

Stadt Nabburg

Änderung des Flächennutzungsplanes

03. MAI 2022
vom der Stadt Nabburg für das Gewerbe- und Industriegebiet „Baderfeld“

Begründung

Nabburg, den 20. MAI 2022

STADT NABBURG



Herr Frank Zeitler
1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

2. Beschreibung des Änderungsgebietes
 - 2.1. Lage und Abgrenzung
 - 2.2. Natürliche Grundlagen
 - 2.3. Vorhandene Nutzung
 - 2.4. Verkehr / Erschließung
 - 2.5. Ver- und Entsorgung
 - 2.6. Natur- und Landschaftsschutz

3. Planung
 - 3.1. Künftige Nutzung
 - 3.2. Immissionsschutz
 - 3.3. Ver- und Entsorgung / Infrastruktur
 - 3.4. Landschaftsplanung / Grünflächen
4. Bedarfsbegründung
5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung
6. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

1. Anlaß und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit dem Flächennutzungsplan ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für Industriegebietsflächen nach den Bestimmungen des § 9 BauNVO und Gewerbeflächen nach den Bestimmungen des § 8 BauNVO bereitzustellen.

Ein Großteil der Fläche ist im Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellt. Das Gebiet soll künftig als Gewerbefläche dargestellt werden und ein kleiner Bereich im Anschluss an den Bestand als Industriegebietsfläche bleiben. Um das Gebiet sinnvoll abrunden zu können, soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Durch die Ausweisung der Ausgleichsflächen für den parallel zu erstellenden Bebauungsplan wird es notwendig den Flächennutzungsplan an anderer Stelle ebenfalls zu ändern. Bei der Fläche handelt es sich um die Ausgleichsfläche Nr. 3.3 auf der Flurnummer 1078 und 1079. Die Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebietsflächen dargestellt. Aufgrund der Topographie (Talraum) und der Lage im Überschwemmungsgebiet HQ 100 ist eine Bebauung dieser Flächen nicht abzusehen. Die Fläche soll als Gewerbegebietsfläche aus dem Flächennutzungsplan genommen und als Grünfläche ausgewiesen werden. Die Änderung dieser Fläche wird im Erläuterungsbericht sonst nicht weiter behandelt.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1. Lage und Abgrenzung

Das Änderungsgebiet liegt östlich der Bundesautobahn A93 im Anschluss an die bereits bestehenden Industriegebiete an der Sauerzapfstraße.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 19,92 ha. Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten hin ab.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.2. Natürliche Grundlagen

Höhenlage

Das Gelände im Änderungsgebiet liegt im Nordosten auf ca. 384,00 m ü. NN, im Südwesten auf ca. 373,00 m ü. NN. Es ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 11 m.

2.3. Vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Industriegebietsfläche, sowie als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Derzeit wird die vorgesehene Fläche auch landwirtschaftlich genutzt.

2.4. Verkehr / Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der „Boschstraße“ und von der Sauerzapfstraße/ Kr SAD 36. Die innere Erschließung erfolgt über Ring- bzw. Stichstraßen.

2.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Löschwasser und Trinkwasser wird durch die jeweiligen Versorgungsunternehmen gesichert.

2.6. Natur- und Landschaftsschutz

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkte werden im Umweltbericht detailliert berücksichtigt. Der Umweltbericht befindet sich als Anlage zur Flächennutzungsplanänderung.

3. Planung

3.1. Künftige Nutzung

Die Änderungen stellen eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dar und bereiten die Realisierung der Zielsetzungen (siehe Punkt 1.) planungsrechtlich vor.

Die bisher einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltenen Flächen werden als Industriegebietsflächen im Anschluss an das bestehende Industriegebiet dargestellt und bilden dadurch eine sinnvolle Ergänzung der Nutzung.

3.2. Immissionsschutz

Die Lärmsituation wird durch ein schalltechnisches Gutachten beurteilt. Es werden Emissionskontingente für das Industriegebiet festgesetzt. Die zulässigen Werte für das Industriegebiet befinden sich in der schalltechnischen Untersuchung 7912.1/2022-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 09.03.2022, als Anlage zum Bebauungsplan. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. dem Baugenehmigungsverfahren beachtet.

3.3. Ver- und Entsorgung / Infrastruktur

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser wird von den Versorgungsträgern sichergestellt. Die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Regenwässer ist durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation gemäß den Vorgaben der Stadt Nabburg herzustellen.

3.4. Landschaftsplanung / Grünflächen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der projektbegleitende Grünordnungsplan den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches und des Bayerischen Naturschutzgesetzes Rechnung tragen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Natur und Landschaft werden erfasst, bewertet und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt.

Das Büro Blank aus Pfreimd, wurde bereits beauftragt, einen entsprechenden Grünordnungsplan zu fertigen. Die Grünordnungsplanung und die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

4. Bedarfsbegründung

Die Stadt Nabburg beabsichtigt für ein Gebiet von knapp 20 ha südwestlich des Ortsteils Neusath und im Anschluss an ein bestehendes Industriegebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Bis auf etwa 3,7 ha ist das derzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Nabburg als Industriegebiet dargestellt.

Aufgrund der bereits vorliegenden Interessensbekundungen (Büronutzung, Handwerksbetriebe, Ausstellungshallen) beabsichtigt die Stadt Nabburg, bis auf eine ca. 2,5 ha große Fläche im südlichen Bereich des Plangebietes (Anschluss an bestehendes Industriegebiet), Gewerbegebietsflächen auszuweisen. Der zusätzliche Bedarf von 3,7 ha Gewerbefläche ist wie folgt zu begründen:

Zusammenstellung der Entwicklungspotenziale im Gewerbe-/Industriegebiet:

Nr.	Flurst.-Nr.	Größe in m ²	Planungsrecht	Art d. baulichen Nutzung	Informationen zur Aktivierbarkeit	Aktivierbarkeit in m ²
1	835 Nabburg Gmkg.	4.078	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“	Gewerbegebiet	(k. A.) derzeitige Nutzung als Parkplatz	4.078
2	836 Nabburg Gmkg.	4.300	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“	Gewerbegebiet	(k.A.) derzeit keine Abgabebereitschaft *	4.300
3	842 Nabburg Gmkg.	7.636	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“	Gewerbegebiet	(k.A.) derzeitige Nutzung als Lagerfläche f. neben-	7.636

					stehenden Betrieb		
4	830/1 Nabburg	Gmkg.	4.060	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“	Gewerbegebiet	derzeit keine Abgabebereitschaft wg. geplante Betriebsenerweiterung (nächsten 10 Jahren) *	4.060
5	850/4 Nabburg	Gmkg.	10.008	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“	Gewerbegebiet mit Einschränk.	(k.A.) derzeit keine Abgabebereitschaft *	10.008
6	696/4 Nabburg	Gmkg.	3.761	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (1. Änderung)	Industriegebiet	(k.A.) derzeitige Nutzung als Lagerfläche f. nebenstehenden Betrieb	3.761
7	696 Nabburg	Gmkg.	12.724	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (1. Änderung)	Industriegebiet	(k.A.) derzeit keine Abgabebereitschaft *	12.724
8	716 Nabburg	Gmkg.	5.319	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (1. Änderung)	Industriegebiet	Grundstücksverhandlungen laufen derzeit (kurzfristig aktivierbar) *	5.319
9	716/13 Nabburg	Gmkg.	6.095	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (1. Änderung)	Industriegebiet	Bauantrag liegt bereits vor. (kurzfristig aktivierbar) *	6.095
10	716/14 Nabburg	Gmkg.	5.426	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (1. Änderung)	Industriegebiet	Bauvoranfrage liegt vor. (kurzfristig aktivierbar) *	5.426
11	721/1 Nabburg	Gmkg.	5.000	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (1. Änderung)	Industriegebiet	(k.A.) derzeit keine Abgabebereitschaft *	5.000
12	725 Nabburg	Gmkg.	1.800	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (1. Änderung)	Industriegebiet	Aufgrund Bauverbots-/Baubeschränkungsgrenze alleine nicht bebaubar	1.800 m ²
13	707 Gmkg. Nabburg		1.911	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (3. Änderung/Erweit.)	Industriegebiet	durch Stadt mit Bauzwang von 3 Jahren veräußert	1.911
14	1847/2 Diendorf	Gmkg.	2.389	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (3. Änderung/Erweit.)	Industriegebiet	durch Stadt mit Bauzwang von 3 Jahren veräußert	2.389
15	1847/3 Diendorf	Gmkg.	2.062	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (3. Änderung/Erweit.)	Industriegebiet	durch Stadt mit Bauzwang von 3 Jahren veräußert	2.062
16	1847/4 Diendorf	Gmkg.	3.279	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (3. Änderung/Erweit.)	Industriegebiet	durch Stadt mit Bauzwang von 3 Jahren veräußert	3.279
17	1847/5 Diendorf	Gmkg.	1.783	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (3. Änderung/Erweit.)	Industriegebiet	durch Stadt mit Bauzwang von 3 Jahren veräußert	1.783
18	1847/6 Diendorf	Gmkg.	910	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (3. Änderung/Erweit.)	Industriegebiet	durch Stadt mit Bauzwang von 3 Jahren veräußert	910
19	1847/7 Diendorf	Gmkg.	1.737	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (3. Änderung/Erweit.)	Industriegebiet	durch Stadt mit Bauzwang von 3 Jahren veräußert	1.737
20	1847/8 Diendorf	Gmkg.	7.954	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“	Industriegebiet	durch Stadt mit Bauzwang von 3 Jahren veräußert	7.954

			(3. Änderung/Erweit.)			
21	816 Gmkg. Nabburg	26.494	BP Am Diendorfer Graben	Gewerbegebiet	durch Stadt mit Bauzwang bis Dez. 2023 veräußert	26.494
222	818 Gmkg. Nabburg	17.219	BP Am Diendorfer Graben	Gewerbegebiet	durch Stadt mit Bauzwang bis Dez. 2023 veräußert	17.219

Summe gesamt:	134.145
----------------------	----------------

Keine Angaben	48.707
Mittel- bis langfristig aktivierbar	4.060
Kurzfristig aktivierbar	82.578

* Abgabebereitschaft bzw. geplante Bebauung abgefragt

Wie in der Zusammenstellung ersichtlich ist die Stadt Nabburg bestrebt, die Innenentwicklung voranzutreiben und zu stärken, sowohl im Wohnbereich, als auch im gewerblich-industriellen Bereich. Ein Großteil der bestehenden Innentwicklungspotenziale ist auf kurzfristige bzw. mittel- bis langfristige Zeit gesehen (nächsten 5 Jahren) aktivierbar. Dies alleine zeigt schon, dass eine sehr hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen-/Industrieflächen im Bereich der Stadt Nabburg besteht.

Gespräche mit den Grundstückseigentümern der noch vorhandenen Entwicklungspotenziale bzw. der durchgeführten Abfrage zeigen, dass derzeit keine Verkaufsbereitschaft bzw. eine mögliche bauliche Entwicklung der unbebauten Grundstücke besteht. Die Rückläufer der Fragebögen wurden in einem Flächenmanagement-System erfasst. Aufgrund der fehlenden Abgabebereitschaft gibt es keinerlei sinnvolle Alternativen zu den gewählten Standorten. Dies zeigt auch nachfolgende Zusammenstellung. Im neu geplanten Gewerbe-Industriegebiet sind die Flächen bereits größtenteils im Besitz der Stadt Nabburg. Die aktuellen Potenziale der Innenentwicklung, die zur Verfügung stehen, sind daher ausgeschöpft.

Zusammenstellung der weiteren Gewerbegebietsflächen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

(kein Entwicklungspotenzial, aufgrund fehlender Bauleitplanung)

Nr.	Flurst.-Nr.	Größe in m ²	Planungsrecht	Art d. baulichen Nutzung	Informationen zur Aktivierbarkeit	Aktivierbarkeit in m ²
1	845 Gmkg. Nabburg	ca. 15.000	noch vorhanden	nicht voraussichtlich Gewerbegebiet mit Einschränkung	(Privateigentümer) Bauleitplanung soll in den nächsten 2 – 3 Jahren erfolgen	15.000
2	327 Gmkg. Nabburg	ca. 15.000	noch vorhanden	nicht Gewerbegebiet	(k.A.) schwierige Eigentums-verhältnisse aufgrund Eigentümergemeinschaft	15.000
3	1617 Gmkg. Brudersdorf	ca. 60.000	noch vorhanden	nicht Gewerbegebiet	nicht abgabereit zunächst Weiterentwicklung im	60.000

					Anschluss an bestehendes Gewerbe-/Industriegebiet		
4	826 Gmkg. Nabburg	27.689	noch vorhanden	nicht	Gewerbegebiet	(k.A.) derzeit keine Abgabebereitschaft *	27.689
5	821 Gmkg. Nabburg	7.678	noch vorhanden	nicht	Gewerbegebiet	Abgabebereit*, Grundstü allein nicht sinnv bebaubar	7.678
6	822 Gmkg. Nabburg	ca. 17.000	noch vorhanden	nicht	Gewerbegebiet	(k.A.) derzeit keine Abgabebereitschaft *	17.000

Summe gesamt:	142.367
----------------------	----------------

Keine Angaben	127.367
Mittel- bis langfristig aktivierbar	15.000

* Abgabebereitschaft bzw. geplante Bebauung abgefragt

Im bestandskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan sind, wie oben zusammengestellt, noch weitere Gewerbegebietsflächen vorhanden. Allerdings besteht bei den Flurstücken, bis auf die Flurst.-Nr. 821 Gmkg. Nabburg, keine Abgabebereitschaft. Die Gewerbegebietsfläche westlich der Autobahn A6 stellt derzeit keine sinnvolle Alternative dar, da zunächst die Weiterentwicklung am bereits bestehende Gewerbe-/Industriegebiet als sinnvoller erachtet wird, da auch von angrenzenden Betrieben Erweiterungsflächen benötigt werden. Zudem sind im neu geplanten Gewerbe- Industriegebiet die Flächen bereits größtenteils im Besitz der Stadt Nabburg. Um die zukünftige Entwicklung der Stadt nicht extrem einzuschränken, kommt die Herausnahme von Gewerbegebietsflächen aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan derzeit nicht in Frage.

Für das neu geplante Gewerbe-/Industriegebiet liegen sowohl Reservierungen von einigen ortsansässigen/angrenzenden Firmen vor, die Erweiterungsflächen für ihren Betrieb benötigen, als auch von Betrieben, die eine Neuansiedlungen beabsichtigen. Ein guter Mix aus kleineren und größeren Parzellen im geplanten Gebiet „Baderfeld“ ermöglicht der Stadt, den Betrieben Erweiterungsflächen anzubieten, aber auch Jungunternehmern die Chance zu geben, einen Betrieb neu anzusiedeln und aufzubauen.

Allein mit der Erweiterung des Industriegebietes „östlich der Sauerzapfstraße“ im Jahr 2018 bzw. ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen kann die hohe bestehende Nachfrage nicht befriedigt werden. In nachfolgender Zusammenstellung wird der konkrete Bedarf näher aufgeführt:

Aus Sicht der Stadt Nabburg ist es für die weitere Stadtentwicklung extrem wichtig, neue Baugebiete (Wohnen/Gewerbe/Industrie) zu erschließen, um die Einnahmen der Grund- und Gewerbesteuer, die die wichtigste Einnahmequelle einer Kommune sind, zu sichern und zu stärken.

Aus Sicht der Stadt ist der Bedarf an Gewerbe-/Industrieflächen im Bereich Nabburg aufgrund der genannten Punkte und der nachfolgenden Zusammenstellung ausreichend begründet.

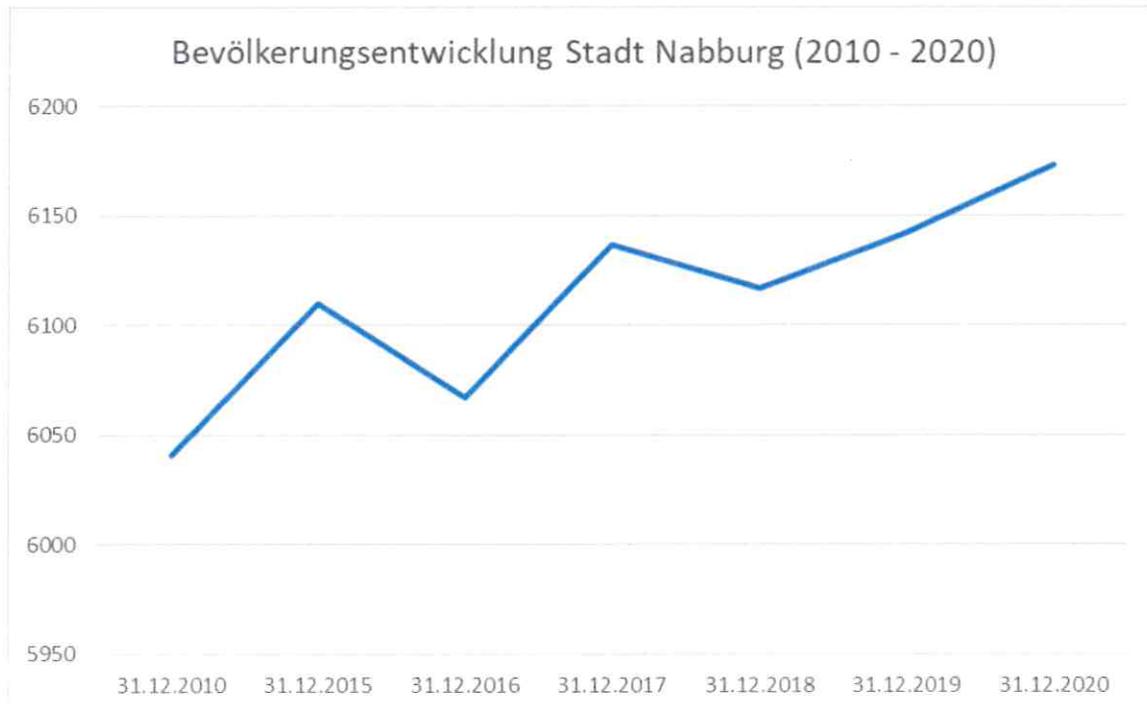
Zusammenstellung des konkreten Bedarfs an Gewerbe-/Industrieflächen:

Nr.	Erweiterung oder Neuansiedlung	Größe in m ²
1	Erweiterungsfläche für angrenzenden Betrieb	ca. 4.000
2	Erweiterungsfläche für angrenzenden Betrieb	ca. 7.000
3	Erweiterungsfläche für angrenzenden Betrieb	ca. 5.400
4	Erweiterungsfläche für ortsansässigen Betrieb	ca. 2.000
5	Erweiterungsfläche für ortsansässigen Betrieb	ca. 1.600
6	Neuansiedlung	ca. 3.000 – 4.500
7	Neuansiedlung	ca. 5.500
8	Neuansiedlung	ca. 2.000 – 3.000
9	Neuansiedlung	ca. 25.000
10	Neuansiedlung	ca. 2.600
11	Neuansiedlung	ca. 2.000
12	Neuansiedlung	ca. 1.000
13	Neuansiedlung	ca. 8.200
14	Neuansiedlung	ca. 5.000
derzeitiger Gesamtbedarf		ca. 76.800

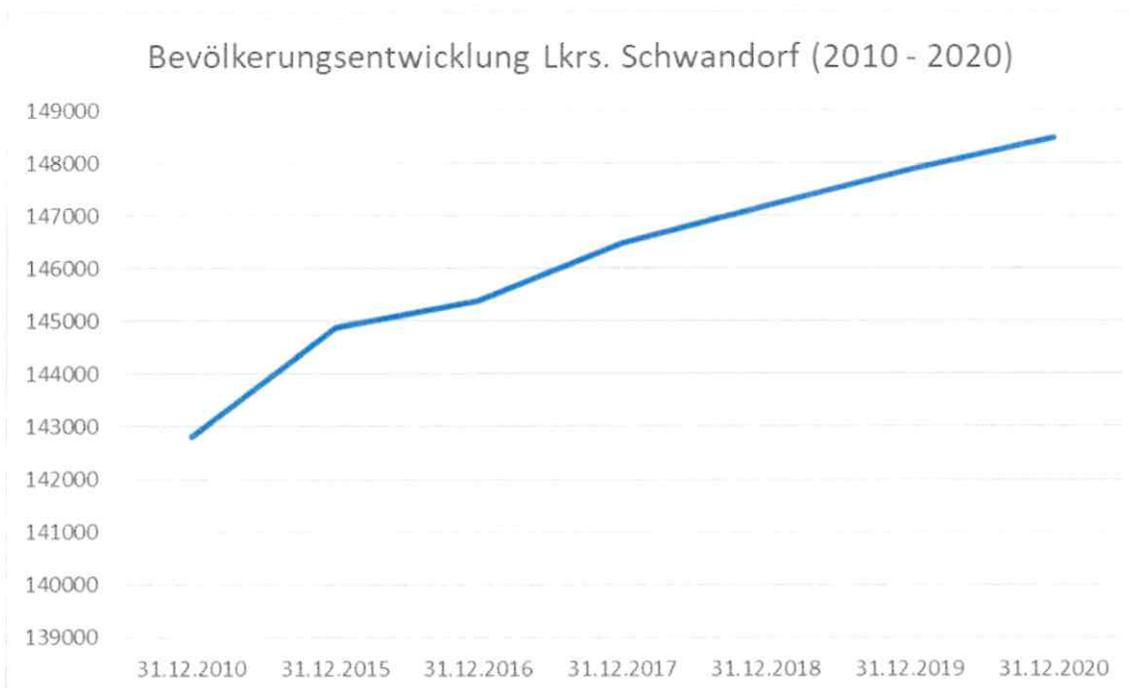
Struktur- und Entwicklungsdaten der Stadt Nabburg:

Die nachfolgenden Daten wurden aus der Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik entnommen.

Die Einwohnerzahl für die Stadt Nabburg wird zum 31.12.2020 mit 6.173 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2010 ist die Bevölkerungsentwicklung in Nabburg als leicht steigend zu erachten. Die Einwohnerzahlen im Jahr 2010 wurden mit 6.041 angegeben.



Für den Landkreis Schwandorf wird die Bevölkerungsentwicklung für das Jahr 2020 mit 148.477 Einwohnern und im Jahr 2010 mit 142.804 Einwohner angegeben. Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis ist ebenfalls als zunehmend zu bezeichnen.



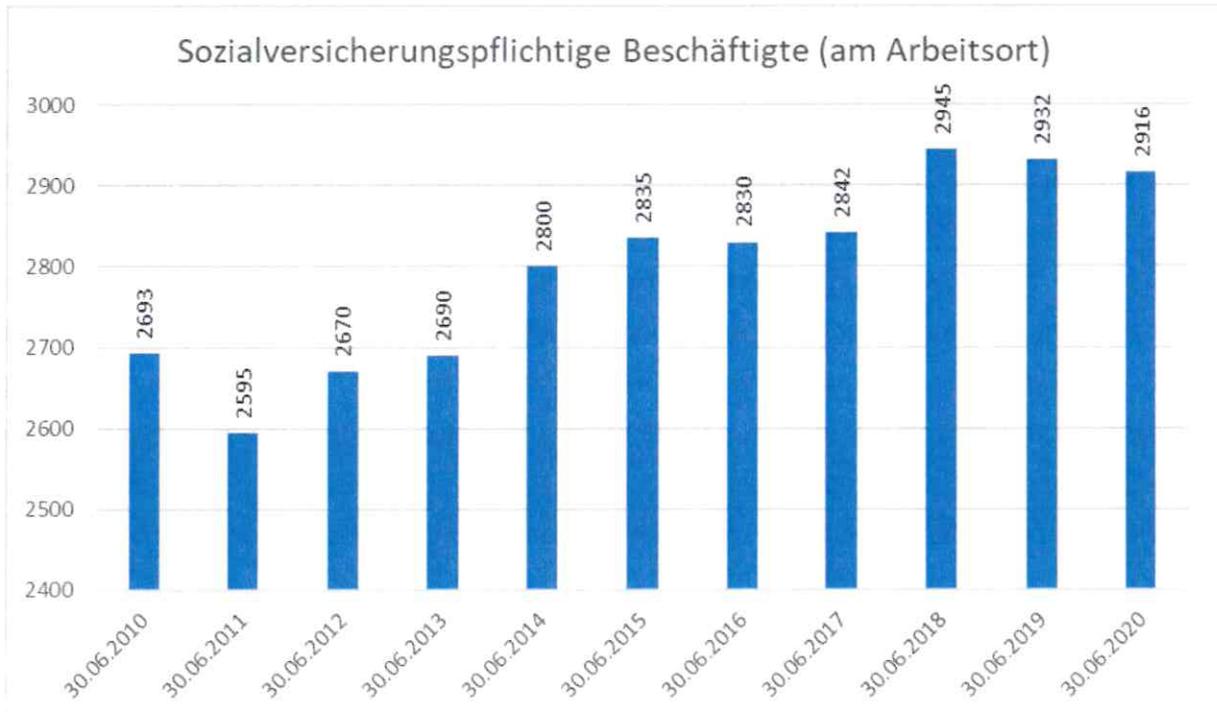
In der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt sich zum Stichtag 31.12.2039 für den Landkreis Schwandorf eine leichte Zunahme der Bevölkerungszahlen auf ca. 155.400 Einwohnern.

Für die Stadt Nabburg wird von einer leichten rückläufigen Bevölkerungszahl auf ca. 6.040 Einwohner ausgegangen. Wobei die Zahl der Vorausberechnung als fragwürdig angesehen wird. Aus Sicht der Stadt wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen wird. Zu begründen ist dies beispielsweise mit den immer teurer werdenden Grundstücks- und Immobilienpreisen in den Mittel- und Großzentren, die sich schlichtweg nur noch ein kleiner Teil der Bevölkerung leisten kann. Auch die derzeitige Corona-Pandemie wird sich positiv auf Bevölkerungsentwicklung auswirken, da vermehrt Homeoffice-Arbeitsplätze angeboten werden und es deswegen nicht mehr notwendig ist direkt am Beschäftigungsort zu wohnen. Wie den Medien entnommen werden kann geht der Trend zum Eigenheim wieder in Richtung „ländlicher Raum“.

Die Stadt Nabburg ist wegen der sehr guten Verkehrsanbindung (Autobahnen A 6 und A 93, Bahnstrecke Hof-Weiden) sowie der Vielzahl an verschiedenen Schularten (Gymnasium, Realschule, Haupt- und Mittelschule) und Kindertagesstätten ein sehr attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort.

Im angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet sind viele national und international agierende Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen angesiedelt.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort ist im Zeitraum von 2010 bis 2020 um 223 auf 2.916 beschäftigte Personen angestiegen; dies entspricht einem Zuwachs von über 8 %.



Die Stadt Nabburg verfügt über einen Auspendleranteil von 1.908. Die Zahl der Auspendler ist um 268 geringer als die der Einpendler. Durch die Ausweisung eines neu Gewerbe-/Industriegebietes könnte möglicherweise der Auspendleranteil etwas verringert werden, was beispielsweise auch ein positiver Aspekt hinsichtlich des Umweltschutzes (weniger Verkehr) ist.

Prüfung einer interkommunalen Zusammenarbeit:

Die Vorbereitung und Realisierung einer interkommunalen Kooperation stellt eine sehr komplexe Aufgabe dar, die eine sehr gute Vorbereitung bedarf. Die Thematik einer interkommunalen Kooperation sollte möglichst frühzeitig und ohne konkreten Handlungsdruck aufgegriffen werden, da nicht nur die inhaltliche, sondern auch die mentale Vorbereitung einer Kooperation viel Zeit benötigt. Die Bauleitplanung ist für eine interkommunale Zusammenarbeit bereits zu weit fortgeschritten und wird in diesem Fall nicht angestrebt.

Fazit:

Die Bedarfsanalyse für die Stadt Nabburg zeigt die Notwendigkeit zusätzlicher Flächenentwicklungen, um der bestehenden sehr hohen Nachfrage nach Gewerbe-/Industrieflächen gerecht zu werden. Ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ist mit negativen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung zu rechnen.

Bessere geeignete bereits überplante oder nicht überplante Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs von Nabburg liegen kurzfristig entsprechend der durchgeführten Bestands- und Alternativenprüfung nicht vor.

In der Gesamtbewertung ist somit festzustellen, dass die Planung als angemessene Möglichkeit der verträglichen Stadtentwicklung für Nabburg anzusehen ist.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Entsprechend des Regionalplans der Region Schwandorf (6) liegt die Stadt Nabburg im ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Nabburg ist als Mittelzentrum eingestuft.

Zudem liegt die Stadt Nabburg an der überregionalen Entwicklungsachse Regensburg – Hof. Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Stadt unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ausweisung von Bauflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.1.1 Z und LEP 3.1 G).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Durch die bereits bestehende Straßenanbindung ist eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben sowie technische Versorgungsinfrastrukturen sind bereits in der Nähe vorhanden.
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die neu auszuweisenden Flächen schließen direkt an bereits bestehende Industriegebietsflächen und an die bestehenden Erschließungsstrukturen an. Ebenso sind die Flächen zum größten Teil bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel hinsichtlich der Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten. Durch die unmittelbare Lage zur Autobahnanschlussstelle bietet sich der Standort besonders an. Fahrbeziehungen können schnell hergestellt werden, ohne dabei durch bestehende Siedlungseinheiten zu müssen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung. Weiterhin sind wesentliche Infrastrukturen in unmittelbarer Entfernung vorhanden.

6. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

In Bebauungsplänen sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Unterbringung der Fernmeldeanlagen und sonstigen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.

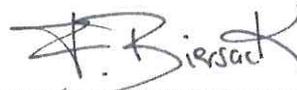
Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung zu erstellen. Der erforderliche „Umweltbericht mit Behandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ ist Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung und ist als Anlage angefügt.

Aufgestellt: Neunburg vorm Wald, den 03.05.2022

Ingenieurbüro Weiß
Beraten und Planen GmbH

Krankenhausstraße 1
92431 Neunburg vorm Wald



.....
Fabian Biersack
Dipl.-Ing. (FH)