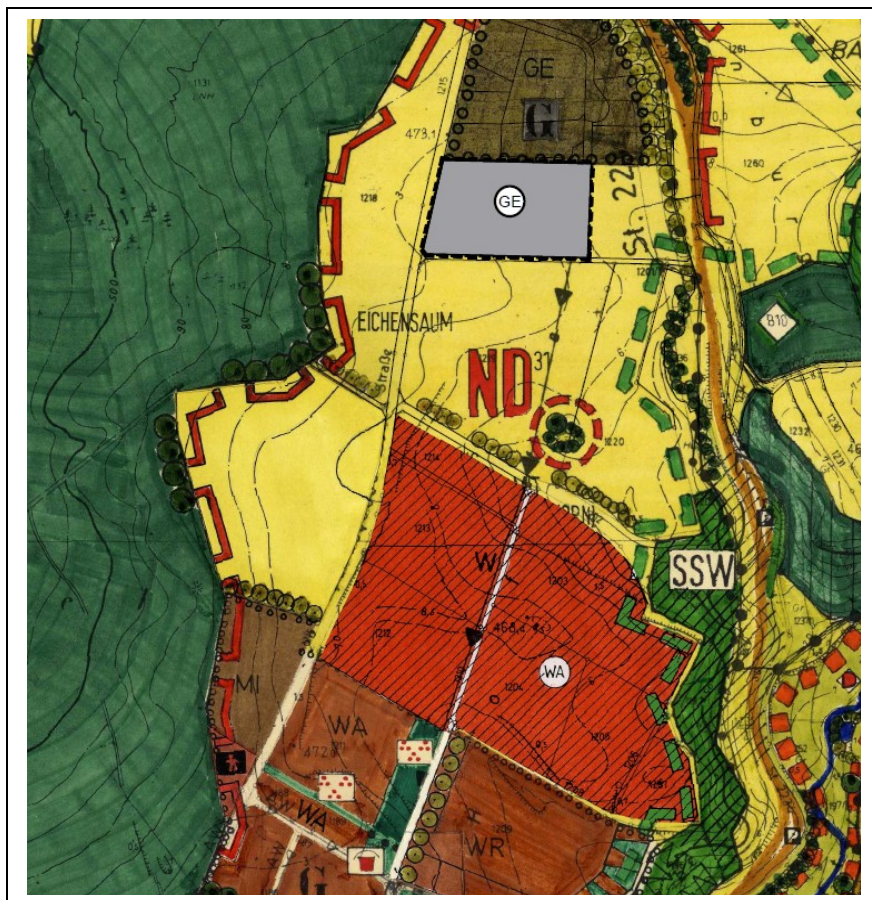


Deckblatt zur 5. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Marktgemeinde Breitenbrunn

für die „Erweiterung Gewerbegebiet Breitenegg“



Entwurf

Planungsstand: 16.12.2011

Markt Breitenbrunn
Landkreis Neumarkt i.d. Oberpfalz
Regierungsbezirk Oberpfalz

5. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans für die „Erweiterung Gewerbegebiet Breitenegg“

Markt Breitenbrunn
Landkreis Neumarkt i.d. Oberpfalz
Regierungsbezirk Oberpfalz

Inhaltsverzeichnis

A. Planbeilage.....	4
B. Begründung	5
1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung.....	5
2. Aussagen übergeordneter Planungen.....	5
3. Beschreibung des Standorts, Bestand FNP und LP.....	7
3.1 Lage, Standort, Größe.....	7
3.2 Bestand, Aussagen aus dem gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	7
4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungs- und Land- schaftsplans.....	8
4.1 geplante Nutzung.....	8
4.2 Erschließung, Infrastruktur.....	9
4.3 Ver- und Entsorgung.....	9
4.4 Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	9
5. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Umwelt- bericht.....	9
6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	10
7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	10
8. Verfahrensvermerke.....	12

Planungsträger:

Markt Breitenbrunn
Von-Tilly-Str. 7
92363 Breitenbrunn
Tel. (09495) 9403-0
Fax: (09495) 9403-50
E-Mail: info@breitenbrunn.de

Planung:

Flächennutzungsplanung:

Architekturbüro Weigert
Matzlsberger Str. 1
92363 Breitenbrunn
Tel. 09495 / 9021 31
Fax. 09495 / 90 21 32
E-mail:

reinhold.weigert@architekturbuero-weigert.de

Grünordnungsplanung:

Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Bahnhofstraße 18
93047 Regensburg
Telefon: 0941 / 565870
Fax: 0941 / 565871

E-Mail: buero@lichtgruen.com

Bearbeitung: Annette Boßle,
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin; Lichtgrün Landschaftsarchitektur

A. Planbeilage

Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, Deckblatt zum Änderungsgebiet für die 5. Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplan bzw. des Landschaftsplans besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1:5.000.

Als Kartengrundlage dienen die gescannten Planausschnitte aus Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplan, die mit den Daten der Digitalen Flurkarte (DFK) des Landesvermessungsamtes Bayern überlagert wurden.

B. Begründung

Dem Flächennutzungsplan ist entsprechend § 5 BauGB die vorliegende Begründung beige-fügt.

1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Eine bereits im Markt Breitenbrunn angesiedelte Zimmerei möchte den Betrieb erweitern, eine neue, größere Produktionshalle errichten und zusätzliche Arbeitsplätze zur Verfügung stellen.

Der Markt Breitenbrunn unterstützt die Pläne zur Erweiterung der Zimmerei und hat daher die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich südlich des Gewerbegebiets Breitenegg beschlossen, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen.

Für das Gebiet des Marktes Breitenbrunn besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Dieser Flächennutzungs- und Landschaftsplan behält außerhalb des dargestellten Gewerbegebietes uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt mit der Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Breitenegg“ im so genannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Bedarfsermittlung

Auf eine rechnerische Bedarfsermittlung wird aus folgendem Grund verzichtet:

Die Zimmerei möchte ihren Betrieb im Marktgebiet von Breitenbrunn ansiedeln.

Für die Erweiterung der Zimmerei steht jedoch derzeit im Markt Breitenbrunn kein geeignetes und ausreichend großes Gewerbegrundstück zur Verfügung, für das bereits Baurecht besteht. Auch die freien Parzellen im Gewerbegebiet Breitenegg weisen nicht die ausreichende Größe auf.

Daher besteht die einzige Möglichkeit für ein ausreichend großes Grundstück Baurecht zu schaffen in der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes durch Aufstellung eines Bauungsplanes und der damit erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Erweiterung beschränkt sich auf die erforderliche Größe für die Ansiedlung der Zimmerei. Zusätzliche Bevorratungsflächen für eine evtl. spätere Erweiterung sind derzeit in der Änderung des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen.

2. Aussagen übergeordneter Planungen

Landesentwicklungsprogramm

Breitenbrunn ist in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms eingestuft als „Ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

- **Grundsatz der Sicherung des Handwerks (LEP 2006 B II 1.1.3 Grundsatz):**
In allen Gemeinden ist eine ausreichende Versorgung mit handwerklichen Leistungen des örtlichen Bedarfs anzustreben. Der Schaffung der Voraussetzungen einer dem überörtlichen Bedarf entsprechenden handwerklichen Versorgung kommt bevorzugt in zentralen Orten und geeigneten Siedlungsschwerpunkten besondere Bedeutung zu.
 - In Gewerbegebieten sowie in neu zu schaffenden Industrie- und Gewerbeparks kommt ausreichenden und bezahlbaren Flächen für Handwerksbetriebe besondere Bedeutung zu.
 - Es ist von besonderer Bedeutung, vorhandene Standorte von Betrieben soweit wie möglich zu sichern.

- **Ziel der Stärkung des Handwerks (LEP 2006 B II 1.1.3 Ziel):**

Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.

→ Diesem Ziel wird entsprochen, da durch die Gewerbegebietsausweisung die Voraussetzung für die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes geschaffen wird.

- **Ziel der Schaffung von Arbeitsflächen (LEP 2006 B II 4.1 Ziel):**

In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.

→ Durch die Ansiedlung der Zimmerei werden ca. 20 Arbeitsplätze geschaffen.

- **Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP 2006 B VI 1.1 Ziel):**

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

→ Diesem Ziel wird entsprochen, da die Erweiterung unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet angebunden ist.

Regionalplan (Regensburg - Region 11)

Das Marktgebiet von Breitenbrunn wird eingestuft als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.“ (Q: Karte Raumstruktur) und in einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.

Der Ortsteil Breitenegg liegt im Naturpark Altmühltal sowie im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 8: „Talbereiche der Schwarzen und der Weißen Laber und des Lauterachtals.“

Schutzgebiete

Das Gebiet liegt im Naturpark Altmühltal – jedoch außerhalb der Schutzzone und entspricht damit nicht dem Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebiets.

Weitere Schutzgebiete des Naturschutzes oder Schutzgebietsvorschläge liegen weder im noch an den Geltungsbereich angrenzend vor.

Biotopkartierung

Um das Planungsgebiet sind weitläufig keine Biotop vor handen.

Wald funktionsplan (Regensburg)

Es befinden sich keine Wälder im unmittelbaren Umgriff des zur Bebauung vorgesehenen Gebietes. Eine Auswertung des Wald funktionsplans erfolgt daher nicht.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Neumarkt

Das ABSP trifft zum Planungsgebiet keine detaillierten Aussagen.

Als Entwicklungsziele sind in den intensiver landwirtschaftlich genutzten Bereichen die Strukturanreicherung mit ökologisch wertvollen Kleinstrukturen sowie die Anreicherung mit Laubwald (außerhalb ökologisch wertvoller Offenlandstandorte) angegeben.

Bodendenkmale

Bodendenkmale im Geltungsbereich sind nicht bekannt, werden jedoch aufgrund der Nähe zum Bodendenkmal Nr. D-3-6935-0093, das sich in der in der näheren Umgebung östlich der Kreisstraße befindet, vermutet.

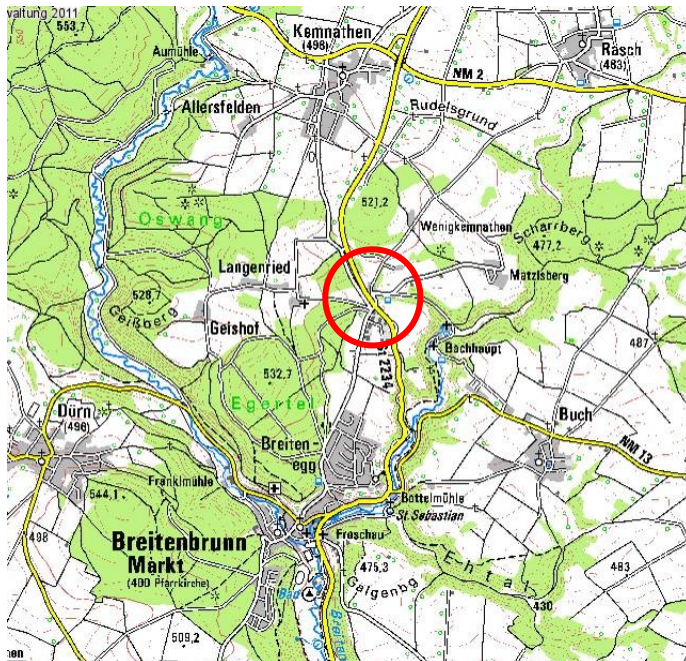
Besondere Vorgehensweisen zur Behandlung der Bodendenkmäler sind im Bebauungsplan zu klären.

Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

3. Beschreibung des Standorts, Bestand FNP und LP

3.1 Lage, Standort, Größe

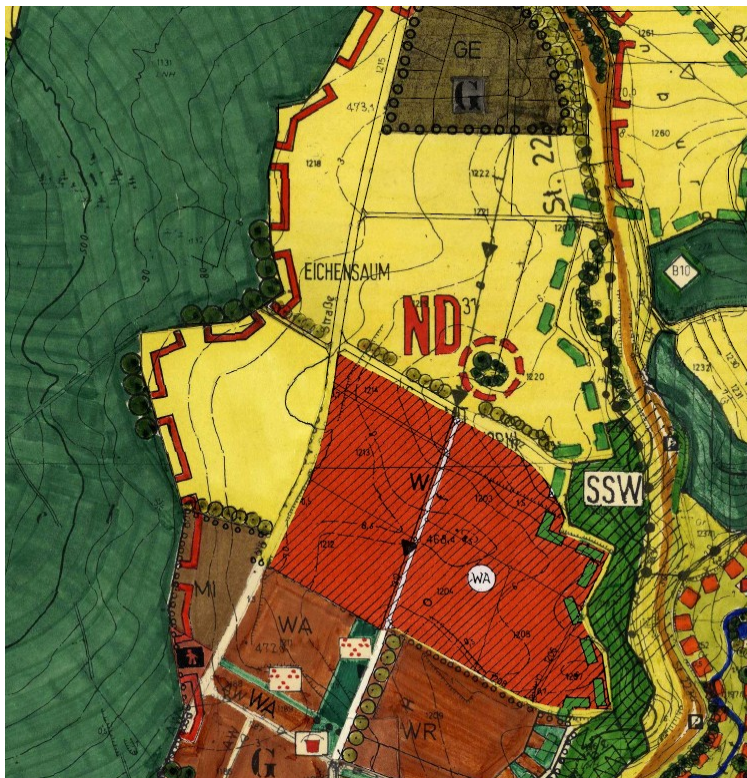


Auszug aus der Top-Karte 1 : 25.000

Die „Erweiterung des Gewerbegebiets Breitenegg“ umfasst die westliche Teilfläche des Flurstücks 1222 in der Gemarkung Kemnathen und liegt südlich des bestehenden Gewerbegebiets Breitenegg nördlich von Breitenbrunn. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 15.500 m².

Das Grundstück liegt ca. auf einer Höhe von 472 – 468 m ü.NN und fällt von Nordwest nach Südost. Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt. Westlich grenzt die Kemnathener Straße, südlich ein Feldweg und weitere landwirtschaftliche Flächen an. Die westliche Restfläche des Flurstücks 1222 wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Bestand, Aussagen aus dem gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan



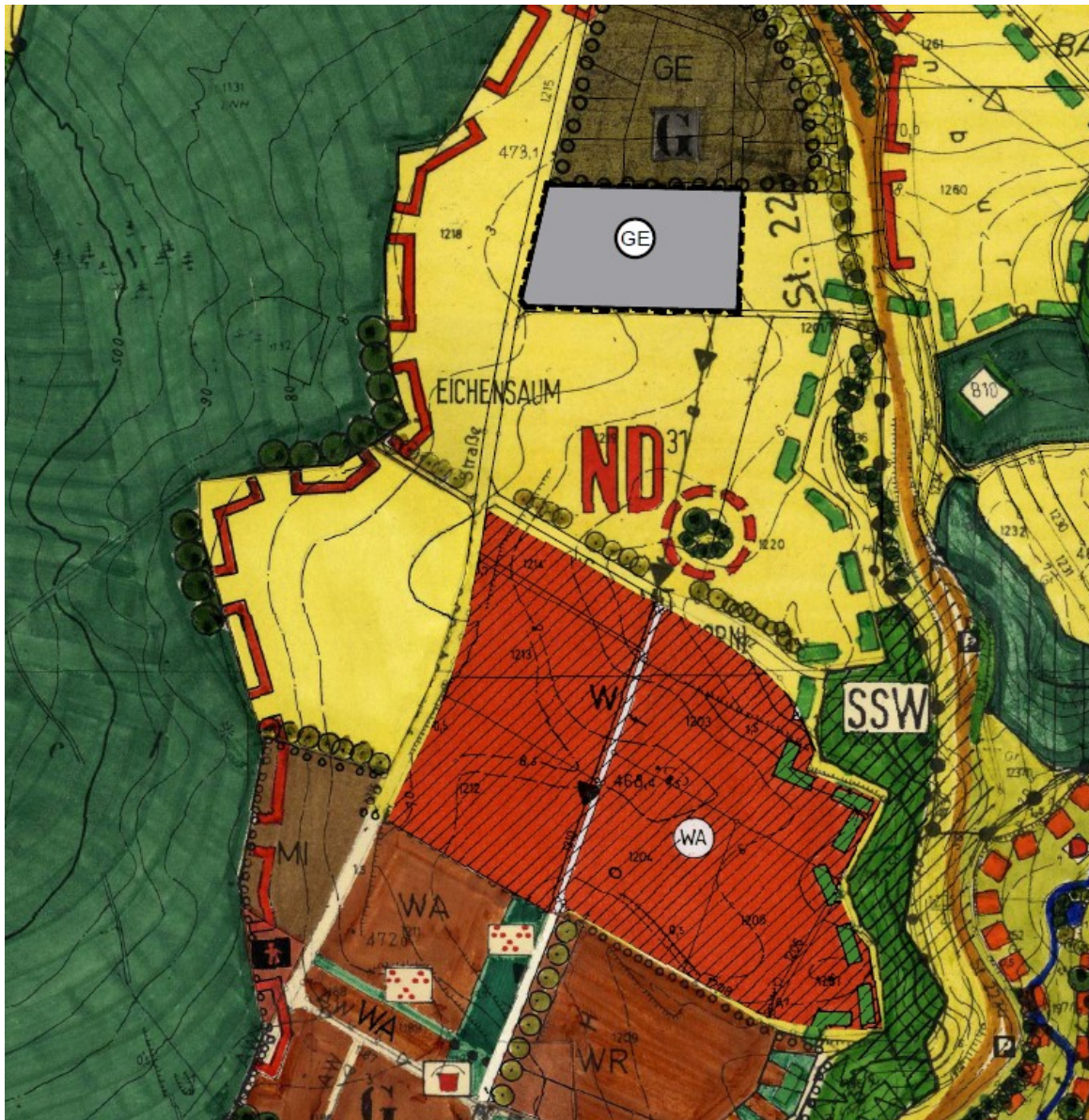
Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan, überlagert mit der digitalen Flurkarte

Das Planungsgebiet liegt derzeit im Außenbereich. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Breitenbrunn ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Nördlich an die Fläche grenzt das Gewerbegebiet Breitenegg an, die restlichen umliegenden Flächen sind ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Auszug aus dem Flächennutzungs-

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

4.1 geplante Nutzung



5. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, Ausweisung eines Gewerbegebietes

Im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Breitenegg wird gem. § 8 BauNVO eine weitere Gewerbegebietsfläche mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen – damit sind mind. 20 % der Fläche zu begrünen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in Gewerbegebieten. Es gilt die offene Bauweise.

Die Gesamtfläche der Gewerbegebietserweiterung beträgt ca. 1,5 ha, davon ca. 1,3 ha als tatsächliche Baufläche. Die Restfläche von ca. 0,2 ha wird als Ausgleichsfläche mit Hecken bepflanzt.

Die Ausgleichsflächen können nicht vollständig im unmittelbaren Zusammenhang des Geltungsbereiches untergebracht werden. Fehlende Ausgleichsflächen werden außerhalb festgesetzt.

4.2 Erschließung, Infrastruktur

Die Anbindung der Gewerbegebietserweiterung an das öffentliche Straßennetz erfolgt sowohl über die Kemnather Straße auf der Westseite als auch über die Erschließung des bestehenden Gewerbegebiets über die „Gewerbestraße 1223/6“ an der Nordostecke des Grundstücks.

Sowohl außerhalb als auch innerhalb der ausgewiesenen Fläche ist keine öffentliche Erschließung erforderlich, da die Erweiterung aus nur einer Parzelle besteht.

Der bestehende Feldweg an der Nordseite des Industriebetriebs bleibt erhalten.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Strom und Telekom ist gesichert, alle Leitungen können an die Versorgungsleitungen des bestehenden Gewerbegebiets angebunden werden.

Die Müllentsorgung sowie die Grundversorgung mit sind ebenfalls über das bestehende Gewerbegebiet gewährleistet.

Das auf den überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf dem Grundstück über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgegebenen Richtlinien, breitflächig über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

4.4 Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen, der die Ansiedlung einer Zimmerei ermöglicht.

Die Auswirkungen der Planänderung auf die Umwelt werden im Umweltbereich näher beschrieben, der einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

5. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Umweltbericht

Die Erweiterung des Gewerbegebietes stellt einen Eingriff im Sinne des Art 6. BayNatSchG dar. Nach BauGB § 1a (3) sind zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan geeignete Flächen darzustellen, bzw. im Bebauungs- und Grünordnungsplan Flächen und Maßnahmen festzusetzen.

Bezüglich des Umweltberichtes wird auf den im Parallelverfahren aufgestellte „Erweiterung Gewerbegebiet Breitenegg“ verwiesen, in dem die Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter untersucht wurde.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan nachgewiesen und sind den dortigen Festsetzungen zu entnehmen.

Die Zusammenfassung des Umweltberichts des Bebauungsplans lautet:

Für den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Breitenegg“ wird nur Acker Flächen in Anspruch genommen.

Als voraussichtliche Umweltauswirkung ist hauptsächlich der Eingriff in das Schutzgut Boden sowie Veränderung des Landschaftsbildes zu benennen. Alle anderen Schutzgüter sind nicht wesentlich betroffen. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen z. B.

- Sicherstellung der Durchgrünung der privaten Bauflächen aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen

- Reduzierung der befestigten Flächen durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien auf Parkplätzen und Stellflächen
- Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser
- Festsetzung der Zaunanlage hinter der Randeingrünung, keine durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockel; Bodenfreiheit bei der Einzäunung von 15 cm

Durch diese Maßnahmen wird auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild reagiert. Das Planungsgebiet erfährt insgesamt durch die großflächigen Pflanzgebote eine Aufwertung.

Als Ersatz für den Eingriff sind ca. 5.300m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Diese werden z.T. innerhalb des Geltungsbereiches als umlaufende 5 m breite Randeingrünung der Gewerbefläche mit Pflanzung einer 3-reihigen Hecke und Bäumen 1. Ordnung entlang der West- und Südseite nachgewiesen.

Der Eingriff kann jedoch nicht vollständig in räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich nachgewiesen werden. Fehlende Ausgleichsflächen werden daher im Ausgleichsbauungsplan „*Ausgleichsfläche Ehtal*“ festgesetzt. Dort ist vorgesehen, den mittlerweile zugewachsene Talraum im Ehtal östlich von Breitenbrunn (bei der Sebastian-Kirche) wieder zu öffnen und den Gehölzaufwuchs zu entfernen.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Gewerbegebietserweiterung würden die Flächen wahrscheinlich weiterhin als Acker bewirtschaftet werden. Die randlichen Pflanzungen würden nicht erfolgen, das Ehtal würde nicht freigestellt werden und weiter verbuschen.

Im Gegenzug wäre die Ansiedlung der Zimmerei und damit die Schaffung neuer Arbeitsplätze nicht möglich.

7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Breitenbrunn wird ein bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellter, ca. 1,5 Hektar großer Bereich nördlich des Marktes Breitenbrunn und südlich an das bestehende Gewerbegebiet Breitenegg angrenzend in eine Gewerbegebietsfläche nach § 8 Bau NVO umgewidmet.

Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Zimmerei geschaffen.

Das Gewerbegebiet wird auf artenarmen landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen, auf denen in erster Linie die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild betroffen sind. Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen. Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb und außerhalb der Gewerbegebietsfläche ausgewiesen.

Breitenbrunn, Regensburg, den 16.12.2011

*Reinhold Weigert, Architekt
(Flächennutzungsplanung)*



*Annette Boßle
(Landschaftsplanung)*

8. Verfahrensvermerke

Die 5. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Marktes Breitenbrunn wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Breitenegg“ durchgeführt.

1. Der Marktrat des Marktes Breitenbrunn hat am 21.11.2011 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Marktes Breitenbrunn zur Darstellung eines Gewerbegebietes als Erweiterung des Gewerbegebietes Breitenegg beschlossen.
Der Beschluss ist am 24.11.2011 ortsüblich bekanntgegeben worden. (§2 Abs. 1 BauGB)

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat von 24.11.2011 bis 15.12.2011 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat von 24.11.2011 bis 15.12.2011 stattgefunden.

4. Vom _____ bis _____ hat der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit der Begründung in der Fassung vom 16.12.2011 in der Geschäftsstelle des Marktes Breitenbrunn öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am _____ ortsüblich bekanntgegeben worden. (§3 Abs. 2 BauGB).

5. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit der Begründung in der Fassung vom 16.12.2011 hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von _____ bis _____ stattgefunden.

6. Mit Beschluss vom _____ hat der Marktrat die 5. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom _____ festgestellt. (§ 2 Abs. 1 und § 5 BauGB).

7. Das Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. hat die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Bescheid vom _____, Az. _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Die Erteilung der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Marktes Breitenbrunn wurde am _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

(Siegel)

Breitenbrunn, den

.....
Kellermeier, 1. Bürgermeister