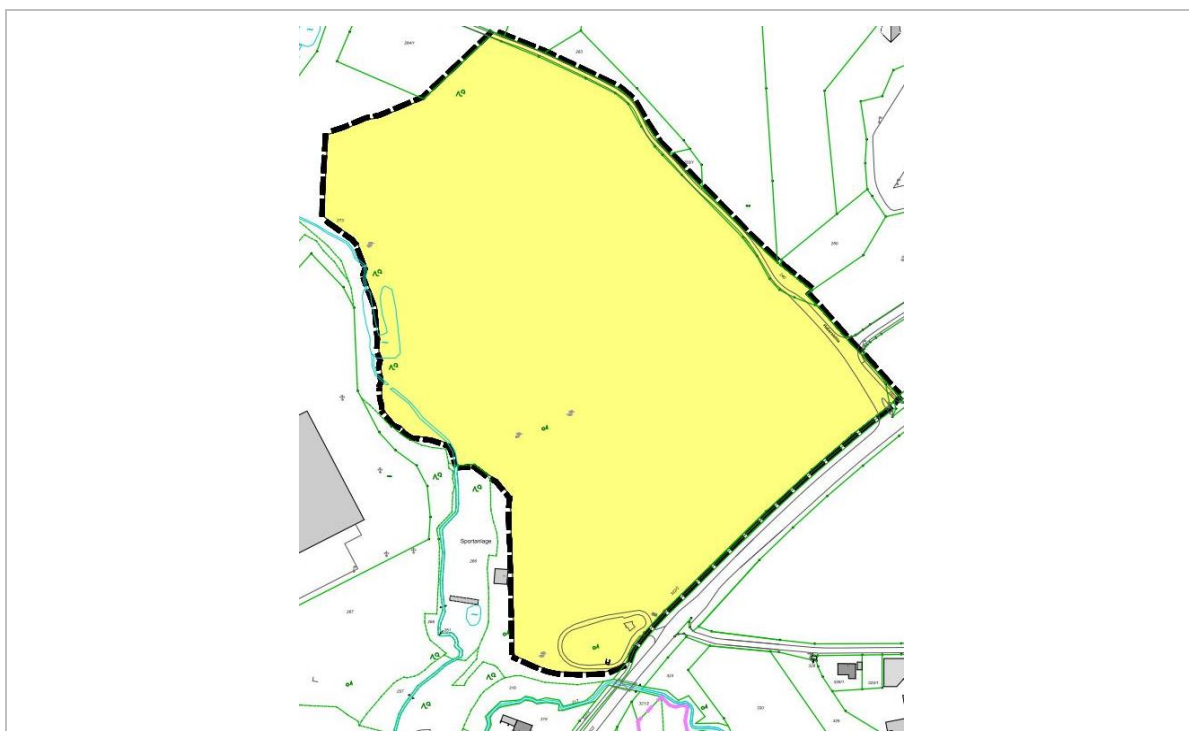




Flächennutzungsplanänderung „F 050 – Habermühle I“



Begründung

Stand: 23.07.2020

erarbeitet durch:

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



Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis, Anlass der Planung	3
2.	Lage und Größe des Planungsgebiets	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben	5
4.	Gebot der Innenentwicklung, Begründung der Standortwahl und Prüfung von Alternativen	7
5.	Art der baulichen Nutzung	9
6.	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung	9
7.	Wasserwirtschaft	10
8.	Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen	10
9.	Immissionsschutz	10
10.	Denkmalschutz	11
11.	Land- und forstwirtschaftliche Belange	11
12.	Biotopschutz / Artenschutz	11
13.	Grünordnung, naturschutzfachliche Belange	11
14.	Rechtsgrundlagen	12

1. Planungserfordernis, Anlass der Planung

In der Stadt Neumarkt herrscht eine konstante Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen unterschiedlicher Größenordnung. Vor allem größere zusammenhängende, auch für industrielle Nutzung geeignete Flächen sind nicht mehr vorhanden. Speziell diese Anfragen musste man von städtischer Seite in der Vergangenheit ablehnen und konnte somit nicht verhindern, dass Neumarkter Firmen ihren Standort im Stadtgebiet aufgeben mussten oder externe Unternehmen erst gar nicht nach Neumarkt kommen konnten.

Um flächenintensiven Industriebetrieben die Möglichkeit der Ansiedlung oder Betriebsverlagerung zu bieten und der Nachfrage gerecht zu werden, soll ein Bauleitplanverfahren im Norden des Stadtgebiets eine größere Fläche bereitstellen.

In dem seit 2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind nördlich der Bundesstraße B 299 im Bereich des Abzweigs nach Ungenricht zwei Industriegebiete dargestellt, die durch eine Grünfläche getrennt und gegliedert werden. Um eine größere zusammenhängende Fläche bereit zu stellen, ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Für ein kleineres Plangebiet (050 - Habersmühle I) wurde am 29.01.2015 bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan gefasst. Durch das mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltsenats vom 27.01.2015 beauftragte Planungsbüro wurde ein Vorentwurf erarbeitet und die Fachstellenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Um den Planungsabsichten eines größeren Industriegebietes Rechnung zu tragen, wurde es erforderlich, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um Grundstücksflächen nach Norden zu erweitern und die Planunterlagen auf die beabsichtigten Entwicklungen hin auszuarbeiten.

Für die Bereitstellung sind aus diesen Gründen die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat deshalb in seiner Sitzung vom 28.11.2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan zur Zusammenlegung des Industriegebiets aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan sollen das Industriegebiet bauplanungsrechtlich geregelt und die Eingriffsregelung abgearbeitet werden.

Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen

Ein Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen wurde auch im Gutachten des Instituts für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen (IfSR) aus dem Jahr 2018 festgestellt (siehe hierzu Kap. 4) (<https://www.neumarkt.de/leben-wohnen/bauen-und-wohnen/grundlagen-staedtischer-planungen/bebauungsplaene/>).

Durch die urbanen Qualitäten, der guten infrastrukturellen Ausstattung und der Verkehrsanbindung wird Neumarkt i.d.OPf. als attraktiver Betriebsstandort gesehen, der auch für den Zuzug von Betrieben in Betracht kommen würde.

Vor allem fehlen in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. Flächen für produzierende Unternehmen und produktionsbezogene Logistik mit einer guten Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz. Dies zeigte sich unter anderem in einer Befragung von Unternehmensvertretern, die durch das IfSR im Zuge des Gutachtens durchgeführt wurde. Diese mangelnde Flächenverfügbarkeit führt zu Abwanderungen von Unternehmen in das Umland. Die Umlandgemeinden haben auf diese Tendenz bereits reagiert und in den letzten Jahren umfangreich neue Flächen, vor allem im Außenbereich entwickelt.

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße B 299 im Bereich des Abzweigs nach Ungenricht. Der Standort ist durch die nördlich verlaufende Bundesautobahn A 3 mit nahe gelegener Anschlussstelle ausgezeichnet an den überörtlichen Verkehr angebunden. In der Nachbarschaft zu der Fläche bestehen bereits gewerbliche Nutzungen.

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Straße nach Ungenricht (Flurnummer 240, Gem. Mühlen), auf deren gegenüberliegenden Seite Waldfläche und weitere gewerbliche Nutzung besteht,
- im Osten: durch die Gewerbefläche und die Bundesstraße B 299,
- im Süden: durch Flur-Nr. 318, Gem. Mühlen und einen Bachlauf bzw. Graben,
- im Westen: ebenfalls durch den Bachlauf bzw. Graben und daran angrenzend eine weitere gewerbliche Nutzung.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 14,5 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

Teilflächen der Flur-Nr. 240, 240/5 und 273, Gemarkung Mühlen.

Das Plangebiet fällt Richtung Süden sowie Südwesten leicht ab.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

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

Dieser stellt für den Bereich zwei Industriegebiete dar, die durch eine Grünfläche getrennt und gegliedert werden. Zudem sind an den Rändern des südlichen Industriegebiets Planzeichen für die Pflanzung und Pflege von Gehölzen entlang von Siedlungsrändern dargestellt mit dem Ziel der landschaftlichen Einbindung von Siedlungsflächen.

Im Norden reicht das Plangebiet in die Darstellung von Flächen für Wald. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Darstellung „Talräume der Fließgewässer, keine Bebauung, Umwandlung von Acker zu Grünland / Extensivierung der Grünlandnutzung oder Zulassen der natürlichen Sukzession im Überschwemmungsbereich“. Zudem befinden sich zwei dargestellte Biotop laut Biotopkartierung im Plan. Eines auf einer als Industriegebiet dargestellten Fläche und ein weiteres Biotop in der Fläche der Darstellung „Talräume der Fließgewässer, keine Bebauung, Umwandlung von Acker zu Grünland / Extensivierung der Grünlandnutzung oder Zulassen der natürlichen Sukzession im Überschwemmungsbereich“.

In Richtung Nordosten verläuft auf der Straße nach Ungenricht ein Hauptwanderweg. Im Südwesten quert eine unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung den Änderungsbereich.

Inhalte und Zielsetzung der Änderungsplanung

Durch die Planung sollen die getrennt dargestellten Industrieflächen zusammengefasst werden und am Rand des zusammenhängenden Gebiets die Planzeichen für die Pflanzung und Pflege von Gehölzen entlang von Siedlungsrändern dargestellt werden, um eine Eingrünung des Gebiets, sowie einen landschaftliche Einbindung zu erwirken. Die Darstellung „Talräume der Fließgewässer“ bleibt im Westen bestehen und nicht tangiert, genauso wie das dort dargestellte Biotop. Dafür muss ein Teil der Fläche für den Wald zurückgenommen werden, um eine größere zusammenhängende Industriegebietsfläche zu erreichen.

Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Insofern wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan befindet sich derzeit noch in der Erarbeitung und wird 2020 in die frühzeitige Beteiligung gehen.

Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Die Ziele der Raumordnung sind im übergeordneten Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegt. Die aktuelle LEP Teilfortschreibung ist am 01. März 2018 in Kraft getreten.

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

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. ist damit grundsätzlich als geeigneter Standort für ein Industriegebiet der vorliegenden Größenordnung anzusehen.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Kapitels 3 „Siedlungsstruktur“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind insbesondere zu berücksichtigen:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist [...]

Die Entwicklung der Fläche als Industriegebiet wird bereits größtenteils im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen. Im Westen und Osten des Planungsgebietes schließen planungsrechtlich gesicherte und bereits bebaute Industriegebiete an. Eine Zersiedelung der Landschaft wird somit vermieden. Zudem liegt das Planungsgebiet an der Bundesstraße B299 und nutzt die bereits vorhandene Erschließung aus. Die neuen Bauflächen werden an geeignete Siedlungseinheiten angebunden.

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen für die Gesamtstadt wurde im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Flugfeld“ ermittelt (vgl. Kap. 4.). Dabei wurde festgestellt, dass ein realisierbares Innentwicklungspotential nur in sehr geringem Umfang zur Verfügung steht. Zudem

sind größere, zusammenhängende Flächen für produzierende Unternehmen und produktionsbezogene Logistik, die den qualitativen Ansprüchen der Unternehmen (Anbindung an überregionale Straßenverkehrsnetz) entsprechen, nicht vorhanden. Nähere Ausführungen sind im Kapitel 4 „Begründung der Standortwahl und Prüfung von Alternativen“ enthalten.

Das Planungsgebiet liegt zudem im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach“ (Nr. 5) (vgl. Regionalplan Region Regensburg):

„Das Tal der Schwarzach, welche zur Rednitz entwässert, ist im engeren Talbereich durch den alten Ludwig-Donau-Kanal, ein naturnah gewordenes Kulturdenkmal, geprägt. Die Karstquellen in den Seitentälern und vor allem die extensiv genutzten Trockenrasen sind wichtige Bereiche zur ökologischen Stabilisierung in der teilweise sehr intensiv genutzten Flur. Trockenrasen und Buchenwälder haben bei der Umwandlung in Nadelholzkulturen eine Artenverarmung erfahren.“ (Begründung zu B I 2)

„Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind für Teilgebiete der Region typische Landschaften und können ansprechende Ortslagen miteinschließen. Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete gelten auch größere, wertvolle Biotop- und Rückzugsgebiete von regionaler Bedeutung. Neue Nutzungen oder landschaftsverändernde Maßnahmen sollen hier sorgfältig geprüft werden, damit die natürlichen Entwicklungsgrundlagen für die Region nicht beeinträchtigt werden.“ (Begründung zu B I 2)

Die grundsätzliche Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes und der Nachfrage nach Bauflächen wurde bereits im Jahr 2004 mit der Neuauufstellung des Flächennutzungsplans getroffen. In die damalige Abwägung wurden die Belange des Landschaftsbildes, der Erholungsqualität und des Vorbehaltsgebiets eingestellt. Man ist in der Abwägung zum Ergebnis gekommen, dass die natürlichen Entwicklungsgrundlagen für die Region durch die Planung nicht beeinträchtigt werden und eine GI-Ausweisung vertretbar ist. Vor diesem Hintergrund ist eine Erweiterung nach Norden vertretbar, da die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung entsprechend zu werten sind und sich der geplante Standort in einem durch gewerbliche Bauflächen geprägten Bereich befindet.

4. Gebot der Innenentwicklung, Begründung der Standortwahl und Prüfung von Alternativen

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 oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Der Bedarf an Gewerbeflächen wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Flugfeld“ im Jahr 2018 ermittelt. Die Studie, die durch das IfSR, Nürtingen im Jahr 2018 erstellt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass für den Prognosezeitraum von 15 Jahren der zukünftige endogene (durch bereits ansässige Betriebe hervorgerufene) Bedarf an gewerblichen Bauflächen insgesamt ca. 34,5 ha beträgt. Dem stehen ca. 24 ha an aktivierbaren gewerblichen Flächen gegenüber. Zu diesen sog. „aktivierbaren Flächen“ zählen auch die bisher im FNP lediglich dargestellten, aber noch nicht durch einen Bebauungsplan mit Baurecht entwickelten Flächen, also auch der Standort Habersmühle. Ca. 5,5 ha der aktivierbaren gewerblichen Flächen stellen Baulücken innerhalb gewerblicher Bauflächen dar und werden als realisierbares Innenentwicklungspotential eingestuft.

Es ergibt sich eine Differenz von ca. 10,5 ha, die komplett neu zu entwickeln wäre. Aufgrund der in Neumarkt üblichen Festsetzungen für Gewerbe- und Industriegebieten, z.B. GRZ 0,7 und den Standards bei der Ausbildung der öffentlichen Verkehrsflächen (begrünte, hinreichend breite Straßenräume) ergibt sich ein Bedarf an ca. 15 ha Bruttobauland.

Für den Bereich des ehemaligen Flugfelds westlich der Neumarkter Altstadt sieht der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 sowie das integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 eine bauliche Entwicklung, u.a. die Erweiterung des Gewerbegebietes, vor. In qualitativer Hinsicht kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Bereich Flugfeld weitestgehend nicht den seitens der Betriebe gestellten qualitativen Ansprüchen an Gewerbeflächen erfüllt (insbesondere in Hinblick auf die Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz). Darüber hinaus wäre die immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen aufgrund der südlichen Wohnbebauung zu untersuchen.

Weitere Flächenpotentiale, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellt sind, weisen nicht die benötigte Größe auf. Im Stadtgebiet stehen somit keine größeren zusammenhängenden Flächen für eine Ansiedlung eines flächenintensiven Unternehmens zur Verfügung.

Der vorgesehene Standort wird bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Entwicklung von zwei Industriegebieten vorgesehen und ist insofern bereits auf seine Eignung geprüft.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren die konkreten Verlagerungsinteressen eines produzierenden Neumarkter Betriebs, der einen Standort in dieser Größe und der verkehrstechnischen Anbindung sucht. Zudem steht die Stadt Neumarkt auch im Wettbewerb mit den Umlandgemeinden. Ziel ist es Arbeitsplätze in Neumarkt zu halten und im Wettkampf der Kommunen zu bestehen.

5. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO vorgesehen. Dies entspricht der Art der baulichen Nutzung, die im Nordosten und Westen an den Änderungsbereich angrenzt.

Die Ausweisung von Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten wegen ihres Störpotentials unzulässig sind. Aufgrund der relativen Nähe zu den bestehenden anderen Nutzungen im Süden und Südwesten des Änderungsbereiches (Mischgebiete im Außenbereich) sind auf Ebene des Bebauungsplanes immissionsschutztechnische Untersuchungen durchzuführen und eine Geräuschkontingentierung bzw. planungsrechtliche Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes, anstelle eines Industriegebietes, wäre in Hinblick auf das Störpotential verträglicher, jedoch unterscheiden sich die Gebietsausweisungen auch bezüglich des Katalogs der zulässigen Nutzungen. Am Standort Habersmühle sollen sich produzierende Betriebe ansiedeln, die einen entsprechenden Flächenbedarf nachweisen. Im Gewerbegebiet allgemein zulässige Nutzungsarten wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder Anlagen für sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe sind an diesem Standort nicht vorgesehen.

Die Abgrenzung der Industriefläche wurde so gewählt, dass eine Eingrünung des Gebietes ermöglicht wird. Zur Berücksichtigung einer ausreichenden Pufferzone zwischen dem Bachlauf bzw. Graben und den geplanten Industrieflächen sind künftig Grünflächen vorgesehen.

6. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Der geplante Standort ist durch die Straße nach Ungenricht an die Bundesstraße B 299 angebunden. Ca. 2 km nordwestlich befindet sich zudem eine Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 3.

Ob die Straße nach Ungenricht für die verkehrliche Erschließung eines Industriegebiets dieser Größe geeignet ist, wird im Bebauungsplanverfahren untersucht werden müssen. Da aber im Nordosten bereits gewerbliche Nutzung besteht und diese Straße ebenso nutzt, ist ein gewisser Standard gegeben. Ggfs. sind Anpassungen an den Straßen notwendig.

Hinsichtlich der regen- bzw. abwassertechnischen Erschließung kann das Gewerbegebiet im Trennsystem erschlossen werden.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab, wodurch das Schmutzwasser zum bestehenden Anschluss in Richtung der B 299 fließt. Im Süden des Planungsgebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Die Errichtung eines weiteren Regenrückhaltebeckens im Zuge der Entwicklung der Industrieflächen wird auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. der Baugenehmigung näher betrachtet. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zum Umgang mit Niederschlagswasser sind umzusetzen.

Die künftige Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgasversorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden. Die notwendigen Leitungstrassen können im öffentlichen Straßenraum bereitgestellt werden. Eine planungsrechtliche Sicherung durch Leitungsrechte ist daher nicht notwendig. Die Lage und Dimensionierung der Leitungstrassen einschließlich das Aufstellen von oberirdischen Schaltgehäusen sowie die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen ist in anderen Planungsschritten mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

Stromversorgung:

Ob zur elektrischen Erschließung des Industriegebietes weitere Maßnahmen oder Trafostationen nötig werden, wird sich im Bebauungsplanverfahren zeigen.

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser kann durch Erweiterung des bestehenden Wasserverteilungsnetzes sichergestellt werden.

Erdgasversorgung:

Die Erdgasversorgung kann aus der vorhandenen Mitteldruckleitung durch Erschließung des Planungsbereiches sichergestellt werden.

ÖPNV:

Eine ÖPNV-Anbindung des geplanten Gewerbegebiets besteht derzeit durch die Bushaltestelle „Abzweigung Friedlmühle“, die von den Buslinien 460, 521, 523, 574 bedient wird.

7. Wasserwirtschaft

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser muss durch ein Entwässerungskonzept auf Ebene des Bebauungsplans sowie auf der nachgelagerten Ebene des Bauantrags gelöst werden. Die westlich vorhandene Pilsach könnte als Vorflut dienen.

8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

9. Immissionsschutz

Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen befinden sich in den Ortsteilen Habersmühle und Friedlmühle im Süden des Planungsgebietes. Zu dem geplanten Industriegebiet besteht jeweils eine Entfernung von ca. 150 bis 170 m. Durch die

Bundesstraße B 299 sowie die bereits bestehenden Gewerbeflächen sind bereits Lärmimmissionen gegeben.

Auf Ebene der Bebauungsplanung bedarf es einer detaillierten Abprüfung der Immissionssituation sowie der Festsetzung darauf abgestimmter Schallschutzmaßnahmen (Emissionskontingentierung etc.) hinsichtlich des Anlagenlärms sowie des Verkehrslärms. Hier sind bestehende Vorbelastungen, als auch mögliche Veränderungen der Immissionssituation (z.B. Nutzungsänderungen im Gewerbegebiet) aber auch mögliche Verkehrszunahmen auf den Straßen zu berücksichtigen.

10. Denkmalschutz

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 sind im Planbereich keine Denkmäler dargestellt. Südwestlich, fast an das Plangebiet angrenzend, wird auf der Flurnummer 319, Gemarkung Mühlen ein Baudenkmal geführt. Die Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege stellen auf derselben Fläche ein Bodendenkmal dar (Benehmen nicht hergestellt, Nummer 808354).

11. Land- und forstwirtschaftliche Belange

Bei den nördlichen Flächen handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes. Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart, im vorliegenden Fall Nutzung durch Industrie, ist im waldrechtlichen Sinne eine Rodung. Dementsprechend ist ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich, der auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt wird.

12. Biotopschutz / Artenschutz

Im Änderungsbereich liegen vermutlich geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG vor. Eine Prüfung und Berücksichtigung findet auf Ebene des Bebauungsplanes statt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zudem die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG und europarechtlicher Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Notwendige Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden im Bebauungsplan festgelegt.

13. Grünordnung, naturschutzfachliche Belange

Zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Industriefläche ist vorgesehen die Vorgaben des Landschaftsplanes, der im Flächennutzungsplan integriert ist, zu übernehmen und eine Eingrünung von Siedlungsrändern festzusetzen. Zusätzlich zu den im Flächennutzungsplan geforderten Eingrünungen an der Bundesstraße sollen in der Flächennutzungsplanänderung auch der Norden sowie der Westen der Indust-

riegebietsfläche eingegrünt werden, um einen angenehmen Übergang in den im Flächennutzungsplan dargestellten Talraum der Gewässer und zu den Flächen für Wald herzustellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt. Hierfür liegt dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht bei.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt. Durch grünordnerischen Festsetzungen sollen die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf Ebene des Bebauungsplans weitestgehend minimiert werden.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden zudem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie der zusätzlich erforderliche Ausgleich nach Waldgesetz geprüft. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. extern im Rahmen des Ökokontos dem Eingriff zugeordnet.

14. Rechtsgrundlagen

Die Flächennutzungsplanänderung basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Regionalplan Region Regensburg

Satzung der Stadt Neumarkt über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen