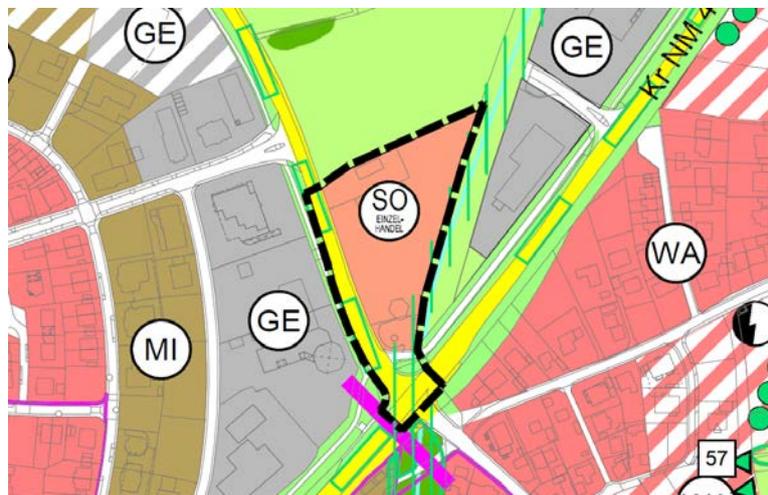




## Änderung des Flächennutzungsplans „F 153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“

### Feststellungsexemplar



### Begründung

**Auftraggeber:**

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

Ansprechpartner:  
Dipl.-Ing. Ralf-Peter Hoffmann  
M.A. Marcel Mondel

**Bearbeitung:**

**AS+P**

**AS+P Albert Speer + Partner GmbH**  
Hedderichstraße 108 - 110  
60596 Frankfurt am Main

Telefon: 069 - 60 50 110  
E-Mail: [mail@as-p.de](mailto:mail@as-p.de)  
Internet: [www.as-p.de](http://www.as-p.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Joachim Bothe  
M.Sc. Torsten Röschlau

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Anlass der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensübersicht .....</b>	<b>4</b>
2.1	Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) .....	4
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	4
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) .....	4
2.4	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	5
2.5	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	5
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan.....</b>	<b>6</b>
4.1	Planungsziele der Bauleitplanung im Bereich Amberger Straße / Thüringer Straße .....	6
4.2	Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan .....	7
4.3	Inhalte und Zielsetzung der Änderungsplanung.....	8
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben .....</b>	<b>9</b>
5.1	Einordnung der Planung in die Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	9
5.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	9
5.3	Regionalplan Region Regensburg.....	11
5.4	Erforderlichkeit eines vereinfachten Raumordnungsverfahren.....	12
<b>6</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>12</b>
6.1	Auswirkungen auf den Einzelhandel.....	13
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr .....	14
6.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	15

## **Begründung**

### **1 Ausgangslage und Anlass der Planung**

Das Gelände der im Nordosten der Stadt Neumarkt i.d.OPf. gelegenen ehemaligen Baumschule Pohl liegt bereits seit mehreren Jahren brach. Auf dieser Fläche wird die Entwicklung eines EDEKA-Marktes angestrebt. Durch dieses Vorhaben kann die Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt werden, die das Ziel einer Stärkung der Nahversorgung erfüllt. Um diese städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, wird die Stadt Neumarkt i.d.OPf. die erforderliche Bauleitplanung erstellen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. entspricht nicht dieser geplanten Entwicklung. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB kann demnach nicht hinreichend Rechnung getragen werden, eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Amberger Straße / Thüringer Straße“ ist daher planungsrechtlich erforderlich.

### **2 Verfahrensübersicht**

#### **2.1 Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Am 02.11.2017 wurde vom Stadtrat die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Dabei wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig zum Bebauungsplan „153 – SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ zu ändern.

#### **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Öffentlichkeit wurde am 17.01.2018 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus in Neumarkt i.d.OPf. frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Im Rahmen dieser Bürgerinformationsveranstaltung wurden von zwei Bürgern Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben. Darüber hinaus gingen keine schriftlichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Aus den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ergeben.

#### **2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2017 und einer Fristsetzung bis einschließlich 11.12.2017 frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Sie wurden aufgefordert, mögliche Stellungnahmen zu der Planung und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis Fristende einzureichen sowie dem Plangeber Auskunft über ihnen vorliegende umweltrelevante Informationen zu geben.

Zur frühzeitigen Beteiligung wurden 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 15 Schreiben, hiervon beinhalteten 11 inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden. Aus den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ergeben.

## **2.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Am 12.03.2018 wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltsenat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. die öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplans „F 153 – SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ beschlossen. Der Planentwurf inklusive Begründung, Umweltbericht und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen lag nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.04.2018 in der Zeit vom 23.04.2018 bis einschließlich 23.05.2018 im Rathaus der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Während der Auslegungszeit konnten Stellungnahmen zu der Planung eingereicht oder zur Niederschrift gegeben werden.

Es ging insgesamt eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Diese Stellungnahme enthielt vornehmlich Inhalte, die das parallel laufende Bebauungsplanverfahren „153 – SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ betreffen. Aus der öffentlichen Auslegung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte des Flächennutzungsplans ergeben.

## **2.5 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.03.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 27.04.2018 (einschließlich).

Zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung wurden 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 12 Schreiben, hiervon beinhalteten 7 Schreiben inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

In den Stellungnahmen, die in die Abwägung eingestellt wurden, wurde vornehmlich auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Zudem wurden allgemeine Hinweise vorgetragen. Neue Sachverhalte wurden nicht vorgetragen. Aus den Stellungnahmen zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ergeben.

# **3 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung**

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans „F 153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ und ist wie folgt umgrenzt (vgl. nachfolgende Abbildung):

- Im Norden verläuft der Änderungsbereich durch die dargestellte Fläche für Landwirtschaft (Acker und Wiese) entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 189/2.
- Im Osten wird der Änderungsbereich durch den angrenzend verlaufenden Leitgraben sowie die Amberger Straße begrenzt.
- Im Süden verläuft die Grenze des Änderungsbereichs um den Kreuzungsbereich Amberger Straße / Thüringer Straße.
- Im Westen wird der Änderungsbereich durch das westlich an die Thüringer Straße angrenzende Gewerbegebiet begrenzt.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst ca. 1,14 ha.

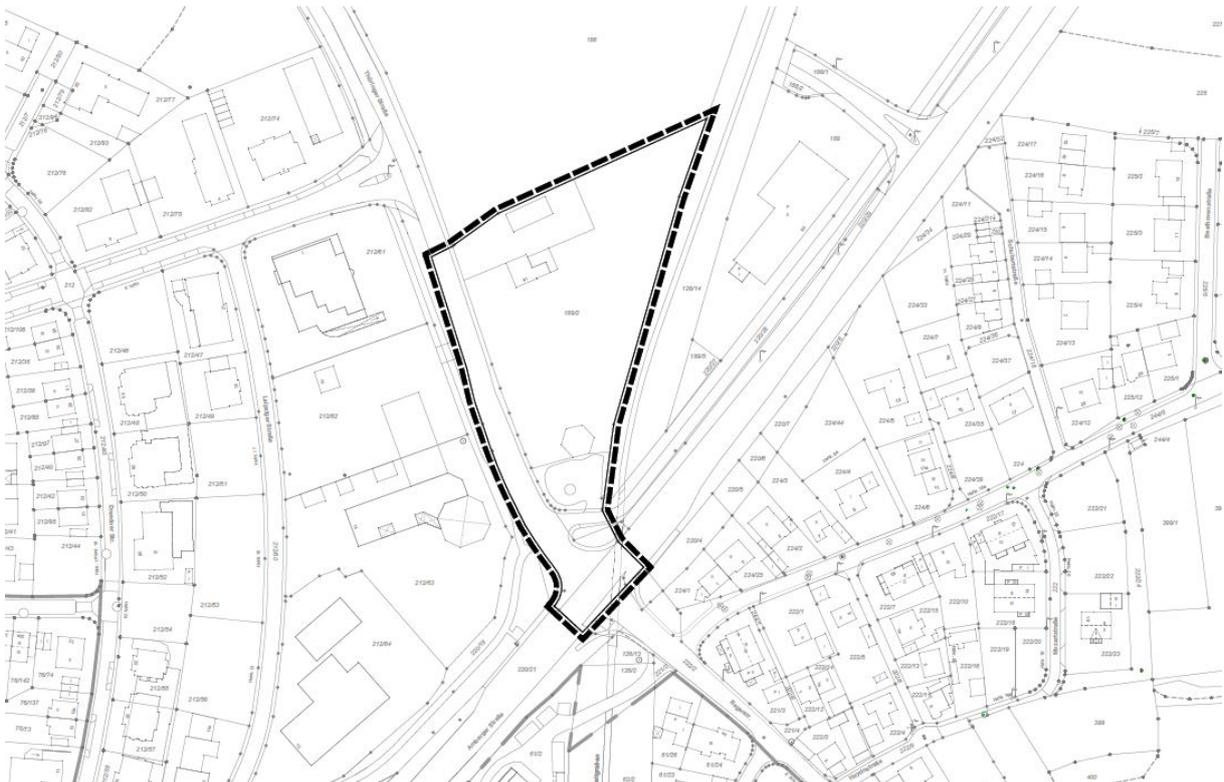


Abbildung 1: Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung „F 153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ (ohne Maßstab)

## 4 Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan

### 4.1 Planungsziele der Bauleitplanung im Bereich Amberger Straße / Thüringer Straße

Zentraler Inhalt der Bauleitplanung im Bereich Amberger Straße / Thüringer Straße ist die Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittel-

telmarktes zur Nahversorgung mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die Schaffung ebenerdiger Stellplatzflächen angestrebt werden. Zudem sollen die verkehrsrechtlichen Vorgaben im Bereich der Ein- und Ausfahrten sowie die Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf. eingehalten werden.

#### 4.2 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Der beabsichtigte Bebauungsplan „153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ ist gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu entwickeln.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ enthält der derzeit wirksame Flächennutzungsplan folgende Darstellungen (vgl. nachfolgende Abbildung):

- Fläche für die Landwirtschaft: Acker und Wiese,
- Grünfläche,
- örtliche Hauptverkehrsstraße mit integriertem Symbol aus dem Landschaftsplan: „Umgestaltung / Verengung der Einfallstraßen“,
- integriertes Symbol aus dem Landschaftsplan: Neuanlage von Grünstreifen, keine Bebauung, Pflanzung von Gehölzen und Anlage von Grünflächen, Ergänzung bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen mit Übergang in die freie Landschaft.

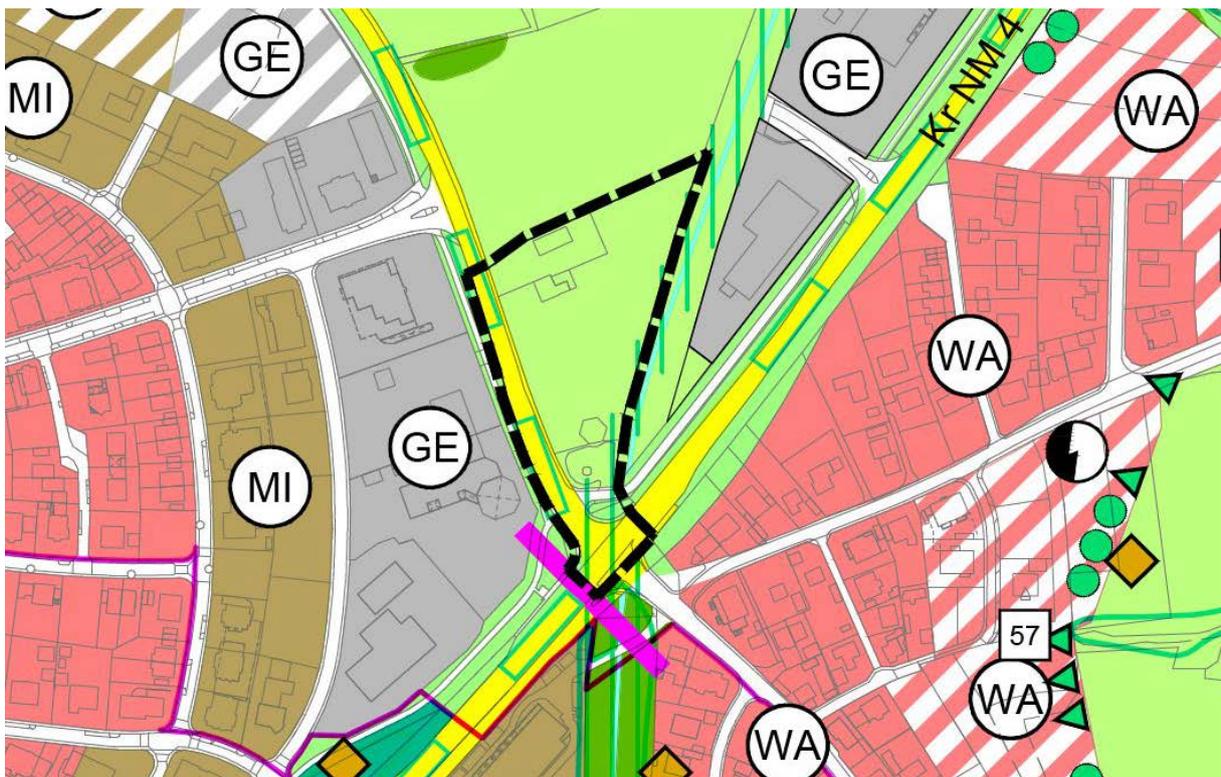


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Geltungsbereich der FNP-Änderung des Flächennutzungsplans



## **5 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **5.1 Einordnung der Planung in die Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Grundlage zur Beurteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern und der Regionalplan Region Regensburg.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) ist am 01. September 2013 in Kraft getreten. Zurzeit läuft eine Teilfortschreibung des LEP, die vom Ministerrat am 28.03.2017 beschlossen wurde der der Bayrische Landtag am 09.11.2017 zugestimmt hat. Das hierdurch erforderliche Beteiligungsverfahren ist inzwischen abgeschlossen. Nach Auswertung der Stellungnahmen wird der Fortschreibungsentwurf erneut im Ministerrat behandelt. Sollten sich hierdurch keine weiteren Änderungen ergeben, tritt die Teilfortschreibung des LEP durch Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft. In dem LEP werden die Ziele und Grundsätze zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats festgelegt.

Der Regionalplan Region Regensburg ist am 01.03.1988 in Kraft getreten und liegt nach mehreren Änderungen und Anpassungen mit Stand vom April 2003 vor. Teil A (überfachlicher Teil) wurde im Jahr 2010 neu gefasst und ist am 01. September 2011 in Kraft getreten. Der Regionalplan stellt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregionen unter Beachtung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans dar.

### **5.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist als verdichteter Raum bzw. Oberzentrum ausgewiesen.

Die Oberzentren übernehmen Versorgungsaufgaben, die über die zentralörtliche Grundversorgung und teilweise über die Regionsgrenzen hinausgehen (G 2.1.8). Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Oberzentren stellen mögliche Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der spezialisierten höheren Versorgung dar (G 2.1.8) – bspw. in den Bereichen Aus- und Weiterbildung (Hochschulen), Gesundheit (Kliniken) und Kultur.

Der Verdichtungsraum soll so entwickelt werden, dass er insbesondere bei der Wahrnehmung der Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet und Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenwirkt. (G 2.2.7)

Die Umgebung von Neumarkt i.d.OPf. ist als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen. Dieser Raum soll damit die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. nutzen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen in den Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potentiale wie Brachflächen genutzt (Z 3.2) und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen gewählt werden (G 3.1). Darüber hinaus soll die Zersiedelung der Landschaft verringert werden (G 3.3).

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden (Z 5.3.1). Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (Z 5.3.2). „Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen [...], die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.“<sup>1</sup> Ziel ist, dass durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte bei Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs oder sonstigen Bedarfs 25 v.H., bei Sortimenten des Innenstadtbedarfs für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v.H. bzw. mehr als 100.000 Einwohner 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. (Z 5.3.3) „Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei Innenstadtbedarf ist der für jeden Zentralen Ort bestimmte einzelhandelspezifische Verflechtungsbereich der Standortgemeinde („Verflechtungsbereich“), der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine überörtliche Erreichbarkeit widerspiegelt.“<sup>2</sup>

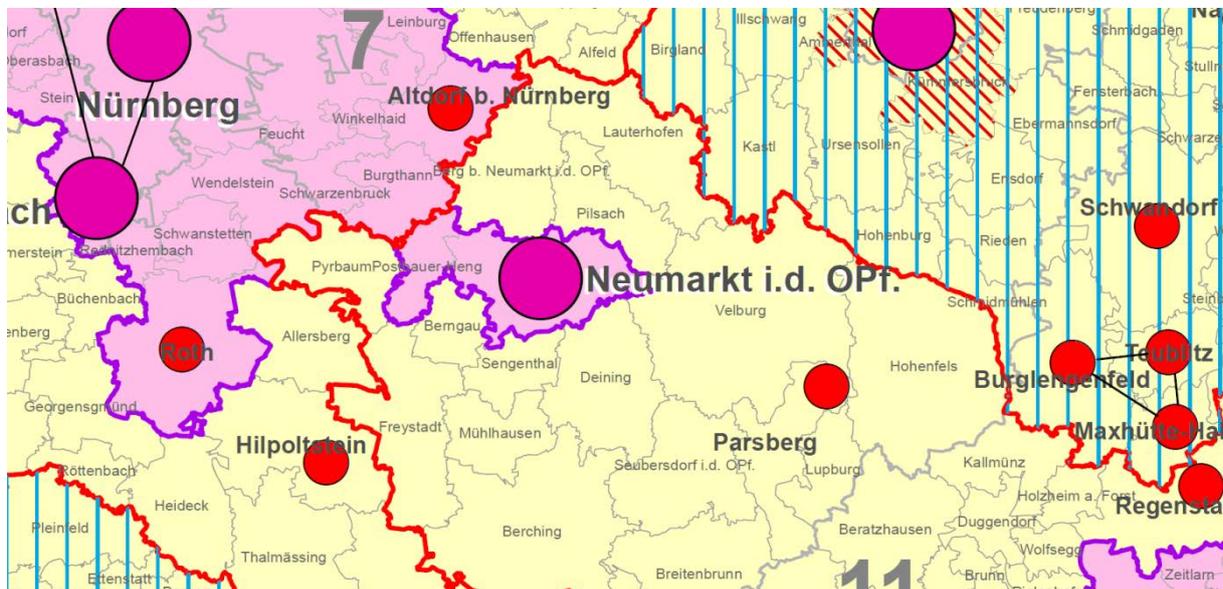


Abbildung 4: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Anhang 2, Strukturkarte (Ausschnitt) (violetter Kreis: Oberzentrum, violette Fläche: verdichteter Raum, gelbe Fläche: allgemeiner ländlicher Raum)

Aus stadtplanerischer Sicht werden für das o.g. Einzelhandelsvorhaben die landesplanerischen Vorgaben des LEP Bayern 2013 insbesondere durch die Nutzung eines vorhandenen Flächenpotentials in einer städtebaulich integrierten Lage im Oberzentrum Neumarkt eingehalten.

<sup>1</sup> Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, S. 60

<sup>2</sup> Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, S. 62

## 5.3 Regionalplan Region Regensburg

### 5.3.1 Teil A Überfachliche Ziele und Grundsätze

Im Regionalplan Region Regensburg ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. mit Übernahme der Ziele der Strukturkarte aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 als Oberzentrum ausgewiesen.<sup>3</sup>

Gemäß dem Grundsatz A II 4.2.1 ist „anzustreben, den ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen so zu entwickeln und zu ordnen, dass er seine Eigenständigkeit gegenüber dem großen Verdichtungsraum bewahren kann und nachteilige Verdichtungsfolgen vermieden werden.“ Dazu ist insbesondere „im Stadt- und Umlandbereich Neumarkt i.d.OPf anzustreben,

- [...] den motorisierten Individualverkehr und die damit einhergehenden Belastungen zu verringern, [...]
- die Möglichkeiten der wohnortnahen Erholung zu verbessern.“ (Grundsatz A II 4.2.2)

Für die Kernstadt Neumarkt i.d.OPf. ist gemäß Grundsatz A II 4.2.2 u.a. anzustreben

- Ausstrahlungseffekte der Metropolregion Nürnberg vor allem in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht aufzugreifen und zu nutzen,
- das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zu erweitern und
- Einzelhandelsfunktionen in qualitativer Hinsicht zu ergänzen.

Durch die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen und den nötigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen soll gewährleistet werden, dass der Raum seine Eigenständigkeit gegenüber dem großen Verdichtungsraum bewahren kann. Neumarkt i.d.OPf. soll Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen und verfügt durch die Nähe und die guten Verkehrsverbindungen dorthin als auch hier vorhandener Flächen- und Arbeitskraftreserven über eine gute Eignung als Alternativstandort.

Für die Ergänzung der Einzelhandelsfunktion und die Attraktivität der Kernstadt und ihrer Innenstadt sind vor allem Einzelhandelbetriebe mit innenstadtrelevanten Warengruppen bedeutsam.<sup>4</sup>

### 5.3.2 Teil B Fachliche Ziele

Gemäß Ziel B IV 2.4 sollen im Einzelhandelsbereich die zentralen Orte in ihren Mittelpunktsaufgaben u.a. durch die Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Geschäftszentren entwickelt und gestärkt werden.<sup>5</sup> Grundsätzlich soll gemäß Ziel B IV 2.4 „eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs [...] gewährleistet werden.

---

<sup>3</sup> Hinweis: Im Text zum Regionalplan wird noch die vorherige Einstufung als „mögliches Oberzentrum“ aufgeführt

<sup>4</sup> Vgl. Regionaler Planungsverband Regensburg (2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil A, S. 36f

<sup>5</sup> Regionaler Planungsverband Regensburg (2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil B, S. 173

Für Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige Einzelhandelseinrichtungen, denen zentrumsbildende Funktionen beizumessen sind, sollen nur in geeigneten zentralen Orten Standorte vorgesehen werden. Dabei soll insbesondere u.a. darauf hingewirkt werden, dass

- die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet wird, [...]
- die Einrichtungen städtebaulich zufriedenstellend integriert sind.“ (Ziel B IV 2.4)

Da Einzelhandelsgroßbetrieben selbst zentrumsbildende Eigenschaften besitzen, kommt es „bei der Errichtung von solchen Einzelhandelsbetrieben [...] deshalb darauf an, dass sie nach Möglichkeit in vorhandene Geschäftszentren integriert werden, gegebenenfalls zur Bildung von neuen Geschäftszentren beitragen oder zumindest die Funktionsfähigkeit solcher Zentren nicht gefährden und dass durch sie die Nahversorgung nicht wesentlich verschlechtert wird.“<sup>6</sup>

Aus stadtplanerischer Sicht werden die regionalplanerischen Vorgaben des Regionalplans der Region Regensburg für das o.g. Einzelhandelsvorhaben insbesondere durch die Gewährleistung einer bedarfsgerechten Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs eingehalten.

#### **5.4 Erforderlichkeit eines vereinfachten Raumordnungsverfahren**

Der Nahversorgungsmarkt im Sondergebiet „Einzelhandel“ mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup>, der Gegenstand des Bebauungsplans „153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ ist, fällt nach § 1 Nr. 19 Raumordnungsverordnung (RoV) unter die Kategorie „Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben“. Daher ist im Rahmen der Bauleitplanung die Erforderlichkeit zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens nach § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) mit der zuständigen höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz abzustimmen.

Eine erste Abstimmung hierzu erfolgte am 21.07.2017 bei der Regierung der Oberpfalz. Das Ergebnis der Abstimmung war, dass die geplante zulässige Verkaufsfläche von 2000 m<sup>2</sup> im Plangebiet hinsichtlich der von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilenden Kriterien als unproblematisch eingeschätzt wird. Die Planungen lassen keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit erkennen, so dass ein (vereinfachtes) Raumordnungsverfahren nicht erforderlich ist. Dies wurde in der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.12.2017 bestätigt, wonach zusammenfassend festgestellt wurde, dass das geplante Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

## **6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Im Zuge des parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans laufenden Bebauungsplanverfahrens „153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ werden die unten aufgeführten Fachgutachten erarbeitet:

---

<sup>6</sup> Regionaler Planungsverband Regensburg (2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil B, S. 173

- Auswirkungsanalyse zum Einzelhandelsvorhaben,
- Verkehrsuntersuchung,
- schalltechnisches Gutachten,
- Arten- und Umweltschutz, Umweltbericht.

In diesen Fachgutachten werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargestellt, bewertet und daraus ableitend Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren gegeben. Daran anlehnend werden im Folgenden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch die Änderungen der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan aufgeführt und beschrieben:

## **6.1 Auswirkungen auf den Einzelhandel**

Die Neudarstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und die Verwirklichung der Planung kann Auswirkungen auf den Einzelhandel in Neumarkt i.d.OPf. haben. Um zu gewährleisten, dass der bestehende zentrale Versorgungsbereich sowie die bestehenden Nahversorgungsstandorte nicht erheblich beeinträchtigt werden, wurden die voraussichtlichen Auswirkungen in der Verträglichkeitsanalyse zum o.g. Planvorhaben eines Lebensmittelmarktes durch das Büro Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg (Dezember 2017) untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von den anvisierten Planungen unter den vorliegenden Markt- und Strukturvoraussetzungen und den festgestellten, zu erwartenden Umsatzumverteilungen keine städtebaulichen Negativeffekte auf die Betriebe und die Versorgungsfunktion der aus städtebaulicher und konzeptioneller Sicht besonders schützenswerten Zentren in Neumarkt bzw. im Umland anzunehmen sind. Weder der „Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt“, noch die beiden konzeptionell ausgewiesenen „Nahversorgungsstandorte“ Neumarkts in der schwerpunktmäßig durch die Ansiedlung des Vorhabens betroffenen Hauptwirkungszone, noch sonstige zentrale Versorgungsbereiche in Neumarkt bzw. im angrenzenden Umland werden durch das Vorhaben wesentlich negativ beeinflusst werden; d.h. städtebaulich relevante Negativeffekte sind nicht zu erwarten.

Das Vorhaben lässt zudem keine relevanten Beeinträchtigungen der bestehenden Grund- und Nahversorgungsstrukturen erwarten. So wird sich das Vorhaben nicht negativ auf die weiteren Lebensmittelmärkte Neumarkts außerhalb der städtebaulich schützenswerten Zentren/zentralen Versorgungsbereiche auswirken, denen ergänzend ebenfalls eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für die Grund- und Nahversorgung der umliegenden/angrenzenden Bevölkerung zukommt. Ebenfalls sind keine wesentlichen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen außerhalb Neumarkts zu erwarten.

Ferner kann der Projektstandort funktional und versorgungsstrukturell dem im Zentrenkonzept ausgewiesenen „Nahversorgungsstandort Amberger Straße/Leipziger Straße“ zugeordnet werden, wenngleich er unweit nordöstlich der bestehenden Abgrenzung situiert ist. Bezugnehmend auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf. wäre der Standort geeignet, die Versorgungssituation im Neumarkter Osten deutlich zu verbessern und die im Osten der Kernstadt bestehende Nahversorgungslücke zu schließen.

Weiterhin erfüllt das zugrundeliegende Planvorhaben die aus landesplanerischer/raumordnerischer Sicht notwendigen Zulässigkeitskriterien als Einzelhandelsgroßprojekt, gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, insbes. im Hinblick auf die Erfüllung der Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3. Eine Beschränkung der Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Die Belange der Raumordnung und Landesplanung in Bayern werden somit durch das Vorhaben auch im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt.

Im Hinblick auf die Kriterien des § 11 BauNVO Abs. 3 Satz 2 lassen sich aus Einzelhandels-sicht keine durch das Vorhaben am Standort Thüringer Straße 2 in Neumarkt i.d.OPf. wesentlichen Negativauswirkungen auf die Versorgung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Neumarkt bzw. auch im Umland erwarten. Es entspricht den städtebaulichen Zielen, wie diese im gültigen Einzelhandelskonzept definiert sind: Das Vorhaben ist ein Nahversorgungsbetrieb, der dem Erhalt der wohnungsnahen Versorgung bzw. deren marktgerechter Weiterentwicklung dient und der die zusätzlich erforderlichen Bedingungen gemäß Einzelhandelskonzept erfüllt.

Für eine weitergehende Betrachtung des Themas Einzelhandel wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „153 – SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ verwiesen.

## **6.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Durch die neuen Nutzungen im Sondergebiet „Einzelhandel“ ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. In diesem Zuge wurde vom Büro R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Dr.-Ing. Ralf Huber-Erlar, Darmstadt (Januar 2018) eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, in der die verkehrlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen hinsichtlich des künftigen Verkehrsaufkommens, Straßennetzbelastungen und Straßennetzausbau sowie Parkraumsituation aufgezeigt und bewertet werden.

Zur Feststellung der bestehenden Kfz-Verkehrsbelastungen auf dem Straßennetz im Umfeld des Plangebiets wurde eine Verkehrszählung an den maßgebenden Knotenpunkten am Dienstag, 26.09.2017 per Videoerfassung durchgeführt. Die künftigen Kfz-Verkehrsbelastungen im Straßennetz mit dem untersuchten Vorhaben ergeben sich aus der Summe der erhobenen Bestandsbelastungen und dem Neuverkehr des Einzelhandels. Der geplante Einzelhandel, für den eine Grundfläche von rund 3.000 m<sup>2</sup> und eine Verkaufsfläche von max. 2.000 m<sup>2</sup> angesetzt werden, erzeugt einen Neuverkehr von rund 790 Kfz-Fahrten pro Tag (Werktag, Zielverkehr und Quellverkehr).

Die Leistungsfähigkeitsprüfungen wurden für die angrenzenden Knotenpunkte durchgeführt, an denen auch gezählt wurde. Dabei wurde vom derzeitigen Ausbaustandard der Knotenpunkte ausgegangen. Maßgebend ist die nachmittägliche Spitzenstunde.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit im Straßennetz gegeben ist. Der durch das Sondergebiet „Einzelhandel“ entstehende Kfz-Verkehr kann problemlos im Straßennetz aufgenommen werden.

Da die Stadt Neumarkt i.d.OPf. nicht über eine Stellplatzsatzung verfügt, kommt für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze die Bayerische Bauordnung (BayBO) zur Anwendung. Gefordert wird hier ein Stellplatz pro 40 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche, so dass insgesamt 60 Stellplätze

auf dem Grundstück einzurichten sind. Diese Anzahl kann im „Sondergebiet Einzelhandel“ nachgewiesen werden. Für Fahrräder werden insgesamt 20 Fahrradabstellplätze gefordert, die im derzeitigen Planungskonzept in unmittelbarer Nähe des Eingangs zum Einzelhandelsmarkt nachgewiesen sind.

Für eine weitergehende Betrachtung des Themas Verkehr wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „153 – SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ verwiesen.

### 6.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für die Änderung des Flächennutzungsplans liegen keine Einschränkungen von Umweltzielen aus der Landes- und Regionalplanung vor und es sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz oder Wasserrecht betroffen.

Mit der Nutzung einer ehemals gewerblich genutzten Brachfläche wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Nutzung vorhandener Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten entsprochen. In seiner Gesamtheit und unter Berücksichtigung der anthropogenen Überprägung und dem überwiegenden Fehlen natürlicher Böden sind die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie die Wertigkeit der vorhandenen Biotypen im Planungsgebiet als gering einzustufen.

Die **Schutzgüter Mensch** sowie **Klima und Luft** könnten bezüglich Lärm und Luftschadstoffen aus dem neu entstehendem Verkehrsaufkommen und Gewerbelärm (z.B. durch Kühl- und Klimaanlage) beeinträchtigt sein. Die Lösung möglicherweise entstehender Konflikte erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans „153 – SO Amberger Straße / Thüringer Straße“. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch das Büro Möhler + Partner Ingenieure AG, Bamberg (Dezember 2017) erarbeitet wurde, werden Maßnahmen zur Minderung zusätzlicher schädlicher Lärmeinwirkungen notwendig. Zum Schutz der Nachbarschaft vor den Geräuscheinwirkungen des zukünftigen Einkaufsmarkts wird im Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung vorgeschlagen. Durch die Geräuschkontingentierung kann die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm und damit der Schallimmissionsschutz in der Nachbarschaft gewährleistet werden. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass potentielle Lärmkonflikte durch die vorgeschlagene Kontingentierung unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus vorhandenen Betrieben planerisch gelöst werden können und unter dieser Voraussetzung keine erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen aus schalltechnischer Sicht zu erwarten sind.

Bei Realisierung der im Lärmgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen sind somit die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärm ohne Erheblichkeit. Auch in Bezug auf die Lufthygiene sind bei Einhalten öffentlich-rechtlicher Vorschriften erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Die Änderungsplanung greift ferner nicht negativ in die für die Zukunft auszubauende erholungsrelevante Grünachse entlang des Pilsach-Leitgrabens ein. Durch die städtebauliche Entwicklung der Brachfläche werden im Rahmen des grünordnerischen Gestaltungskonzeptes auf der Ebene des Bebauungsplans u.a. die im Geltungsbereich liegenden Freiflächen westlich des Grabens als Grünflächen gestaltet. Der Bereich entlang des Leitgrabens wird damit gestalterisch aufgewertet, was sich positiv für dessen Erholungseignung in Zusammenhang mit der im Landschaftsplan darge-

stellten zukünftigen Entwicklung eines Grünzuges auswirkt. Insofern sind auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholung ohne Erheblichkeit.

Die Änderungsplanung betrifft ausschließlich (teil-) versiegelte und anderweitig anthropogen überprägte Flächen. Die ökologische Wertigkeit der vorhandenen Biotope ist als gering einzustufen.

Die Entwicklung zu einem Sondergebiet wird zu einem Verlust von Lebensräumen von Tier- und Pflanzenarten der Siedlungsgebiete bzw. artenarmen Ruderalfluren führen. Die Verluste betreffen allerdings ausschließlich sog. „Allerweltsarten“ bzw. Neophyten, für welche im näheren Stadtumfeld vergleichbare Lebensräume vorhanden sind. Zudem werden im Rahmen des grünordnerischen Gestaltungskonzeptes und durch die Kompensation des Eingriffes neue Lebensräume u.a. für Arten der Siedlungsgebiete geschaffen, was die Lebensraumverluste ausreichend kompensiert. Eine Inanspruchnahme hochwertiger Biotopflächen findet folglich nicht statt. Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** sind zusammenfassend als ohne Erheblichkeit einzustufen.

Gegenüber der bisherigen ehem. Nutzung als Gärtnerei wird sich der Versiegelungsgrad anlagebedingt durch die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit Parkflächen wesentlich erhöhen. Allerdings weist das Änderungsgebiet in Hinblick auf die Bodenfunktionen (Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktionen) bereits eine Vorbelastung auf: neben versiegelten Belags- und Gebäudeanteilen (ca. 1/3 der künftigen SO-Fläche) sind auch die bestehenden Freiflächen durch Teilversiegelung (u.a. Schotterwege), Verdichtung, Auffüllung und Umbruch im Rahmen der ehemals gärtnerischen Nutzung anthropogen stark überprägt. Unter Zuhilfenahme der Bewertungsmethodik in BayGL & BayLfU (2003) sind anhand der Daten aus der Bodenschätzung im Planungsgebiet keine Böden mit einer hohen oder sehr hohen Arten- und Biotopschutz-, Retentions- oder Schwermetallrückhaltefunktion vorhanden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen und damit einhergehend geringen Schutzwürdigkeit und Natürlichkeit der vorliegenden Böden ist bei Umsetzung entsprechender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit Beeinträchtigungen geringer negativer Erheblichkeit für das **Schutzgut Boden** auszugehen.

Mit Durchführung der Planung werden durch künftige Bauvorhaben die im Geltungsbereich vorhandenen künstlichen Teiche entfernt, was aber aufgrund deren geringer Wertigkeit als nicht erheblich einzustufen ist. Der außerhalb des Geltungsbereiches gelegene offene und als Denkmal geführte Pilsach-Leitgraben ist von der Ausweisung des Sondergebietes nur mittelbar betroffen. Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Gebiet ist anlagebedingt von einem Eingriff in die grundwasserführenden Schichten auszugehen. Darüber hinaus ist durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades mit einer Verstärkung des Oberflächenabflusses und einer geringfügigen Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Die künftige Parkplatznutzung birgt betriebsbedingt eine potenzielle Gefahr für Schadstoffeinträge. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** sind insgesamt von mittlerer negativer Erheblichkeit.

Durch die Planung ist anlagebedingt aufgrund der Zunahme des Versiegelungsgrades mit einer geringfügigen Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse (u.a. Veränderung der Strahlungs-, Temperatur- und Feuchtesituation) zu rechnen. Die bestehende Luftaustauschbahn entlang des Pilsach-Leitgrabens bleibt jedoch unverändert bestehen. Die zu er-

wartenden Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima und Luft** sind in der Zusammenfassung von geringer negativer Erheblichkeit.

Östlich und südöstlich des Geltungsbereiches verlaufen offene Abschnitte des als Bau- und Bodendenkmal geführten Pilsach-Leitgrabens als Teil des Grabensystems des Ludwig-Donau-Main-Kanals. Im Kreuzungsbereich Amberger Straße / Thüringer Straße / Regerstraße quert das Denkmal den Straßenkörper unterirdisch. Dieser Bereich ist im Bayerischen Denkmal-Atlas jedoch nicht als Bodendenkmal eingetragen (Bayerischer Denkmal-Atlas, abrufbar unter: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/denkmal?0>, Stand 18.05.2018). Gemäß der fachlichen Einschätzung des o.g. Verkehrsgutachtens ist keine, aufgrund der Planung hervorgerufene Umgestaltung des Straßenkörpers abzusehen. Anlage- und baubedingt ist dennoch indirekt über Abgrabung, Verdichtung, Erschütterung im Rahmen der zu erwartenden Bauarbeiten im Geltungsbereich eine Beeinträchtigung der vorhandenen Denkmäler möglich. Grundsätzlich ist deshalb vor Bodeneingriffen eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG einzuholen. Sichtbeziehungen zum Baudenkmal innerhalb des Geltungsbereichs oder im Umfeld der Planungen werden nicht beeinträchtigt. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind unter Berücksichtigung von Art. 1-8 BayDSchG ohne Erheblichkeit.

Das durch Gewerbebauten und Infrastruktureinrichtungen geprägte Landschafts- und Ortsbild im Norden von Neumarkt i.d.OPf. wird durch die Ansiedlung des geplanten Einzelhandelsbetriebs um ein vergleichbares Objekt ergänzt. Die jungen Gehölzbestände auf der Gewerbebrache entfalten noch keine Qualität in Bezug auf das Ortsbild. Im Rahmen des grünordnerischen Gestaltungskonzeptes im Rahmen des Bebauungsplans (u.a. Umsetzung Vorgartensatzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf.) ist von einer optischen Einbindung des Sondergebietes durch die Anlage von Grünflächen auszugehen. Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild** sind insgesamt somit ohne Erheblichkeit.

Für eine weitergehende Betrachtung wird auf den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung, welchen das Büro Lösch Landschaftsarchitektur, Amberg (Juni 2018) erstellt hat, verwiesen. Bzgl. des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „153 – SO Amber Straße / Thüringer Straße“ verwiesen.