



Flächennutzungsplanänderung „F 150 – Gewerbegebiet Stauf Süd III“



Begründung Stand: 27.04.2023

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf. Stadtplanungsamt Rathausplatz 1 92318 Neumarkt i.d.OPf.	Bökenbrink Planen & Bauen Schloßstraße 9 90562 Kalchreuth
------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2.	Verfahrensübersicht	3
3.	Bestandsanalyse	4
3.1.	Lage des Plangebietes	4
3.2.	Beschreibung der derzeitigen Situation	5
4.	Bedarfsnachweis / Alternativenprüfung	5
5.	Vorgabe örtlicher und überörtlicher Planungen	12
5.1.	Raumordnung, Landes und Regionalplanung	12
6.	Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzeption	14
7.	Erschließungskonzept.....	15
8.	Entwässerung.....	16
9.	Ver- und Entsorgung	16
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
11.	Natur und Landschaft	17
12.	Immissionsschutz	17
13.	Denkmalschutz.....	18
14.	Schutzgebiete	19
15.	Anlagen und Vorhaben innerhalb des Schutzstreifens der 110-KV-Leitung	19

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Am 23.02.2022 hat der Stadtrat beschlossen, das 2017 begonnene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Stauf-Süd III“ mit entsprechender Flächennutzungsplanänderung wieder aufzugreifen und den Geltungsbereich nach Süden, um die benötigten Flächen zu erweitern. Formal wurde hierzu ein neuer Änderungsbeschluss getroffen und der 2017er Beschluss aufgehoben.

Grund für den Beschluss ist die konkrete Anfrage von zwei Neumarkter Unternehmen, die an ihren derzeitigen Standorten keine Erweiterungsoptionen mehr haben und im Raum Neumarkt entsprechende Umsiedlungsflächen suchen.

Insgesamt werden von diesen beiden Betrieben ca. 100.000 m² Gewerbefläche benötigt, wobei für die neuen Standorte konkret 45.000 m² bzw. 60.000 m² an zusammenhängender Gewerbefläche benötigt werden. Die Prüfung bestehender gewerblicher Bauflächen hat ergeben, dass im Stadtgebiet keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, die diese Anforderung erfüllen.

Innerhalb des Stadtgebietes stellen Grundstücke südlich des Gewerbegebietes „Stauf-Süd-II“ derzeit die einzige Möglichkeit dar, hier innerhalb absehbarer Zeit das benötigte Baurecht zu schaffen (siehe Alternativenprüfung).

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

2. Verfahrensübersicht

Art des Verfahrensschrittes	Datum des Verfahrensschrittes
Änderungsbeschluss	23.02.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	24.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	01.06.2022 - 07.07.2022
Öffentliche Auslegung	10.02.2023 - 13.03.2023
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	10.02.2023 - 13.03.2023
Feststellungsbeschluss	27.04.2023

3. Bestandsanalyse

3.1. Lage des Plangebietes

Die geplante Änderung betrifft den Bereich südöstlich des Gewerbegebietes „145 - GE Staut-Süd II“ parallel zur Bundesstraße B 299.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist wie folgt begrenzt:

- durch die / Bundesstraße B 299 / Ernteweg / Rettichstraße im Norden,
- die Waldflächen des Buchberg im Westen,
- die landwirtschaftlichen Flächen Flurnummer 1039 und 1038 Gmkg. Stauf im Süden,
- die B 299 Osten.

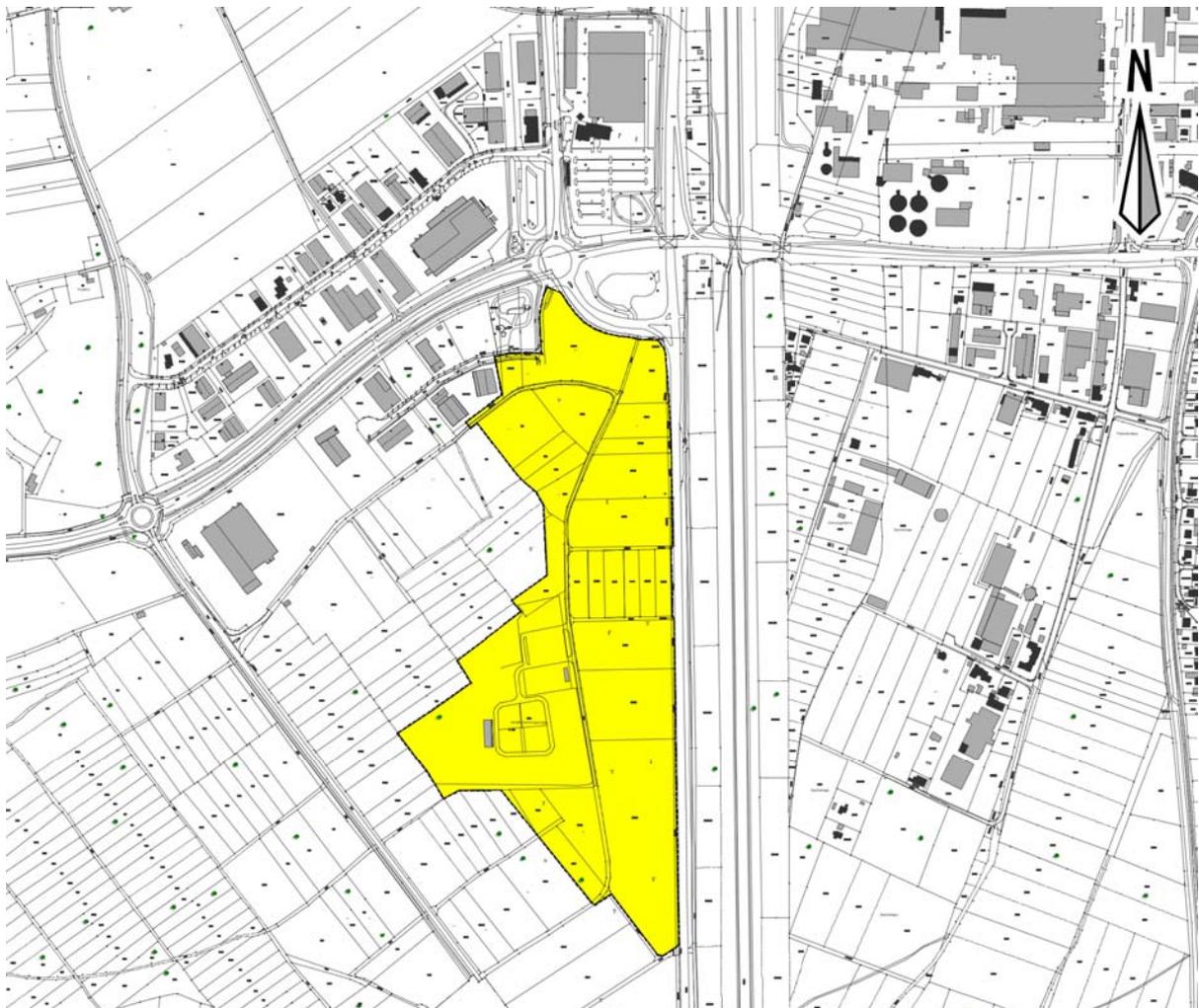


Abbildung 1: Geltungsbereich

Im Geltungsbereich finden sich die Grundstücke oder deren Teilfläche mit den Flurnummern: 956/17 (Teilfläche), 956 (Teilfläche), 956/19 (Teilfläche), 967/1 (Teilfläche), 967/4 (Teilfläche), 967/5, 967/6 (Teilfläche), 969 (Teilfläche), 970, 971, 972, 973, 974, 975 (Teilfläche), 976 (Teilfläche), 980 (Teilfläche), 998, 1028, 1029 (Teilfläche).

che) 1030, 1031 und 1038 (Teilfläche) der Gemarkung Stauf sowie 2232, 2232/1, 2233, 2234, 2234/2, 2235, 2235/2, 2236, 2236/2, 2237, 2237/2, 2238, 2238/2, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2244/1, 2259, 2259/2, 2260, 2260/2, 2261, 2261/3, 2262 und 2262/2 der Gemarkung Neumarkt. Der Geltungsbereich beträgt ca. 21,8 ha.

3.2. Beschreibung der derzeitigen Situation

Im nördlichen Bereich des vorgeschlagenen Geltungsbereiches sind Grundstücke bereits als Gewerbegebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan „145 - GE Stauf-Süd II“ festgesetzt. Zwei dieser Bauparzellen sollen jedoch im Zuge der Neuausweisung vergrößert werden. Zur damaligen Ortsrandeingrünung vorgesehene Ausgleichsflächen sollen in ihrer Lage verändert werden. Im südwestlichen Teil des vorgeschlagenen Geltungsbereiches wird auch die dort genehmigte Kompostieranlage in den Umfang einbezogen. Die übrigen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung grenzt im Westen auf etwa 1.200 m unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Buchberg“ an. Im Süden greift der Geltungsbereich an zwei Stellen kleinflächig auf das Landschaftsschutzgebiet über. Die beiden Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Geltungsbereiches sind jedoch nicht bebaubar und sollen im weiteren Verlauf der Bauleitplanung teilweise als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der Planbereich wird in Nord-Süd Richtung von einer 110 kV-Leitung gequert. Im Osten des Plangebiets verlaufen außerdem noch zwei 20 kV-Leitungstrassen der Bayernwerk AG. Diese sind im Bereich der geplanten Bauflächen umzuverlegen und werden zukünftig unterirdisch geführt.

Nördlich befindet sich ein Regenrückhaltebecken für das Niederschlagswasser der Bundes- und Staatsstraße und geklärtem Regenwasser des Gewerbegebiets Stauf Süd I mit einer Überleitung in den Ludwig-Donau-Main-Kanal.

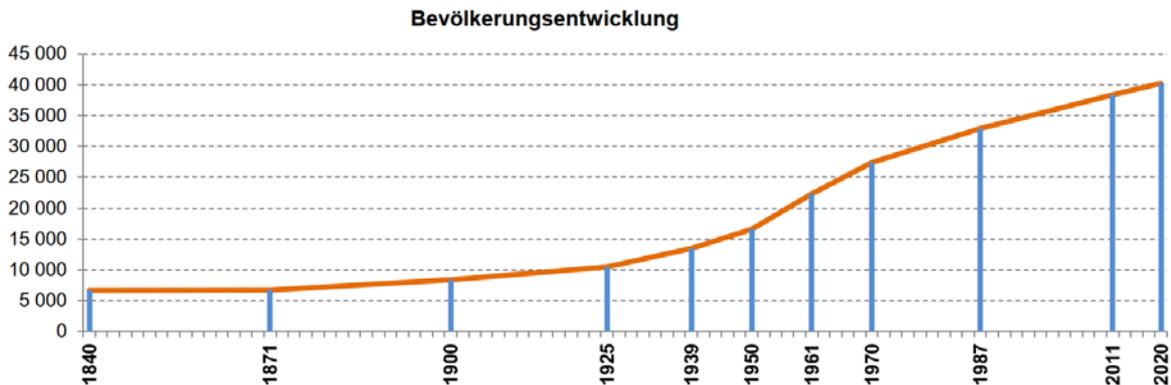
Das Plangebiet ist weitgehend eben und fällt lediglich von ca. 425 m ü.NN im Norden auf ca. 424 m ü.NN. im Süden des Plangebietes.

4. Bedarfsnachweis / Alternativenprüfung

Ebenso wie auf Landesebene sind insbesondere die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit Bayerns auf nationaler und internationaler Ebene und der Erhalt der Lebensgrundlagen, gesunder Umweltbedingungen, der ökologischen Funktionen bei der Flächeninanspruchnahme durch die Kommune untereinander abzuwägen. Ebenso werden bei diesem Bauleitplanverfahren die in der Auslegungshilfe von Seiten der Obersten Landesplanungsbehörde im Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie im Rahmen der Flächensparoffensive festgelegten Kriterien berücksichtigt.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)).

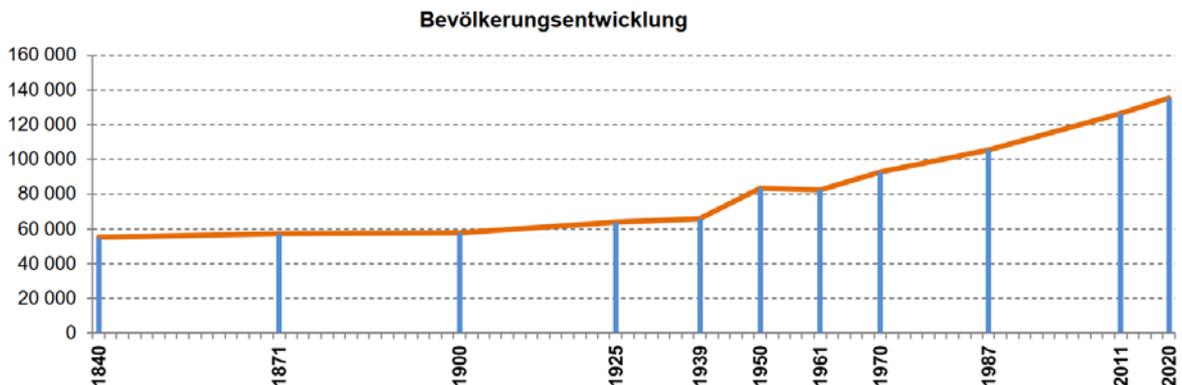
Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung lässt sich nach LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar wie folgt darlegen:



Bevölkerungsentwicklung der Stadt Neumarkt i.d.OPf., Quelle Statistik kommunal 2021

Die Stadt Neumarkt verzeichnet über die letzten 100 Jahre hinweg eine sehr dynamische Bevölkerungsentwicklung.

Ebenso positiv läuft die Bevölkerungsentwicklung im übrigen Landkreis.



Bevölkerungsentwicklung Landkreis Neumarkt i.d.OPf., Quelle Statistik kommunal 2011

Einhergehend mit der Bevölkerung hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer nachhaltig positiv entwickelt. Mit dem wirtschaftlichen Erfolg Neumarkts, sowie der weiterhin wachsenden Bevölkerung war in den vergangenen Jahren bereits auch eine deutliche Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke verbunden. Um diese Entwicklung fortzuführen sind in ausreichendem Maß gewerbliche Bauflächen bereitzustellen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung

(Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Der Bedarf an Gewerbeflächen, die gut erreichbar, 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. Dementsprechend wird auch von den örtlichen Unternehmensverbänden – insbesondere der IHK – und von Medien und Politik immer wieder dieses Problem aufgegriffen und die Ausweisung neuer Gewerbeflächen mit Nachdruck gefordert.

Die Konkurrenzsituation zu den umliegenden Kommunen ist sehr groß. Viele Betriebe sind in den vergangenen Jahren schon nach Pilsach, Mühlhausen, Berg und Deining abgewandert, da es der Stadt Neumarkt i.d.OPf. nicht möglich war, geeignete und preislich konkurrenzfähige Flächen anzubieten. Als Beispiele hierfür können stehen die Firma Dehn (Logistikzentrum nun in Mühlhausen), die Firma Edenharder (Abfallbetrieb, Verlagerung nach Pilsach) oder Blitzschutz Pröbster (Teilaussiedlung nach Deining).

Für diese Betriebe wurden deutlich außerhalb bestehender Siedlungen Gewerbeflächen neu ausgewiesen.

Hinsichtlich der Zahl und Größe der städtischen Gewerbeflächen muss das aktuelle Angebot als nahezu marginal eingestuft werden. Es wird in keiner Weise der in der letzten Fortschreibung des LEP erfolgten Einstufung der Stadt als Oberzentrum gerecht.

Neben den beiden eingangs bereits genannten Betrieben, mit einem konkreten Bedarf an insgesamt 10 – 11 ha, gehen beim Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Neumarkt jährlich ca. 150 - 200 Anfragen nach Gewerberundstücken ein.

Ein Großteil der Anfragen kommt von örtlichen oder regionalen Betrieben aus Handel und Handwerk, die i.d.R. kleinere Grundstücke mit einer Größe bis zu 2.000 m² suchen.

Darüber hinaus gehen regelmäßig Anfragen nach großen zusammenhängenden Flächen für Industriebetriebe von 10.000m² bis 200.000 m² ein. Insbesondere den Anfragen nach diesen Flächen musste in der Vergangenheit immer wieder eine Absage erteilt werden, da keine geeigneten Flächen in der erforderlichen Größe bereitgestellt werden konnten.

Selbst, wenn man berücksichtigt, dass die Anfragen der Betriebe an verschiedene Kommunen in der Region gerichtet werden und zumindest die Nachfrage nach kleinteiligeren Flächen dort teilweise befriedigt werden kann, ist der wirtschaftliche Schaden durch die Nichtansiedlung oder gar Abwanderung der übrigen Betriebe für die Stadt und den Landkreis Neumarkt immens.

Im vorliegenden Fall wurde der nördliche Teil des Plangebietes mit einem Umgriff von ca. 5 ha bereits von einem ortsansässigen Unternehmen erworben, um sich Flächenpotentiale im Stadtgebiet für die Weiterentwicklung des Produktionsstandorts in Neumarkt zu sichern. Weitere ca. 4,3 ha werden durch die Kompostieranlage belegt. Die Alternativenprüfung beschränkt sich somit auf die Suche nach einer Fläche mit einem Umgriff von mindestens 6 ha, die als Standort für Produktion und Logistik geeignet ist. Die Suche folgt dem in der Landesplanung formulierten Anbindegebot und konzentriert sich daher auf Flächen, die an bestehende Siedlungseinheiten angrenzen.

Flächen die hinsichtlich ihrer Lage, verkehrlichen Anbindung, Topographie und Größe zwar grundsätzlich geeignet scheinen, welche aber aufgrund fachgesetzlicher Regelungen wie etwa dem Trinkwasserschutz, Biotopschutz, etc. ungeeignet sind, wie etwa westlich der Weißmarterstraße wurden bereits in der Vorauswahl verworfen. Die Prüfung nachfolgender Alternativflächen kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Habersmühle I“

Im Gebiet der „Habersmühle I“ wurde ab Ende 2019 das Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Von den ca. 10 ha neu geschaffener Gewerbefläche sollten ursprünglich etwa ein Viertel für künftige Betriebserweiterungen vorgesehen werden. Bereits heute sind sämtliche Gewerbeflächen belegt oder in Bau, sodass hier für andere Betriebsansiedlungen keine Flächen mehr zur Verfügung stehen.

„Südlich GE Habersmühle“

Auf der gegenüberliegenden Seite, südlich der B 299, liegen 10 - 15 ha potenziell geeigneter Flächen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung in der Friedlmühle und der Bodenmühle zu berücksichtigen. Die Flächen liegen im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Ein Gewerbegebiet gegenüber dem Industriegebiet würde eine neue, vollständig überbaute Stadteinfahrt im Norden bilden sowie die Blickachsen zur Ruine Wolfstein und über die Mühlenlandschaft zum Albtrauf erheblich beeinträchtigen. Die bestehende Industriebebauung benötigt dringend einen ausgleichenden, landschaftlich wertvollen Gegenpol von Natur und Landschaft auf der anderen Seite der B 299.

Auch aus klimatischer Sicht sollte der Bereich freigehalten werden, da die Kaltluft hier in einer Schneise von Norden in das Stadtgebiet hineinfließt (Talabwinde im Pilsachtal). Gemäß den Ergebnissen des ISEK gilt der Bereich als schützenswerter Landschaftsraum.

„Erweiterung GE-Pölling Nord“

Westlich des Gewerbegebietes Pölling-Dahmit wurde das Gewerbegebiet Pölling im Jahr 2015 ausgewiesen. Nördlich dieses Gewerbegebietes liegen ca. 16 ha landwirtschaftlicher Fläche, die aufgrund Ihrer Lage an dem bestehenden Gewerbegebiet und der Nähe zur Bundesstraße B 8 grundsätzlich geeignet sind. Auch diese Fläche liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und beinhaltet das Bodendenkmal D-3-6634-0061, Siedlung der Urnenfeldzeit. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung Herrenhof zu berücksichtigen.

Diese Fläche wurde bereits seit der Gebietsentwicklung 2015 in Betracht gezogen, ein Grunderwerb in diesem Bereich ist jedoch in absehbarer Zeit und wegen Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich.

„Erweiterung GE-Pölling Süd“

Südlich des Gewerbegebiets liegen ebenfalls über 6 ha landwirtschaftlicher Fläche, die aufgrund Ihrer Lage an dem bestehenden Gewerbegebiet und der Nähe zur Bundesstraße B 8 grundsätzlich geeignet sind. Das Areal ist im ISEK als „Entwicklungsfläche Gewerbe“ hinterlegt. Die Fläche liegt jedoch im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und beinhaltet das Bodendenkmal D-3-6634-0069, Bestattungsplatz der Hallstattzeit, vorgeschichtliche Siedlung. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung in Pölling zu berücksichtigen.

Diese Fläche wurde bereits seit der Gebietsentwicklung 2015 in Betracht gezogen, ein Grunderwerb in diesem Bereich ist jedoch in absehbarer Zeit und wegen Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich.

„Flugfeld / Pöllinger Höhe“

Im Bereich des Flugfeldes wären insgesamt mehr als 6 ha Flächen potenziell geeignet. Die Flächen westlich der Nürnberger Straße befinden sich in wesentlichen Teilen in Privateigentum. Im dortigen Bereich soll gemäß Beschluss des Stadtrates vom 28.10.2021 ein neuer Stadtteil mit mischgenutzten Bereichen insbesondere zur Deckung des ermittelten, gesamtstädtischen Wohnbedarfs entstehen, sodass dort keine zusammenhängende Fläche in der erforderlichen Größe für die Betriebsverlagerung entstehen kann. Der Bereich steht zudem wegen komplexer Eigentumsverhältnisse und fehlender Entwicklung und Erschließung erst in einigen Jahren zur Verfügung.

„Lange Gasse West“

Südlich der Freystädter Straße liegen im Anschluss an das Gewerbegebiet „Lange Gasse“ ca. 10 ha potenziell geeigneter Flächen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung an der Karlsbader Straße zu berücksichtigen.

Im südlichen Teil fließt die Kaltluft von Westen nach Osten in die Stadt. Im ISEK als Maßnahme (4.8) verankert, dass der Bereich von Bebauung freizuhalten ist (Sicherung der Grünbereiche).

Eine Bebauung westlich der Lange Gasse, südlich der Freystädter Straße mit großvolumigen Baukörpern würde den Ortsrand von Woffenbach die Stadteinfahrt nach Neumarkt und die Blickachsen zum Albtrauf mit dem Mariahilfberg wesentlich beeinträchtigen.

Ein möglicher Grunderwerb in diesem Bereich wurde bereits geprüft, ist jedoch in absehbarer Zeit nicht möglich.

„Westlich Münchener Ring“

Westlich bzw. südlich des Münchener Ring liegen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet ca. 7 ha potenziell geeigneter Flächen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung im Ortsteil Stauf zu berücksichtigen.

Der Münchner Ring trennt die innerörtliche Bebauung von der freien Landschaft und bildet eine klar ablesbare Siedlungsgrenze, von der Zerschneidung und Störungen ausgehen. Aus Sicht von Natur und Landschaft wären hier Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung erforderlich, keinesfalls jedoch ein Sprung über den Ring mit Einbringung gewerblicher Bebauung in die freie Landschaft, insbesondere nicht nach Norden.

Aus klimatischer Sicht sollte der Bereich jedoch freigehalten werden, da die Kaltluft hier den Ortsteil Stauf umfließt und weiter Richtung Osten in die Stadt fließt.

Die Grundstücke in diesem Bereich befinden sich nur in Teilen in städtischem Eigentum. Ein möglicher Grunderwerb der übrigen Flächen in diesem Bereich wurde bereits geprüft, ist jedoch in absehbarer Zeit und wegen Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich.

„Stauf Süd I-A“

Nördlich des bestehenden Gewerbegebietes „Stauf-Süd I“ liegen im Anschluss an die Bebauung ebenfalls über 6 ha potenziell geeigneter Flächen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung im Ortsteil Stauf zu berücksichtigen.

Stauf ist ein immer noch dörflich geprägter Stadtteil in landschaftsbildprägender Lage am Fuß des Staufer Berges. Ein weiteres Heranrücken von Gewerbegebieten gefährdet dieses Ensemble mit teils gut strukturierten Übergängen von Siedlung zur Landschaft durch Urbanisierung und die Beeinträchtigung von Sichtachsen.

Aus klimatischer Sicht sollte der Bereich jedoch freigehalten werden, da die Kaltluft hier den Ortsteil Stauf umfließt und weiter Richtung Osten in die Stadt fließt.

Ein möglicher Grunderwerb der Flächen in diesem Bereich wurde bereits geprüft, ist jedoch in absehbarer Zeit und wegen Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich.

„Stauf Süd I-B“

Nördlich des bestehenden Gewerbegebietes „Stauf-Süd I“ liegen im Anschluss an die Bebauung weitere ca. 8 ha potenziell geeigneter Flächen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung im Ortsteil Stauf zu berücksichtigen. Am Rande des Areals liegt eine vorgeschichtliche Siedlung die als Bodendenkmal unter der Nummer D-3-6734-0064 in der Inventarliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalspflege geführt ist.

Stauf ist ein immer noch dörflich geprägter Stadtteil in landschaftsbildprägender Lage am Fuß des Staufer Berges. Ein weiteres Heranrücken von Gewerbegebieten gefährdet dieses Ensemble mit teils gut strukturierten Übergängen von Siedlung zur Landschaft durch Urbanisierung und die Beeinträchtigung von Sichtachsen.

Aus klimatischer Sicht sollte der Bereich jedoch freigehalten werden, da die Kaltluft hier den Ortsteil Stauf umfließt und weiter Richtung Osten in die Stadt fließt.

Ein möglicher Grunderwerb der Flächen in diesem Bereich wurde bereits geprüft, ist jedoch in absehbarer Zeit und wegen Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich.

„Stauf-West-I“

Nördlich der ST 2238 liegen westlich des Gewerbegebietes „Stauf-Süd-I“ bis zu 20 ha potenziell geeigneter Flächen. Durch die Trennwirkung des Waldes im Bereich des Friedhof Stauf ist die Anbindung im Sinne der Landesplanung jedoch zu hinterfragen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung im Ortsteil Stauf zu berücksichtigen.

Wegen der Einbettung von Stauf siehe die Ausführungen oben. Aus Sicht von Natur und Landschaft bildet der Wald am Friedhof eine klar ablesbare Siedlungsgrenze. Eine Gewerbebebauung westlich des Waldes würde die Siedlungsgrenze weit in die freie Landschaft hinein verschieben und den gesamten Landschaftsraum südlich Stauf und zwischen Stauf und Berggau erheblich überprägen.

Die Fläche liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und sollte aus klimatischer Sicht von Bebauung freigehalten werden. Die Kaltluft umfließt hier den Ortsteil Stauf und weiter Richtung Osten in die Stadt.

Am Feldweg liegt das mit der Nummer 6734-0028-020 kartierte Biotop „Hecken und Feldgehölze in und um Stauf und westlich um den Staufer Berg“

Ein möglicher Grunderwerb von Flächen in diesem Bereich wurde in den vergangenen Jahren geprüft, ist jedoch in absehbarer Zeit und wegen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich.

„Stauf-West-II“

Südlich der ST 2238 liegen westlich des Gewerbegebietes „Stauf-Süd-II“ bis zu 20 ha potenziell geeigneter Flächen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die benachbarte Bebauung im Ortsteil Stauf zu berücksichtigen.

Die Fläche liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und etwa zur Hälfte im LSG-00605.01, Buchberg und sollte aus klimatischer Sicht von Bebauung freigehalten werden. Die Kaltluft umfließt hier den Ortsteil Stauf und weiter Richtung Osten in die Stadt.

Am Feldweg liegt das mit der Nummer 6734-0028-021 kartierte Biotop „Hecken und Feldgehölze in und um Stauf und westlich um den Staufer Berg“

Ein möglicher Grunderwerb der Flächen in diesem Bereich wurde bereits geprüft, ist jedoch in absehbarer Zeit nicht möglich.

Wegen der Einbettung von Stauf siehe die Ausführungen zu Stauf Süd. Aus Sicht von Natur und Landschaft bilden der Wald am Friedhof nördlich und der Wald südlich der St 2238 eine klar ablesbare Siedlungsgrenze. Eine Gewerbebebauung westlich der beiden Waldbestände verschiebt die Siedlungsgrenze weit in die freie Landschaft hinein und überprägt den gesamten Landschaftsraum südlich Stauf und zwischen Stauf und Berggau erheblich.

5. Vorgabe örtlicher und überörtlicher Planungen

5.1. Raumordnung, Landes und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die hierzu berücksichtigen Belange beinhaltet das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) aus dem Jahr 2013 (in der nichtamtlichen Lesefassung mit Stand 2020) sowie der für diese Planungsregion zuständige Regionalplan 11 „Region Regensburg“ (RP11) aus dem Jahr 2020.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern stuft die Stadt Neumarkt i.d.OPf. als Oberzentrum im Verdichtungsraum ein (Anhang 2 LEP). Daher findet folgender Grundsatz Beachtung:

- 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume: (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, 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 ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
 - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
 - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Der Grundsatz wird folgend beachtet. Die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen fördern die Entstehung einer sozial ökologisch verträglichen Siedlungs- und Infrastruktur, da die neu auszuweisenden Flächen bereits im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet an einem gefestigten und erschlossenen Standort entstehen. Des Weiteren sind Verdichtungsräume bevorzugt Standorte für die Wirtschaft, so dass durch die weitere Ausweisung neuer Gewerbeflächen der Standort des Gewerbegebietes Stauf-Süd III gesichert und weiterentwickelt wird.

Im Gebiet der Flächennutzungsplanänderung befinden sich nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2004 der Stadt Neumarkt i.d.OPf. neben bereits bestehenden Gewerbeflächen auch Flächen für die Landwirtschaft, die nun zur Erweiterung der Gewerbeflächen genutzt werden sollen. In diesem Fall soll folgender Grundsatz oder Ziel aus dem LEP beachtet werden:

- 3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot: (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen: (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Das genannte Ziel und der Grundsatz werden wie folgt beachtet:

Die Flächen, die in Gewerbeflächen umgewandelt werden, liegen im direkten Anschluss an das schon bestehende Gewerbegebiet „145 - GE Stauf-Süd II“, sodass eine direkte Anbindung an eine Siedlungseinheit gegeben ist. Insbesondere die Umsiedlung und Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes ist der Anlass für die geplante Flächennutzungsplanänderung. Die Flächen liegen im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet, sodass eine Ausweitung der Flächen hier im bereits erschlossenen Gebiet erfolgen wird. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die ökologischen Ausgleichsflächen ermittelt.

Aus dem Regionalplan Regensburg:

Laut Regionalplan Regensburg befindet sich das Plangebiet im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Zeugenberge im Albvorland“ in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.

Gleichzeitig findet folgendes Ziel aus dem Regionalplan Beachtung:

- B IV Regionale Wirtschaftsstruktur 1.1.3: Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden.

Durch die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen nach Süden werden für bereits in Neumarkt ansässige Unternehmen dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Grundsätzlich sind die gegenläufigen Interessen zur Erweiterung der Gewerbegebietsflächen und den Belangen der Natur und der Landschaft gegeneinander abzuwägen. Den Belangen von Natur und Landschaft kommt in dem vorliegenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Sandföhrenwälder südlich Neumarkt i.d.OPf.“ besonderes Gewicht zu. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden in den Umweltberichten der Bauleitplanung sorgfältig ermittelt und bewertet. Dem besonderen Gewicht dieser Belange wird in der Bauleitplanung durch die angepasste Anordnung von Bau-, Grün- und Ausgleichsflächen sowie die konkrete Gestaltung der Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Dem gegenüber stehen die Belange der regionalen Wirtschaft und das Ziel der Landesplanung, die Wettbewerbsfähigkeit Bayerns auf nationaler und internationaler Ebene zu steigern.

Unter Berücksichtigung insbesondere dieser Belange, hat sich die Stadt Neumarkt in diesem Fall für die Schaffung der neuen Gewerbegebietsflächen entschieden, da sich die Flächen bereits an ein bestehendes Gewerbegebiet anschließen und dadurch durch Vorbelastungen geprägt sind.

6. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzeption

Im Geltungsbereich befinden sich Innenbereichs- und Außenbereichsflächen. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt für den Bereich dar:

- Gewerbegebiet
- Flächen für Landwirtschaft
- Wald
- Grünflächen
- Flächen für die Ver- und Entsorgung (Kompostieranlage)
- Landschaftsschutzgebiet „Buchberg“
- Hauptversorgungsleitung oberirdisch

In der Umgebung sind Gewerbeflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen sowie Verkehrsflächen zu finden. Der aktuelle Flächennutzungsplan ist in Abbildung 2 dargestellt.

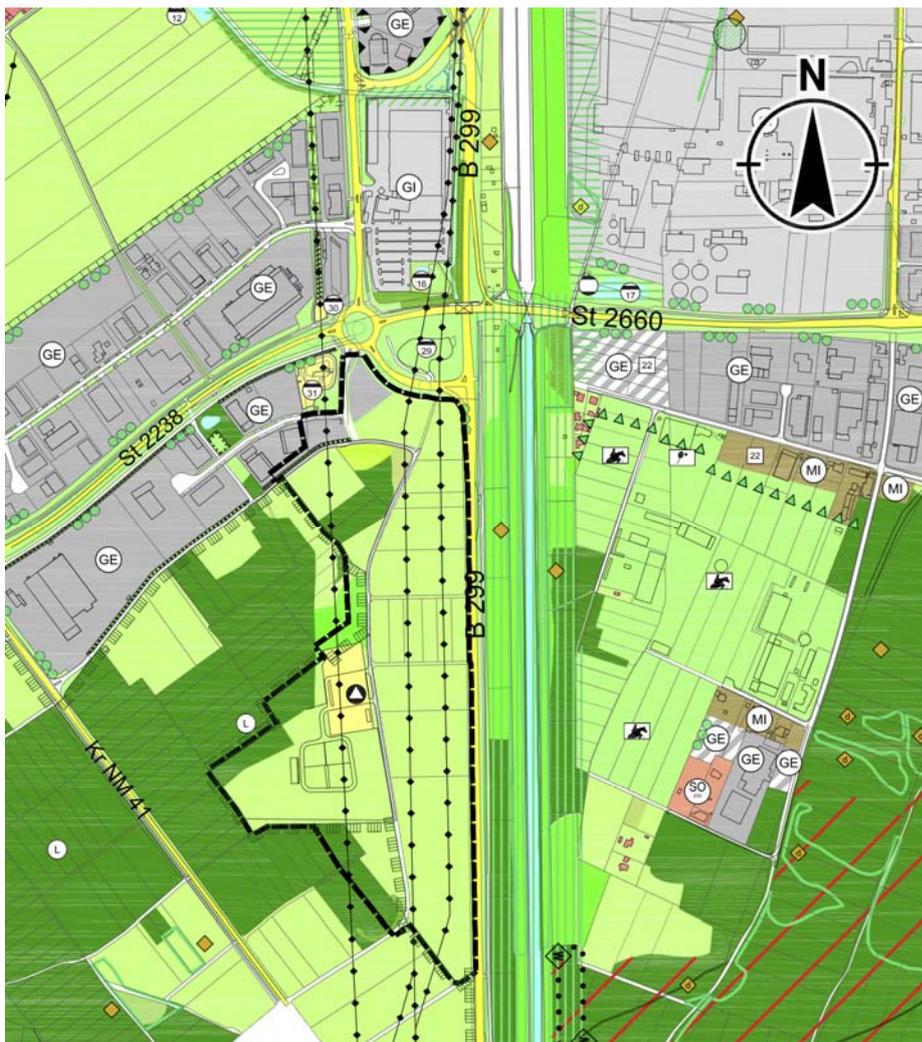


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Erweiterung der Gewerbefläche notwendig. Hierzu sollen die Grundstücke zukünftig im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. An zentraler Stelle im Baugebiet wird eine Fläche für die Ver- und Entsorgung dargestellt, auf der das anfallende Oberflächenwasser gesammelt, vorbehandelt und zeitlich verzögert in den Ludwig-Donau-Main-Kanal abgeleitet werden soll.

Zur Gliederung und Eingrünung der Bauflächen werden Grünflächen dargestellt, auf denen ein Teil der erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen sollen. Für die Erweiterung der Gewerbeflächen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes daher erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung ist in Abbildung 3 zu sehen.

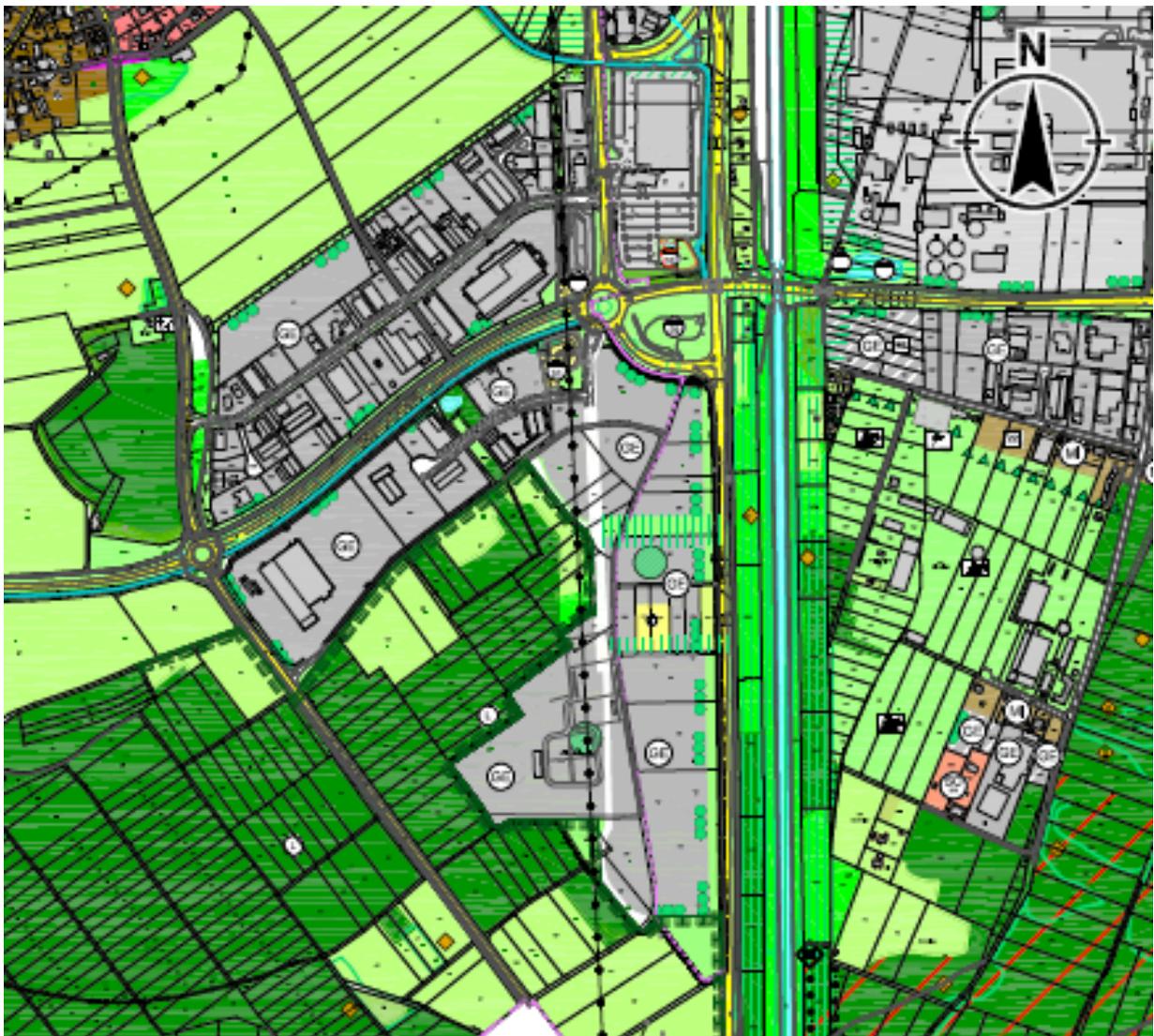


Abbildung 3: Flächennutzungsplanänderung

7. Erschließungskonzept

Das von der Planung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Bundesstraße 299 von Abschnitt 1310 Station 0,000 bis Abschnitt 1310 Station ca.

1,060 sowie der freien Strecke der Staatsstraße 2660 von Abschnitt 100 Station 0,000 (Kreisverkehr) ein.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Kreisverkehrsplatz an der Kreuzung Münchener Ring / Bundesstraße B 299 / Staatsstraße ST 2238 / St 2660 als Stichstraße durch Verlängerung des Ernteweges nach Süden.

Radverkehr

Das künftige Gewerbegebiet ist an das Radwegenetz angebunden. Der Radweg verläuft nördlich der Staatsstraße St 2238. Es gibt eine Querungshilfe im Bereich des Kreisverkehrsplatzes. Südlich des Plangebietes verläuft an der Kreisstraße NM 41 ein weiterer überörtlicher Radweg.

ÖPNV

Das künftige Gewerbegebiet ist derzeit noch nicht an das ÖPNV-Netz angebunden.

8. Entwässerung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz. Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Nur wenn nachgewiesen wird, dass dies technisch nicht möglich ist, kann eine Einleitung in das Kanalnetz erfolgen. Eine entsprechende Rückhaltung und Drosselung sind dann erforderlich. Zur Genehmigung der Einleitung ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen kann in die städtische Trennkanalisation eingeleitet werden und wird über ein Regenklärbecken und ein Regenrückhaltebecken dem Ludwig-Donau-Main-Kanal zugeführt. Die Flächen für das öffentliche Regenklärbecken und das Regenrückhaltebecken werden im Zentrum des Planbereichs festgesetzt. Für die Einleitung in den Ludwig-Donau-Main-Kanal ist zum einen ein Wasserrechtsverfahren notwendig, in dem u.a. die hydraulische Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden muss und zum anderen ist der Abschluss eines privatrechtlichen Gestattungsvertrags mit dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Regensburg, notwendig. Diese Verfahren sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern schließen sich an dieses an.

9. Ver- und Entsorgung

Stromversorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist grundsätzlich möglich, an geeigneten Stellen werden, in Abhängigkeit vom zu erwartenden Bedarf, Standorte für Trafostationen vorgesehen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung kann voraussichtlich durch Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet werden. Dadurch ist die öffentliche Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit 192 m³/h gesichert. Aufgrund der Höhenlage des Planungsbereiches von ca. 425 m üNN ergibt sich ein Ruhedruck von ca. 4,5 bar am Wassernetzanschluss.

Gasversorgung:

Zur Erschließung der Gasversorgung, des geplanten Gewerbegebietes, ist die Verlegung von Erdgashochdruckverteilungsleitungen DN 100 PEHD vorgesehen. Damit ist die Versorgung mit Erdgas im Planungsbereich sichergestellt.

Telekommunikation:

Zur Erschließung der Telekommunikation, des geplanten Gewerbegebietes, ist die Verlegung von Telekommunikationsmultirohren vorgesehen. Damit ist die Versorgung mit Telekommunikation im Planungsbereich sichergestellt.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung werden im parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans laufenden Bebauungsplanverfahrens „150 – Gewerbegebiet Stauf Süd III“ in folgenden Gutachten erarbeitet:

- Schalltechnisches Gutachten
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Umweltbericht.

Diese Fachgutachten werden im weiteren Verlauf des Verfahrens erarbeitet und werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen darstellen, bewerten und daraus ableitende Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren geben.

11. Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht dargestellt und im weiteren Verlauf ergänzt. Dieser ist anschließend gesonderter Bestandteil der Begründung.

12. Immissionsschutz

Aufgrund der möglichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro IBAS durchgeführt, weshalb auf diese verwiesen wird (Bericht Nr. 23.13647-b01, Büro IBAS, Anhang des Bebauungsplanes).

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurde der oben genannte Bericht angefertigt. Dabei wurden Lärmkontingente gemäß DIN 45691 unter Berück-

sichtigung der bestehenden gewerblichen Geräuschvorbelastung am Standort ermittelt. Die Emissionskontingente wurden so gewählt, dass die Immissionen des Planvorhabens an allen relevanten Immissionsorten um mindestens 10 dB unter den zulässigen Orientierungswerten gem. DIN 18005 für die jeweilige Gebietseinstufung liegen. Zudem wurde geprüft ob sich die bestehende Abfallbehandlungsanlage sowie die bereits bekannten geplanten zukünftigen Nutzungen verträglich in die Lärmkontingentierung einfügen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Einhaltung der Planwerte, die die gewerbliche Geräuschvorbelastung am Standort berücksichtigen, ist an allen Immissionsorten gewährleistet.

Um die schalltechnischen Anforderungen in der (Wohn-)Nachbarschaft zu erfüllen, müssen demnach die Emissionskontingente L_{ek} in Verbindung mit den Zusatzkontingenten $L_{ek,zus}$ eingehalten werden.

Eine schalltechnische Konzeptprüfung des bereits bestehenden Betriebs bzw. der bekannten Planvorhaben nach derzeitigem Stand hat gezeigt, dass sich die Betriebe mit den zur Verfügung stehenden Emissionskontingenten abbilden lassen.

Bei einer detaillierten Prüfung der konkreten Vorhaben im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist in Form einer detaillierten Schallprognose der Nachweis der Einhaltung der B-Plan-Festsetzungen zu führen.

Weiterhin wurden die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sowie die planinduzierten Zusatzverkehre untersucht und können ebenfalls als verträglich eingestuft werden.

13. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler kartiert. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes können bei Bauarbeiten (sowohl Abbrucharbeiten als auch Erdarbeiten) archäologische Funde auftreten, zum Beispiel Baureste der mittelalterlichen Häuser, Brunnen, Latrinen usw., die als Bodendenkmäler gesetzlichen Schutz genießen.

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf 8 Abs. 1-2 DSchG wird hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für alle Baumaßnahmen ist deshalb bei der Außenstelle Regensburg des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Keplerstraße 1, 93047 Regensburg, Tel. 0941/53153, eine bodendenkmalpflegerische Erlaubnis einzuholen. Es wird empfohlen, die bodendenkmalpflegerische Relevanz der beabsichtigten Maßnahmen mehrere Monate vor dem geplanten Baubeginn abzuklären.

14. Schutzgebiete

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „150 – Gewerbegebiet Stauf Süd III“ lagen Teilflächen des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Buchberg“. Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat im Juni 2022 einen Antrag zur Änderung bzw. Rücknahme der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets in den betroffenen Bereichen gestellt. Im äußersten Süden des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans wurde eine Fläche in das Landschaftsschutzgebiet hereingenommen, die jedoch nicht bebaubar ist und im weiteren Verlauf der Bauleitplanung als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Der Antrag wurde am 19.12.2022 in der Sitzung des Kreistags behandelt und beschlossen. Die Änderung wurde am Tag nach ihrer Veröffentlichung vom 18.01.2023 rechtskräftig.

15. Anlagen und Vorhaben innerhalb des Schutzstreifens der 110-KV-Leitung

Über Teilflächen des Geltungsbereichs verläuft eine 110- KV Freileitung der DB Energie GmbH. Der Verlauf der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Plan verzeichnet. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf der Leitungen vor Ort.

Der Schutzstreifen für die 110-kV-Stromleitung beträgt 30 m beiderseits der Leitungssachse. Anlagen und Vorhaben jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.

Bei Planungen für den Bau von Gebäuden, Wegen, Straßen, Entwässerung und dgl. im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung muss die DB Energie als Träger öffentlicher Belange unter Beigabe genauer Lage- und Höhenpläne (Profilpläne) beteiligt werden. Die Höhenangaben sind zwingend auf Normalnull (NN) zu beziehen. Die möglichen Bauhöhen sind in jedem Fall mit folgender Stelle abzustimmen:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien Region Süd
Barthstraße 12
80339 München

In einem Radius von 20,0 m um den Maststandort ist - um die Standsicherheit des Mastes nicht zu gefährden - jeglicher Erdaushub untersagt. Ausnahmen davon sind nur unter bestimmten Auflagen und in Abstimmung mit dem Eigentümer dieser Masten zulässig.

Das Anbringen von Antennen, Erkern oder Satellitenschüsseln ist innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH zulässig.

Literaturverzeichnis:

BAYSTMWI (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). – Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Stand: 1. Januar 2020.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (o.J.): Bayerischer Denkmal-Atlas (<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>, abgerufen am 31.01.2022)

Regierung der Oberpfalz (o.J.): Regionalplan Region Regensburg (11) (https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html)