizumessen ist. Das geplante Gewerbegebiet sollte sich daher möglichst landschaftsverträglich einfügen. Westlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich ein Golfplatz. Hier sollte auf eine verträgliche Abstimmung der beiden Nutzung geachtet werden.

#### Stellungnahme Planer

Die geforderte Begründung der Standortwahl wird hinsichtlich einer Bewertung vorhandener Potenziale im Innenbereich ergänzt.

Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet ist durch das nördl. angrenzende Gewerbegebiet bereits vorbelastet. Demzufolge wird die Ausweisungen eines Gewerbegebietes direkt angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet gegenüber einer Ausweisung in unberührten Landschaftsteilen vorgezogen. Zur Landschaftlichen Einbindung der Siedlungsfläche sind bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes Grünflächen sowie die Bepflanzung und Pflege von Gehölzen entlang des neuen Siedlungsrandes vorgesehen. Die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen wird gutachterlich geprüft.

#### 2.2.11

Das Landratsamt, Techn. Umweltschutz mit Schreiben vom 03.07.2014:

(..) Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich ca. 634 m südöstlich von dem geplanten Gewerbegebiet im Ortsteil Pölling. Das Clubhaus des Golf-Club Herrnhof liegt ca. 412 m nordwestlich des Plangebiets.

#### *Auf das Gewerbegebiet einwirkende Immissionen:*

Aufgrund der vorbeiführenden Bundesstraße sind in dem geplanten Gewerbegebiet Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind daher diese Umweltauswirkungen von einem qualifizierten Gutachter zu ermitteln und zu bewerten. Sofern Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, sollten diese als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

#### *Immissionen durch das Gewerbegebiet:*

Da die von Gewerbegebieten ausgehenden Lärmimmissionen in Ihrer Umgebung erhebliche Störungen hervorrufen können, ist im Rahmen der Bauleitplanung auf die Einhaltung ausreichender Abstände zu stöempfindlichen Nutzungen zu achten.

Zur Abschätzung des erforderlichen Abstandes eines Gewerbegebietes zu stöempfindlichen Nutzungen kann orientierend die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen werden. Demnach sind bei einem 10 ha großen Gewerbegebiet zur Einhaltung der Orientierungswerte bei ungehinderter Schallausbreitung und ohne Geräuschkontingentierung folgende Abstände erforderlich:

Allgemeines Wohngebiet: 40m (Tageszeitraum) , 550m (Nachtzeitraum)  
Dorfgebiet/Mischgebiet: - (Tageszeitraum), 300m (Nachtzeitraum)

## Flächennutzungsplanänderung „132 Gewerbegebiet Pölling“

Sofern wie in dem vorliegenden Fall eine Vorbelastung vorhanden ist, sind höhere Abstände einzuhalten. Wenn die von dem neuen Gewerbegebiet hervorgerufenen Beurteilungspegel aufgrund der Vorbelastung 10 dB(A) unter den Orientierungswerten liegen müssen, ergeben sich folgende Abstände:

Allgemeines Wohngebiet: 300m (Tageszeitraum) , 1500m (Nachtzeitraum)

Dorfgebiet/Mischgebiet: 100m (Tageszeitraum, 950m (Nachtzeitraum)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Gewerbegebiet tagsüber wahrscheinlich ohne planungsrechtliche Schallschutzmaßnahmen bestimmungsgemäß genutzt werden kann.

Nachts dagegen ist dieses nur eingeschränkt nutzbar. In Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO muss das Gewerbegebiet in Teilflächen untergliedert werden, für die die zulässigen Emissionen durch Festsetzung von Geräuschkontingenten begrenzt werden (vgl. DIN 18005-1). Die Geräuschkontingentierung ist von einem qualifizierten Gutachter durchzuführen. Dabei ist die Vorbelastung zu berücksichtigen. Die Emissionskontingente sollten in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung aufgenommen werden. In der Planzeichnung sind die Grenzen der Teilflächen festzusetzen.

Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. -Technischer Umweltschutz/Staatliches Abfallrecht  
05.12.2014:

Es wird mitgeteilt, dass zu der Flächennutzungsplanänderung bereits mit Schreiben vom 03.07.2014 Stellung genommen wurde. An den Ausführungen wird festgehalten. Eine erneute Stellungnahme ist daher nicht erforderlich. Aus der Sicht des fachlichen Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Flächennutzungsplanänderung.

### Stellungnahme Planer:

Die Stellungnahme vom 03.07.2014 wurde bereits beschlussmäßig in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenates am 14.07.2014 behandelt:

Die Hinweise über die auf das Gewerbegebiet einwirkenden Immissionen und ausgehenden Emissionen werden zur Kenntnis genommen. Sie werden gutachterlich geprüft und bewertet. Sollten hier Lärmschutzmaßnahmen oder Geräuschkontingentierungen erforderlich sein, werden diese in die Begründung und ggf. als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 2.2.12

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 24.06.2014:

### *Bodendenkmalpflegerische Belange:*

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-3-6634-0069 - Hallstattzeitlicher Bestattungsplatz.

Ferner liegen zahlreiche Bodendenkmäler in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Gewerbegebietes. Dabei handelt es sich um vorgeschichtliche Siedlungsplätze, deren Ausläufer durchaus bis in die Planungsfläche reichen könnten.

## Flächennutzungsplanänderung „132 Gewerbegebiet Pölling“

Diese Denkmäler sind gern. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 .1 DSchG.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4-5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

### *Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:*

Bislang hat es der/die Planende bedauerlicherweise unterlassen sich erkennbar mit möglichen Beeinträchtigungen, von, ggf. auch weiter entfernt gelegenen, Baudenkmalern/Ensembles auseinanderzusetzen.

Abhängig von Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung und vom Denkmal selbst kann es auch über größere Entfernungen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbezüge kommen. Es wird um grundsätzliche Berücksichtigung gebeten.

Im vorliegenden Fall bitten wir insbesondere die Sichtbeziehungen zu und von folgenden Baudenkmalern/ Ensembles zu untersuchen und im gemäß Europarechtsanpassungsgesetz Bau EAG Bau, sowie § 2 Abs.4 Satz 1 und 2a BauGB notwendigen Umweltbericht beurteilungsfähig darzustellen:

- D-3-73-147-83: Kath. Pfarrkirche St. Martin, dreischiffige Basilika mit eingezogenem, dreiseitigem Chor und westlichem Fassadenturm, 1934-36 nach Plänen von Friedrich Haindl sen. unter Einbeziehung von Teilen des Vorgängerbaus aus der 1. Hälfte 18. Jh.; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, Quadermauerwerk, 1934-36; Ölberg, 2. Hälfte 19. Jh., in offenem Satteldachgehäuse, um 1934-36; Leichenhaus, gegliederter Satteldachbau mit Glockendachreiter, um 1934-36.

Die genaue Lage der Denkmäler entnehmen Sie bitte dem Bayern-Viewer-Denkmal.

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige -, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen

Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Sichtachsen sind von einer Bebauung freizuhalten, Baumassen und Bauhöhen ggf. in geeigneter Weise zu begrenzen und mögliche Beeinträchtigungen zumindest zu minimieren. Aus gleichem Grund sollte Gestaltung Material- und Farbwahl von Zurückhaltung geprägt sein sowie auf Dachaufbauten und Außenwerbung verzichtet werden.

#### Stellungnahme Planer

Die Hinweise zur Lage eines Hallstattzeitlichen Bestattungsplatzes innerhalb des geplanten Gewerbegebietes und weitere Bodendenkmäler in der Umgebung (vorgeschichtliche Siedlungsplätze) sowie zur Überplanung und der Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Bodeneingriffen wird zur Kenntnis genommen.

Der Bestattungsplatz wurde nachrichtlich in der markierten Ausdehnung unter der Nummer BD32 im Flächennutzungsplan übernommen. Das Vorhandensein dieses Bodendenkmals wurde bereits in der Begründung angegeben. Hinweise zu den besonderen Schutzbestimmungen werden ergänzt. Weitere Planungsschritte zum Umgang mit dem vorhandenen Denkmal werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet. Über die Lage und Ausdehnung weiterer sich in der näheren Umgebung befindlicher Bodendenkmäler wird mittels einer Abbildung in der Begründung zum Flächennutzungsplan hingewiesen.

Eine Beeinträchtigung von Sichtachsen wird nicht gesehen. Das genannte Denkmal ist etwa 1,3 km entfernt. Beeinträchtigungen, die aus diesem Grund Einschränkungen und Zurückhaltung in Gestaltung, Material- und Farbwahl sowie ein Verzicht auf Dachaufbauten und Außenwerbung erforderlich machen, wird nicht gesehen.

#### 2.2.13

Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde 16.12.2014

Grundsätzliche Ablehnungsgründe gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen nicht.

Bedingung ist, dass die artenschutzrechtlichen Auflagen umgesetzt werden. Aus der saP ergeben sich CEF-Maßnahmen, die vor Baubeginn umgesetzt werden müssen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten der Feldlerche als geschützte europäische Vogelart im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind. Die Festsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ist erforderlich.

#### Stellungnahme Planer

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf Fl.Nr. 308, Gmkg. Pölling wird eine Umsetzung der geplanten Maßnahmen vor Baubeginn und außerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen. Anschließend kann die Prüfung und Einbeziehung in das Ökokonto Neumarkt i.d.OPf. erfolgen.

#### 2.2.14

Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, mit Schreiben, eingegangen am 15.12.2014:

## Flächennutzungsplanänderung „132 Gewerbegebiet Pölling“

In dem von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereich wird derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung durchgeführt noch ist die Anordnung eines solchen in absehbarer Zeit geplant.

Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen daher keine Bedenken und Einwendungen gegen oben genannte Flächennutzungsplanänderung.

### Stellungnahme Planer:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### 2.2.15

Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 10.07.2014 (eingegangen am 24.07.2014): Die Planung überspringt die Bundesstraße B 8 nach Süden und stellt so - abgesetzt von der Ortslage Pölling - einen neuen gewerblichen Siedlungsansatz dar. Eine genauere Begründung der Standortwahl unter Berücksichtigung und Gegenüberstellung von Alternativstandorten, insbesondere im westlichen Gebiet der Stadt Neumarkt i.d.OPf., ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen.

Das Planvorhaben liegt gemäß Regionalplan B I 2 (3) in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, das durch die Zeugenberge westlich Neumarkt i.d.OPf. geprägt wird, und reicht im Süden an den Verlauf des Steinbachs. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist gemäß Regionalplan B I 2 den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht beizumessen. Eine umfassende Verträglichkeitsprüfung bezüglich der natur-, landschafts- sowie erholungsbezogenen Belange wäre in der Begründung ergänzend vorzunehmen.

Gemäß Regionalplan B I 1.3 soll die Siedlungstätigkeit in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten darauf entsprechend ausgerichtet werden.

Nach den Gesichtspunkten, die der Regionalplanung zugrunde liegen, sollte das o.g. Planvorhaben vor allem aufgrund der berührten landschafts- natur- und erholungsbezogenen Belange und deren besonderen Gewichts innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes überprüft und ggf. entsprechend begründet werden.

Die Planunterlagen verbleiben bei den Akten des Regionsbeauftragten.

Schreiben vom 04.12.2014:

Nach Gesichtspunkten, die der Regionalplanung zugrunde liegen, bestehen gegen den (...) Plan keine Bedenken.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Planentwurfes werden vor allem in Bezug auf die Lage des Planvorhabens im Bereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes mit bedeutender Erholungsfunktion begrüßt, da dort den Belangen der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt (vgl. Regionalplan B I 2.1 und B II 1.3).

### Stellungnahme Planer:

In der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird auf die Ziele des Regionalplanes verwiesen. Demnach ist aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes den landschafts- natur- und erholungsbezogenen Belangen besonderes Gewicht beizumessen. Das Planvorhaben ist diesbezüglich zu prüfen und zu begründen. Die Prüfung und Begründung ist in der Weiterentwicklung der Planung erfolgt. Der regionale Planungsverband hat dies mit Schreiben vom 04.12.2014 gewürdigt.

Darin werden die grünordnerischen Festsetzungen ausdrücklich begrüßt, da den Belangen der Landschaftspflege besonderes Gewicht beigemessen wird.

#### 2.2.16

Stadt Neumarkt, Beitrags- und Gebührenamt 01.12.2014

Gegen die mit Schreiben vom 18.11.2014 vorgelegte Änderung des Flächen-nutzungsplanes der Stadt Neumarkt i.d .OPf. im Bereich „Gewerbegebiet Pölling“ bestehen seitens des Beitrags- und Gebührenamtes grundsätzlich keine Einwände.

Für die im Plan vorgesehenen Stichstraßen sind nach der endgültigen Herstellung entsprechende Erschließungsbeiträge auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Neumarkt (EBS) in der jeweils gültigen Fassung zu erheben.

#### Stellungnahme Planer:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **2.3 Öffentlichkeitsbeteiligung und Stellungnahmen des Planers**

#### 2.3.1

Herr Brandl möchte zunächst wissen, wann das Gewerbegebiet zur Baureife kommt. Weiterhin wundert er sich über die Darstellung des Biotops im alten Gewerbegebiet von Pölling. Er erkundigt sich ob schon ein Kanal im zukünftigen Gewerbegebiet liegt und ob die Grundstücke im Eigentum der Stadt sind.

#### Stellungnahme Planer

Das Verfahren besteht aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes und einer Flächennutzungsplanänderung. Es wird angestrebt, den Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung noch 2014 zu treffen. Mit der Fertigstellung des Bebauungsplans einschließlich aller Verfahrensschritte ist 2015 zu rechnen.

Der Flächennutzungsplan und die darin dargestellten Biotope sind aus dem Jahr 2004. Somit kann die dargestellte Lage und Ausdehnung nicht automatisch den aktuellen Zustand des Biotopes aufzeigen. Unabhängig davon ist dieses Biotop nicht Bestandteil der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung

Ein Kanal ist im Planbereich bisher nicht vorhanden. Ein möglicher Anschlusspunkt befindet sich auf der öffentlichen Straße nördlich des geplanten Gewerbegebiets.

Zu Eigentumsverhältnissen werden keine Auskünfte gegeben.

### **3. Planungsalternativen – anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß § 1a (2) BauGB, ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## Flächennutzungsplanänderung „132 Gewerbegebiet Pölling“

Der Bedarf an Gewerbeflächen, die gut erreichbar sind, hinsichtlich Größe, Topographie und Zuschnitt für Unternehmensansiedlungen geeignet und letztendlich auch finanzierbar sind, ist am Wirtschaftsstandort Neumarkt i.d.OPf. als besonders hoch einzuschätzen. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist seit einigen Jahren sehr hoch und nimmt ständig zu.

Die Konkurrenzsituation zu den umliegenden Kommunen ist sehr groß. Viele Betriebe sind in den vergangenen Jahren schon nach Berg, Pilsach, Mühlhausen und insbesondere nach Deining abgewandert, da es der Stadt Neumarkt i.d.OPf. nicht möglich war, geeignete und preislich konkurrenzfähige Flächen anzubieten.

Hinsichtlich der Zahl und Größe der städtischen Gewerbeflächen muss das aktuelle Angebot als nahezu marginal eingestuft werden.

So steht im Gewerbegebiet Stauf- Süd nur noch eine Parzelle mit ca. 1700 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Das ca. 25 000 m<sup>2</sup> große Areal „Alter Bauhof“ ist mit Bebauungsplan als Sondergebiet „Kino“ ausgewiesen.

Auch im Technologiepark an der Dreichlinger Straße hat die Stadt derzeit keine Flächen mehr in der Vermarktung. Die dort noch vorhandenen unbebauten Grundstücke sind in Privatbesitz und dienen den dort ansässigen Firmen in der Regel als Erweiterungsmöglichkeit bzw. Aus- und Umsiedlungsfläche.

Eine größere Fläche am Münchner Ring ist für ein bekanntes örtliches Autohaus reserviert.

Im Gebiet „Habersmühle“ hat die Stadt noch eine größere zusammenhängende Fläche von ca. 100.000 m<sup>2</sup>. Diese muss aber als Reserve für die Ansiedlung von größeren Betrieben bzw. für die notwendige Aus- bzw. Umsiedlung größerer Neumarkter Unternehmen erhalten bleiben.

Die im Bereich des Flugfeldes vorhandenen Flächen stehen aufgrund von noch laufenden Pachtverträgen und der fehlenden Entwicklung und Erschließung frühestens in 7 bis 10 Jahren zur Verfügung.

Auf dem ehemaligen Firmengelände der Fa. Delphi an der Eggenstraße betreibt die Stadt ein Forschungs- und Entwicklungszentrum zusammen mit der OHM-Hochschule Nürnberg. Ein Ziel dieser Einrichtung ist es unter anderem, kleinen „Startup-Unternehmen“ aus der Technologiebranche die Existenzgründung und Entwicklung zu erleichtern und diese später dann in Neumarkt anzusiedeln. Einige dieser Firmen sind inzwischen wieder abgewandert, obwohl sie sich gut entwickelt haben. Ein wesentlicher Grund hierfür war auch, dass die Stadt keine geeignete Ansiedlungsfläche anbieten konnte.

Aufgrund dieser Situation ist es unbedingt notwendig, dass weitere Gewerbeflächen entwickelt werden müssen.

Für das geplante Gewerbegebiet Pölling liegen bereits jetzt die Anmeldungen von 18 örtlichen Firmen vor. Allein dies zeigt, wie dringend der Bedarf der regionalen Unternehmen nach Gewerbeflächen ist.

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes Pölling wurde ausgewählt, um einerseits die Flächeninanspruchnahme z. Bsp. durch zusätzliche Erschließung zu begrenzen, andererseits wird die Ausweisung des Gewerbegebietes angrenzend an ein

## Flächennutzungsplanänderung „132 Gewerbegebiet Pölling“

bestehendes Gewerbegebiet gegenüber einer Beanspruchung unberührter Landschaftsteile vorgezogen, da bereits eine Vorbelastung besteht.

Sofern kein Gewerbegebiet ausgewiesen wird, würden sich die beschriebenen Prozesse wie Abwanderung in Umlandgemeinden fortsetzen.