

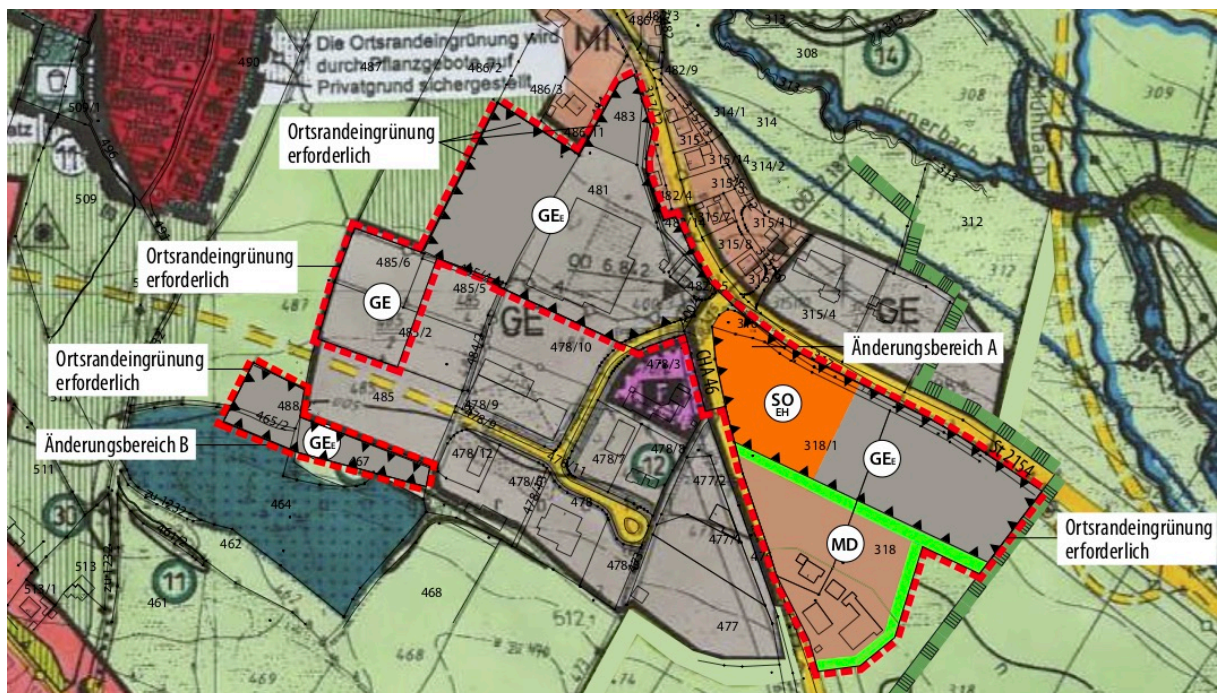


Markt Neukirchen b.Hl.Blut  
Marktplatz 2  
93453 Neukirchen b. Hl. Blut

## Flächennutzungsplan Neukirchen b.Hl.Blut 3. Änderung


### Begründung mit Umweltbericht

Entwurf  
26.06.2019



Projekt-Nr.: 528214

Verfasser:

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH  
Michael Burgau Str. 22a  
93049 Regensburg  
T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200  
www.ebb-ingenieure.de  
ebb@ebb-gmbh.de

# Inhalt

<b>I Begründung</b>	<b>3</b>
1 Anlass	3
2 Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete	3
2.1 Übergeordnete Planungsziele	3
2.2 Planungskonzept	3
2.3 Bedarf	3
2.4 Schutzgebiete	6
3 Beschreibung des Vorhabens	6
4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
4.1 Auswirkungen der Planungen auf Natur und Landschaft	7
4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	8
4.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors	8
5 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	8
<b>II Umweltbericht</b>	<b>9</b>
1 Einleitung	9
1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans	9
1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	9
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	9
2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	12
3 Zusätzliche Angaben	13
3.1 Merkmale des Verfahrens	13
3.2 Monitoring	13
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13
<b>III Verfahrensvermerke</b>	<b>14</b>
<b>IV Planzeichnung</b>	<b>16</b>

# I Begründung

## 1 Anlass

Der Markt Neukirchen b.Hl.Blut plant den Bereich um das am südöstlichen Ortsrand von Neukirchen gelegene Gewerbegebiet „Am Hungerbühl“ anlässlich von Erweiterungsabsichten der ansässigen Firma Zollner Elektronik AG und weiterer Anfragen ortsansässiger Unternehmen zu vergrößern und zusätzlich östlich angrenzend ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hungerbühl II“ durchgeführt.

## 2 Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete

### 2.1 Übergeordnete Planungsziele

Der Markt Neukirchen b.Hl.Blut ist raumordnerisch als Kleinzentrum dargestellt und liegt im „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“<sup>1</sup>.

Kleinzentren haben die Aufgabe, in Ergänzung der höherrangigen zentralen Orte die Deckung des Grundbedarfs in den Bereichen Versorgung, Arbeit und Dienstleistung sowie Einzelhandel flächendeckend zu gewährleisten.

### 2.2 Planungskonzept

Zur Erhaltung der örtlichen Betriebe und zur Sicherung und Entwicklung der lokalen Arbeitsplätze beabsichtigt der Markt Neukirchen b.Hl.Blut das am südöstlichen Ortsrand von Neukirchen gelegene Gewerbegebiet „Am Hungerbühl“ in südliche Richtung zu erweitern (Änderungsbereich B) sowie den Flächenanteil der Firma Zollner Elektronik AG zu vergrößern (Änderungsbereich A). Die Erweiterungsflächen der Firma Zollner Elektronik AG werden einschließlich des bestehenden Firmengeländes auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (Festlegung von maximal zulässigen Schallkontingenten) dargestellt.

Zusätzlich wird östlich angrenzend ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zur Ansiedelung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarkts als Ersatz für den im Jahr 2020 schließenden Netto-Markt in der Hinterbuchberger Straße ausgewiesen. Unmittelbar angrenzend ist ein flächenmäßig kleines Gewerbegebiet vorgesehen.

Im Rahmen der geplanten Erweiterungen ist aufgrund der zurzeit nicht zufriedenstellenden Zufahrtssituation eine komplette Neugestaltung des Zufahrtsbereiches zum Gelände der Firma Zollner sowie der Einmündung der Kreisstraße CHA46 in die Staatsstraße St 2154 (Lamer Straße) geplant. Als Ortsabrundung im südöstlichen Teil des Plangebietes wird die bestehende Hofstelle mit den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Restflächen als Dorfgebiet dargestellt, um hier über die landwirtschaftliche Nutzung hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen.

### 2.3 Bedarf

#### *Gewerbeflächen*

Das im Flächennutzungsplan des Markt Neukirchen b.Hl.Blut nördlich der Lamberger Straße dargestellte Gewerbegebiet ist absehbarer Zeit nicht erschließbar. Die Marktverwaltung beabsichtigt die dort dargestellte Gewerbefläche bei der Neuaufstellung des FNP herauszunehmen. Im Flächennutzungsplan des Markt Neukirchen b.Hl.Blut sind mit Ausnahme dieses nicht erschließbaren Gebietes nördlich der Lamberger Straße keine weiteren Gewerbegebiete dargestellt.

Zu Beginn der 90er Jahre hat der Markt Neukirchen b.Hl.Blut das Gewerbegebiet „Hungerbühl“ ausgewiesen. Innerhalb dieses Gewerbegebiets gibt es zurzeit noch zwei freie Bauparzellen (FINr. 477 und FINr. 478/5). Die Flächen befinden sich in Privatbesitz und sind von den Eigentümern zur Bebauung

---

<sup>1</sup> Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur

vorgesehen. Für das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück FINr. 477 (Zimmerei) liegt bereits eine Baugenehmigung vor.

Verschiedene ortsansässige Unternehmen benötigen Erweiterungsflächen, die aus immissions-schutzrechtlichen Gründen nicht innerhalb der Misch- und Dorfgebiete im Ort umgesetzt werden können. Der Marktverwaltung liegen aktuell (Stand Januar 2018) vier Anfragen nach Gewerbeflächen in einer Größenordnung von insgesamt 1,0 bis 1,2 ha vor. Zudem plant die Firma Zollner Elektronik AG eine Betriebserweiterung und benötigt zusätzliche Stellplätze.

Die Gemeinde verfügt zurzeit über keinen freien Gewerbeparzellen. Die Gewerbeflächen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind bereits verplant bzw. zur Deckung der vorliegenden Nachfrage vorgesehen:

Änderungsbereich A westlicher Teil	Erweiterungsflächen der Fa. Zollner Elektronik AG Erweiterungsfläche des Raiffeisen Fachmarkts – Lagerhaus
Änderungsbereich A östlicher Teil	geplantes Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Ersatzstandort für den im Jahr 2020 schließenden Netto-Markt) Gewerbefläche der Marktverwaltung zur Deckung der Nachfrage (Fläche: ca. 0,5 ha)
Änderungsbereich B	Der nördliche Teil der Fläche wird bereits als Lagerplatz von einer ansässigen Baufirma genutzt. Die Restfläche (ca. 0,8 ha) ist für die geplante Erweiterung dieser Firma vorgesehen.

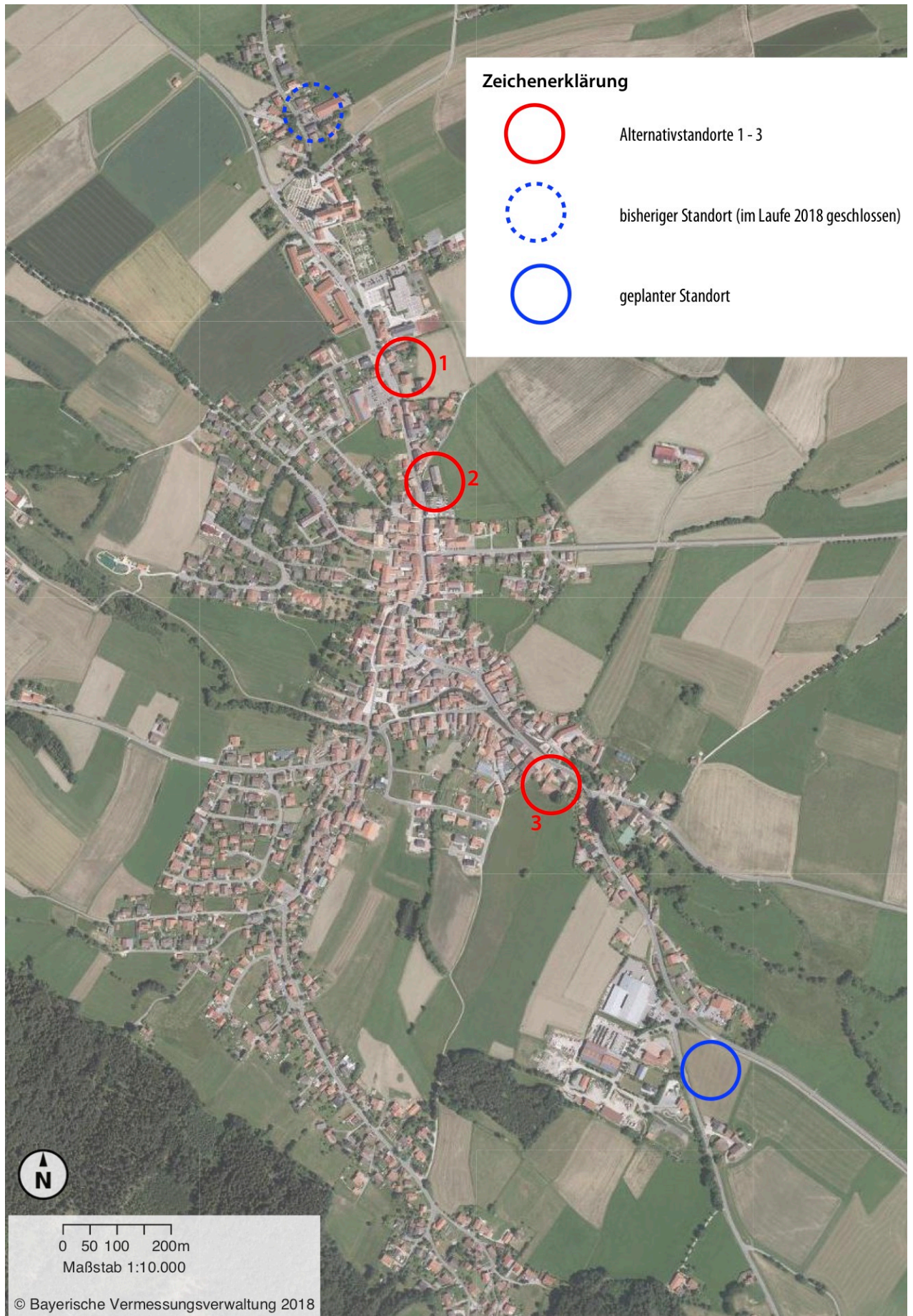
Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt der Markt Neukirchen b.Hl.Blut das bestehende Gewerbegebiet „Hungerbühl“ zu erweitern, um für die bestehenden Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen sowie Gewerbeflächen für weitere Interessenten kurzfristig bereitstellen zu können. Mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets Hungerbühl wird die der Marktverwaltung vorliegende Nachfrage (s.o.) gedeckt sowie den Erweiterungsabsichten angrenzender Betriebe Rechnung getragen. Aufgrund der Lage am bestehenden Gewerbegebiet Hungerbühl können vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt bzw. erweitert werden und brauchen an anderer Stelle nicht neu errichtet zu werden.

### *Großflächiger Einzelhandel*

Das ausgewiesene Sondergebiet dient der Verlagerung des bestehenden Netto-Markts in der Hinterbuchberger Straße, der im Jahr 2020 geschlossen wird. Das Gebäude ist bereits verkauft und soll einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Im Vorfeld der Planung wurden von der Marktverwaltung verschiedene zentral gelegene Alternativstandorte in Erwägung gezogen, die sich alle als nicht verfügbar bzw. als nicht realisierbar erwiesen haben. Folgende Standortalternativen wurden seitens der Marktverwaltung geprüft (siehe nachfolgende Karte):

Standortalternative 1: FINr. 1 und 2, Gemarkung Neukirchen b.Hl.Blut	Zurzeit besteht keine Abgabebereitschaft seitens des Eigentümers. In dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen wohnt die frühere Besitzerin, die dort ein Wohnrecht besitzt und dieses nicht aufgibt. Zudem müsste die straßenbegleitende Bebauung zumindest teilweise abgerissen werden, um geeignete Zufahrts- und Parkmöglichkeiten zu schaffen.
Standortalternative 2: FINr. 9, Gemarkung Neukirchen b.Hl.Blut	Der Erwerb scheiterte an den geforderten überhöhten Grundstückspreisen. Außerdem stehen die auf der Fläche vorhandenen alten Gebäude zum Teil unter Denkmalschutz, was einen Abriss mit anschließendem Neubau fast unmöglich macht. Ein Umbau in einen Einkaufsmarkt unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben ist nicht verwirklichtbar, da die vorhandene Bebauung zur Realisierung eines modernen Lebensmittelmarkts teilweise abgerissen werden müsste.
Standortalternative 3: FINr. 92, 487 und 490/2 Gemarkung Neukirchen b.Hl.Blut	Es besteht keine Abgabebereitschaft seitens des Eigentümers. Zudem müsste die straßenbegleitende Bebauung zumindest teilweise abgerissen werden, um geeignete Zufahrtmöglichkeiten zu schaffen.



Weitere Standortalternativen in integrierter Lage sind nicht vorhanden. Der Ort Neukirchen b.Hl.Blut hat sich entlang der Staatsstraße St 2154 entwickelt und erstreckt sich über eine Länge von ca. 2 km. Aufgrund der topographischen Situation ist die Zahl der Alternativstandorte für die Ansiedelung eines modernen Lebensmittelmarkts, der entsprechend große, möglichst ebene Parkflächen und eine verkehrsgünstige Erschließung erfordert, begrenzt. Zudem müssten verkehrsgünstig gelegene Standorte, die zugleich die Kriterien einer integrierten Lage erfüllen, in zentraler Lage im Bereich der Ortsdurchfahrt (Staatsstraße) liegen. Entsprechend große Grundstücke entlang der Ortsdurchfahrt in zentraler Lage sind zurzeit nicht verfügbar; zudem müsste die straßenbegleitende Bebauung zumindest teilweise abgerissen werden, um geeignete Zufahrts- und Parkmöglichkeiten zu schaffen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zurzeit nicht zur Verfügung stehen.

Das geplante Sondergebiet in der Lamer Straße befindet sich ca. 900 m südöstlich der Ortsmitte. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beginnt die Wohnbebauung die sich in westliche Richtung fortsetzt. Eine ortsübliche Busanbindung ist in der Lamer Straße unmittelbar vor dem geplanten Standort vorhanden. Der im Jahr 2020 schließende Netto-Markt in der Hinterbuchberger Straße befindet sich in einer vergleichbaren Entfernung von ca. 1 km nördlich der Ortsmitte.

#### *Dorfgebiet*

Im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs A befindet sich eine Hofstelle. Aufgrund von der Marktverwaltung vorliegenden Erweiterungsabsichten, die über die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung hinausgehen, wird dieser Bereich als Dorfgebiet dargestellt. In Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche wird der östliche Ortsrand von Neukirchen abgerundet durch eine Ortsrandeingrünung aufgewertet.

#### 2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Die aktuellen Schutzgebietsgrenzen des Landschaftsschutzgebiets sind im Deckblatt zur 3. Änderung dargestellt.

Nach Darstellungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet und in der näheren Umgebung keine Bodendenkmäler.

### 3 Beschreibung des Vorhabens

#### *Standort und geplante Nutzung (Änderungsbereich A)*

Der ca. 6 ha große Änderungsbereich A umfasst das bestehende Firmengelände der Firma Zollner Elektronik AG, das im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt ist, die westlich angrenzende ca. 0,8 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Kreisstraße

Das Plangebiet wird auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, als Gewerbegebiet mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen sowie als Dorfgebiet dargestellt.

#### *Standort und geplante Nutzung (Änderungsbereich B)*

Der Änderungsbereich B umfasst ca. 1 ha und ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und „Wald“ dargestellt. Das Plangebiet dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Hungerbühl“ und wird als Gewerbegebiet mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen ausgewiesen.

#### *Erschließung / Ver- und Entsorgung*

Das bestehende Firmengelände der Zollner Elektronik AG ist über die Kreisstraße CHA 46 erschlossen, die an die Lamer Straße (St 2154) angebunden ist. Im Rahmen der geplanten Erweiterung ist

aufgrund der zurzeit nicht zufriedenstellenden Zufahrtsituation eine komplette Neugestaltung des Zufahrtbereiches zum Gelände der Firma Zollner sowie der Einmündung der Kreisstraße CHA 46 in die Staatsstraße St 2154 geplant. Die Erschließung der westlichen und südlichen Erweiterungsflächen wird über das Gewerbegebiet „Hungerbühl II“ erfolgen (vgl. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hungerbühl II“ im Parallelverfahren).

Die Ver- und Entsorgung ist über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt. Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Bayerwerk AG (20-kV-Kabel).

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem der Kläranlage Neukirchen zugeführt. Zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers und des wild abfließenden Wassers wird im Rahmen des Bebauungsplans ein über das Plangebiet hinausgehendes Niederschlagswasserkonzept erstellt.

### *Immissionen*

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ist eine Festlegung von maximal zulässigen Schallkontingenten erforderlich.

## 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 4.1 Auswirkungen der Planungen auf Natur und Landschaft

#### *Planungsbereich A*

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Firmengelände der Zollner Elektronik AG, das bis auf eine Eingrünung entlang der Nordwest-, Nord- und Südseite überwiegend durch Gebäude und Betriebsflächen versiegelt ist. Die Erweiterungsflächen östlich der Kreisstraße werden landwirtschaftlich intensiv genutzt und besitzen keine wertvollen Biotopstrukturen. Das Umfeld ist in diesem Bereich teils gewerblich (nördlich der Lamer Straße) und teils landwirtschaftlich (südlich der Lamer Straße) geprägt.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden insbesondere durch die Versiegelung von Flächen durch geplante Gebäude und Betriebsflächen im Bereich der Erweiterungsflächen sowie durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds verursacht.

Durch die geplante Erweiterung des Firmengeländes in westliche Richtung rückt die Bebauung weiter an den Ortsbereich Neukirchen heran und beeinträchtigt so das Orts- und Landschaftsbild. Durch eine geeignete Eingrünung entlang der West- und Nordseite können diese Beeinträchtigungen vermindert werden.

Die geplanten Erweiterungsflächen östlich der Kreisstraße befinden sich in einem bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen der südlich gelegenen Hofstelle und gewerblich genutzten Einrichtungen nördlich der Staatsstraße. Aufgrund der topografischen Situation und den geplanten Nutzungen (Parkplatz, Einkaufsmärkte) sind umfangreiche Geländemodellierungen mit entsprechend hohen Böschungen verbunden. Die damit einhergehende Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kann nur durch umfangreiche Gehölzpflanzungen insbesondere am zukünftigen östlichen Ortsrand sowie im Bereich der südlichen Böschungen minimiert werden.

#### *Planungsbereich B*

Die Flächen werden überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt. Am nördlichen Rand des Planungsbereichs B, am Rand zum bestehenden Gewerbegebiet Hungerbühl, befindet sich eine Hecke, die in der amtlichen Biotopkartierung geführt ist. Die forstwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen im zentralen Teil überwiegend aus Fichtenbeständen; am nördlichen Rand haben sich im Übergang zur östlich gelegenen Hecke Laubgehölze entwickelt.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden insbesondere durch die Versiegelung von Flächen durch geplante Gebäude und Betriebsflächen sowie durch den Verlust von Gehölzbeständen verursacht.

#### 4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Erforderliche Rodungsarbeiten werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen evtl. Brutplätze im Winterhalbjahr durchgeführt.
- Vor Beginn der Rodung sind Wald und Heckenstrukturen hinsichtlich möglicher Höhlenbäume zu untersuchen. Höhlenbäume dürfen ausschließlich unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung entfernt werden.

#### 4.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors

Der Ausgangszustand der Erweiterungsfläche wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in der folgenden Tabelle bewertet:

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	I/o-II/u
Boden	II/u
Wasser	I/o
Klima und Luft	I/o
Landschaftsbild	I/o
∅	I/o-II/u

Das Plangebiet wird damit der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) im oberen Bereich bis Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) im unteren Bereich zugeordnet. Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrads und unter Berücksichtigung der Lage am Rand des bestehenden Gewerbegebiets bzw. zwischen Staats- und Kreisstraße ergeben sich nach dem Leitfaden Kompensationsfaktoren von 0,4 bis 0,8.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird in Abhängigkeit von den möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

### 5 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Insgesamt ist durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen keine verbotstatbestandmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.



## II Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Zur Erhaltung der örtlichen Betriebe und zur Sicherung und Entwicklung der lokalen Arbeitsplätze beabsichtigt der Markt Neukirchen b.Hl.Blut das im südöstlichen Teil von Neukirchen gelegene Gewerbegebiet „Am Hungerbühl“ zu erweitern und zusätzlich östlich angrenzend ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen.

Die Erweiterungsflächen für das bestehenden Firmengeländes der Zollner Elektronik AG werden einschließlich des bestehenden Firmengeländes als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (Festlegung von maximal zulässigen Schallkontingenten) ausgewiesen.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

##### *Regional- und Landesplanung*

Die für das Vorhaben wesentlichen Ziele der Regional- und Landesplanung sind in Kapitel 2.1 der Begründung dargestellt.

##### *Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands wird vom planungsrechtlich genehmigten Zustand eines teilweise bereits ausgewiesenen Gewerbegebiets ausgegangen.

### 2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### *Beschreibung:*

Zur Beschreibung siehe Teil I, Kap. 4.

Die Empfindlichkeit der Flächen hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen ist als gering bis mittel zu bewerten.

##### *Auswirkungen:*

Durch das Vorhaben werden die Erweiterungsflächen des Plangebietes durch Gebäude und Betriebsflächen vollständig überplant.

Im südwestlichen Teil (Änderungsbereich B) wird eine Hecke sowie ein Teil des angrenzenden Waldes überplant. Erforderliche Rodungsarbeiten dürfen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen evtl. Brutplätze ausschließlich im Winterhalbjahr durchgeführt werden.

##### *Ergebnis:*

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Boden

### *Beschreibung:*

Nach dem vorliegenden Bodengutachten<sup>2</sup> ist im Untersuchungsgebiet mit meist mittelkörnigen Amphibolit des Hoher-Bogen- Komplexes mit Überlagerung durch quartäre Fließerde in Form von lehmig bis sandigen Gesteinsschutt zu rechnen. Unter einer 0,2 bis 0,3 m mächtigen Mutterbodenaufgabe lagern Böden der bindigen Deckschicht in Form von sandigen, kiesigen Tonen bzw. stark tonigen Sanden. Darunter lagern Zersatzböden des kristallinen Grundgebirges in Form von Sanden und Kiesen mit unterschiedlich hohen Stein- und Tonanteilen.

Aufgrund der Morphologie des Geländes ist jahreszeitlich bedingt mit unterschiedlich stark laufenden Schichtwasserhorizonten sowie Oberflächen- und Niederschlagswässern zu rechnen. Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

### *Auswirkungen:*

Der Boden im Bereich der Erweiterungsflächen wird durch Gebäude und Betriebsflächen fast vollständig versiegelt.

### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Boden sind im Bereich der Erweiterungsflächen insgesamt Umweltauswirkungen mit hoher Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Wasser

### *Beschreibung:*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

### *Auswirkungen:*

Die Ausweisung von Bauflächen ist aufgrund der Neuversiegelung mit Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch Verringerung der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Es ist geplant das anfallende Niederschlagswasser über Rückhaltebecken in den Freybach bzw. den Kaltenbach einzuleiten. Zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers und des wild abfließenden Wassers wird im Rahmen des Bebauungsplans ein über das Plangebiet hinausgehendes Niederschlagswasserkonzept erstellt.

### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Wasser sind Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Klima und Lufthygiene

### *Beschreibung:*

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der klimatisch ohne besondere Bedeutung ist.

### *Auswirkungen und Ergebnis:*

Für Klima und Lufthygiene keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

---

<sup>2</sup> Geotechnischer Bericht Variantenuntersuchung Hangsicherung / Parkplatz, Markt Neukirchen b. Hl. Blut, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 22.06.2016

## Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

### *Beschreibung:*

Das bestehende Firmengelände der Firma Zollner Elektronik AG ist entlang der Nordwest-, Nord- und Südseite durch Gehölzstrukturen in die Landschaft eingebunden. Die westlich anschließende Erweiterungsfläche weist keine Gehölzstrukturen auf.

### *Auswirkungen:*

Durch die geplante Erweiterung des Firmengeländes in westliche Richtung rückt die Bebauung weiter an den Ortsbereich Neukirchen heran und beeinträchtigt so das Orts- und Landschaftsbild. Durch eine geeignete Eingrünung entlang der West- und Nordseite können diese Beeinträchtigungen vermindert werden.

Die geplanten Erweiterungsflächen östlich der Kreisstraße befinden sich in einem bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen der südlich gelegenen Hofstelle und gewerblich genutzten Einrichtungen nördlich der Staatsstraße. Aufgrund der topografischen Situation und den geplanten Nutzungen (Parkplatz, Einkaufsmärkte) sind umfangreiche Geländemodellierungen mit entsprechend hohen Böschungen verbunden. Die damit einhergehende Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kann nur durch umfangreiche Gehölzpflanzungen insbesondere am zukünftigen östlichen Ortsrand sowie im Bereich der vorhabenbedingt entstehenden Böschungen minimiert werden. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans festzulegen.

### *Ergebnis:*

Insgesamt sind für dieses Schutzgut Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Mensch

### *Beschreibung:*

Das geplante Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an ein Mischgebiet mit Wohnnutzung an.

### *Auswirkungen:*

Durch die geplante Kontingentierung der Schallemissionen können die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung vermindert werden.

### *Ergebnis:*

Insgesamt sind für dieses Schutzgut Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

### *Beschreibung:*

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler. Baudenkmäler in der Umgebung sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

### *Auswirkungen:*

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

### *Zusammenstellung der Prognose*

Schutzgut	Ergebnis (Erheblichkeit)
Pflanzen / Tiere	gering bis mittel

Boden	hoch
Wasser	gering bis mittel
Klima/Luft	gering
Orts- und Landschaftsbild	mittel
Mensch	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine

## 2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Situation im Untersuchungsgebiet aufgrund der bereits bestehenden Nutzungsstrukturen nicht wesentlich verbessern. Allerdings könnten die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Andererseits könnte bei Nichtdurchführung der Planung für einen ansässigen Betrieb keine Erweiterungsmöglichkeit in der unmittelbaren Umgebung des bestehenden Firmengeländes geschaffen sowie keine zusätzlichen Gewerbeflächen für die Marktgemeinde Neukirchen b.Hl.Blut bereitgestellt werden. Die Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze sowie die Möglichkeit zur Bildung neuer Arbeitsplätze wären dann nicht mehr gewährleistet bzw. müssten an anderer Stelle durch entsprechende Neuausweisungen geschaffen werden. Zudem könnte eine Verbesserung der Grundversorgung der Bevölkerung an dieser Stelle nicht umgesetzt werden.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Die erforderlichen Rodungsarbeiten müssen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen evtl. Brutplätze im Winterhalbjahr durchgeführt werden.

#### *Schutzgut Wasser*

Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

#### *Schutzgut Orts- und Landschaftsbild*

Zur Erhaltung und Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sollte insbesondere entlang der West- und Nordseite des geplanten Gewerbegebietes sowie an der Ostseite des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel und im Bereich der vorhabenbedingt entstehenden Böschungen eine Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen durchgeführt werden.

#### *Schutzgut Mensch*

Im Bebauungsplan werden zum Schutz des angrenzenden Mischgebietes mit Wohnnutzung für das geplante Gewerbegebiet maximal zulässige Schallkontingente auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird in Abhängigkeit von den möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

## 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets vor allem zur Bereitstellung von Erweiterungsmöglichkeiten für ortansässige Betriebe. Vergleichbare Planungsalternativen gibt es in der unmittelbaren Umgebung des bestehenden Gewerbegebiets aufgrund

fehlender Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer nicht. Mit der Erweiterung können vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt bzw. erweitert werden und brauchen an anderer Stelle nicht neu errichtet zu werden.

Das im Flächennutzungsplan des Markt Neukirchen b.Hl.Blut nördlich der Lamberger Straße dargestellte Gewerbegebiet ist absehbarer Zeit nicht erschließbar. Die Marktverwaltung beabsichtigt die dort dargestellte Gewerbefläche bei der Neuaufstellung des FNP herauszunehmen.

Das ausgewiesene Sondergebiet dient der Verlagerung des bestehenden Netto-Markts in der Hinterbuchberger Straße, der im Jahr 2020 geschlossen wird. Im Vorfeld der Planung wurden von der Marktverwaltung verschiedene zentral gelegene Alternativstandorte geprüft, die sich alle als nicht verfügbar bzw. als nicht realisierbar erwiesen haben (vgl. Begründung Teil I, Kap. 2.3).

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans, den Angaben des Marktes Neukirchen b.Hl.Blut sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

#### 3.2 Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation erneut zu bewerten. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

#### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hungerbühl II“ beabsichtigt der Markt Neukirchen b.Hl.Blut dem ansässigen Unternehmen Zollner Elektronik AG sowie weiteren ortsansässiger Unternehmen im Umfeld des bestehenden Gewerbegebiets „Hungerbühl“ Erweiterungsmöglichkeiten bereit zu stellen. Zusätzlich wird eine Fläche zur Ansiedelung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarkts als Ersatz für den im Jahr 2020 schließenden Netto-Markt geschaffen.

Beeinträchtigungen der Umwelt entstehen vor allem durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen und der Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds durch Gebäude und Geländemodellierungen. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ist eine Festlegung von maximal zulässigen Schallkontingenten erforderlich.

### III    Verfahrensvermerke

1.    Der Marktrat hat in der Sitzung vom 16.12.2016 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2.    Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.12.2016 hat in der Zeit vom 16.01.2017 bis 20.02.2017 stattgefunden.
3.    Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.12.2016 hat in der Zeit vom 11.01.2017 bis 20.02.2017 stattgefunden.
4.    Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2017 bis 29.09.2017 beteiligt.
5.    Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2017 bis 29.09.2017 öffentlich ausgelegt.
6.    Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.07.2018 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2018 bis 07.09.2018 erneut beteiligt.
7.    Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom 06.08.2018 bis 07.09.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
8.    Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.06.2019 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
9.    Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
10.   Der Markt Neukirchen b.Hl.Blut hat mit Beschluss des Marktrats vom ..... die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... festgestellt.

Neukirchen b.Hl.Blut , den .....

..... □  
Markus Müller, Erster Bürgermeister

11. Das Landratsamt Cham hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom  
..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

12. Ausgefertigt

Neukirchen b.Hl.Blut , den .....

.....

Markus Müller, Erster Bürgermeister

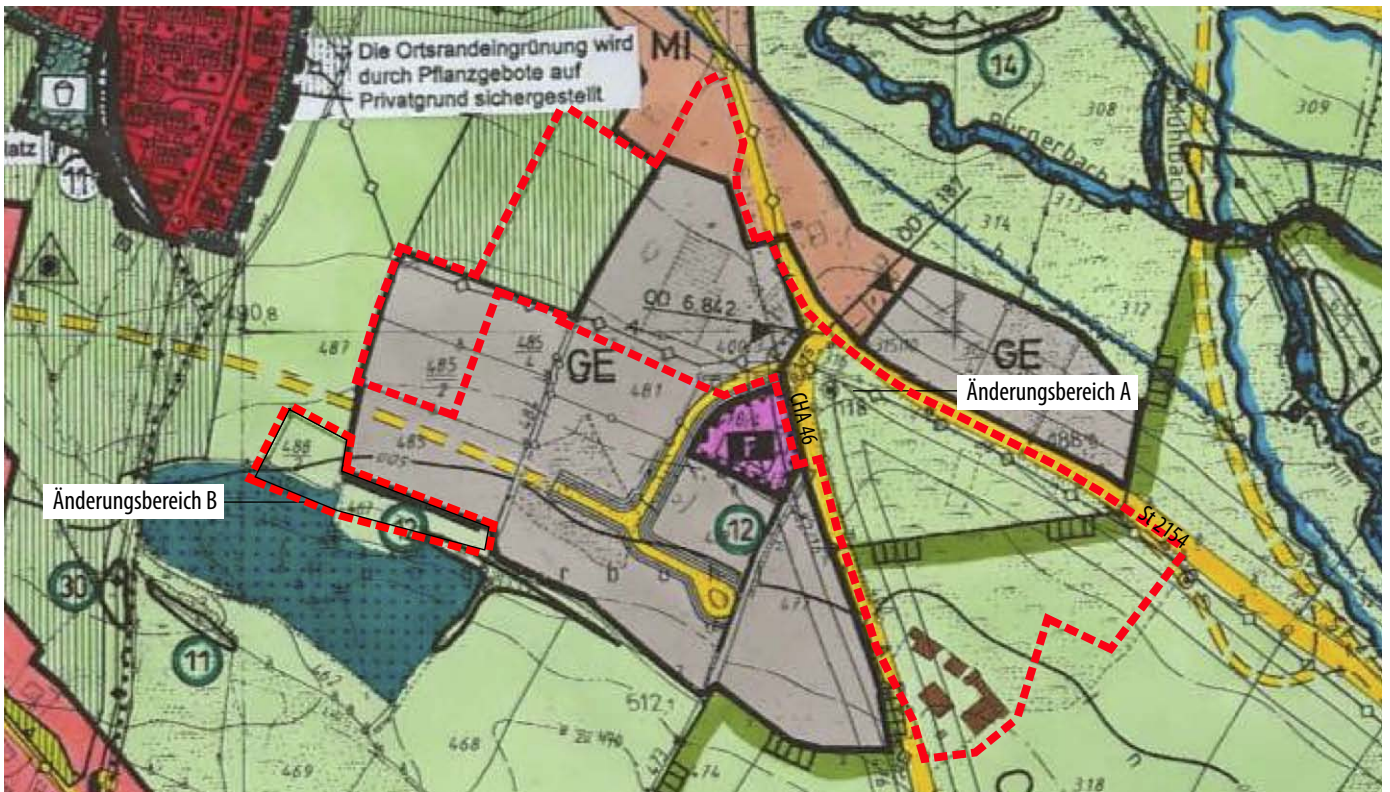
13. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am .....  
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststun-  
den in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Ver-  
langen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und  
215 BauGB wird hingewiesen.

Neukirchen b.Hl.Blut , den .....

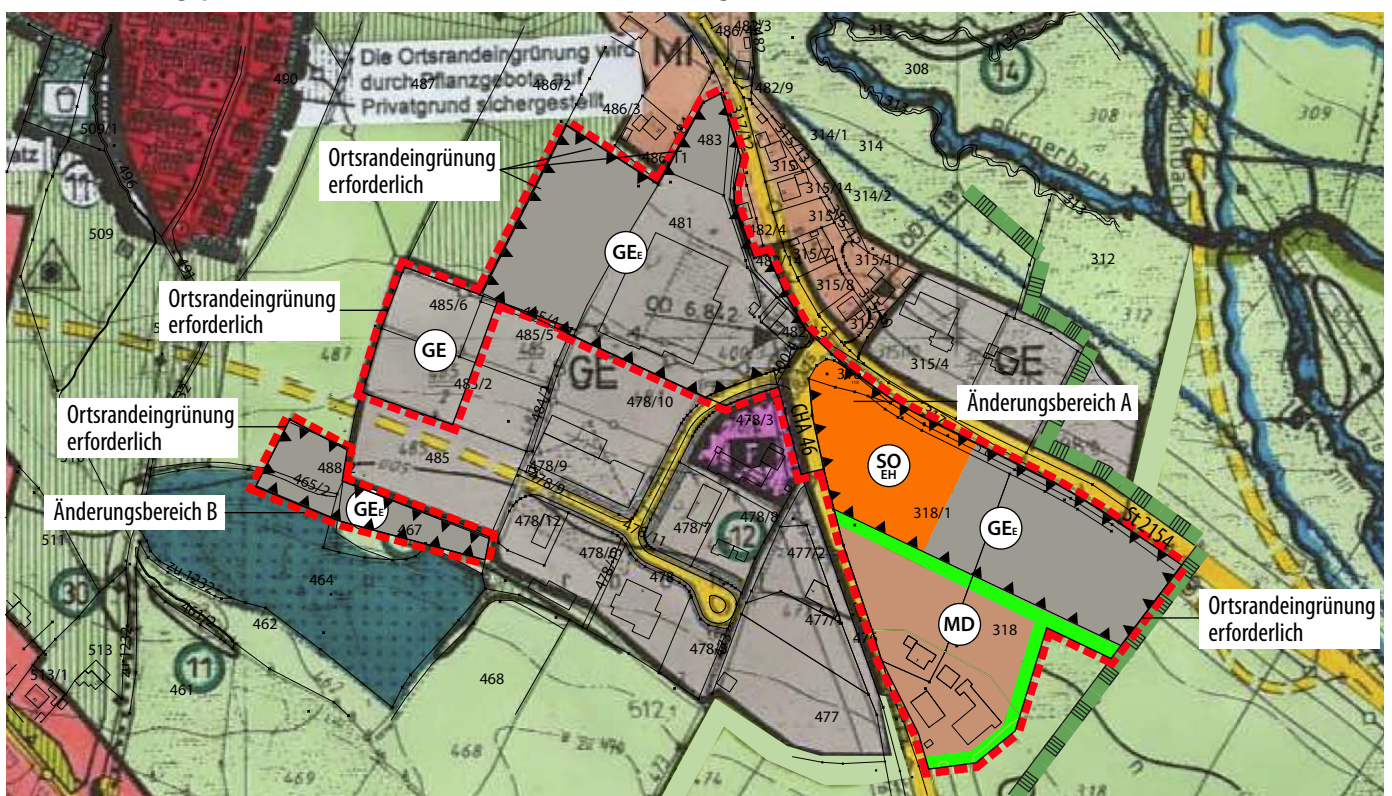
.....

Markus Müller, Erster Bürgermeister









### Flächennutzungsplan Markt Neukirchen b.Hl.Blut / Bestand



### Flächennutzungsplan Markt Neukirchen b.Hl.Blut / 3. Änderung



#### Zeichenerklärung

-  Dorfgebiet (§5 BauNVO)
-  Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
-  Gewerbegebiet (§8 BauNVO) mit Einschränkungen (Festlegung von max. zulässigen Schallkontingenten)
-  Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) großflächiger Einzelhandel
-  öffentliche Grünfläche
-  Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
-  aktuelle Landschaftsschutzgebietsgrenze
-  Geltungsbereich der Änderung

Alle übrigen Planzeichen entsprechen den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans.

 **Markt Neukirchen b.Hl.Blut**

**Flächennutzungsplan**

3. Änderung

M 1: 5.000

26.06.2019