NEUMARKT i.d.OPf.

STARKE STADT

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

„F 161 – Erschließung Am Altweihergraben“

Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Stand 24.10.2019

1. Ausgangssituation

Im Stadtgebiet besteht nach wie vor hoher Bedarf an verfügbaren Flächen für Gewerbe und Wohnen.

Im südlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet „Altenweiher“ im Stadtteil Woffenbach können weitere Mischgebietsflächen geschaffen werden. Dafür muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine ca. 0,9 ha große Fläche, an welche im Norden ein Gewerbegebiet, im Osten ein Mischgebiet und im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzt, welche im südlichen Bereich im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Die genannte Fläche ist momentan im FNP als Mischgebiet sowie ein kleiner Bereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Westen des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 200 m die Umgehungsstraße (B8). Im Norden befindet sich ein ca. 20 m breiter Grünstreifen in dem der Altweihergraben und ein Flurweg liegt. An diesem anschließend befindet sich ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Gewerbegebiet. Weiter im Norden gegenüber der Tyrolsberger Straße wird im FNP „Gewerbegebiet“ dargestellt. Im Norden befindet sich auch der Kreisbauhof. Im Osten des Plangebietes befinden sich ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet, gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Altenweiher“.

2. Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebiets von Neumarkt i.d.OPf. und umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist wie folgt begrenzt:

Im Süden von landwirtschaftlicher Fläche mit den Flur-Nrn. 1715; Gemarkung Woffenbach,

im Westen von landwirtschaftlicher Fläche mit den Flur-Nrn. 1715; Gemarkung Woffenbach und einem Flurweg mit der Flur-Nr. 1770/1; Gemarkung Woffenbach,

im Norden von der Straße Am Letten und dem Flurweg mit der Flurnummer 1770/1; Gemarkung Woffenbach, der am Altweihergraben entlang führt

und im Osten von landwirtschaftlicher Fläche mit den Flur-Nrn. jeweils teilweise 1716, 1717 und 1718; alle Gemarkung Woffenbach sowie dem Grundstück 1770/124; Gemarkung Woffenbach, das im Bebauungsplan Altenweiher als Mischgebiet dargestellt ist.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke:

Teilweise die Flur-Nr. 1716, 1717 und 1718 sowie komplett die Flur-Nr. 1770; alle Gemarkung Woffenbach.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in aktueller Fassung, 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. Sie ist damit grundsätzlich geeigneter Standort für ein Mischgebiet in dieser Größenordnung.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Genehmigung der Regierung der Oberpfalz aus dem Jahr 2004 vor.

Seit Januar 2019 liegt eine Flächennutzungsplanänderung rechtswirksam vor. Diese Änderung stellt ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet dar, sowie am westlichen Rand „Pflanzung und Pflege von Gehölzen entlang von Siedlungsrändern“.

Die bisher dargestellten Symbole aus dem Landschaftsplan für „Pflanzung und Pflege von Gehölzen entlang von Siedlungsrändern“ entfallen und werden neu an der südwestlichen Grenze des Plangebietes dargestellt. Ca. 0,1 ha des Plangebietes liegt innerhalb der HW-100-Zone.

Da für das Grundstück Flur-Nr. 1770; Gemarkung Woffenbach bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, wird bei der Flächennutzungsplanänderung nur der geänderte Bereich der Straße betrachtet.

4. Begründung der Standortwahl und Prüfung von Alternativen

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.

Grundsätzlich soll mit der Flächennutzungsplanänderung die Form des Mischgebiets geändert und eine direkte Anbindung der Fläche an das Straßennetz sichergestellt werden.

5. Planungskonzept

Wohnen und Arbeiten

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Es passt sich in das städtische und städtebauliche Gefüge ein.

Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Straße „Am Letten“ verkehrlich angeschlossen werden, welche wiederum über die Tyrolsberger Straße an die Umgehungsstraße (B8) angeschlossen ist. Es wird davon ausgegangen, dass der durch das Mischgebiet zusätzlich entstehende Verkehr durch das bestehende Straßennetz insbesondere die Straße „Am Letten“ aufgenommen werden kann. Auswirkungen, die Änderungen des Knotenpunktes Tyrolsberger Straße / Am Letten notwendig machen würden, werden nicht erwartet. Die Erschließung des Gebiets hat zudem Vorteile für das in Benachbarung geplante Wohngebiet, das somit eine direktere Erschließung zur Straße Am Letten bekommt.

An das Netz des ÖPNV ist das Plangebiet durch das städtische Busliniennetz der SWN (Stadtwerke Neumarkt) angeschlossen. Eine ÖPNV-Anbindung des Plangebietes besteht derzeit über die Haltestelle „Am Letten“, die sich direkt nordöstlich des Plangebietes befindet.

Hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung kann das Plangebiet im Trennsystem erschlossen werden.

Grünkonzept

An der südwestlichen Grenze des Plangebietes werden Symbole für „Pflanzung und Pflege von Gehölzen entlang von Siedlungsrändern“ dargestellt. Dadurch muss in einem späteren Bebauungsplan sichergestellt werden, dass eine Ortsrandeingrünung festgesetzt wird. Dies führt zu einem harmonischen Übergang zwischen der unbebauten und bebauten Landschaft.

Hinweise zu den landwirtschaftlichen Flächen

Der Geltungsbereich grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Es sind daher Immissionen von Lärm, Staub und Geruch hinzunehmen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung üblich und unvermeidbar sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Flurstraße ab der Straße `Am Letten´ als Erschließungsstraße ausgebaut. Alle weiteren, derzeit vorhandenen Feldwege bleiben für die landwirtschaftliche Benutzung bestehen.

Hinweise zum Thema Wasser

Der Bereich befindet sich im wassersensiblen Bereich. Dort kann es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Bei diesen Flächen kann nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Das Vorhabensgebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100). Es ist darauf zu achten, dass bei der Gebäude- und Freiflächenplanung das Abflussverhalten des Gewässers nicht nachteilig zu Lasten für andere Grundstücke verändert wird.

Neumarkt i.d.OPf., den 24.10.2019