



Flächennutzungsplanänderung „143 – Blumenhof Ost“



Begründung

Stand: 28.06.2018

erarbeitet durch:

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

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 Nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de

tel 0911/39357-0 fax 39357-99
info@team4-planung.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.	Lage und Größe des Gebietes	4
4.	Planungskonzept	4
5.	Aus- und Wechselwirkungen der Planung	5

1. Ausgangssituation

Im nördlichen Stadtgebiet, nördlich der Umgehungsstraße Berliner Ring (B 299), befindet sich die Kreismülldeponie „Blomenhof“ sowie südlich angrenzend der bestehende Wertstoffhof des Landkreises Neumarkt i.d.OPf mit bereits bestehenden Betriebsgebäuden und technischen Anlagen. Die Auffüllung der Kreismülldeponie ist weitgehend abgeschlossen.

Im östlichen Anschluss an das neue Plangebiet „Blomenhof-Ost“ befinden sich die Schwarzach und das städtische Klärwerk Schönmühle mit seinen mechanischen und biologischen Teilen und der Schlammbehandlung.

Der Wertstoffhof Blomenhof wird geringfügig erweitert. Allgemein sind Hallenneubauten sowie eine geringfügige Ausdehnung des Wertstoffhofgeländes in südliche und westliche Richtung geplant.

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf

Für den Bereich zwischen der Zufahrt zum Wertstoffhof und der Blomenhofstraße wurde zum Vorentwurf der vorliegenden Änderung aufgrund eines entsprechenden Mehrheitsbeschlusses des Stadtrates vom 28.01.2016 die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt. 2017 erfolgte ein Eigentümerwechsel auf den Flur-Nrn. 8/8, 8/16, 8/17 und 8/18. Der neue Eigentümer plant dort nunmehr die Errichtung einer Baustoffgroßhandlung.

Die bisherige geplante Darstellung für Wohnbauflächen entfällt, da die Plandarstellung für gewerbliche Nutzungen im betreffenden Bereich bereits dem wirksamen Flächennutzungsplan entspricht. Der Geltungsbereich wurde somit gegenüber dem Vorentwurf der vorliegenden Änderung wesentlich verkleinert und beschränkt sich nunmehr auf den Bereich des Wertstoffhofes.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan „149 - Erweiterung Wertstoffhof“ aufgestellt. Dieser soll die bauliche Entwicklung im südlichen Bereich der bestehenden Kreismülldeponie und des Wertstoffhofes sowie im südlich angrenzenden gewerblich genutzten Bereich regelt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004 geändert am 11.06.2013 (Überleitungsvorschrift, § 223 BauGB), sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils aktuellen Fassung.

Regionalplan/Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist im Landesentwicklungsprogramm innerhalb der Region Regensburg als Oberzentrum dargestellt.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Genehmigung der Regierung aus dem Jahr 2004 vor. Die für die Erweiterung des Wertstoffhofes vorgesehenen Grundstücke mit einem Umfang von ca. 0,5 ha sind bislang überwiegend als Waldfläche sowie in geringem Umfang als Verkehrsfläche dargestellt. Dementsprechend ist eine Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich weiterhin erforderlich.

3. Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebiets von Neumarkt i.d.OPf. und umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Der Änderungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

im Norden: durch die Fl.Nr. 12/3 (TF) der Gemarkung Mühlen sowie die Deponie Blomenhof

im Osten: den Böschungsbereich zur Schwarzach

im Süden: durch die Fl.Nrn. 12/13 und 12/16 der Gemarkung Mühlen und der Stichstraße des Berliner Rings

im Westen: durch die Fl.Nr. 12/17 (TF) der Gemarkung Mühlen

4. Planungskonzept

Fläche für die Abfallentsorgung

Im Norden des Änderungsbereichs wird die Darstellung als Fläche für die Abfallentsorgung (Wertstoffhof) in die derzeitige Waldfläche mit der Funktion Trenngrün erweitert. Dadurch steht der Flächennutzungsplan einer künftigen Erweiterung des Wertstoffhofes an dieser Stelle nicht mehr entgegen.

Grünkonzept

Im Süden des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung wird das bisher festgesetzte Ziel, ein Grünzugsystem zu schaffen sowie Frischluftschneisen zu erhalten, an die Erweiterung des Wertstoffhofes angepasst. Die Signatur „Neuanlage von Grünzügen“ verschmälert sich auf Höhe des Wertstoffhofs. Im Westen wird diese Darstellung weiterhin beibehalten, die Darstellung „Feuchtwald“ wird dort in „Laubwald“ geändert. Die Entwicklung des Grünstreifens soll im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt werden.

Verkehrsfläche

Die Darstellung der Straßenverkehrsfläche am nördlichen Ende der Stichstraße „Berliner Ring“ im bestehenden Zufahrtsbereich zum Wertstoffhof wird an die Planungssituation angepasst und als Fläche für die Abfallentsorgung (Wertstoffhof) dargestellt.

5. Aus- und Wechselwirkungen der Planung

Durch die Planung werden die Voraussetzungen für den zukunftsfähigen Ausbau des Wertstoffhofs geschaffen. Die umweltbezogenen Aus- und Wechselwirkungen sind im Umweltbericht dargestellt.

Arten- und Umweltschutz, Forstwirtschaft

Im Rahmen des parallelen Bauleitplanverfahrens „149 - Erweiterung Wertstoffhof“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es liegt ein Gutachten des Büros Genista, Neumarkt i.d.OPf. vom November 2017 vor.

Es liegt weiterhin eine Rodungsgenehmigung im vorliegenden Änderungsbereich im Bereich des Wertstoffhofes vom Januar 2018 vor. Diese enthält Auflagen zum Erhalt von Quartierbäumen und die Durchführung von CEF-Maßnahmen. Die Auflagen wurden eingehalten, die CEF-Maßnahmen wurden durchgeführt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (Rodung) sind grundsätzlich an anderer Stelle ausgleichbar.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Umweltbericht dargestellt.

Immissionsschutz

Südlich grenzt ein genehmigtes Gewerbegebäude an den Änderungsbereich an (Schreinerei). Südlich davon sind weitere gewerbliche Flächen durch den Flächennutzungsplan vorgezeichnet.

Auf der Fläche für die Abfallentsorgung (Wertstoffhof) sind Einschränkungen hinsichtlich Lärmemissionen zu treffen. Gleichfalls sind in der angrenzenden als Gewerbegebiet dargestellten Fläche im Rahmen des aktuellen sowie nachfolgender Bauleitplanverfahren Einschränkungen hinsichtlich Lärmemissionen erforderlich.

Ein schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen des parallelen Bauleitplanverfahrens „149 - Erweiterung Wertstoffhof“ erarbeitet. Darin werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargestellt, bewertet und daraus ableitend Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren gegeben.

Sichtschutz

Die aktuelle Wald funktionsplanung für die Regierungsbezirke Oberpfalz und Niederbayern - Teilabschnitt Regensburg stellt die Waldfläche als Sichtschutzwald dar, mit der Abschirmfunktion der benachbarten Deponie. Da allerdings ein südlich an das Gewerbegebiet anschließendes Wohngebiet nicht mehr realisiert wird, ist die Wichtigkeit des Sichtschutzwaldes zurückgegangen (vgl. Kap. 1).

Dem Interesse am Erhalt des Sichtschutzwaldes entgegen steht das öffentliche Interesse des Landkreises Neumarkt, den bestehenden Wertstoffhof auszuweiten um die wichtige kommunale Pflichtaufgabe der Abfallbeseitigung zu erfüllen. Da eine Vergrößerung auch nur schwer anderweitig umgesetzt werden kann, überwiegt das öffentliche Interesse an der Erweiterung des Wertstoffhofes.

Der südlich der Deponieflächen angrenzende schmale Waldstreifen auf Fl.Nr. 12/17 bleibt in seiner Funktion als Sichtschutzwald zumindest teilweise erhalten. Der parallele Bebauungsplan „149 – Erweiterung Wertstoffhof“ setzt hierfür entsprechende grünplanerische Maßnahmen fest. Durch Neuanpflanzungen kann wieder ein Sichtschutz erreicht werden.

Neumarkt i.d.OPf., den 28.06.2018