Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Stadt Maxhütte-Haidhof

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Zusammenfassung Einwendungen und Anregungen zu Änderungsflächen / Zusammenfassung allgemeine Hinweise und Anregungen

Einführung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind eine Vielzahl von Stellungnahmen mit Anregungen und Einwendungen sowohl zur Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes als auch zu einzelnen Entwicklungsflächen eingegangen. Zur Vorbereitung einer sachgerechten und nachvollziehbaren Behandlung im Rahmen der Abwägung sind die Erkenntnisse aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in den folgenden Ausführungen zunächst in Themenblöcke zusammengefasst (Teil A). In Teil B werden die jeweiligen Hinweise und Einwendungen zu den einzelnen Entwicklungsflächen stichpunktartig aufgeführt. Zu den einzelnen Flächen erfolgt eine fachliche Beurteilung der betroffenen Belange verbunden mit einem Beschlussvorschlag. In Teil C werden die Stellungnahmen der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB aufgeführt und in Teil D die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die inhaltliche Auseinandersetzung (Abwägung) mit den eingegangenen Belangen erfolgt in Teil A und B, sodass separate Abwägungsvorschläge zu den einzelnen eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich sind. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB kann die Behandlung der Stellungnahmen gebündelt erfolgen.

Teil A

Stellungnahmen allgemein

Erläuterung der farbigen Kennzeichnung:

Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit

Zitat Stellungnahme

Beschlussvorschlag zur Abwägung

1. **Bauflächenbedarf** – Potenziale der Innenentwicklung und bedarfsorientierte Bauflächenausweisung

Für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Bedarfsberechnung für den Wohnbaulandbedarf. Stellungnahmen zur Ermittlung des Bauflächenbedarfes und der bestehenden Potentiale der Innenentwicklung erfolgten durch die Regierung der Oberpfalz, dem Regionalen Planungsverband sowie durch Landesbund für Vogelschutz.

Allgemeine Siedlungsentwicklung

Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit

[…] Vor diesem Hintergrund sollte sich die weitere Siedlungsentwicklung der Kommune insbesondere auf den durch die Ortsteile Maxhütte, Haidhof und Deglhof gebildeten Kernsiedlungsbereich der Kommune und die größeren Ortsteile Leonberg und Pirkensee konzentrieren, wobei auch Leonberg und Pirkensee - trotz ihrer Größe - im Hinblick auf gering ausgebildete (Nah-)Versorgungsstrukturen für größere Siedlungserweiterungen nur als bedingt geeignet angesehen werden.

Kleinere Ortsteile und Splittersiedlungen bzw. funktionsarme Wohn- oder Dorfgebiete in der ländlichen Peripherie sollten demgegenüber möglichst nicht erweitert werden, da eine Verfestigung bzw. Erweiterung dieser Siedlungsstrukturen keiner nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entspricht. […] So sind gerade in vergleichsweise abgelegenen Ortsteilen städtebauliche Miss-stände zu erwarten, wenn nicht schon vorhanden (z.B. vermehrter Gebäudeleerstand in Folge der zunehmenden Überalterung der Gesellschaft, ein Funktionsmangel in Folge fehlender Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung usw. mit verstärkter Verkehrsbelastung durch Individualverkehr).

Im Hinblick darauf, dass die Ausweisung von Siedlungsflächen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen soll (vgl. LEP-G 3.1.2 - Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung), wäre im Fall von Siedlungserweiterungen außerhalb des Kernsiedlungsbereichs – neben einer Verbesserung der Versorgungsstrukturen - eine Verbesserung der jeweiligen ÖPNV-Anbindung anzustreben. […]

Zur Siedlungsdichte […]:

In diesem Zusammenhang wäre in den Unterlagen noch eine Aussage dahingehend zu treffen, welche durchschnittliche Siedlungsdichte im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet erreicht werden soll; welche dann konsequenterweise in der Bedarfsberechnung ihren Niederschlag finden müsste. […]

„Einer flächensparenden Bauweise ist Vorrang einzuräumen.“

Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord

„Siedlungs-, Verkehr- und Sozialwesen

[…] Günstige Voraussetzungen für verstärkte Siedlungstätigkeit bestehen insbesondere dort, wo die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden können. Dies sind in der Regel die Hauptsiedlungseinheiten der Gemeinden. Durch eine Konzentration auf Hauptsiedlungseinheiten, insbesondere der Zentralen Orte, werden Infrastruktureinrichtungen in der Regel besser ausgelastet und günstige Voraussetzungen für einen leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr geschaffen […].

Vor diesem Hintergrund sollte eine Konzentration der Siedlungsentwicklung insbesondere auf die größeren Ortsteile Maxhütte, Haidhof und Leonberg erfolgen. Die geplanten Wohnbauflächen in den kleineren, infrastrukturell weniger gut ausgestatteten Ortsteilen Pirkensee, Ziegelhütte, Roding und Meßnerskreith sollten aus regionalplanerischer Sicht nochmals geprüft werden. Sofern an diesen festgehalten wird, sollten Anstrengungen unternommen werden, die

jeweilige ÖPNV-Anbindung weiter zu verbessern. In diesem Zusammenhang wird auf den Grundsatz RP 6 B IX 1.5 verwiesen, wonach bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete verstärkt auf die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr geachtet werden soll."

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

[…] „Der Geschosswohnungsbau ist mindestens im Bereich des Kernortes zu forcieren."

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Unter anderem aufgrund der Lage in kleineren Ortsteilen ohne größere Infrastruktur werden die Flächen W14, W15, W16 und W18 aus der Darstellung des Flächennutzungsplans herausgenommen. Die Entwicklungsflächen W2, W6, W8, W10, W11, W17 werden verkleinert. Somit verringert sich der Umfang der Flächenneuausweisungen im Bereich Wohnen und konzentriert sich vor allem auf den Hauptort Maxhütte-Haidhof. Um einen Beitrag zur Verkehrswende zu leisten, soll in den kleineren Ortsteilen die ÖPNV-Anbindung verbessert werden. Zudem soll die Versorgungsstruktur stückweise ausgebaut werden.

Die Bebauungsdichte für die jeweiligen neuen Wohnbauflächen sind als Zielsetzung in der Themenkarte „Entwicklungsflächen" festgelegt. Die daraus resultierende Anzahl an Wohnungen wird dem Wohnbaulandbedarf gegenübergestellt.
Der Fokus für bereits bestehende Wohngebiete soll vor allem auf der Innenentwicklung bzw. dem Schließen von Baulücken liegen (siehe Kapitel Begründung „Leitbilder für den Siedlungsraum").
Die Siedlungsdichte im Stadtgebiet Maxhütte-Haidhof bis 2040 soll sich gegenüber dem Ist-Zustand insgesamt erhöhen. Von einem genauen Zielwert einer durchschnittlichen Siedlungsdichte für das gesamte Stadtgebiet wird jedoch abgesehen, die Festlegung der Siedlungsdichte für die einzelnen Entwicklungsflächen wird als ausreichend erachtet.

Durch eine verdichtete Bauweise (teilweise Geschosswohnungsbau) allen voran in der neuen Ortsmitte von Maxhütte-Haidhof (siehe ISEK Maxhütte 2030) sowie in anderen integrierten Lagen wird dem Gebot des Flächensparens Rechnung getragen. Bei neuen Wohnbauflächen u.a. außerhalb des Hauptortes sowie an den Ortsrändern wird von einer Bebauungsdichte über Doppelhäuser oder Reihenhäuser hinaus abgesehen, da dies dort aufgrund der ortsüblichen Siedlungsstruktur als städtebaulich nicht verträglich erachtet wird.

Innenentwicklung

Landratsamt Schwandorf Bauaufsicht

„Durch einen sparsamen Umgang mit Siedlungsflächen muss den zunehmend an Bedeutung gewinnenden Belangen des Bodenschutzes (Flächenversiegelung) Rechnung getragen werden. […]

Auch sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen."

Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„Zu Innenentwicklungspotentialen (Kapitel B 4.1.2, Karte „Innenentwicklungspotentiale"): Die Kommune hat sich vertieft mit den Innenentwicklungspotentialen auseinandergesetzt, was zu begrüßen ist. Nach den Unterlagen wurden 371 Baulücken identifiziert. Gegen die Annahme, dass im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes 50 % der Baulücken bis zum Jahr 2040 bebaut werden, werden keine Einwendungen erhoben […].

Es wird darauf hingewiesen, dass die derzeit im rechtskräftigen FNP ausgewiesenen Reserveflächen (Siedlungsflächen) bei der Neuaufstellung des FNP – soweit sie bei den Entwicklungsflächen erfasst sind - nicht als Innenentwicklungspotentiale zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Entwicklungsflächen sollten dahingehend nochmals überprüft werden (z.B. die Entwicklungsfläche W 5 Wohnen-Gensbergerstraße).

Von hier aus ist nicht zu erkennen ist, inwieweit die Bauleitplanung "Wohnen und Einkaufen an der Nordgaustraße" bzgl. ihres Wohnbauflächenanteils als Innenentwicklungspotentialfläche in der Erhebung berücksichtigt ist. Da in diesem Gebiet zukünftig eine Reihe von Wohneinheiten verortet/gebunden werden, ist die Fläche bzw. die diesbezüglichen Wohneinheiten – soweit nicht bereits erfolgt – als Innenentwicklungspotential ebenfalls vom ermittelten Bedarf abzuziehen.

Andernfalls wäre die Fläche aus hiesiger Sicht als weitere Entwicklungsfläche zu behandeln. Der Sachverhalt wäre insofern nochmals zu überprüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

Aktivierungsstrategie (derzeit nicht explizit behandelt):

Im Rahmen der Unterlagen sollte die Kommune im Übrigen darlegen, welche Bemühungen sie in den letzten Jahren unternommen hat, um Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren und welche Bemühungen in der Zukunft geplant sind."

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen

Die Stadt verfügt aktuell über 31,8 Hektar baureifes Land bzw. 371 Parzellen. Dies ist eine beachtliche Zahl. Dennoch wird ein weiterer Bedarf von 874 Wohnungen zum Zieljahr 2040 formuliert."

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Die Erhebung der Innenentwicklungspotentiale wurde mit der Auswertung aktueller Luftbilder vorbereitet und erfolgte durch eine Kartierung der Baulücken vor Ort.
Entwicklungsflächen werden in der Themenkarte Innenentwicklungspotentiale gemäß der Stellungnahme nicht mehr als Baulücken dargestellt bzw. als solche gewertet.
Da für den Bereich „Wohnen an der Nordgaustraße" bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, werden die dortigen Bauparzellen als Baulücken (Innenentwicklungspotentiale) dargestellt bzw. werden als solche gewertet und dem Bedarf entsprechend abgezogen.
Die Zahl der Baulücken beträgt nach Berichtigung im Entwurf nun 424. Die Bedarfsberechnung wird entsprechend angepasst.

Die bisherigen und zukünftigen Aktivierungsstrategien der Stadt Maxhütte-Haidhof werden in der Begründung ausgeführt. Die Stadt Maxhütte-Haidhof hat in der Vergangenheit mithilfe von Anschreiben und Ansprachen den Versuch unternommen, die Potentiale im Stadtgebiet zu aktivieren. Auch sind zukünftig weitere Anschreiben bzw. Ansprachen geplant.

Wohnbaulandentwicklung

Die Berechnung des Wohnbaulandbedarfes im Vorentwurf erfolgte auf folgender Grundlage: Flächenmanagement Datenbank Bayern 2022, Erhebung Innenentwicklungspotentiale TB|MARKERT 2022

Berechnetes Ergebnis ist ein rechnerischer Bedarf bis 2040 von:
+ 831 Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung
+ 229 Wohnungen aus dem Auflockerungsbedarf
- 186 Wohnungen aus Innenentwicklungspotentialen

Ziel ist eine Stärkung der Kernorte sowie der innerörtlichen Potentiale. Im Vorentwurf wurden Bauflächen ausgewiesen – auch in den Ortsteilen – die von der Bedarfsberechnung nur bedingt gedeckt sind. Ziel war es daher auch aufgrund des Abwägungsmaterials aus den Stellungnahmen der vorliegenden Beteiligung eine Reduzierung der Flächen vorzunehmen.

Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„Zum Auflockerungsbedarf […]:

Ob ein Auflockerungsbedarf angesetzt werden kann, lässt sich aus der Betrachtung der Belegungsdichten in den letzten 10 Jahren ableiten. Die in den Unterlagen dargelegte Entwicklung, (s. Seite 63 der Begründung) deutet allerdings nicht auf eine Reduzierung sondern auf einen Anstieg der Belegungsdichte in der Kommune hin. Damit ein zusätzlicher Auflockerungsbedarf von hiesiger Seite anerkannt werden kann, müsste eine Reduzierung der Belegungsdichte belegt werden […]. Eine Begründung mit bundes- oder landesweiten Entwicklungen der Haushaltsgrößen wird im Übrigen im Hinblick auf regionale Unterschiede als nicht sachgerecht angesehen. […]

Die auf S. 100 der Begründung vertretene Auffassung der Kommune, wonach auch trotz Überschreitung des ermittelten Bedarfs die dargestellten Planungsflächen als angemessen (im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen) erachtet werden, wird insofern nicht geteilt. […]

Zur Bedarfsberechnung insgesamt:

Am Ende der Betrachtungen sollte eine Gegenüberstellung der errechneten Bedarfe mit den aktivierbaren Innenentwicklungspotentialen (in ha) stehen. Allein aufgrund der sehr positiven Bevölkerungsentwicklung ist davon auszugehen, dass der Bedarf für einen Großteil der vorgesehenen Wohnbauflächen nachgewiesen werden kann. Die Neuausweisung von insgesamt 58,2 ha erscheint allerdings als zu hoch. So überschreitet nach eigenen Angaben der Kommune der Umfang der dargestellten Entwicklungsflächen (rund 58 ha) mit den dort verortbaren Wohneinheiten den von ihr ermittelten Bedarf an Wohneinheiten […]. […]

Die Bauleitplanung steht im Hinblick auf die Bedarfsbegründung für die vorgesehenen […] Wohnbauflächen insofern noch nicht mit den o.g. Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsstruktur im Einklang und ist daher entsprechend zu überarbeiten.“

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„[…] Darin eingeschlossen sind 229 Wohneinheiten, die sich aus einem „Auflockerungsbedarf“ ableiten. Wir weisen darauf hin, dass dieser Begriff nicht im BauGB definiert ist. Abgesehen davon, ist diese Herangehensweise entschieden abzulehnen, da sie den immensen Flächenverbrauch in unserem Land immer weiter perpeturiert.“

Der Anregungen wird gefolgt.
Im ländlichen Raum ist ein Phänomen, welches mit dem Demographischen Wandel einhergeht, dass ältere Paare oder Einzelpersonen in ihren Eigenheimen verbleiben, die zuvor Wohnraum für eine ganze Familie geboten haben. Erfahrungen zeigen, dass trotz Angeboten zum Wohnungstausch oder ähnlichen Aktivierungskonzepten diese Menschen gern in ihrem angestammten Wohnsitz bleiben möchten. Dadurch ist eine Verkleinerung der Haushaltsgröße bei gleichzeitiger Zunahme der Wohnfläche pro Kopf ein real existierender Trend, mit dem auch Maxhütte-Haidhof konfrontiert werden wird. Dies ist bei der Betrachtung der Wohnentwicklung zu berücksichtigen.
Der sogenannte Auflockerungsbedarf stellt diesen Trend rechnerisch dar. Die Größe der Wohnfläche bzw. die Anzahl der Wohnungen wird bei gleichbleibender Bevölkerung zunehmen. Mit einer Auflockerung von 0,2% p.a. wurde im Vorentwurf dargestellt, dass in den kommenden Jahren die Haushaltsgröße weiter abnehmen wird, ausgehend von dem relativ hohen Wert in Maxhütte-Haidhof von 2,18 Personen pro Wohnung im Jahr 2020 und einer Entwicklung zu 2,10 Personen pro Wohnung im Planungshorizont des Flächennutzungsplans (Wert für 2040; bundesweiter Wert für 2017: 1,99; Prognose für 2040: 1,94).
Da die durchschnittliche Haushaltgröße in Maxhütte-Haidhof jedoch stagniert bzw. in den letzten Jahren sogar leicht gestiegen ist und somit eine derart starke Auflockerung, wie im Vorentwurf beschrieben, nicht unbedingt erwartbar erscheint, wird der Auflockerungsbedarf im Entwurf auf 0,1% pro Jahr gesenkt, was zu einer Reduzierung des errechneten Wohnbaulandbedarfs führt.
Von einer gewissen Auflockerung in dem beschriebenen Umfang bis ins Zieljahr 2040 ist aufgrund des bundesweiten Trends dennoch auszugehen. Der Trend der durchschnittlichen Haushaltsgröße der letzten Jahre in Maxhütte-Haidhof ist voraussichtlich auch durch die Neuausweisung von Baugebieten und dem damit verbundenen Zuzug junger Familien bedingt. Eine Alterung der Bevölkerung in Maxhütte-Haidhof, welche die Konsequenz einer Auflockerung nach sich ziehen wird, ist jedoch in den Statistiken der Bevölkerungsvorausberechnung abzulesen (siehe Ausführungen Begründung).
Die Wohnbaulandbedarfsberechnung wurde unter Einbeziehung der oben genannten Punkte sowie der Überarbeitung der Innenentwicklungspotentiale wie folgt angepasst:

Bevölkerung	Im Jahr 2021: 12.027 Einwohner Im Jahr 2040 bei einer Bevölkerungszunahme von 14,3 %: 13.725 Einwohner Veränderung 2021 - 2040: +1725 Einwohner
Auflockerungsbedarf	0,1 % des Wohnungsbestandes pro Jahr bei einem Ausgangswert von 461 Whg./1000 EW
Bedarf an Wohnungen	+ 795 Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung + 107 Wohnungen aus dem Auflockerungsbedarf - 212 Wohnungen aus Innenentwicklungspotentialen Annahme: mind. 50% können aktiviert werden 690 Wohnungen werden bis zum Jahr 2040 benötigt
Wohnbaulandbedarf bis 2040:	**Es werden voraussichtlich 690 Wohnungen benötigt.**

Die Flächen W14, W15, W16 und W18 werden unter anderem aufgrund des fehlenden Bedarfes nach Wohnbauland aus dem Flächennutzungsplan entfernt. Die Entwicklungsflächen W1, W2, W3, W6, W8, W10, W11, W17 werden entsprechend verkleinert. Insgesamt sieht die Konzeption im Entwurf eine Ausweisung von 737 Wohnungen vor.

Gewerbliche Entwicklung

Der Flächenbedarf von Gewerbeflächen beinhaltet mitunter andere Einflussfaktoren als der Wohnbaulandbedarf, einerseits da hier singuläre Ansiedlungen oder auch Abwanderungen größerer Unternehmen ein verzerrtes Bild abgeben können und andererseits da sich wandelnde Standortfaktoren maßgeblichen Einfluss auf Betriebsansiedlungen haben. Zielsetzung der Konzeption ist es daher ein Angebot an Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Zielgruppen vorzusehen und Flächen in einem sparsamen bzw. angemessenen Umfang auszuweisen.

Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„Die auf S. 100 der Begründung vertretene Auffassung der Kommune, wonach auch trotz Überschreitung des ermittelten Bedarfs die dargestellten Planungsflächen als angemessen (im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen) erachtet werden, wird insofern nicht geteilt.

[…] Auch der Bedarf an gewerblichen Siedlungsflächen ist möglichst konkret und nachvollziehbar zu begründen. Die vorliegende Begründung, wonach im Hinblick auf eine positive Entwicklung, Bevölkerungsdruck und Wirtschaftswachstum ca. 25 % des Bestandes (100 ha) – also 25 ha - bis zum Jahr 2040 zur Verfügung gestellt werden sollten, genügt dieser Anforderung noch nicht.

So liegen hier keine Erkenntnisse vor, die einen Flächenansatz von 25 % begründen. Auch steht eine bedarfsunabhängige „Angebotsplanung“ – wie von Seiten der Kommune vertreten (vgl. entsprechende Ausführungen in der Begründung, S. 100) - grundsätzlich nicht im Einklang mit den o.g. landesplanerischen Erfordernissen zum Flächensparen. Kernstück der Bedarfsbegründung für gewerbliche Bauflächen wären – unter Berücksichtigung vorhandener Innenentwicklungspotentiale – insofern die Entwicklungspläne der ansässigen Firmen und in den letzten Jahren eingegangene Anfragen auswertiger Firmen (idealer Weise unter Abgleich mit der tatsächlich in den vergangenen Jahren zu verzeichnenden gewerblichen Flächeninanspruchnahme).

[…]

Die Bauleitplanung steht im Hinblick auf die Bedarfsbegründung für die vorgesehenen gewerblichen Bauflächen […] insofern noch nicht mit den o.g. Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsstruktur im Einklang und ist daher entsprechend zu überarbeiten.“

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen

[…] Ebenso ist die Berechnung des Bedarfs an Gewerbeflächen zu kritisieren. Im Bestand werden WO Hektar im Gemeindegebiet angegeben. Weshalb in einem Zeitraum von nur 15 – 16 Jahren zusätzlich 25 Hektar benötigt werden sollen, erschließt sich nicht. Aus unserer Sicht kann die Ausweisung neuer Gewerbeflächen nur in die Höhe gehen. Es sollten dringend Potenziale überprüft werden, wie bestehende Gewerbebauten aufgestockt und für eine weitere Gewerbenutzung oder auch Wohnnutzung zugänglich gemacht werden können. Insofern bedauern wir, dass das Wort „Flächeninanspruchnahme" im Begründungsteil nur ein einziges Mal erwähnt wird. Das Wort Flächensparen findet sich an keiner Stelle.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Die Bereitstellung von Gewerbeflächen vor Ort bietet die Chance, Wohnen und Arbeiten zu vereinen und tägliche Wege möglichst kurz zu halten. Im Stadtgebiet Maxhütte-Haidhof sind die Potentiale für etwaige gewerbliche Neuansiedlungen, wie in der Begründung bereits ausführlich dargelegt, weitestgehend erschöpft. Die Stadt erachtet eine maßvolle Ausweisung daher für notwendig. Die Flächen wurden gegenüber dem Vorentwurf reduziert.

Auch die Bedarfsbegründung wird im Entwurf überarbeitet. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen hängt von zahlreichen unterschiedlichen Einflussfaktoren ab, wie beispielsweise der konjunkturellen Entwicklung, dem wirtschaftssektoralen Strukturwandel und dem gesellschaftlichen Wandel zur Dienstleistungs- bzw. Wissensgesellschaft. Flächen sollten dabei insbesondere auch zur Verfügung stehen, um negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Kommune in wirtschaftlicher Hinsicht zu verhindern und ein gleichmäßiges Wachstum zu ermöglichen. Dazu käme ein Attraktivitätsverlust im Falle eines Fehlens von Erweiterungsflächen und neuen Ansiedlungsflächen. Der abgeleitete Bedarf aus der wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahre und dem Bestand stellt eine wichtige Orientierungshilfe für die kommende Entwicklung dar und wird für die Entwurfsfassung weiter ausgeführt und entsprechend ergänzt.
Der Stadtverwaltung liegen Voranfragen für Gewerbeerweiterungen und -neuansiedlungen in einer Größenordnung von mindestens **23,5 ha** vor (Auskunft der Stadtverwaltung vom 08.12.2023). Bei etwa der Hälfte dieser Anfragen handelt es sich um Unternehmen aus dem Städtedreieck. Dabei gibt es auch konkrete Erweiterungspläne von bereits in Maxhütte-Haidhof ansässigen Firmen. Der Umfang begründeten Bedarfes an Gewerbeflächen von **20 bis 25 ha** soll somit zur Verfügung stehen, um konkrete Anfrage in der Stadt Maxhütte-Haidhof zu decken.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Anregung, bestehende Gewerbebauten aufzustocken, zu Kenntnis genommen und grundsätzlich begrüßt. Jedoch befinden sich diese Gebäude in der Regel im Privateigentum. Regelungen diesbezüglich sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanneuaufstellung.

Das Thema Flächensparen ist bereits durch die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung in der Begründung sowie im Umweltbericht verankert.
Darüber hinaus wird das Thema in der Begründung bei den Ausführungen zum Flächenbedarf ergänzt.

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

„Aus Sicht des Handwerks gilt es auch im Rahmen der Bauleitplanung die Standortbedingungen der lokalen Wirtschaft und der Handwerkbetriebe perspektivisch grundlegend zu sichern und zu entwickeln.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass den Gewerbe- und Handwerksbetrieben gerade auch über die Bauleitplanung Planungssicherheit für ihre Standorte gegeben wird. Dabei sind sie sowohl vor Verdrängung zu schützen, als auch ihnen ausreichend Möglichkeiten zur Weiterentwicklung, insbesondere auch an ihren bestehenden Standorten, einzuräumen. Mittels einer gelungenen Bauleitplanung können Betriebsstandorte für Gewerbe- und Handwerksbetriebe strategisch gesichert werden, was gerade für kleine und mittlere Betriebe vielmals eine existentielle Bedeutung darstellt.

Bei mittel- bis längerfristigen Planungen und Konzepten sind die Standortbedingungen und Belange des lokalen Gewerbes sowie der Handwerkbetriebe deshalb zentral mit einzubeziehen. […]

Darüber hinaus sehen wir es bei Konzepten wie der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes als bedeutend an, grundsätzliche Aussagen und Planungen zur zukünftigen Weiterentwicklung des Ortes in Bezug auf die Flächenpolitik zu treffen. Bei Gewerbeflächenplanungen soll und muss auch der Mittelstand und das Handwerk eine entsprechende Würdigung und Berücksichtigung finden, da das Handwerk traditionell ein besonders eng mit Kommunen verbundener Wirtschaftsbereich ist. […]

Die Suche und Entwicklung neuer geeigneter Standorte gestaltet sich auch für das Handwerk und kleinere mittelständische Unternehmen zunehmend in vielen Regionen schwieriger. Zum Erhalt sowie zur Schaffung geeigneter Standortvoraussetzungen für diese Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bitten wir die angeführten Hinweise und Belange verstärkt in die generellen Planungen miteinzubeziehen.

Um ansiedelungswilligen Betrieben, auch mit kleinen und mittleren Betriebsgrößen, wie z. B. im Handwerk, die Möglichkeit zur Standortverlagerung oder -neugründung zu geben, sollten, neben den bereits angeführten Aspekten, auch kleinflächige, handwerklich geprägte Betriebe angemessene Berücksichtigung sowohl im Planungsprozess als auch im Vergabeprozess von gewerblich nutzbaren Flächen finden.

Dazu regen wir neben anderen geeigneten Maßnahmen generell an, Flächenparzellierungen sowie zu treffende Festsetzungen zur Bebaubarkeit auf deren Eignung für die oben angeführten Betriebsgrößen und Nutzungen zu prüfen und entsprechend zu verankern. […]

Daher sollten Maßnahmen zur Standortsicherung von bestehenden Gewerbe-/Handwerksbetrieben, zum Beispiel bei der Entwicklung neuer Bebauungspläne, speziell auch in Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Problematiken, aber auch bei der Aufstellung von Entwicklungsplänen o. ä. generell eine hohe Bedeutung zukommen.“

Den Anregungen wird gefolgt.
Die Gewerbeflächenplanung u.a. auch für das Handwerk stellt einen wichtigen Aspekt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dar. So sollen sowohl die Standortbedingungen der lokalen Wirtschaft gesichert werden als auch neue Flächen für unterschiedliche Gewerbenutzungen angedacht werden. Dies wurde bei der vorliegenden Planung entsprechend beachtet. Auch finden sich hierzu Aussagen in der Begründung.

Weiterführende Festsetzungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

„Neben verschiedenen anderen Bereichen, sehen wir hier, gerade im Bereich der technischen Infrastruktur die Verkehrsanlagen/-infrastruktur sowie auch den Bereich des Nachrichtwesens/digitalen Infrastruktur als zentral an.

Den Mobilfunk, den fast jeder Menschen in ganz Bayern tagtäglich nutzt, wird nur zukunftsfähig werden - was nahezu auch ein Großteil der Menschen fordert - wenn flächendeckende und leistungsfähige Infrastruktur dazu geschaffen wird. Dazu werden auch neue und ausgebaute Mobilfunkstandorte notwendig gebraucht. Dieses Bewusstsein muss in der Bevölkerung ankommen. Wenn möglich, sollten auch hier auf kommunaler Ebene bereits frühzeitig Planungen ergriffen bzw. notwendige Schritte dazu in den Planungen berücksichtigt werden.

Die Telekommunikationsinfrastruktur - sowohl kabelgebunden als auch mobil - nimmt eine bedeutende Rolle für das Handwerk ein.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Der Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur u.a. für die lokale Wirtschaft ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans.

2. Raumordnung, Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und im Regionalplan Oberpfalz-Nord festgelegt. Maxhütte-Haidhof ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen und befindet sich im Raum besonderem Handlungsbedarf.

Landratsamt Schwandorf Bauaufsicht

„Auch die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayerns sind zu berücksichtigen. Indem kompakte Siedlungsbereiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen geschaffen werden sollen, kann die Flächeninanspruchnahme in Bayern verringert werden. Somit kann auch für künftige Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten werden.

Im Sinne des Flächensparens soll als Grundsatz des LEP die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Auch sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Hierbei sollen auch neue Wohnformen und flächensparende Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus bedacht werden.

Ein weiterer Grundsatz ist, die Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu vermeiden (Anbindegebot).

Der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsstelle kommt daher bei der Neuausweisung die entscheidende Bedeutung zu.“

Die Hinweise werden berücksichtigt.
Die einschlägigen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind in der Begründung detailliert aufgeführt bzw. werden ergänzt und sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Die Höhere Landesplanungsbehörde wurde im Verfahren beteiligt.

Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„Bezüglich der Begründung, Kapitel „A.1.3.1 Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP

2020)“ wird auf die am 1. Juni 2023 in Kraft getretene Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) hingewiesen. Die Kapitelinhalte wären dementsprechend zu aktualisieren; wobei für Bauleitplanungen, deren Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB vor dem 14. Dezember 2021 gefasst wurde, bezüglich des Ziels 3.3 (Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot) das Ziel gemäß LEP in der am 31.05.2023 geltenden

Fassung fortgilt (vgl. § 3a „Übergangsreglung zum Anbindegebot“ gem. Verordnung über des Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand: 1. Juni 2023).

Zur raumstrukturellen Einstufung des Gemeindegebiets wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass die Kommune in keinem Verdichtungsraum (vgl. FNP-Begründung, Kapitel A 1.3.1, Abschnitte Raumstruktur, Siedlungsstruktur, Freiraumstruktur sowie Verkehr), sondern im ländlichen Raum und hier wiederum in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf liegt

(vgl. LEP Anhang 2 „Strukturkarte“). Außerdem wäre im Abschnitt „Daseinsvorsorge und Anpassung an den demographischen Wandel“ auf die Einstufung der Kommune als Mittezentrum und nicht als Grundzentrum abzustellen (vgl. LEP Anhang 1 Zentrale Orte).“

Den Anregungen wird gefolgt.
Die Begründung wird entsprechend den Aussagen in der Stellungnahme berichtigt bzw. ergänzt.

Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„Das Vorranggebiet zur Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen (VRG) t 18 Ton „südlich Teublitz“ ist – soweit erkennbar - weder in der Planfassung noch in der Begründung und das Vorbehaltsgebiet t 44 Ton „westlich Ponholz“ in der Planfassung, nicht jedoch in der Begründung aufgeführt/berücksichtigt. Die Unterlagen wären daher dementsprechend um die Gebiete (mit den diesbezügl. Festlegungen gemäß RP 6) zu ergänzen.“

Den Anregungen wird gefolgt.
Das Vorranggebiet t 18 Ton „südlich Teublitz“ Lkr. Schwandorf sowie das Vorbehaltsgebiet t 44 Ton „westlich Ponholz“ Lkr. Schwandorf wird in den Planunterlagen ergänzt.

Regionaler Planungsverband

„• Die Stadt Maxhütte-Haidhof ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) als gemeinsames Mittelzentrum mit der Stadt Burglengenfeld und der Stadt Teublitz festgesetzt. Die Aussagen im Begründungstext (S. 13) sollten entsprechend redaktionell angepasst und in das Kapitel 1.3.1 verschoben werden.

• Das Kapitel A 1 ist im RP 6 mit „Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit“ benannt

• Die Festlegungen RP 6 B I 2.1, 2.2, 3.1 zu den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollten ergänzt werden.

• Die einschlägigen Festlegungen des RP 6 B II Siedlungswesen sollten ergänzt werden. Nach hiesiger Sicht sind dies insbesondere B II 1.1, 1.7, 2.1.

• Die einschlägigen Festlegungen des RP 6 B III Land- und Forstwirtschaft sollten ergänzt werden. Nach hiesiger Sicht sind dies insbesondere B III 1, 2.1, 2.5, 3.1, 3.2.

• Die einschlägigen Festlegungen des RP 6 B IV Wirtschaft sollten ergänzt werden. Nach hiesiger Sicht sind dies insbesondere B IV 1.3 (G) und 5.3 (Z) sowie die entsprechenden Anpassungen infolge der laufenden 30. Regionalplanänderung (siehe Hinweise oben).

• Die zitierte Festlegung RP 6 B IV 1.11 (G) „Revitalisierung und Stärkung des Standortes Maxhütte mit vorhandenem Gleisanschluss.“ bezieht sich auf den Standort Maxhütte im Landkreis Amberg-Sulzbach und sollte daher im Begründungstext gestrichen werden. Stattdessen sollte die Festlegung „Stärkung der interregionalen Entwicklungsachse Regensburg - Städtedreieck - Wackersdorf/Schwandorf“ ergänzt werden.

• Das Vorranggebiet zur Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen (VRG) t 18 Ton „südlich Teublitz“ Lkr. Schwandorf sowie das Vorbehaltsgebiet t 44 Ton „westlich Ponholz“ Lkr. Schwandorf sind zu ergänzen. Darüber hinaus sind die Festlegungen RP 6 B IV 2.1.2 (Z), 2.1.3 (Z) sowie im Hinblick auf das VRG t 18 die Festlegung 2.1.6.2 (Z) zu ergänzen.

• Im Hinblick auf das Kapitel RP 6 B VI Soziale und kulturelle Infrastruktur bedarf die zitierte Festlegung B VI 2.2.1 (G) einer redaktionellen Anpassung. Darüber hinaus wird angeregt die Festlegungen B VI 2.1.4 (G), 2.1.9 (G), 2.5.2 (G) und 2.5.3 (G) zu ergänzen.

• Die einschlägigen Festlegungen des RP 6 IX Verkehr sollten ergänzt werden. Nach hiesiger Sicht sind dies insbesondere B IX 1.1 (G), 1.5 (G), 4.13 (Z), 5.1 (G), 5.2 (G).

Den Anregungen wird gefolgt.
Das Vorranggebiet t 18 Ton „südlich Teublitz“ Lkr. Schwandorf sowie das Vorbehaltsgebiet t 44 Ton „westlich Ponholz“ Lkr. Schwandorf wird in den Planunterlagen ergänzt.
Die Begründung wird entsprechend den Ausführungen in der Stellungnahme berichtigt bzw. ergänzt.

3. Natur- und Landschaftsschutz

Der Themenblock Natur- und Landschaft ist primär relevant für Darstellungen im Landschaftsplan. Darüber hinaus werden im Umweltbericht zum vorliegenden Flächennutzungsplan voraussichtliche Auswirkungen der Planung und insbesondere der Planungsflächen dokumentiert. Hier spielen die Auswirkungen der Planung auf die genannten Themen eine wichtige Rolle. Bei der Darstellung von Bauflächen sind die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung mit anderen raumrelevanten Belangen einzustellen. Die Anregungen zu naturschutzfachlichen Belangen sind sehr breit gefächert und betreffen sowohl die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, wie auch fachliche Ergänzungen.

Biotope und Artenschutz

Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Schwandorf

„A1.12 Schutzgebiete und –objekte des Naturschutzrechts

Die fehlende Darstellung von Waldbiotopen nach der amtlichen bayerischen Biotopkartierung Wald ist trotz der mangelnden Aktualität der Daten nachzuholen. Die Themenkarte „Planungsvorhaben“ (Plan Nr. 1240-1L-01) führt zwar o.g. Waldbiotope auf, jedoch sind dieser in der gewählten Darstellungsform nicht ausreichend ersichtlich.

Dies ist zu anzupassen.

Ebenso sind diese unter dem Punkt A.1.12.3 gesetzlich geschützte und / oder kartierte Biotope zu ergänzen, die Erklärung dementsprechend anzupassen.“

Den Anregungen wird gefolgt.
Im Gemeindegebiet Maxhütte-Haidhof existieren insgesamt drei Waldbiotope. Zwei davon besitzen eine Größe zwischen ~ 1000 – 2000 m². Bei einem Maßstab von 1 : 30.000 ist es schwer solch kleine Flächen darzustellen, insbesondere, wenn sie von anderen Flächen überlagert werden. Weiter ist es fraglich, welche Relevanz diese Flächen aufweisen, da die Waldbiotope seit 2006 nur noch nachrichtlich übernommen werden. Es wird probiert, die Darstellung deutlicher zu gestalten.
Die Waldbiotope werden unter dem Punkt A.1.12.3 ergänzt.

Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Schwandorf

„[…] Mit den getroffenen Entwicklungszielen besteht Einverständnis.

Es ist jedoch anzumerken, dass es sich beim „Regental“ nicht um ein Naturschutzgebiet (NSG) handelt. Das NSG von dem hier die Rede ist trägt den Namen „NSG00746.01-Regentalaue zwischen Cham und Pilsen“ und befindet sich im Landkreis Cham. Unter diesem Punkt ist klar zu stellen, dass es sich bei dem Gebiet – von dem die Rede ist – um das Gebiet der Stadt Maxhütte-Haidhof innerhalb der Raumeinheit 2 als Einzugsgebiet für das o.g. NSG handelt und nicht um das NSG selbst.

Zudem befindet im östlichen Bereich der Stadt Maxhütte-Haidhof das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „6739-301.02 Regentalhänge bei Hirschling“, welches 176,67 ha beansprucht. Da dies

das einzige FFH-Gebiet im Gemeindebereich ist, sollte auf dieses zumindest für den Gemeindebereich der Raumeinheit 2 eingegangen werden.“

Den Anregungen wird gefolgt.
Das NSG wird ergänzt bzw. berichtigt. Es handelt sich lediglich um das Einzugsgebiets.
Das FFH-Gebiet „Regentalhänge bei Hirschling“ wird in Kapitel A.1.12.1 „Natura 2000-Gebiete“ genau beschrieben.

Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Schwandorf

„B.5.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Eine Umsetzung von Maßnahmen, welche die ökologische Qualität der Fläche deutlich steigert und als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für naturschutzrechtliche oder bauplanungsrechtliche Eingriffe anerkannt werden sollen, können nicht im Rahmen von Förderprogrammen wie KULAP oder Vertragsnaturschutz umgesetzt werden. Dies ist zu ergänzen.“

Der Anregung wird gefolgt.
Die Textpassage wird berichtigt.

Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Schwandorf

„Bei den Maßnahmen unter Punkt B.5.2 Landwirtschaft, welche zusätzlich aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) umgesetzt werden sollen ist jedoch anzumerken, dass ein LSG „Regental“ nicht existiert. Entweder sind die konkret betroffenen LSG namentlich aufzuführen, oder es ist anzumerken, dass die Maßnahmen in der Nähe eines jeden LSG umzusetzen sind.“

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Schwandorf

„C.4.2 Bauliche Entwicklungsflächen

Mittlerweile ist der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ veröffentlich worden. Dieser steht zur Anwendung frei. Für die jeweiligen Bauleitplanverfahren der notwendigen Bebauungspläne sind – je nach Lebensraumausstattung - womöglich noch weitere Arten in Bezug auf die Einhaltung des Artenschutzes relevant und zu näher untersuchen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird je nach Flächenausstattung und Umfeld eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Danach kann das Vorkommen der Arten abschließend beurteilt werden.

Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Schwandorf

„Im Allgemeinen sollten die Sonderbauflächen entlang der Autobahn Vorrang haben.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bei der Bewertung der Sonderbauflächen 3, 5, 6 steht geschrieben: „Die Sonderbauflächen entlang der Autobahn sollten Vorrang haben“.
Unter C.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung wird die Textpassage und Bewertung der Sonderbauflächen noch aufgenommen.

Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Schwandorf

Sonderbaufläche 2:
Nördlich außerhalb angrenzend befindet sich eine Gehölzreihe. Wiederum daran anschließend befindet sich im Norden das Biotop „6738-0057-001-Feldgehölz westlich von Katzheim“.

Sonderbaufläche 3:
Zu einem Teil dieser Fläche gab es bereits eine Änderung des bestehenden FNP und ein Bauleitplanverfahren zu einem Bebauungsplan. Hierzu wurde zur 3. Auslegung am 01.09.2021 seitens der uNB Stellung genommen. Hierbei wurde explizit auf die südlich angrenzenden, naturschutzfachlich hochwertigen Flächen und Biotope eingegangen.
An der fachlichen Einschätzung dieser Flächen hat sich nichts geändert. Hierbei handelt es sich teilweise um gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG.
Diese Bereiche sind aus der Abgrenzung der Sonderbaufläche auszunehmen. Von einer Bebauung ist abzusehen. Eine Beeinträchtigung der Flächen ist unzulässig.
Sonderbaufläche 4:
Diese Fläche befindet sich im Bereich eines Abbaubetriebs. In solchen Gebieten, vor allem dort wo derzeit kein Abbau mehr stattfindet und die Flächen der Sukzession überlassen werden, entwickeln sich oftmals unterschiedliche naturschutzfachlich hochwertige Strukturen, Biotope und Lebensräume für verschiedenste Arten. Dies ist bei Planung zu berücksichtigen.
Zudem ist im Rahmen der Betroffenheit des Abbaugebiets zu klären, inwieweit die Entwicklungsziele mit dem Rekultivierungsplan bzw. der bergrechtlichen Verpflichtungen in Konflikt stehen.
Sonderbaufläche 6:
Es befinden sich zwei Einzelgehölze innerhalb der Fläche. Diese sind zu Erhalten und von der Planung auszunehmen.
Übersicht bauliche Flächen:
In der Übersicht der baulichen Flächen ist die Fläche W12 zweimal aufgeführt. Dabei werden sowohl unterschiedliche Größenangaben als auch unterschiedliche Angaben zum möglichen Konfliktpotential getätigt. Dies ist zu korrigieren.
Die Fläche G1 wird hier wiederum mit 1,3 ha angenommen. Auch hier ist die etwaige notwendige Korrektur vorzunehmen.

„Die Einschätzung des Konfliktpotentials in Bezug auf umwelt-relevante Themen (Schutzgüter und Ausgleichsbedarf) sind bei den Flächen W6, G1, G2, G3, und S4 entsprechend der o.g. notwendigen Anpassungen mindestens in „Mittleres Konfliktpotential“ hoch zu stufen.
C.4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hier wird auf den Punkt B.5 verwiesen. Darin werden Mehrere Maßnahmen aufgeführt. Unter anderem wird auf die Erhaltung aller gesetzlich geschützten Biotope eingegangen. Dies ist also bei den Planungen zu berücksichtigen. Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen sind somit nicht zu überplanen.

Zudem wird konkret aufgeführt Maßnahmen zur Erhöhung der Strukturvielfalt in landwirtschaftlichen intensiv genutzten Gebieten umzusetzen. Dabei sollen gemäß B.5.2 Hecken und Ranken gepflegt und die Strukturvielfalt erhöht werden, wobei Zwischenbegrünung durch Feldgehölze und Hecken angelegt werden soll. Im Zuge dessen ist deshalb aus naturschutzfachlicher Sicht auch auf bestehende Strukturen Rücksicht zu nehmen und diese zu schonen und zu erhalten. Von einer Überplanung solcher Flächen ist Abstand zu nehmen.“

Dem Einwand wird teilweise Folge geleistet.
Es werden folgende Bewertungen geändert

- W6: Schutzgut Landschaft wird auf mittel und Kultur- und sonstige Sachgüter auf gering - mittel erhöht → Gesamtbewertung mittel
- G1: Die Fläche wird im Rahmen der FNP-Neuaufstellung nicht weiterverfolgt.
- G2: Schutzgut Landschaft wird auf mittel erhöht → Gesamtbewertung mittel
- G3: Tiere, Pflanzen… wird auf hoch erhöht, Landschaft auf mittel und Mensch und seine Gesundheit auf mittel → Gesamtbewertung mittel

- S4: Die Fläche wird im Rahmen der FNP-Neuaufstellung nicht weiterverfolgt.

Die Doppelung der Fläche W12 sowie Bewertung wird berichtigt.
Die Beeinträchtigung von Gehölze und Biotope (S2, S3, S6) wird im Zuge eines konkreten Bebauungsplans abgehandelt, weshalb eine Ausweisung als Sondergebiet zunächst zulässig ist.

Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Schwandorf

C.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

In den jeweils notwendigen Bauleitplanungen der Bebauungspläne sind jeweils konkretisierte Maßnahmen zu bilanzieren und vorzusehen.

Der Einwand wird ergänzt.

Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Schwandorf

C.8.1 Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Es wird aufgeführt, dass für die Einstufung der Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die überschlägige Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet wurde. Eine überschlägige Beurteilung des Kompensationsbedarfs fand jedoch gar nicht erst statt.

Dem Hinweis wird berücksichtigt.
Eine überschlägige Berechnung des Kompensationsbedarfs wird für einen FNP/LP nicht mehr durchgeführt, weshalb der Absatz gelöscht wird.

Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Schwandorf

C.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In den vorgenannten Kapiteln anzupassende Information sind auch in der allgemeinverständlichen Zusammenfassung entsprechend zu ergänzen, abzuändern und zu berücksichtigen.“

Der Einwand wird ergänzt.
Die allgemeinverständliche Zusammenfassung wird entsprechend der vorgenannten Kapiteln ergänzt.

Wasserwirtschaft, Wasserrecht

Markt Regenstauf

„Der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird unter der Beachtung der Stellungnahme mit Schreiben vom 25. Januar 2012 im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens und nachfolgender Punkte zugestimmt:

- Die Abwasserbeseitigung erfolgt in künftigen Baugebieten entsprechend dem Stand der Technik grundsätzlich im Trennsystem.

- Für die Ausweisung neuer Baugebiete ist eine ausreichende Zahl von Regenrückhaltebecken zu schaffen.

- Es darf kein erhöhter Abschlag in den Diesenbach gegenüber dem Ist-Zustand erfolgen.

- Die Abschlagsmengen in das Rückhaltebecken in Medersbach sind nach-zuweisen und in regelmäßigen Abständen zweimal jährlich an den Markt Regenstauf und den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Regental zu übermitteln."

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.
Die Abwasserbeseitigung im Trennsystem ist bereits in der Begründung verankert.

Eine Regelung von Abschlag in den Diesenbach sowie Abschlagsmengen in das Rückhaltebecken in Medersbach sind im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen und nicht Gegenstand der vorliegenden Neuaufstellung.

Wasserwirtschaftsamt Weiden

„In der in den Antragsunterlagen vorgelegten Karte „Analyse Wasser und Boden, Planteil" sind die Trinkwasserschutzgebiete mit ihren Schutzzonen noch darzustellen.

Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Trinkwasserversorgungsanlagen sicherzustellen. In dem Fall bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen. Die betreffenden Flurstücke befinden sich teilweise in einem wassersensiblen Bereich, in dem mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Als hohe Grundwasserstände werden die höchsten gemessenen oder erwarteten Grundwasserstände (HHW) mit einem Flurabstand von maximal 3 m bezeichnet. Hinsichtlich einer Versickerung ist im Rahmen einer erlaubnisfreien Einleitung in das Grundwasser jedoch ein Mindestabstand von 1 m zur Grundwasseroberfläche einzuhalten. Maßgebend ist in diesem Zusammenhang der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW). Bei einem zu geringen Abstand zum Grundwasser ist eine erlaubnisfreie Versickerung ausgeschlossen. Es liegt dabei in der Verantwortung des Bauherrn, die Vorausset-zungen für die Erlaubnisfreiheit zu prüfen. In den Unterlagen ist angegeben, dass eine Versickerung nicht vorgesehen ist. Es sollte aber geprüft werden, ob es nicht wenigstens ergänzend vorgesehen werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass dies breitflächig und über die bewachsene Oberbodenzone zu erfolgen hat.

Wir begrüßen insbesondere vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels die Empfehlung zur Schaffung von Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser. Damit sichergestellt wird, dass dieses auch in einer zweckmäßigen Größe erfolgt, schlagen wir vor, den Bau großräumiger Regenwasserzisternen (ggf. mit Festsetzung eines Mindestvolumens) verbindlich vorzuschreiben, da das alleinige Aufstellen z.B. von Regentonnen nur eine sehr geringe Wirkung hätte. […]

3. Niederschlagswasser- / Abwasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im derzeitigen Verfahrensstand noch nicht konkret ausgeplant. Wir verweisen diesbezüglich auf den rechtlichen Hintergrund (§ 54 WHG, Art 44 BayWG), wonach Niederschlagswasser möglichst dezentral versickert werden soll.

Im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und angesichts der fortschreitenden Klimaerwärmung raten wir dringend, einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung besondere Beachtung zu schenken. Insbesondere empfehlen wir im Rahmen der Bauleitplanung die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Sickermulden mit belebter Oberbodenzone (auch als Tiefbeet), Baumrigolen, Gründächer, Fassadenbegrünungen usw. zu prüfen bzw. vorzugeben. Auf das als Anlage beigegebene MS des Bauministeriums vom 27.07.2021 über die Beachtung und Aufwertung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung möchten wir hierbei ebenso gezielt hinweisen.

Anfallendes Schmutzwasser ist selbstverständlich an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

4. Oberflächengewässer / Wild abfließendes Wasser

Im Umweltbericht wird im Kapitel A.2.7 ausgeführt, dass kein Gewässerentwicklungskonzept vorhanden ist. In Ergänzung kann erwähnt werden, dass für den Diesenbach (Flusswasserkörper 1_F347) ein Umsetzungskonzept aus dem Jahr 2020 vorliegt. Dies ist in den weiteren Planungen zu beachten.

Neben der Empfehlung zur Durchführung einer Starkregenanalyse sind weitere wasserwirtschaftliche Maßnahmen nicht geplant (Kapitel B.5.5).

Bei der speziellen Bewertung der geplanten Flächen (ab S.124 im Umweltbericht) sind bis auf die Wohnbaufläche W15 und W17 sowie der Gewerbefläche G 4.2 keine Oberflächengewässer betroffen.

Aus fachlicher Sicht ist für den Erhalt der Gewässeraue und –entwicklung sowie für die Gewässerunterhaltung ein Mindestabstand zu natürlichen Fließgewässern von mind. 10 m einzuplanen. Zudem können grundsätzlich negative Beeinträchtigungen (bspw. durch Hochwasser) nicht ausgeschlossen werden. Bei den o.g. Flächen (insb. W15 und 17) sollte daher in der weiteren Planung eine detailliertere Betrachtung bezüglich möglicher Hochwassergefahren vollzogen werden. Die Folge kann die Notwendigkeit zur Vergrößerung des Abstandes der Bebauungsgrenze zum Fließgewässer sein.

Die EG-WRRL wurde 2010 ins WHG übernommen. Diese gibt vor, alle Gewässer in einen guten ökologischen Zustand zu versetzen bzw. zu erhalten. Das Gesetz verpflichtet Freistaat Bayern und Gemeinden gleichermaßen zur Umsetzung in ihrer jeweiligen Zuständigkeit. Es ist daher zu prüfen, ob die nicht durchgängigen Gewässerabschnitte (Anlage „Analyse Wasser und Boden Plan-teil“) geöffnet und naturnah gestaltet werden können.

Die Empfehlung zur Durchführung von Starkregenanalysen kann aus fachlicher Sicht unterstützt werden, insbesondere, wenn bereits Ereignisse in der Vergangenheit stattgefunden haben und örtliche Problemstellen bekannt sind.

Ansonsten bestehen zum aktuellen Planungsstand keine grundsätzlichen Einwände.

Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) sowie die „Hochwasserschutzfibel“ (Stand März 2015, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Link: www.bmub.bund.de/P3275/) wird nachdrücklich hingewiesen.“

Den Anregungen wird gefolgt.
Entsprechende Hinweise u.a. bezüglich Trinkwasserschutzgebieten, der Abwasserentsorgung sowie Oberflächengewässern werden in die Planunterlagen mitaufgenommen.

Landesfischereiverband Bayern e.V.

„Der Landesfischereiverband hat […] folgende Forderungen:

Der auf S 8 der „Begründung mit Umweltbericht“ formulierten Prämisse:

Bei Konflikten zwischen Raumordnungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen …“, was auch im 6. Wasserforum Oberpfalz am 23.05.23 betont wurde: Trinkwasser ist unser wichtigstes Lebensmittel.

S 12 der „Begründung mit Umweltbericht“: „Ökologisch bedeutsame Naturräume, insbesondere Gewässer sollen erhalten und renaturiert, die natürliche Dynamik wiederhergestellt werden, …“. Hier fordern wir nachdrücklich für den Diesenbach.

• Der Diesenbach hat aufgrund der Einleitung von ungeklärten Abwässern die Gewässergüteklasse V (= ökologisch zerstört). Für den Bach-km 0,0 – 4,4 gibt es keinen Generalentwässerungsplan (GEP). Dieser ist zusammen mit einem tragfähigen Kläranlagenkonzept (Denitrifikation, PO43--Fällung) aufzustellen. Insgesamt werden z. Zt. in den Diesenbach ~256.000 m³ Abwasser/Jahr eingeleitet.

Das substanziell geschädigte Fischereirecht kann nicht mehr ausgeübt werden.

• Der Diesenbach fällt in wasserarmen Sommern trocken (was dann noch fließt ist Abwasser!) Es ist deshalb die TRENGW zur Anwendung zu bringen und dem Verbesserungsgebot des WHG und der WRRL Rechnung zu tragen.

Die Begradigungen und Verrohrungen der Seitenbäche und –gräben ist zurückzubauen (s. S 12, Begründung mit Umweltbericht.“

Die Hinweise werden berücksichtigt.
In der Begründung werden entsprechende Hinweise mitaufgenommen.

Eine Lösung der angesprochenen Konflikte (Generalentwässerungsplan, Kläranlagenkonzept, Rückbau Begradigungen und Verrohrungen) durch geeignete Maßnahmen ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

Die Einhaltung der TRENGW kann auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht durchgesetzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die konsequente Einhaltung hinzuweisen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Boden

Wasserwirtschaftsamt Weiden

„Aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzfachlicher Sicht sind insbesondere Grundwasserböden, Moorböden einschließlich Anmoorgleye und flachgründige Kalksteinverwitterungsböden (Rendzinen) als sensibel im Planungsgebiet einzustufen. In der Karte Analyse Wasser und Boden Planteil sind diese Böden daher auf Grundlage der amtlichen Übersichtsbodenkarte 1: 25 000 bzw. der amtlichen Moorbodenkarte 1: 25 000 darzustellen. […]

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass aus Gründen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes keine Gründung von verzinkten Stahlträgern im Grund- und Stauwasserbereich aufgrund der erhöhten Gefahr von Auswaschungen von Zink erfolgen darf. Entsprechende Untersuchungen sind im Vorfeld der jeweiligen Maßnahme durchzuführen bzw. geeignete Gründungen und Materialien auszuwählen.

In der detaillierten Betrachtung der Baulichen Entwicklungsflächen im Kapitel C.4.2 ab S. 123 wird der Boden nur aus Sicht der Funktion als landwirtschaftliche Produktionsfläche betrachtet.

Andere Bodenfunktionen werden nicht bewertet. Im jeweiligen „Steckbrief“ zu den Entwicklungsflächen ist der oder die am Standort nach der Übersichtsbodenkarte 1: 25 000 vorkommende Bodentyp noch mitaufzunehmen. Dieser ist im „Steckbrief“ nicht immer beschrieben.

Des Weiteren ist für die jeweilige Fläche eine Bodenfunktionsbewertung durch-zuführen, damit die Auswirkungsintensität der Planung für das Schutzgut Boden nachvollzogen werden kann und richtig dargestellt wird. Zur Bodenfunktionsbewertung empfehlen wir grundsätzlich den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung“.

Dieser ist im Internet auf der LfU Seite abrufbar. Die Bewertung der Bodenfunktionen kann u.a. aus den Daten der Bodenschätzung abgeleitet werden.

Grundsätzlich sind hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Vorgaben folgende Punkte zu beachten:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bereits im Planungsprozess sollte daher bei der jeweiligen Einzelmaßnahme ein Bodenmanagementkonzept entwickelt werden. Im Zuge der Baugrunderkundung für die Erschließung wird angeraten, dazu orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Aus dem Konzept soll die Strategie zur Bodenverwertung für das gesamte Planungsgebiet ersichtlich sein.

- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, boden-schutz und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

- Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.

- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasser-durchlässigen Belägen bestehen.

- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.

- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.

- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Bezüglich der geplanten Sonderbauflächen Photovoltaik:

- Bei steinigen, sandigen und flachgründigen Böden ist durch Vorrammen bzw. Vorbohren der Abriebverlust von Zink zu minimieren."

Den Anregungen wird gefolgt.
Hinweise u.a. bezüglich des Umgangs mit Grund und Boden, des Bodenschutzes sowie der vorgesehenen PV-Sonderbauflächen werden in die Planunterlagen mitaufgenommen.

Bergbau/Altbergbau

Regionaler Planungsverband

„Einige Entwicklungsflächen liegen gemäß RP 6 B IV 2.1.1 i.V.m. Karte 2 „Siedlung und Versorgung" innerhalb des Vorranggebietes (VRG) für die Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen t 19 „südlich Maxhütte-Haidhof". Das VRG dient dazu, den derzeitigen und künftigen Rohstoffbedarf zu decken und Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Deshalb soll darin gemäß RP 6 B IV 2.1.2 der Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen der Vorrang gegenüber anderen Nutzungen eingeräumt werden. Die regionalplanerische Sicherung erfolgt dabei stets vor dem Hintergrund des öffentlichen Interesses bzw. der allgemeinen wirtschaftlichen Bedeutung der Rohstoffe und somit unabhängig von konkreten Einzelinteressen (siehe auch Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023, Begründung zu 5.2.1 Z).

Konkurrierende Nutzungsansprüche müssen in Vorranggebieten für Bodenschätze zurücktreten, um zu gewährleisten, dass dort ein Rohstoffabbau jederzeit wirtschaftlich möglich ist.“

Die Hinweise werden berücksichtigt.
Die regionalplanerischen Vorgaben bezüglich der Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen werden berücksichtigt und sind in der Begründung dokumentiert bzw. werden ergänzt.

Grundsätzlich entsprechen die Darstellungen im Regionalplan jedoch nicht mehr den Tatsachen. Die Tongrube ist bereits erschöpft und die Nachnutzung ist in konkreter Planung. Daher werden für den Bereich bereits zukünftig angedachte Nutzungen dargestellt.

Bayerisches Landesamt für Umwelt

„Der Bestand von Objekten im Geotopkataster ist nicht statisch. Vielmehr unterliegt er Schwankungen, die abhängig sind vom Auffinden neuer Objekte und Veränderungen bereits erfasster Geotope, die dadurch ihre Schutzwürdigkeit verlieren können. Auch unterliegt die Bewertung, die sich auf den jeweiligen Gesamtdatenbestand bezieht, Veränderungen. Aus diesen Gründen wird der Datenbestand laufend aktualisiert und regelmäßig neu bewertet.

Eine Berücksichtigung der Geotope im FNP der Stadt Maxhütte-Haidhof wäre aus Sicht des Geotopschutzes zu begrüßen. […]

Sowohl im Textteil und als auch im Flächennutzungsplan fehlt die textlicher Erwähnung und die Darstellung des Vorranggebiets für Bodenschätze t18 Ton „südlich Teublitz“. Da ein Vorranggebiet ein Ziel der Regionalplanung darstellt, ist die Abbildung bzw. textliche Erwähnung im Flächennutzungsplan notwendig. Auch wenn große Teile dieses Vorranggebietes südwestlich von Fl.-Nr. 1978/2 Gemarkung und Gemeinde Maxhütte-Haidhof bereits abgebaut sind, so stellt die Restfläche doch zusammen mit dem verbleibenden unverritzten unmittelbar im Westen angrenzenden Areal eine bedeutsame Lagerstätte für den Rohstoff Ton dar. Im Zuge der aktuellen Teilfortschreibung Bodenschätze (30. Änderung) soll diese Ausweisung erhalten bleiben. Ein uneingeschränkter Abbau von Bodenschätzen muss hier weiterhin möglich sein.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Die Geotope im Stadtgebiet sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Eine gesonderte Behandlung im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung ist nicht angezeigt.
Das Vorranggebiet für Bodenschätze t18 Ton „südlich Teublitz“ wird in der Planzeichnung sowie in der Begründung ergänzt. Auch entsprechende Hinweise werden in die Begründung mitaufgenommen.

Grundsätzlich entsprechen die Darstellungen im Regionalplan jedoch nicht mehr den Tatsachen. Die Tongrube ist bereits erschöpft und die Nachnutzung ist in konkreter Planung. Daher werden für den Bereich bereits zukünftig angedachte Nutzungen dargestellt.

Bergamt Nordbayern, Regierung von Oberfranken

„Im Gemeindegebiet von Maxhütte-Haidhof befinden sich die im Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) ausgewiesenen Vorrangflächen t 18 Ton "südlich Teublitz", 1 19 Ton "südlich Maxhütte-Haidhof und KS 54 Kies und Sand "östlich Maxhütte-Haidhof' und die Vorbehaltsfläche 1 44 Ton "westlich Ponholz". Ein uneingeschränkter vollkommener Abbau dieser standortgebundenen Lagerstätten muss möglich bleiben. […]

Bei den v.g. Verleihungen handelt es sich um Bergwerkseigentum gern. §§ 149 und 151 Bundesberggesetz -BBergG-, dieses gewährt dem Rechtsinhaber das nicht befristete ausschließliche Gewinnungsrecht. Wird dieses Recht eingeschränkt oder gänzlich verhindert, so erwächst möglicherweise ein Entschädigungsanspruch des Rechtsinhabers.

Sollten in den bergbaulich beeinflussten Gebieten (s. beiliegender Lageplan) Maßnahmen geplant werden, macht sich eine ausreichende Erkundung und Bewertung des altbergbaulich beeinflussten Bau- und Untergrundes einschließlich des Altbergbaus im vorgesehenen Baubereich durch einen anerkannten Sachverständigen für Bergbau bzw. Altbergbau, Geotechnik oder Markscheidewesen zwingend erforderlich. Aus dieser Bewertung sind die erforderlichen Gründungsmaßnahmen und bautechnischen Anforderungen sowie eventuell notwendige Sicherungs- und Verwahrungsmaßnahmen (z. B. Verfüllung von Hohlräumen, Stabilisierung von Verbruchmassen) abzuleiten und umzusetzen, um eine ausreichende Sicherheit für die vorgesehene Bebauung und Nutzung des Grundstückes herzustellen und dauerhaft zu gewährleiten. In diesem Fall empfehlen wir, die Erkundung und Bewertung mit dem Bergamt Nordbayern abzustimmen.

Da im Gemeindegebiet von Maxhütte-Haidhof reger alter Bergbau umging, ist das Vorhandensein hier nichtrisskundiger Grubenbaue nicht auszuschließen. Werden bei Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen."

Die Hinweise werden berücksichtigt.
Entsprechende Hinweise bezüglich Bergbaus werden in die Begründung mitaufgenommen bzw. ergänzt.

Grundsätzlich entsprechen die Darstellungen im Regionalplan jedoch nicht mehr den Tatsachen. Die Tongrube ist bereits erschöpft und die Nachnutzung ist in konkreter Planung. Daher werden für den Bereich bereits zukünftig angedachte Nutzungen dargestellt.

4. Land- und Forstwirtschaft

Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen vorrangig den Landschaftsplan. Zudem ist zu beachten, dass der Umfang der überplanten Flächen unter der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewählt und auf die erforderlichen Flächen beschränkt wird.

Flächen für die Landwirtschaft

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf

„Landwirtschaft In der Begründung unter Punkt A 2.5 wird explizit auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe hingewiesen. Das Prinzip Innen- vor Außenentwicklung, wie in Punkt B 2.1 beschrieben, ist unseres Erachtens nicht ausreichend verwirklicht. Es wird zu viel LF in der Fläche überplant. Die Belange der Landwirtschaft, wie sie unter Punkt B 3.2 ausgeführt sind, werden aus unserer Sicht nicht ausreichend berücksichtigt.

Insgesamt werden ca. 90 ha LF überplant. Dies entspricht ca. 7,75 % der gesamten LF des Stadtgebietes. Hier muss man schon von einer „überaus erheblichen Inanspruchnahme von Grund und Boden" ausgehen, wie in der Begründung unter Punkt C 10 ausgeführt wird! Ein Bekräftigen und Unterstützen der Landwirtschaft und die Schonung von hochwertigen Böden, wie in Punkt B 3.2 beschrieben, ist in der vorliegenden Planung aus landwirtschaftlicher nicht ausreichend verwirklicht."

Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„Soweit erkennbar weisen mit Ausnahme der Flächen S 4, G 4.1 und 4.2 sämtliche Entwicklungsflächen bislang eine landwirtschaftliche Nutzung auf. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen gemäß LEP-Grundsatz 5.4.1 erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft (LW) besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Es ist seitens der Fachstellen festzustellen, ob es sich hierbei jeweils um für die LW besonders geeignete Flächen handelt."

Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord

„Landwirtschaft

Nach hiesiger Kenntnis liegen einige Entwicklungsflächen in Bereichen in denen gemäß der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) überwiegend günstige (S5, W10, W18, G6, G7) bzw. durchschnittliche (S1, S2, S6, G3, G5, W3, W7, W11, W14, W15, W 16, W17, W19) Erzeugungsbedingungen vorherrschen. […]

Durch die Umsetzung der Planungen würde es zu einem Verlust an landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche kommen, die nicht direkt kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen ist daher besondere Bedeutung beizumessen."

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Der Umfang der überplanten Flächen wird unter der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewählt und auf die erforderlichen bzw. absehbar erforderlichen Flächen beschränkt. Die Wertigkeit der Böden und deren Funktion als Anbaufläche für die Landwirtschaft wird in die Abwägungsentscheidung einbezogen und ist bereits im Umweltbericht dokumentiert.
Die Flächen W14, W15, W16 und W18 werden unter anderem aufgrund des fehlenden Bedarfes nach Wohnbauland aus dem Flächennutzungsplan entfernt. Auch die Gewerbebauflächen G1, G4.1. G4.2, G5 und G7 werden im Entwurf aufgrund unterschiedlicher Gründe nicht mehr weiterverfolgt.
Die Sonderbaufläche S4 wird aus der Darstellung herausgenommen.
Die Entwicklungsflächen W2, W3, W6, W8, W10, W11, W17, G2, G3 und G6 werden gegenüber dem Vorentwurf verkleinert.
Die Flächenversieglung bzw. die Überplanung wertvoller land- und forstwirtschaftlicher Flächen verringert sich somit gegenüber dem Vorentwurf.

5. Altlasten

Altlasten stellen Hemmnisse für eine bauliche Entwicklung dar und werden im Hinblick auf Umsetzungsinteressen zur Information nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

Wasserwirtschaftsamt Weiden

[…] „Im Vorhabensbereich befinden sich die im nachfolgenden genannten Altlastenverdachtsflächen, die uns bekannt sind.

37 600 153, SAD-Am Vogelherd

37 600 921, Abfallablagerungen Gründstück Schalzbauer

37 600 810, Isolatorenverwertung Hugo Czerny

37 600 501, Fa. EWRO

37 600 506, Betriebstankstelle Kerres

37 600 503, Maxhuette: Warmwalzwerk

37 600 917, Teerölbecken nördlich Schlackenberg

37 600 505, NILOS Hans Ziller KG

37 600 801, Altholzlagerplatz der Fa. A.R.S.

37 600 504, Schrottplatz Mache

37 600 128, Braunkohledampfkraftwerk Strieglhof

37 600 785, Baugebiet Strieglhof

37 600 922, Freimüllerhalde

37 600 815, AVIA-Tankstelle/Autoservice Strobl (vormals Rauch)

37 600 845, Kindergarten Maxhuette

37 600 936, Lackiererei Brücklmeier

37 600 500, Chem. Reinigung Wolf

37 600 756, Bahnhof M.-H.: TF ehem. Militärrampe u. ehem. Lokabstellplatz

37 600 755, Bahnhof Maxhuette-Haidhof

37 600 919, Flächen mit unbekannter Nutzung im Anschluss an die Eisenwerkgesellschaft

Hinsichtlich der Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich bitten wir um Beachtung der folgenden Punkte im Zuge der weiteren Planungen.

- Im weiteren Verfahren müssen, für diese Flächen, die bodenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden. Dies gilt bei Aufschüttungen und Auffüllungen mit Material sowie bei Abgrabungen und Aushubarbeiten.

- Grundsätzlich gilt, dass geplante (Bau-)Maßnahmen zu beschreiben, planerisch darzustellen, nachweislich durch einen Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten und uns zur Bewertung darzulegen sind.

- Es ist zu klären, ob durch geplante Maßnahmen Eingriffe in den Untergrund mit kontaminierten/verunreinigten Böden stattfinden. Dies kann z.B. über Sondierungen im Vorfeld stattfinden. Die Durchführung der Maßnahmen hat anhand der einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Voraussetzung wäre dann auch die Vorlage eines Sachstandsberichtes, in dem die Maßnahmen zu bewerten und Vorschläge zum weiteren Vorgehen zu machen sind.

- Bei geplanten Maßnahmen, durch welche Altlastenverdachtsflächen betroffen/tangiert werden, ist bei Eingriffen in den Untergrund mit ggf. abfallrechtlich relevanten Aushubmaterial zu rechnen. Eine Deklarationsanalytik gemäß LAGA PN98 ist für anfallende Haufwerke durchzuführen.

Sollten bei Bau-/Abbruch-/Erdarbeiten im Plangebiet Auffälligkeiten, ungewöhnliche Verfärbungen oder Geruchsemissionen auftreten bzw. bergbauliche Materialien angetroffen werden, ist das zuständige LRA sowie das WWA Weiden umgehend zu informieren.“

Den Anregungen wird gefolgt.
Altlastenverdachtsflächen werden gemäß ABuDIS in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.
Hinweise bezüglich Altlastverdachtsflächen werden in der Begründung entsprechend ergänzt.

6. Technische Infrastruktur / Versorgung

Autobahn

Die Autobahn GmbH des Bundes

„Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Anbauverbots- und Baubeschränkungszone nach § 9 Absatz 1 und 2 des FStrG. […]

Zudem sind folgende Inhalte als textliche Festsetzungen (Textteil und Planzeichnung) zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Anbaurechtliche Belange § 9 FStrG:

a. Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschal nicht zugestimmt und bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs. 8 FStrG). Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Als Hochbauten gelten die Solartische und jegliche damit im Zusammenhang stehende Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt ebenso für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen sowie entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 S. 2 FStrG).

Die Bebauungsgrenze ist daher im Plan entsprechend zeichnerisch anzupassen.

b. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

c. Bezüglich der mit einem Pflanzangebot oder auch als Ausgleichsfläche festzusetzenden Bereiche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone, weisen wir darauf hin, daß auch hier keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStRG zuwiderlaufen.

d. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

3. Folgende Inhalte sind zusätzlich als Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan aufzunehmen:

a. An den Flurstücken der geplanten Maßnahme befinden sich Kabelanlagen der Autobahn GmbH des Bundes. Jeweils an der Grenze, wie auch im Anliegergrundstück. Die Kabelanlagen der Autobahn GmbH des Bundes dürfen weder tangiert werden, noch befahren. Kabelanlagen der Autobahn GmbH des Bundes müssen zu jeder Zeit frei zugänglich sein.

b. Ein 5 m breiter Schutzstreifen bzw. Anwanderweg für den Betriebsdienst ist freizuhalten.

c. Vor Errichtung der Anlage ist die Aufdeckung der Grenzsteine erforderlich.

d. Photovoltaikanlagen sind so zu planen, daß eine Blendwirkung auf die an-grenzende BAB A 93 ausgeschlossen wird.

e. Die Erschließung hat ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz zu erfolgen. Sonderabfahrten von der Bundesautobahn sind grundsätzlich nicht möglich. Eine Erschließung über die BAB A93 zum Baugrundstück ist nicht zulässig.

f. Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerung der BAB A93 zugeführt werden.

g. Auf die vom Verkehr und Unterhalt der BAB A93 ausgehenden und auf das Planungsgebiet ev. einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulastträger nicht eingefordert werden.

h. Evtl. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A93 nicht geblendet werden können.

i. Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bau-vorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

j. Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen.

k. Anlagen der Außenwerbung in Ausrichtung auf die Verkehrsteilnehmer der BAB A93 in einer Entfernung bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn sind grundsätzlich unzulässig; in einer Entfernung von 40 bis 100 m vom Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen sie - auch an der Stätte der Leistung - einer gesonderten Zustimmung bzw. Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Soweit eine Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG erteilt wird, ist mit der Autobahn GmbH eine Rückbauverpflichtung abzuschließen. Hierfür hat der Vorhabensträger auf die Autobahn GmbH zuzugehen.

Für eine Errichtung der Photovoltaikanlage innerhalb der 40 m Anbauverbotszone bedarf es eines Antrages auf Ausnahmegenehmigung nach § 9 Absatz 8 FStrG.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Die Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone längs der Autobahn A 93 sind in der Planzeichnung bereits dem Maßstab entsprechend in ausreichendem Detailgrad dargestellt.
Hinweise bezüglich der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone werden in der Begründung ergänzt. Textliche Festsetzungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen.

Staatstraßen

Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach

„Gegen den vorgelegten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 30.03.2023 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwendungen, wenn nachfolgende Auflagen Berücksichtigung finden und/bzw. in den Flächennutzungsplan nebst Legende/Erläuterungsbericht aufgenommen werden:

1. Die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes verlaufende, vom Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach verwaltete Staatsstraße 2397 ist im Plan zu bezeichnen und als Verkehrsfläche darzustellen.

2. Der Abstand baulicher Anlagen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2397 muss außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrten mind. 20 m betragen.

3. Soweit an den von uns verwalteten Straßen zusätzliche oder die Änderung vorhandener Erschließungen erforderlich werden, ist hierzu das Einvernehmen des Straßenbaulastträgers einzuholen. […]

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Die Staatstraße 2397 ist bereits in der Planzeichnung als überörtliche Straße dargestellt. Eine Benennung dieser wird entsprechend ergänzt.
Ein Hinweis bezüglich des Abstandes baulicher Anlagen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2397 wird in die Begründung mitaufgenommen.
Auch ergeht ein Hinweis in der Begründung, dass bei Änderungen von vorhandener Erschließungen das Einvernehmen des Straßenbaulastträgers eingeholt werden muss.

Bahntrassen

Deutsche Bahn AG

„Im Geltungsbereich des FNP befindet sich das Vorhaben der Ausbaustrecke (ABS) 16 Elektrifizierung Marktredwitz – Regensburg. Der Planungsstand befindet sich derzeit in der Vorplanung."

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Bahnausbau Nordostbayern / Ponholzer Kurve

Im Zuge der Elektrifizierung der Bahnstrecke Regensburg - Hof soll auch die „Ponholzer Kurve" entfallen und Im Bereich des Linterweihers neu gebaut werden. Abgesehen, davon, dass der Bereich rund um den Weiher naturschutzfachlich sehr wertvoll sind (u.a. Kiebitz-Vorkommen), vermissen wir Aussagen zum Bahnausbau im Flächennutzungsplan, Es sollte dann auch frühzeitig ein Korridor im FNP vorgesehen werden."

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Planungsstand befindet sich derzeit noch in der Vorplanung. Sobald belastbare Unterlagen zum Vorhaben der Ausbaustrecke (ABS) 16 Elektrifizierung Marktredwitz – Regensburg vorliegen, wird die Planung als nachrichtliche Übernahme im Plan dargestellt.

Leitungen

Deutsche Telekom Technik GmbH

„Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

Wir bitten Sie, in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben."

Der Hinweis wird berücksichtigt
Ein entsprechender Hinweis zu Telekommunikationsleitungen wird in der Begründung ergänzt.

TenneT TSO GmbH

„Wir bitten Sie, in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben. Im Bereich der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes verläuft unsere mit niederohmiger Sternpunkterdung betriebene

380/110-kV-Ltg. Regensburg – Schwandorf, Ltg. Nr. B122, Mastbereich Mast 47 - 62.

Die Leitungsschutzzone der Freileitung beträgt jeweils 50,00 m beiderseits der Leitungsachse. Sie ist bei allen Arbeiten, etc. zu berücksichtigen. Wir bitten Sie, die Leitungstrasse inkl. der Leitungsschutzzone in Ihre Planungen zu übernehmen.

Wir, die TenneT TSO GmbH, haben grundsätzlich keine Einwände gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, bitten Sie aber, folgende Hinweise bezüglich unserer Höchstspannungsfreileitung zu beachten und soweit erforderlich in die textliche Festsetzung miteinzuarbeiten:

• Innerhalb der Leitungsschutzzone der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341-1 „Freileitungen über AC 45 kV“ und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, Badeseen, Fischgewässern, etc. zu den Leiterseilen - auch im ausgeschwungenen Zustand - festgelegt sind.

Wir bitten deshalb zu beachten, dass alle Bauvorhaben (Häuser, Straßen, Straßenleuchten, Stellplätze, Fahnenmasten, Badeseen, Fischgewässer, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Leitungsschutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, der TenneT TSO GmbH zwecks Stellungnahme vorzulegen sind.

• Um die Standsicherheit unserer Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen im Mastschutzbereich (25,00 m im Radius um den Mittelpunkt) keine Abgrabungen oder sonstigen Maßnahmen, die das bestehende Erdniveau verändern, durchgeführt werden. Eine Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes ist nur nach Abstimmung mit der TenneT TSO GmbH zulässig.

• An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Richtwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) einzuhalten. Diese Richtwerte sollten auch bei der Neuaufstellung von Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplänen berücksichtigt werden.

• Eine Überprüfung bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der elektrischen (5 kV/m) und magnetischen (100 µT) Feldstärken nach der 26. BImSchV ist noch nicht erfolgt, und müsste für bewohnte Objekte bei Bedarf nachgewiesen/berechnet werden.

• Wir weisen darauf hin, dass durch die im Nahbereich der Freileitung vorhandenen elektrischen und magnetischen Felder besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden können.

• Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone unserer Höchstspannungsleitung müssen mit TenneT TSO GmbH abgestimmt werden.

• Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Traversen (seitliche Ausleger) und von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich evtl. geplanter Parkplatzflächen und Gebäude. Für vorgenannten witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden

• Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse/zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein."

Der Anregung wird gefolgt
Ein entsprechender Hinweis zu Freileitungen und deren Schutzzonen wird in der Begründung ergänzt. Die angesprochene Leitung „380/110-kV-Ltg. Regensburg – Schwandorf, Ltg. Nr. B122, Mastbereich Mast 47 – 62" ist bereits im Plan eingezeichnet, jedoch wird die Leitungsschutzzone auf beiden Seiten auf 50 Meter vergrößert.

Bayernwerk AG

„Gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

110-kV-Freileitung

Die 110-kV-Freileitung Regensburg (Mast Nr. 42) - Schwandorf, Ltg. Nr. O9, mit einer Schutzzone von jeweils 22,50 m beiderseits der Leitungsachse wird bereits nachrichtlich im vorgelegten Planwerk dargestellt. Wir bitten darum, die zugehörige Schutzzone ebenfalls abzubilden.

Die Richtigkeit des dargestellten Leitungsverlaufes ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.

Hinsichtlich der, in der angegebenen Schutzzone bestehenden Bau- bzw. Pflanzbeschränkungen, machen wir darauf aufmerksam, dass uns die Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen, rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen usw.

Es gilt: Innerhalb der Leitungsschutzzone der 110-kV Freileitung sind alle Maßnahmen und Vorhaben mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen und dieser schriftlich zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der dadurch zu berechnenden Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.

Gemäß den Normen DIN EN 50341 sowie DIN VDE 0105-100 sind folgende Abstände zu 110-kV-Freileitungen einzuhalten:

Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00 m, Sportflächen u. Spielplätze: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung 2,50 m.

Tankstellen, Biogas- und Tankanlagen, Zeltaufbauten und Antennenträger, müssen auch außerhalb der Leitungsschutzzone der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Weiterhin bitten wir, bei Neuaufstellung und der künftigen Entwicklung des Flächennutzungsplans folgende Hinweise bezüglich der Hochspannungsfreileitung zu beachten:

An Hochspannungsfreileitungen kann durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energie-versorgung, bitten wir bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes diese Sachlage zu berücksichtigen.

Der Bestand, der Betrieb, die Sicherheit, sowie die Unterhaltung der bestehenden Anlagen ist zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosions-schutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen. Des Weiteren ist, um nicht vorhersehbare Störungen beheben zu können, eine Ausnahmeerlaubnis für ein ggf. beabsichtigtes zeitlich begrenztes Betretungsverbot erforderlich.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzonen können wir nicht zustimmen. Die maximale Wuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, welche das bestehende Erdniveau erhöhen.

Bei Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine

auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen. Dies sollte bereits bei der Ausweisung von Flächen für Photovoltaikanlagen berücksichtigt werden.

Infolge der sich verändernden Erzeugungsstandorte ist zu beachten, dass hierdurch das bestehende Leitungsnetz von Veränderungen betroffen werden kann. Insbesondere durch den Anschluss von dezentralen Anlagen der Erneuerbaren Energien kann es notwendig werden, das Leitungsnetz entsprechend anzupassen.

Fernmeldekabel

Der Vollständigkeit halber möchten wir darauf hinweisen, dass im Gemeindegebiet auch verschiedene Fernmeldekabel der Bayernwerk Netz GmbH verlaufen. […]

20-kV-Freileitungen

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass alle von uns betriebenen 20-kV-Freileitungen und Transformatorenstationen im Flächennutzungsplan fehlen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan im Maßstab 1:5.000, in dem die fehlenden flächennutzungsplanrelevanten Anlagen zusätzlich farbig markiert sind. Wir bitten Sie, die fehlenden 20-kV-Freileitungen und Transformatorenstationen im Flächennutzungsplan zu ergänzen, mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren und die nachfolgend, angegebenen Schutzzonenbereiche in den Unterlagen aufzunehmen.

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Gasanlagen

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist das Kundencenter Schwandorf. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Für Strom- und Gasanlagen gilt:

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen,

Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.“

Die Hinweise werden berücksichtigt.
Hauptversorgungsleitungen samt Schutzzonen werden in der Planzeichnung gemäß der Stellungnahme ergänzt.
Entsprechende Hinweise u.a. bezüglich Hochspannungsfreileitungen, Fernmeldekabel, Freileitungen sowie Strom- und Gasanlagen werden in die Begründung mitaufgenommen.

Erneuerbare Energien

Wasserwirtschaftsamt Weiden

Nach den Unterlagen wurde im Jahr 2021 ein informelles Plankonzept zur Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen für die Stadt Maxhütte-Haidhof durch Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten erarbeitet. Der Plan mit Datum 18.11.2021 zu den Potenzialflächen hierzu ist auf der Internetseite der Stadt Maxhütte-Haidhof abrufbar. Nähere Informationen zu dem Konzept liegen uns nicht vor. Außerhalb der eigenen Zuständigkeit weisen wir auf die offenbar nach der Erstellung des Plankonzepts ergangenen Hinweise „Bau - und landesplanerische Behandlung von Freiflächen – Photovoltaikanlagen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 10.12.2021 hin. Insbesondere auf die notwendige Behandlung der Auswahlentscheidung und Alternativprüfung sowie die Empfehlung der Erstellung eines Standortkonzeptes für PV-Freiflächenanlagen. In der Anlage 1 der Hinweise werden, aus bauplanungsrechtlicher Sicht, Ausschlussflächen für PV-Anlagen definiert.

Anhand einer durchzuführenden Bodenfunktionsbewertung ist aus unserer Sicht, falls noch nicht geschehen, für die als Sonderbauflächen Photovoltaik S1 bis S6 dargestellten Flächen nachzuweisen, dass die den vorsorgenden Bodenschutz betreffenden Tatbestände (Ausschlussflächen) nicht erfüllt sind. Dies ist in den Planunterlagen entsprechend darzustellen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Das Plankonzept zur Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen vom Büro Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten ist nicht Gegenstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Bei der Bewertung der Sonderstandorte fand eine Bewertung der Boden-/Ackerzahl statt. Abgesehen von den Sonderstandorten S3 und S5 handelt es sich jeweils um eine geringen Boden-/Ackerzahl.

Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„[…] In diesem Zusammenhang wird auf die seitens des Regionalen Planungsverbandes (RPV) Oberpfalz-Nord beschlossene Wiederaufnahme der 2017 eingestellten Arbeiten an der Regionalplanfortschreibung „Windenergie“ und das in diesem Zusammenhang an die Kommunen erfolgte Angebot, Gebietsvorschläge für Vorranggebiete

vorzubringen, verwiesen. Zum Stand der Fortschreibung und etwaigen Flächen-/Ausschlusskriterien wird auf den RPV verwiesen.“

Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord

„Windenergie

[…] In diesem Zusammenhang wurde auch der Beschluss gefasst, auf Basis eines regionsweit einheitlichen Kriterienkatalogs mit Ausschluss- und Restriktionskriterien unter Berücksichtigung der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen Potentialflächen für Vorranggebiete

Windkraft zu identifizieren. In diesem Zusammenhang wurden die Gemeinden gebeten, Vorschläge für Vorranggebiete Windenergie zu übermitteln.

Die im FNP-Entwurf nachrichtlich enthaltenen Flächen mit potenzieller Eignung für die Nutzung von Windenergie liegen im westlichen Bereich innerhalb harter regionalplanerischer Ausschlusskriterien (800 m Abstand zu Neukappl, 500 m Abstand zu Berghof). Es wird angeregt, eine Anpassung der Gebietskulisse vorzunehmen.“

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Eine Darstellung von Windkraft-Potenzialflächen im Landschaftsschutzgebiet sehen wir kritisch. Zudem wird die Fläche im „Fachbeitrag Landschaftsrahmenplanung - Schutzgut Landschaftsbild" des LfU in der zweithöchsten Stufe 4 (von 5) bewertet. Wir weisen darauf hin, dass die Ausschlusswirkung von Landschaftsschutzgebieten bei der Windkraftplanung nur entfällt, wenn bis 2027 das Zwischenziel von 1,1% der Landesfläche Bayerns nicht erreicht ist. Von vorneherein solche Gebiete zu überplanen, ist nicht zielführend.

Wir weisen darauf hin, dass die Potenzialflächen zwar planerisch Im Beitrag „Landschaftsökologisches Entwicklungskonzept" dargestellt werden, jedoch Aussagen Im Umweltbericht und Begründungsteil fehlen.“

Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bei der Darstellung der Flächen mit potenzieller Eignung für die Nutzung von Windenergie handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme. Diese Flächen wurden an den Regionalen Planungsverband Oberpfalz-Nord gemeldet und sind nicht Gegenstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

7. Immissionsschutz

Landratsamt Schwandorf Immissionsschutzbehörde

„Aus der Sicht des fachlichen Immissionsschutzes wird Folgendes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Maxhütte-Haidhof ausgeführt:

1. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Mischgebietsflächen enthält, ist darauf zu achten, dass die spätere Nutzung auch einem Mischgebiet entspricht, also neben dem Wohnen auch gewerbliche Nutzungen enthalten sind. Aus fachtechnischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass sich die dabei ergebenden Probleme des Schallschutzes oft nur mit großem Aufwand bewältigen lassen.

2. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Industriegebiete oder Gewerbegebiete muss mittels schalltechnischer Gutachten das nach TA Lärm zulässige Emissionspotential ermittelt und in der Satzung des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

3. Werden Bebauungspläne z. B. für Wohngebiete aufgestellt und bestehen in relevanten Entfernungen gewerbliche Nutzungen, Sportanlagen oder Verkehrswege, muss durch Schallgutachten die schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen werden.

Aus fachtechnischer Sicht besteht mit dem vorgelegten Flächennutzungsplan Einverständnis; die Frage, ob Schallgutachten zu erstellen sind, muss zu gegebener Zeit im konkreten Einzelfall entschieden werden.“

Die Hinweise werden berücksichtigt.
Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden keine Entwicklungsflächen als gemischte Bauflächen dargestellt.
Entsprechende Hinweise zur Notwendigkeit Schaltechnischer Untersuchungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Bayernwerk AG

„Umspannwerk Ponholz

Im Geltungsbereich befindet sich das Umspannwerk Ponholz. Von einem Umspannwerk gehen unvermeidliche Geräuschemissionen aus, die größtenteils durch die Umspanner verursacht werden. Um den Bestandsschutz des Umspannwerkes nicht zu gefährden, können in dessen Umfeld nur solche Gebiete ausgewiesen werden, deren gemäß TA Lärm zugeordneter Immissionsrichtwert nicht überschritten wird. Wir weisen darauf hin, dass wegen des Bestandsschutzes unserer Anlagen ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht auf Kosten der Bayernwerk Netz GmbH und auch nicht auf deren Grund durchzuführen sind.

Der Hinweis wird berücksichtigt.
Ein Hinweis bezüglich potentiell auftretender Immissionseinwirkungen vom Umspannwerk Ponholz wird in der Begründung ergänzt und ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach

„[…] 4. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.“

Der Hinweis wird berücksichtigt.
Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern

„Bei den Vorhaben W 12, W 15, W 16, W 17, W 19, G 4.1, G 4.2, S 3 und S 4 können bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorrang-Vorbehaltsfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm, Erschütterungen etc.) nicht gänzlich ausgeschlossen werden Auf die Duldung dieser Einwirkungen ist hinzuweisen.“

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.
Ein Hinweis bezüglich entsprechender Immissionseinwirkungen wird in der Begründung ergänzt. Ein Hinweis bezüglich einer Duldungspflicht wird jedoch nicht aufgenommen.

8. Redaktionelles

Planzeichnung

Die Autobahn GmbH des Bundes

„Die Darstellung der 40 m Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG ist erfolgt. Der Bezug, ab welcher Stelle diese Zonen gelten (also der äußerste Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A93 einschließlich ggf. zu berücksichtigender Anschlussstellenäste, Ein- und Ausfädelungsstreifen sowie Rampen, ist entsprechend mit Maßkette zu kennzeichnen. In der Legende der Planzeichnung ist zudem die Bezeichnung der 40 m - Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG und der 100 m - Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG gemäß Gesetzestext entsprechend aufzunehmen.“

Der Anregung wird teilweise gefolgt.
Die Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone längs der Autobahn A 93 sind in der Planzeichnung bereits dem Maßstab entsprechend in ausreichendem Detailgrad eingezeichnet. Diese Art der Darstellung wird auf Ebene des Flächennutzungsplans als ausreichend angesehen. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
Die Legende wird gemäß des Gesetzestextes entsprechend ergänzt.

Begründung, Umweltbericht

Landratsamt Schwandorf Untere Naturschutzbehörde

„C.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Unter dem Punkt „Fließgewässer“ wird aufgeführt, dass im Westen der Regen und im Osten die Naab fließe. Dies ist zu korrigieren. Im Westen fließt die Naab im Osten der Regen.“

Der Anregung wird gefolgt.
Die Passage im Umweltbericht wird entsprechend korrigiert.

Landratsamt Schwandorf Untere Naturschutzbehörde

„C.4.1 Fläche

Hier wird 57,6 ha Fläche für 18 Wohnbauflächen aufgeführt. In den anderen Kapiteln wird jedoch immer von 58,2 ha Fläche ausgegangen. Ebenso werden hier bei den gewerblichen Flächen 32,2 ha aufgeführt, wohingegen ansonsten von gewerbliche Bauflächen mit 35,1 ha gesprochen wird. Diese Unklarheiten sind richtig zu stellen. Somit kommt es eventuell nicht zu 89,8 ha Gesamtfläche, sondern zu 93,3 ha.“

Der Anregung wird gefolgt.
Die genannten Angaben im Umweltbericht werden geprüft und berichtigt.

Landratsamt Schwandorf Untere Naturschutzbehörde

„In der Übersicht der baulichen Flächen ist die Fläche W12 zweimal aufgeführt. Dabei werden sowohl unterschiedliche Größenangaben als auch unterschiedliche Angaben zum möglichen Konfliktpotential getätigt. Dies ist zu korrigieren.

Die Fläche G1 wird hier wiederum mit 1,3 ha angenommen. Auch hier ist die etwaige notwendige Korrektur vorzunehmen.“

Der Anregung wird gefolgt.
Die genannten Angaben im Umweltbericht werden geprüft und berichtigt.

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Umgriffe der Gewerbeflächen G4.1 und G4.2

Auf den beiden Steckbriefen sind die Grenzen zwischen den beiden Teilflächen nicht identisch.

Wertgebende Arten

Dazu fehlen Aussagen über die einzelnen Arten (S. 111 Umweltbericht). Wir gehen davon aus, dass diese ergänzt werden.“

Die Hinweise werden berücksichtigt.
Die Gewerbeflächen G4.1 und G4.2 werden u.a. aufgrund der Nicht-Einhaltung des Anbindegebots aus der Darstellung des Flächennutzungsplans herausgenommen.

9. Sonstiges

Landesbund für Vogelschutz

Interkommunale Zusammenarbeit

Bedauerlicherweise wird interkommunale Zusammenarbeit in der vorliegenden Begründung zum FNP nur als Leitbild im Regionalplan zitiert bzw. der Konkurrenzkampf zwischen Gemeinden beim Thema Gewerbe/Handel beschrieben.

Es wäre wünschenswert, wenn hier auch Aussagen für gemeinsame Lösungen im Städtedreieck getroffen würden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aussagen bezüglich interkommunale Zusammenarbeit sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

10. Private Belange

Bei den privaten Belangen handelt es um Bauinteressen, Anpassungen der Darstellungen an den baulichen Bestand, aber auch um Anpassungen der Darstellungen im Außenbereich (Landschaftsplan). Die Anregungen sind jeweils in Einklang zu bringen mit den Entwicklungszielen der Stadt Maxhütte-Haidhof. Für den die Darstellungen im Landschaftsplan ist zu unterscheiden zwischen Konzeptionellen Darstellungen (nicht Gegenstand der vorliegenden Planung) und redaktionelle Anpassungen bzw. Bestandsanpassungen, die in der Entwurfsfassung berücksichtigt werden können.

Stellungnahme Öffentlichkeit [1]

„[…] Überprüfung der Einstufung Gewerbegebiet Güterstraße und Gruber-Sperl-Straße.

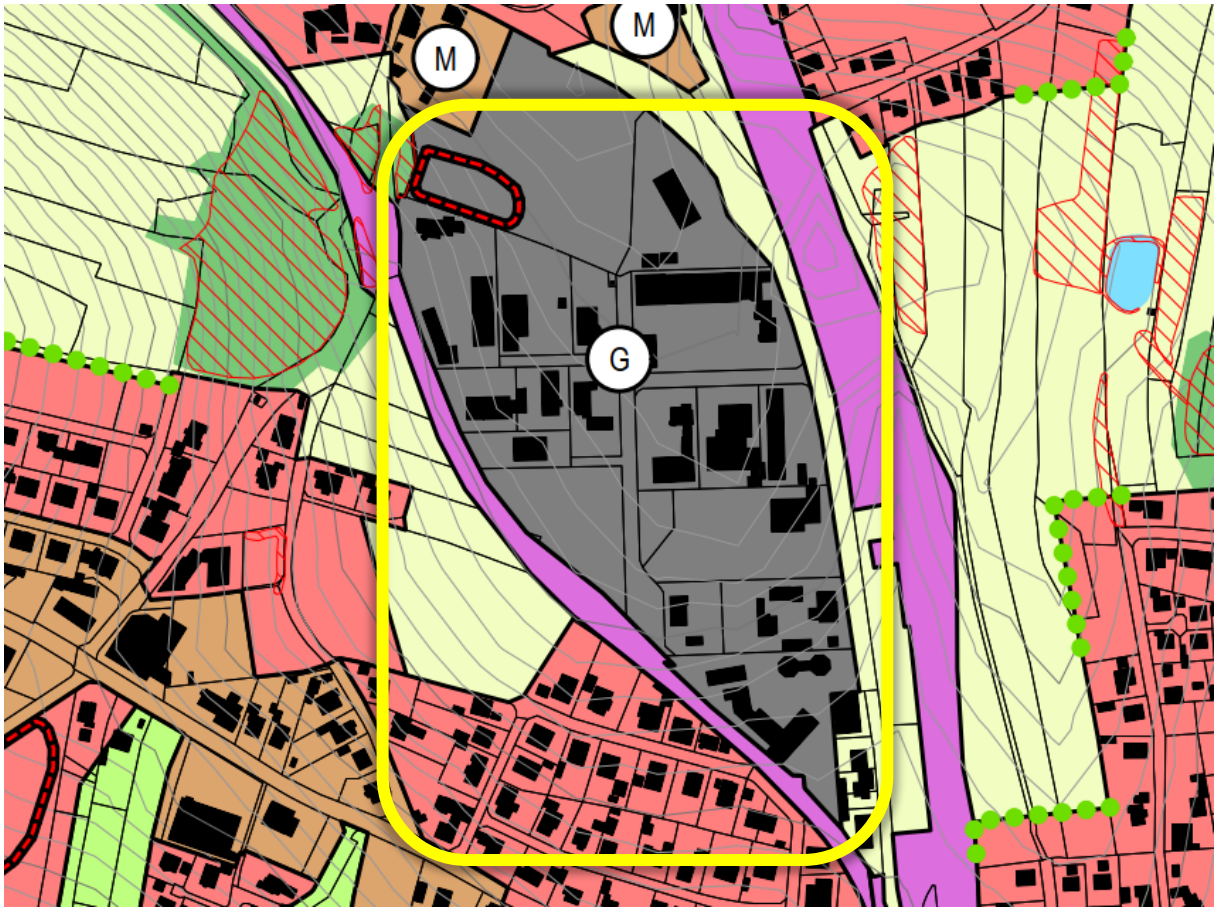
Nach unserer Kenntnis, haben mehrere Grundstückseigentümer keinen Gewerbebetrieb.

Es sind vorwiegend Wohnhäuser in unserem Umkreis bzw. Betriebe oder Einrichtungen, die nicht als Gewerbebetrieb zählen (Siehe […] Bezeichnungen der Geschäfte). […]“

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

„Handwerksbetrieb Helmut Treml GmbH (Güterstraße): Der dort ansässige Betrieb habe im Zuge der Neuplanungen mitgeteilt, dass er von einem anderen Iststand als dem angeführten im FNP ausgeht. Nach Kenntnisstand des Betriebes wäre dessen Standort ein Mischgebietsstandort und nicht wie angegeben ein Gewerbegebietsstandort. Der Betrieb möchte nach unserem Kenntnisstand diesen Zustand nach seiner Sachverhaltslage auch erhalten.

Wir regen dazu an, wie seitens der Stadtverwaltung bereits in Aussicht gestellt wurde, den Sachverhalt zu prüfen und Rücksprache in dieser Sache direkt mit Betrieb zu halten.“



Den Anregungen wird nicht gefolgt.
Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden in allen Ortsteilen eine Ortsbefahrung durchgeführt und die Bestandsbebauung mit ihren Nutzungen eingehend bewertet.

Die Änderung der gewerblichen Baufläche ist bei den genannten Flächen nicht angezeigt. Es handelt sich im Bestand um klassische gewerbliche Nutzungen (Autohandel, Karosseriebau, Dachdeckerei, Sanitärinstallationen, etc.), die auch nur in einer gewerblichen Baufläche dargestellt werden können. Diese Nutzungen wären beispielweise innerhalb einer Misch- oder Wohnbaufläche gar nicht zulässig, da sie herkömmliche Wohnnutzungen wesentlich stören würden. Die Darstellung als Gewerbliche Baufläche wird daher beibehalten.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet auch bereits als Gewerbebaufläche ausgewiesen.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme Öffentlichkeit [2]

„Wie besprochen, habe ich im Katasterauszug für die Flurstücknummer 661 meinen Vorschlag zur Anpassung des FNP eingetragen. (siehe Anlage)

Ich habe explizit „Kleinwindanlage“ geschrieben, damit auch klar hervorgeht, dass hier nicht ein Windpark mit 200m hohen Windrädern entstehen soll.

Kleinwindanlagen haben nach meinem Verständnis eine maximale Höhe von 25 Metern.

Es wäre schön, wenn Sie prüfen könnten, ob der FNP entsprechend angepasst werden kann.“

Abbildung 1: Grundstück im Süden des Ortsteils Leonberg

Den Anregungen wird nicht gefolgt.
Bis 10 Meter Anlagenhöhe wäre die Errichtung im Rahmen einer Baugenehmigung realisierbar, bei höheren Anlagen wird ein Verfahren für die verbindliche Bauleitplanung notwendig, da ein Sonstiges Sondergebiet festzusetzen ist, wenn bebaute (Wohn-)Flächen angrenzen. In dessen Rahmen muss auch der Immissionsschutz geprüft werden. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan wird kein Baurecht geschaffen, daher wird keine Darstellung im Rahmen der Neuaufstellung vorgesehen.
Es soll ebenfalls darauf hingewiesen werden, dass die Wirtschaftlichkeit kleiner Windräder ist aufgrund der geringen Auslastung selten gegeben.
Der angrenzende Bebauungsplan "Kalkofen" (in Kraft seit 1965) setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Es wird empfohlen, die Darstellung privater Einzelvorhaben, die einer weiteren Detailplanung bedürfen, nicht Teil der Plankonzeption sind und Konflikte mit Anliegern sowie mit den Bedürfnissen der Allgemeinheit auslösen können, nicht als Teil der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung zu behandeln, sondern hierfür ein gesondertes Verfahren zu wählen.

Stellungnahme Öffentlichkeit [4]

„Im Dokument „Begründung mit Umweltbericht“ wird im Abschnitt B.6.6 Deglhof, Strieglhof die geplante Entwicklung der Wohnbaufläche W3 „Deglhof Mitte“ dargestellt und beschrieben.

Dort heißt es: „Zur östlich gelegenen Bahnlinie soll ein Grünstreifen ausgeprägt werden. “Im südlichen Bereich auf dem Flurstück 83/2, das sich in meinem Eigentum befindet (Rechtsnachfolge Josef Nießl), ist der Grünstreifen außergewöhnlich breit ausgeprägt. Dadurch wird die wohnbauliche Nutzung des Flurstücks stark eingeschränkt.

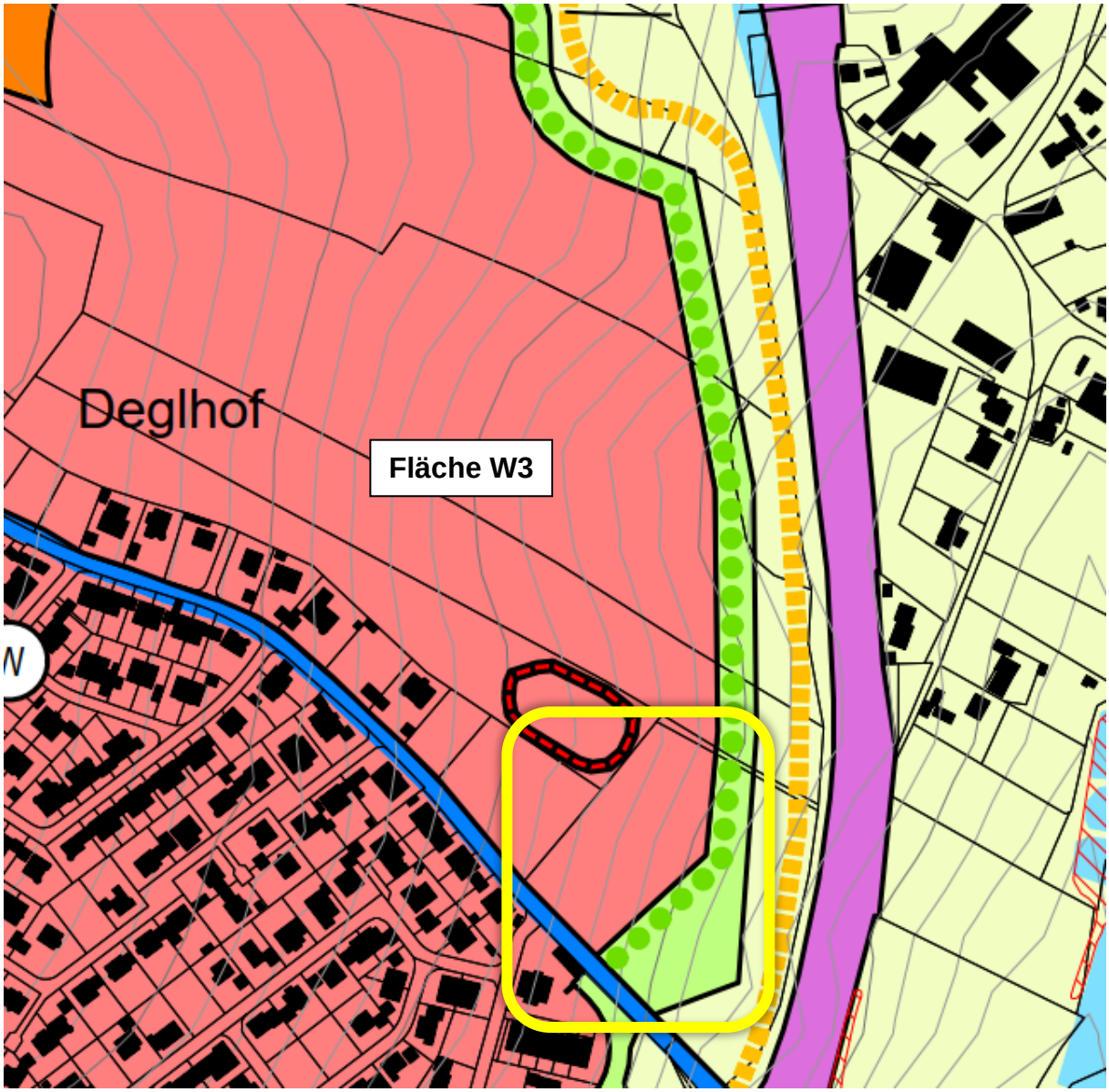
Mir ist bewusst, dass die Einwirkungen der nahe gelegenen Bahnstrecke reduziert werden müssen. Im Dokument selbst wird darauf hingewiesen: „Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wären daher Maßnahmen zum Immissionsschutz zu prüfen.“ Moderne Schutzmaßnahmen erlauben es, den Abstand zwischen Bebauung und Bahntrasse zu reduzieren und damit die Wohnbaufläche Richtung Osten zu erweitern.

Ich bitte deshalb darum, die Reduzierung des Grünstreifens und damit einhergehend die Ausweitung der Wohnbaufläche Richtung Osten zu prüfen.

Auch im weiteren Verlauf des Streifens zwischen Wohnbaugebiet W3 und der Bahnlinie (betroffen durch das Flurstück 72/4) wird ein großer Bereich für einen Grünstreifen mit Baumbepflanzung ausgewiesen.

Weder die nördlich noch die südlich davon gelegenen Wohnbaugebiete verfügen über einen ähnlich breiten Grünstreifen und überhaupt nicht über eine Baumbepflanzung.

Auch hier bitte ich darum, diese Planung zu überdenken und eine weniger platzgreifende Variante zu prüfen.“



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Entwicklungsfläche W3 wird aufgrund des fehlenden Wohnbaulandbedarfs entsprechend verkleinert. Das angesprochenen Flurstück wird in der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans nicht mehr überplant.

Stellungnahme Öffentlichkeit [7]

„ich habe mir den FlNpl angesehen und tatsächlich das Herausfallen der Flächen nördlich der Industriestraße festgestellt.

Als erste Stellungnahme möchte ich fragen, ob bei der Abwägung auch enthalten war, dass die Bebauung Friedrich auf 762 nur möglich wurde Da dieser Bereich mit einbezogen wurde um den MI Charakter nicht zu zerstören, und auch mit der Stadt vertraglich geregelt ist. Dies unter Beratung von Dr Busse und damit einhergehender Zustimmung des Landratsamtes.

[…] haben wir ein Grundstück (Friedrich) verkauft im guten Glauben und vertraglich abgesichert, dass damit das nördliche Grundstück erschlossen werden kann.

Anbei die entsprechenden Unterlagen.

Ganz nebenbei ist damit wiederum unser Gesamtkonzept gefährdet, da natürlich die bereits durch einen städtebaulichen Vertrag geregelte Nutzung von 760 ein Teil des Eigenkapitals ist.

Einen weiteren Konflikt wird es geben durch das noch weitere Heranrücken des Gewerbegebietes westlich an das Denkmal, sowie die Situation der Zufahrtsstraße.“

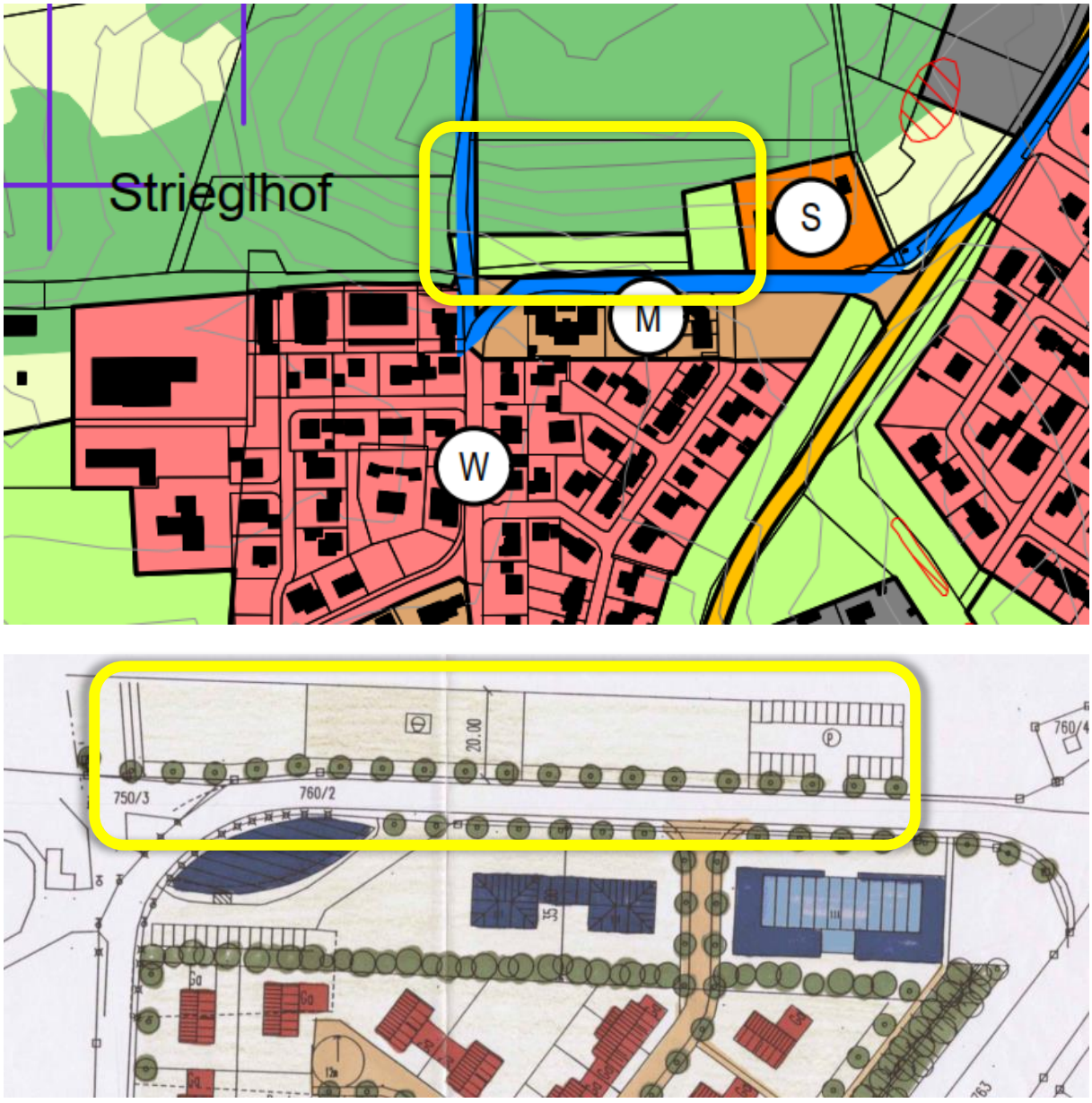


Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger B-Plan „Baugebiet Striegelhof, 1. vereinfachte Änderung“

Den Anregungen wird nicht gefolgt.
Im Rahmen der Digitalisierung wurde der Flächennutzungsplan mit der aktuell geltenden verbindlichen Bauleitplanung abgeglichen. Es wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Baugebiet Striegelhof, 1. vereinfachte Änderung“ (Rechtskraft seit 2000) in die Darstellungen übernommen. Hierin werden Freiflächen (eine Grünfläche mit Parkanlagen und Spielplatz sowie ein Parkplatz) festgesetzt, keine überbaubaren Flächen. Auf der Fläche mit der Flurnummer 762 ist daher derzeit keine Bebauung möglich. Eine Änderung der Darstellung wäre nicht sachgerecht, da sie der Festsetzung des Bebauungsplanes widersprechen würde.

Hinzuweisen ist auch auf die Bestockung mit Wald und die Hanglage des Grundstückes.
An der Darstellung wird daher festgehalten.

Zur Bebaubarkeit der Fläche müsste der o.g. Bebauungsplan geändert werden.
Hierzu wäre ein gesondertes Bauleitplanverfahren notwendig.

Stellungnahme Öffentlichkeit [3]

„Ich bitte um Mitteilung, welche konkreten Vorhaben der Stadt für meinen Firmenbereich vor Ort Carl-Zeiss-Straße und nähere Umgebung, 93142 Maxhütte-Haidhof/Birkenzell vorgesehen sind.“

Die Stellungnahme enthält keine konkreten Einwände oder Hinweise.

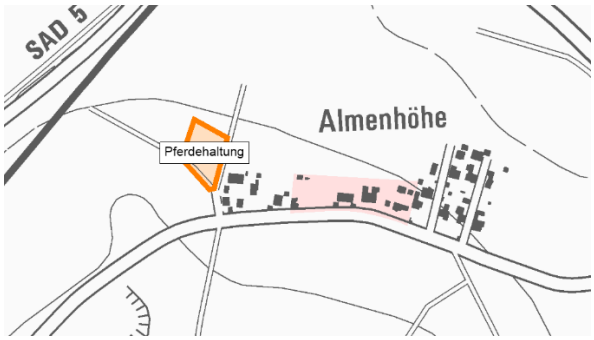
Bei der Carl-Zeiss-Straße, Ortsteil Birkenzell, handelt es sich um das bestehende Gewerbegebiet „Industriegebiet Birkenzell 2“, für das ein rechtkräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 vorliegt. Eine konkrete zukünftige Entwicklung ist für diese Flächen im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung nicht vorgesehen.

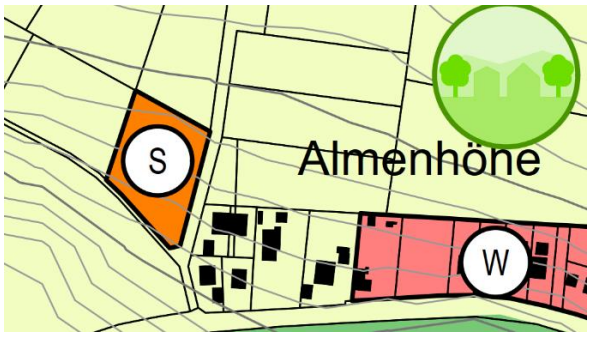
Weiter westlich, auf der anderen Seite der Kreisstraße SAD5, liegt die Entwicklungsfläche G5 – Erweiterung Birkenzell, die eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Birkenzell 1“ vorgesehen hatte. In der Entwurfsfassung wird diese Fläche jedoch nicht mehr weiterverfolgt.

Hinweis der Stadtverwaltung

Ortsteil Almenhöhe – Darstellung einer geplanten Pferdehaltung:

Hier ist die private Haltung von max. 3 Pferden, evtl. Boxenbau sowie Heu-/Strohlager geplant.





Beschlussvorschlag:
Die Nutzung einer Fläche für eine kleinteilige Pferdehaltung steht der Konzeption des FNP/LP nicht entgegen.
Es erfolgt die **Darstellung einer Sonderbaufläche** in der Entwurfsfassung, das konkrete Vorhaben wird anschließend im Rahmen einer Baugenehmigung behandelt.

Teil B

Flächenspezifische Stellungnahmen

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan zeigen die beabsichtigte Entwicklung im Planungshorizont. Dokumentiert werden zum einen bestehende Nutzungen sowie beabsichtigte Flächenentwicklungen und auch Flächen für die zukünftig eine Änderung der Nutzung vorgesehen sind.
Die Abwägung der Flächendarstellungen wird in den Themenkarten „Entwicklungsflächen“ verortet.

Beurteilung nach „Ampelschema“:

	Flächendarstellung kann grundsätzlich weiterverfolgt werden
	Abwägung widerstreitender Belange erforderlich / ggf. Änderung der Nutzungsdarstellung
	Empfehlung zur Herausnahme der Baufläche bzw. deutliche Reduzierung erforderlich

Ortsteil Maxhütte

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
W1	**Landratsamt Schwandorf Untere Naturschutzbehörde** ▪ Die Feldgehölze im Stadtpark – Biotop „6838-1021-001-Feldgehölz im Stadtpark von Haidhof“ – sind von Bebauung frei zu halten. Eine Überbauung und Beeinträchtigung der Flächen ist zu unterlassen. **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Die Wohnbaufläche W 1 befindet sich zum Teil im bergbaulich beeinflussten Gebiet.	Grundlage der Darstellung für die Entwicklungsfläche W1 ist das ISEK Maxhütte 2030, welches durch den Stadtrat beschlossen wurde. Dieser Konzeptstein soll im Flächennutzungsplan entsprechend berücksichtigt werden. Das angesprochene Biotop auf der Fläche ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu beachten. Auf die Lage im bergbaulich beeinflussten Gebiet wird in der Begründung hingewiesen. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.**
W2	**Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Die Wohnbaufläche W 2 befindet sich ganz im bergbaulich beeinflussten Gebiet.	Auf die Lage im bergbaulich beeinflussten gebiet wird in der Begründung hingewiesen. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.**
W3	**Deutsche Bahn AG** ▪ Schallschutz ist zu berücksichtigen	Die Nähe zu Gleisanlagen und daraus resultierende Immissionen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.**
W4	**Landratsamt Schwandorf Untere Naturschutzbehörde** ▪ Die bestehenden Einzelbäume an der Drosselstraße sind zu erhalten. **Deutsche Bahn AG** ▪ Ggf. Schallschutz ist zu berücksichtigen **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Die Wohnbaufläche W 4 befindet sich ganz im bergbaulich beeinflussten Gebiet	Die Vorgaben bezüglich der zu erhaltenden Einzelbäume an der Drosselstraße sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Die Nähe zu Gleisanlagen und daraus resultierende Immissionen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Auf die Lage im bergbaulich beeinflussten Gebiet wird in der Begründung hingewiesen.

		Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.
W5	**Landratsamt Schwandorf Untere Naturschutzbehörde** ▪ Die Gehölze – Biotop „6838-0045-002-Gehölz-Hecken-Komplexe im nördlichen Stadtrandbereich von Maxhütte“ – sind von Bebauung frei zu halten. Eine Überbauung und Beeinträchtigung der Flächen ist zu unterlassen. Das Biotop ist in den textlichen Beschreibungen zu ergänzen. **Deutsche Bahn AG** ▪ Ggf. Schallschutz ist zu berücksichtigen **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Die Wohnbaufläche W 5 befindet sich ganz im bergbaulich beeinflussten Gebiet	Das angesprochene Biotop wird in der Begründung ergänzt und ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu beachten. Die Nähe zu Gleisanlagen und daraus resultierende Immissionen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Auf die Lage im bergbaulich beeinflussten Gebiet wird in der Begründung hingewiesen. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.**
Hugo-Geiger-Siedlung	**Landratsamt Schwandorf Bauaufsicht** ▪ Hinweis: Die hier ausgewiesene Wohnbaufläche ist bereits bebaut. Ein Bebauungsplan liegt uns jedoch nicht vor. Falls vorhanden ist dieser bitte an uns nachzureichen.	Auch der Stadt Maxhütte-Haidhof liegt kein Bebauungsplan für den Bereich „Hugo-Geiger-Siedlung“ vor. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.**

Ortsteil Rappenbügl, Verau

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
W6	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Wie zu Punkt B.6.2 bereits genannt ist von den Planungen das Biotop „6738-1074-002-Mager- und Nasswiesen bei Rappenbügel“ betroffen. Hierbei werden gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG überplant. Eine Bebauung oder Beeinträchtigung vorgenannten Flächen ist zu unterlassen. Das Biotop ist in den textlichen Beschreibungen zu ergänzen. **Deutsche Bahn AG** ▪ Schallschutz ist zu berücksichtigen **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Wohnbauflächen W 6 befinden sich in der Braunkohlenverleihung "Haidhofzeche"	Die Fläche wird dahingehend verkleinert, dass das angesprochene Biotop nicht überplant wird. Die Nähe zu Gleisanlagen und daraus resultierende Immissionen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Auf die Lage innerhalb der Braunkohleverleihung „Haidhofzeche“ wird in der Begründung hingewiesen. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.**
G1	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Das Gewerbegebiet G1 wird zweimal aufgeführt. Einmal mit 1,6 ha und einmal mit 1,3 ha. Bei der zweiten Aufführung auf den Seiten 166-167 werden die Feldgehölze im Westen der Fläche – Biotope „6738-0045-005 und -004-Gehölz-Hecken-Komplex im nördlichen Stadtrandbereich von Maxhütte“ – ausgespart. Diese sind von Bebauung frei zu halten. Eine Überbauung und Beeinträchtigung der Flächen ist zu unterlassen. Die Gehölze außerhalb im Nordwesten sind ebenfalls von Bebauung frei zu halten und zu erhalten.	Aufgrund fehlenden Entwicklungsinteresses wird die Gewerbebaufläche G1 nicht weiterverfolgt. **Die Darstellung wird herausgenommen** und fortan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

	Welche Variante der Planungen relevant werden soll, muss hier zwingend klargestellt werden, vor allem da in der Themenkarte „Entwicklungsflächen“ die Variante mit 1,6 ha dargestellt wird. **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Gewerbe G 1 befindet sich am Rand des bergbaulich beeinflussten Gebietes und zum Teil in der Braunkohlenverleihung "Heidhofzeche" ▪ Sache direkt mit Betrieb zu halten. **Landesfischereiverband Bayern e.V.** ▪ G1: 1/3 der Fläche wassersensibel.	

Ortsteil Meßnerskreith

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
W7	**Regierung der Oberpfalz** ▪ Die Entwicklungsfläche W 7 liegt im Bereich des im RP 6 B I 2 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 38 „Regendurchbruchstal mit Seitentälern“. Entsprechend RP 6 B I 2.1 kommt hier den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Den Stellungnahmen der Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes ist insofern eine besondere Bedeutung beizumessen. ▪ […] Die östliche WA-Ausweisung angrenzend an der bestehenden Wohnbebauung in die Landschaft kann städtebaulich nicht nachvollzogen werden und wird als kritisch erachtet. **Regionaler Planungsverband** ▪ […] die Entwicklungsfläche W7 (Randbereich) mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 38 „Regendurchbruchstal mit Seitentälern“. Entsprechend RP 6 B I 2.1 kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. ▪ In der tabellarischen Betrachtung der betroffenen Flächen ist die Überschneidung mit landschaftlichen Vorbehaltsgebieten zu ergänzen und bei der Ab-schätzung der Auswirkungen auf die jeweiligen natürlichen Grundlagen bzw. Schutzgüter jeweils mit einzubeziehen.	In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurden keine Einwände gegenüber der Fläche W7 eingebracht. Bei der Fläche handelt es sich um eine geeignete und maßvolle Ortsabrundung, bei der die Straßen „Josefiweg“ und „Zur Sefferhäng“ miteinander verbunden werden sollen. Aufgrund der geringen Größe der Fläche, bei der die Erschließung bereits zum Teil vorhanden ist, wird die Lage im Bereich des ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets als verträglich erachtet. Zudem ist lediglich eine gut eingegrünte, lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Vorgaben bezüglich der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu beachten. In der tabellarischen Betrachtung der Fläche wird die Überschneidung ergänzt und bei der Abschätzung der Auswirkungen auf die jeweiligen natürlichen Grundlagen bzw. Schutzgüter miteinbezogen. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.**
Südlich Schwarzberger Straße	**Landratsamt Schwandorf Bauaufsicht** ▪ Meßnerskreith	Gemäß der Bestandsaufnahme entspricht die Art der Nutzung einer gemischten Baufläche dem Bestand vor Ort. Im historisch gewachsenen Ortskern liegen Wohnen, ein

	- Änderung des WAs im Südosten zu MI. Handelt es sich faktisch vor Ort tatsächlich um MI?“	Gartenbaubetrieb sowie nebenerwerbliche Landwirtschaft koexistierend direkt nebeneinander. **Die Darstellung der Fläche wird daher auf Ebene des Flächennutzungsplans beibehalten.**

Ortsteil Haidhof

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
W8	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Teilfläche im Norden; die Gehölze – Biotop „6738-1075-004-Gehölzstrukturen bei Rappenbügel“ – sind von Bebauung frei zu halten. Eine Überbauung und Beeinträchtigung der Flächen ist zu unterlassen. Das Biotop ist in den textlichen Beschreibungen zu ergänzen. **Deutsche Bahn AG** ▪ Ggf. Schallschutz ist zu berücksichtigen **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Wohnbaufläche W 8 befindet sich zum Teil im bergbaulich beeinflussten Gebiet	Das angesprochene Biotop wird in der Begründung ergänzt und ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu beachten. Die Nähe zu Gleisanlagen und daraus resultierende Immissionen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Im südlichen Bereich wird derzeit auch eine Nutzung in Zusammenhang mit der nahen Bahnanlage geprüft. Auf die Lage im bergbaulich beeinflussten Gebiet wird in der Begründung hingewiesen. **Die Darstellung der Fläche wird im nördlichen Teil beibehalten und im südlichen Teil herausgenommen.**
W9	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Die Gehölze im Norden sind von Bebauung frei zu halten und zu erhalten. **Deutsche Bahn AG** ▪ Ggf. Schallschutz ist zu berücksichtigen **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Wohnbaufläche W 9 befindet sich zum Teil im bergbaulich beeinflussten Gebiet	Der Erhalt der angesprochenen Gehölze ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Die Nähe zu Gleisanlagen und daraus resultierende Immissionen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Auf die Lage im bergbaulich beeinflussten gebiet wird in der Begründung hingewiesen. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten, aber aufgrund der bereits bestehenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Haidhof Mitte“, rechtskräftig seit 06.03.1969) werden die Flächen fortan als Bestandsanpassung mit Baurecht (Potentiale der Innenentwicklung) behandelt.**

Ortsteil Leonberg

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
W10	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Teilfläche im Norden an die Fläche angrenzenden Gehölze – Waldbiotop „6838-1064-002-Bachlaufbegleitende Vegetation bei Ibenthann“ – sind von Bebauung frei zu halten. Eine Überbauung und Beeinträchtigung der Flächen ist zu unterlassen. Das Biotop ist in den textlichen Beschreibungen zu ergänzen. **Regierung der Oberpfalz**	Das angesprochene Biotop wird die durch die Fläche nicht überplant. Aufgrund der Nähe zum bestehenden Sportplatz und den daraus resultierenden Immissionskonflikten wird die Fläche W10 verkleinert. Der Abstand zu Sportanlage vergrößert sich somit. Etwaig auftretende Immissionen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

	▪ Entwicklungsfläche W10 („am Sportplatz“) im Ortsteil Leonberg: Die Fläche grenzt unmittelbar an bestehende Sportplätze an. Mögliche Immissionskonflikte sollten im Verfahren geprüft werden. **Deutsche Bahn AG** ▪ Ggf. Schallschutz ist zu berücksichtigen	Die Nähe zu Gleisanlagen und daraus resultierende Immissionen sind ebenso im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.**
W11	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Im Bereich des Einzelbaums befindet sich ein Graben. Sollte dieser – wenn auch nur periodisch wasserführend – sein, ist dies weiterhin zu berücksichtigen. **Deutsche Bahn AG** ▪ Ggf. Schallschutz ist zu berücksichtigen	Der bestehende Graben ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Nähe zu Gleisanlagen und daraus resultierenden Immissionen sind ebenso im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.**

Ortsteil Deglhof, Strieglhof

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
W12	**Landesfischereiverband Bayern e.V.** ▪ W12 […] liegen in der Wasserschutzzone (WZA) III A des Trinkwasserschutzgebietes (TSG) Burglengenfeld. **Regierung der Oberpfalz** ▪ Lage in Trinkwasserschutzgebieten **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Wohnbaufläche W 12 befindet sich im bergbaulich beeinflussten Gebiet und in der Braunkohlenverleihung "Ponholzzeche" und im Randbereich der Vorrangfläche 1 19 Ton "südlich Maxhütte-Haidhof"	Die Fläche ist bereits zum Großteil bebaut. Auf die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes wird hingewiesen. Auf die Lage im bergbaulich beeinflussten gebiet wird in der Begründung hingewiesen. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.**
G2	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Wie zu Punkt B.6.2 bereits genannt ist von den Planungen das Biotop „6838-1019-004-Kleingewässer im Waldgebiet und Offenland nördlich und westlich von Strieglhof“ betroffen. Hierbei werden gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG überplant. Eine Bebauung oder Beeinträchtigung vorgenannten Flächen ist zu unterlassen. **Landesfischereiverband Bayern e.V.** ▪ G2: Im S kartiertes Biotop, wassersensibel **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Gewerbe G 2 befindet sich zum Teil im bergbaulich beeinflussten Gebiet **Regionaler Planungsverband** ▪ Gemäß Waldfunktionsplan Oberpfalz-Nord liegen Teilbereiche der Entwicklungsflächen […] G2 in Waldbereichen, denen besondere Bedeutungen und Aufgaben zugewiesen werden.	Die Fläche G2 ist gut für eine Entwicklung geeignet und befindet sich an bestehender Erschließung unmittelbar am „Tor“ zum Ortskern. Die Fläche wird dahingehend verkleinert, dass das angesprochene Biotop nicht überplant wird. Auf die Lage im wassersensiblen Bereichs sowie im bergbaulich beeinflussten Gebiet wird in der Begründung hingewiesen. Für die Bebauung G2 einer im Waldfunktionsplan mit besonderer Bedeutung ausgewiesenen Fläche ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die im Bebauungsplanverfahren zu behandeln ist. **Darüber hinaus wird die Darstellung der Fläche beibehalten.**

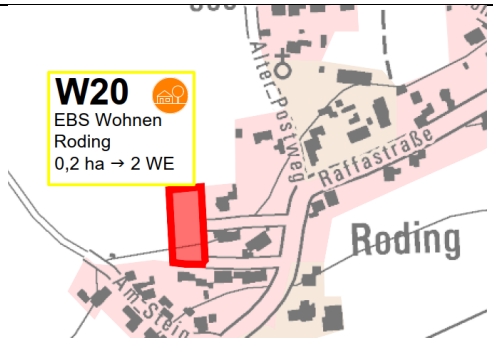
G3	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Wie zum Punkt B.6.6 Deglhof, Strieglhof bereits genannt befinden sich innerhalb und randlich der vorgesehenen Flächen von G3 von der amtlichen bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen. Die Biotope „6838-0019-023; -022 und 027-Feldgehölz-Hecken-Komplex, der sich entlang der Bahnlinie von Pirkensee bis zur Linie Leonberg-Winkerling zieht“ sind von Bebauung frei zu halten. Eine Überbauung und Beeinträchtigung der Flächen ist zu unterlassen. Der Einzelbaum ganz im Süden ist ebenfalls zu erhalten und von Bebauung frei zu halten. **Regierung der Oberpfalz** ▪ Lage in Trinkwasserschutzgebieten **Landesfischereiverband Bayern e.V.** ▪ Liegen […] im TSG Burglengenfeld **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Gewerbe G 3 befindet sich zum Teil im bergbaulich beeinflussten Gebiet	Die Fläche G3 befindet sich gut angebunden zu bestehenden Gewerbeflächen. Die Fläche wird um den nördlichen Bereich verkleinert. Die angesprochenen Biotope werden nicht überplant. Die Erhaltung des Einzelbaumes ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen. Auf die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet wird hingewiesen. Auf die Lage im bergbaulich beeinflussten gebiet wird in der Begründung hingewiesen. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.**
G4.1 / G4.2	**Regierung der Oberpfalz** ▪ Die Entwicklungsflächen G 4.1 und 4.2 im Bereich Rohrhof sind an keine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Das bestehende GI (Betriebsgelände eines Abbauunternehmers) stellt keine geeignete Siedlungseinheit dar, da es unter anderen Voraussetzungen zustande kam. Sofern die Planung auf eine Ausnahme nach dem 1. Spiegelstrich (sog. Topographie-Ausnahme) abstellt, wäre (bei entsprechendem Bedarf) mittels Standortalternativenprüfung zu belegen, dass es alternativ zu diesen Flächen im gesamten Gemeindegebiet keine besser angebundenen Flächen gibt. Ob sonstige Ausnahmen des Anbindegebots einschlägig sind, muss im Einzelfall geprüft werden. Dafür müssen jedoch konkrete projektbezogene Nachfragen von Gewerbebetrieben vorliegen. ▪ Die beiden Flächen liegen gem. Regionalplan Oberpfalz-Nord (RP 6) im Übrigen im Vorranggebiet (VRG) t 19 „Ton - südlich Maxhütte-Haidhof“, so dass einer Bauleitplanung hier der Vorrang der Rohstoffsicherung und -gewinnung entgegensteht (RP 6 B IV 2.1.2). Nach hiesigem Kenntnisstand ist seitens des Regionalen Planungsverbandes für einen Teilbereich – dies betrifft die Fläche G 4.1 - die Rücknahme der regionalplanerischen Festsetzungen geplant. Zwecks genauem Stand der Regionalplanänderung wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes (RPV) verwiesen.	Aufgrund des nicht gegebenen Anbindegebots werden die Entwicklungsflächen G4.1 und G4.2 im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht weiterverfolgt. **Die Darstellung wird als unbeplante (weiße) Fläche im Plan dargestellt.** Die Stadt Maxhütte-Haidhof hält die Flächen grundsätzlich für eine Gewerbebebauung geeignet. Daher soll ein gesondertes verbindliches Bauleitplanverfahren durchgeführt werden, um diesen Gesamtbereich städtebaulich zu ordnen.

	▪ Fläche G4.1 Potential Grube / Fläche G4.2 Potential Grube in Ortsteile Deglhof und Strieglhof: Bezüglich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen und die Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder Nachverdichtung) darzulegen ist. ▪ Lage in Trinkwasserschutzgebieten **Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Ebenfalls wie zum Punkt B.6.6 Deglhof, Strieglhof bereits genannt befinden sich innerhalb der Flächen G4.1 weitere von der amtlichen bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen. Diese Biotope „6838-1019-003; -001-Kleingewässer im Waldgebiet und Offenland nördlich und westlich von Strieglhof“ sind von Bebauung frei zu halten. Eine Überbauung und Beeinträchtigung der Flächen ist zu unterlassen. Hierbei handelt es sich teilweise um gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG. Die Biotope sind in den textlichen Beschreibungen zu ergänzen. ▪ Zudem ist im Rahmen der Betroffenheit des Abbaugebiets zu klären, inwieweit die Entwicklungsziele mit dem Rekultivierungsplan bzw. der bergrechtlichen Verpflichtungen in Konflikt stehen. **Landesfischereiverband Bayern e.V.** ▪ Liegen […] im TSG Burglengenfeld **Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.** ▪ hohe Betroffenheit Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biodiversitat, mittleres bis hohes Konfliktpotenzial gerechnet. Die Planer raten von anderen gewerblichen Nutzungen (als Tonabbau) ab. **Regionaler Planungsverband** ▪ Es wird […] darauf hingewiesen, dass ein uneingeschränkter Zufahrtsweg zu den Abbaustellen im VRG t 19 weiterhin gewährleistet sein muss. **Bayerisches Landesamt für Umwelt** ▪ Gewerbefläche G. 4.1: Ein uneingeschränkter Zufahrtsweg zu den Abbaustellen in VR t19 muss jedoch weiterhin gewährleistet sein. ▪ Gewerbefläche G. 4.2: Hier ist mit dem Bergamt Nordbayern zu klären, ob ggf. abbaurechtliche Tatbestände dem Flächennutzungsplan entgegenstehen. **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Gewerbe G 4.1 liegt vollständig im bergbaulich beeinflussten Gebiet, in der	

	Braunkohlenverleihung "Ponholzzeche" und der Vorrangfläche 1 19 Ton "südlich Maxhütte-Haidhof". Im Zuge der 30. Regionalplanänderung soll dieser Bereich jedoch entfallen. Eine uneingeschränkte Zufahrt zu den in der Vorrangfläche befindlichen Abbaustellen muss sichergestellt werden. ▪ Gewerbe G 4.2 liegt vollständig im bergbaulich beeinflussten Gebiet, in der Braunkohlenverleihung "Ponholzzeche" und der Vorrangfläche 1 19 Ton "südlich Maxhütte-Haidhof". Innerhalb dieser befinden sich bergrechtlich genehmigte Abbaue. Das Ende der Bergaufsicht ist noch nicht erfolgt.	

Ortsteil Roding

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
W13	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Gehölzfläche im Norden sowie an die Fläche angrenzenden Gehölze – Waldbiotop „6838-0010-002-Feldgehölz südlich Roding“ – sind von Bebauung frei zu halten. Hierbei handelt es sich teilweise um gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG. Eine Bebauung oder Beeinträchtigung vorgenannten Flächen ist zu unterlassen. Das Biotop ist in den textlichen Beschreibungen zu ergänzen. **Regierung der Oberpfalz** ▪ Die Entwicklungsfläche W 13 im Ortsteil Roding trägt zu einer weiteren bandartigen Entwicklung des Ortsteiles bei und steht insofern im Widerspruch zum Grundsatz der Raumordnung gem. LEP 3.3. (vgl. auch diesbezüglichen städtebaulichen Hinweis). ▪ […] Die WA-Ausweisung entlang der Raffstraße in die Landschaft kann städtebaulich nicht nachvollzogen werden und wird als kritisch erachtet. (Bandartige Zersiedelung) ▪ Lage in Trinkwasserschutzgebieten **Landesfischereiverband Bayern e.V.** ▪ […] W13 liegen in der Wasserschutzzone (WZA) III A des Trinkwasserschutzgebietes (TSG) Burglengenfeld.	Das angesprochene Waldbiotop „6838-0010-002-Feldgehölz südlich Roding“ befindet sich nicht innerhalb der Entwicklungsfläche W13. Die Fläche stellt eine maßvolle Abrundung des westlichen Ortsrandes dar. Die Tendenz zu einer bandartigen Siedlungsentwicklung ist bereits ohne die geplante Bebauung in Roding gegeben. Daher wird die Fläche als städtebaulich verträglich angesehen. Zum Abschluss des Ortrandes in Richtung der Staatsstraße 2397 wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Auf die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes wird hingewiesen. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.**

W20 ***neu***		**Hinweis der Stadtverwaltung:** Im Ortsteil Roding soll aufgrund einer aktuellen Anfrage ein Bauvorhaben mit 2 Wohngebäuden ermöglicht werden. Hierfür ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung geplant. Die etwa 0,2 ha große Fläche soll daher bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung **als Wohnbaufläche dargestellt werden**. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Streuobstwiese artenschutzrechtlich zu beachten.

Ortsteil Birkenzell

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
G5	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Innerhalb der Fläche G5 befinden sich die Biotope „6838-0019-017; und 015-Feldgehölz-Hecken-Komplex, der sich entlang der Bahnlinie von Pirkensee bis zur Linie Leonberg-Winkerling zieht“. Diese sind von Bebauung frei zu halten. Eine Überbauung und Beeinträchtigung der Flächen ist zu unterlassen. **Regierung der Oberpfalz** ▪ Lage in Trinkwasserschutzgebieten **Landesfischereiverband Bayern e.V.** ▪ Liegen […] im TSG Burglengenfeld	Aufgrund der schwierigen Erschließung wird die Gewerbebaufläche nicht weiterverfolgt. **Die Darstellung wird herausgenommen** und fortan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ortsteile Birkenhöhe, Ponholz

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
G6	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Die bestehenden Einzelgehölze im Osten sind zu erhalten. **Regierung der Oberpfalz** ▪ Lage in Trinkwasserschutzgebieten **Deutsche Bahn AG** ▪ „Ggf. Kollision mit Variante V2 (nicht Vorzugsvariante)“ **Landesfischereiverband Bayern e.V.** ▪ Liegen […] im TSG Burglengenfeld	Die Fläche G6 ist im direkten Umfeld eines großen Speditionsbetriebs gut angebunden. Der Erhalt der bestehenden Einzelgehölze ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Vorzugsvarianten der Ausbaustrecke (ABS) 16 Elektrifizierung Marktredwitz – Regensburg befinden sich derzeit noch in der Vorplanung. Die Information bezüglich der möglichen Kollision mit der Variante V2 wird entsprechend zur Kenntnis genommen. Auf die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet wird hingewiesen. **Die Darstellung der Fläche wird größtenteils beibehalten.** Allerdings wird die Fläche gegenüber dem Vorentwurf im nördlichen Teilbereich verkleinert, um Konflikte mit dem nahen landwirtschaftlichen Betrieb zu vermeiden.

G7	**Landesbund für Vogelschutz** ▪ Die Darstellung einer potenziellen Gewerbefläche an der Stelle halten wir für schwierig. Es würde über die vorhandene Ansiedlung (Netto-Lager) hinaus auf der anderen Seite der Staatsstraße 2397 weiter zur Zersiedelung der Landschaft beitragen. Es handelt sich hier um eine Fläche in Küppenlage. Der Gehölzbereich ist als Schutzwald für Lebensraum und Landschaftsbild dargestellt. **Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Wie zum Punkt B.6.9 Ponholz bereits genannt, ist der ausgeprägte Gehölzrand im Westen von G7 von der Bebauung auszunehmen. Dieser ist von der amtlichen bayerischen Biotopkartierung Wald erfasst. Das Biotop „6836-0030-001-Gehölz-Heckenkomplex süd-westlich von Ponholz“ ist von Bebauung frei zu halten. Eine Überbauung und Beeinträchtigung der Flächen ist zu unterlassen. Hierbei handelt es sich teilweise um gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG. Die Biotope sind in den textlichen Beschreibungen zu ergänzen. **Landesfischereiverband Bayern e.V.** ▪ Liegen […] im TSG Burglengenfeld **Regierung der Oberpfalz** ▪ […] grenzt an den im Außenbereich befindlichen Ortsteil Brücklhof an, welcher keine für eine weitere Siedlungsentwicklung geeignete Siedlungseinheit darstellt. Insofern steht auch hier einer Bauleitplanung zunächst das Anbindegebot gemäß Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) entgegen. ▪ […] Bezüglich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen und die Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder Nachverdichtung) darzulegen ist. **Deutsche Bahn AG** ▪ […] liegt in der Vorzugsvariante V3.1 der Trassierungsvariante zur Erreichung des Fahrtziels Ponholzer Höhle. Das Gebiet birgt ein hohes Konfliktpotential für weitere Planungen!	Unter anderem aufgrund der fehlenden Anbindung, der schwierigen Topografie sowie der Lage innerhalb der Vorzugsvariante der Ausbaustrecke (ABS) 16 Elektrifizierung Marktredwitz – Regensburg des nicht gegebenen Anbindegebots wird die Entwicklungsflächen G7 im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht weiterverfolgt. **Die Darstellung als Gewerbefläche wird zurückgenommen.**
W14	**Regierung der Oberpfalz** ▪ Lage in Trinkwasserschutzgebieten	Aufgrund des fehlenden Bedarfes nach Wohnbauland und der nicht gesicherten Erschließung (*Der südöstliche Bereich wird bereits durch die EBS „Ponholz Hagenauer Weg 41“ als Grünfläche überplant*) wird die Entwicklungsfläche W14 im Rahmen der

		Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht weiterverfolgt. **Die Darstellung wird herausgenommen.**

Ortsteil Pirkensee, Ziegelhütte

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
W15	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Die bestehende Gehölzreihe im Osten sind zu erhalten. **Regierung der Oberpfalz** ▪ Lage in Trinkwasserschutzgebieten **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Wohnbaufläche W 15 Vorbehaltsfläche 1 44 Ton "westlich Ponholz" schließt direkt an **Landesfischereiverband Bayern e.V.** ▪ Temporäres Fließgewässer im direktem Umfeld; 1/3 der Fläche wassersensibel.	Aufgrund des fehlenden Bedarfes nach Wohnbauland wird die Entwicklungsfläche W15 im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht weiterverfolgt. **Die Darstellung wird herausgenommen.**
W16	**Regierung der Oberpfalz** ▪ Lage in Trinkwasserschutzgebieten **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Wohnbaufläche W 16 Vorbehaltsfläche t 44 Ton "westlich Ponholz" schließt direkt an	Aufgrund des fehlenden Bedarfes nach Wohnbauland wird die Entwicklungsfläche W16 im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht weiterverfolgt. **Die Darstellung wird herausgenommen.**
W17	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ „In Mitten der beiden Flächen befindet sich ein Fließgewässer mit uferbegleitender Vegetation. Dies ist weiterhin zu berücksichtigen. Eine Bebauung oder Beeinträchtigung dieser Flächen ist zu unterlassen." **Regierung der Oberpfalz** ▪ Lage in Trinkwasserschutzgebieten **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Wohnbaufläche W 17 Vorbehaltsfläche t 44 Ton "westlich Ponholz" schließt direkt an **Landesfischereiverband Bayern e.V.** ▪ Temporäres Fließgewässer im direktem Umfeld; 1/3 der Fläche wassersensibel.	Aufgrund des fehlenden Bedarfes nach Wohnbauland wird die Entwicklungsflächen W17 um den nördlichen Bereich verkleinert. Die uferbegleitenden Vegetation des nördlich befindlichen Fließgewässers ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen. Auf die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet wird hingewiesen. Auf die Nähe zur Vorbehaltsfläche t 44 Ton "westlich Ponholz" wird in der Begründung hingewiesen. Durch die beschriebene Flächenreduzierung grenzt die Fläche jedoch nicht mehr direkt an die Vorbehaltsfläche an.
W19	**Regierung der Oberpfalz** ▪ Lage in Trinkwasserschutzgebieten **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Wohnbaufläche W 19 Vorbehaltsfläche t 44 Ton "westlich Ponholz" schließt direkt an	Auf die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet wird hingewiesen. Auf die Nähe zur Vorbehaltsfläche t 44 Ton "westlich Ponholz" wird in der Begründung hingewiesen. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.**
Kürnberger Straße	**Landratsamt Schwandorf Bauaufsicht** ▪ Das an der Kürnberger Straße ausgewiesene Mischgebiet ist vermutlich faktisch vor Ort kein Mischgebiet mehr, da das vorhandene Gewerbe abgerissen werden soll. Eine Anpassung der	Da es sich bei der angesprochenen Fläche faktisch um ein Wohngebiet handelt, wird die Fläche entsprechend von einer Mischgebietsbaufläche zu einer Wohnbaufläche geändert. **Die Darstellung der Fläche wird geändert.**

	Gegebenheiten vor Ort ist hier wohl erforderlich, um die Gebietseinstufung richtig vorzunehmen.	
Almenhöhe	**Landratsamt Schwandorf Bauaufsicht** ▪ Hinweis/Fragestellung: Aus welchem Grund wird hier nicht gleich für den gesamten Bestand ein WA ausgewiesen?	Bei dem Baugebiet „Almenhöhe“ handelt es sich um eine Streusiedlung vorwiegend im Außenbereich, die über kein ausreichendes städtebauliches Gewicht verfügt. Lediglich der Umgriff des rechtverbindlichen Bebauungsplans wurde als Wohnbaufläche dargestellt. **Ein Änderung der Planung ist nicht veranlasst.**

Sonderbauflächen S1, S2, S5, S6 (PV-Flächen)

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
S1	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Im westlichen Bereich der Fläche verläuft ein Graben. Sollte dieser – wenn auch nur periodisch wasserführend – sein, ist dies weiterhin zu berücksichtigen. Im Norden Befindet sich ein Gehölzkomplex. Dieser ist zu erhalten. **Regierung der Oberpfalz** ▪ […] überschneiden sich mit dem im RP 6 B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (LVG) 37 „Samsbacher und Kaspeltshuber Forst, Einsiedler und Walderbacher Forst“. Entsprechend RP 6 B I 2.1 kommt hier den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht und den Stellungnahmen der Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes dementsprechend eine besondere Bedeutung zu. **Regionaler Planungsverband** ▪ überschneiden sich mit dem verbindlich im RP 6 B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 37 „Samsbacher und Kaspeltshuber Forst, Einsiedler und Walderbacher Forst“ […]. Entsprechend RP 6 B I 2.1 kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. ▪ In der tabellarischen Betrachtung der betroffenen Flächen ist die Überschneidung mit landschaftlichen Vorbehaltsgebieten zu ergänzen und bei der Abschätzung der Auswirkungen auf die jeweiligen natürlichen Grundlagen bzw. Schutzgüter jeweils mit einzubeziehen.	Die Erhaltung des periodisch wasserführende Grabens ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurden keine Einwände gegenüber der Fläche S1 eingebracht. Die Vorgaben bezüglich der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu beachten. In der tabellarischen Betrachtung der Fläche wird die Überschneidung ergänzt und bei der Abschätzung der Auswirkungen auf die jeweiligen natürlichen Grundlagen bzw. Schutzgüter miteinbezogen. Die Darstellung der Fläche wurde aus dem Plankonzept zur Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen vom Büro Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten abgeleitet, welches vom Stadtrat entsprechend beschlossen wurde. Die Fläche wurde hier gemäß der Bewertungskriterien als geeignet befunden. Es handelt sich bei der Fläche S1 um einen landschaftlich wenig empfindlichen Bereich mit keiner oder geringer Fernwirkung innerhalb der Potenzialflächen. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.**
S2	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Nördlich außerhalb angrenzend befindet sich eine Gehölzreihe. Wiederum daran anschließend befindet sich im Norden das Biotop „6738-0057-001-Feldgehölz westlich von Katzheim“. **Regierung der Oberpfalz** ▪ […] überschneiden sich mit dem im RP 6 B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (LVG) 37 „Samsbacher und Kaspeltshuber Forst, Einsiedler und Walderbacher Forst“. Entsprechend RP 6 B I 2.1 kommt hier den	Die angrenzende Gehölzreihe sowie das angrenzenden Biotops sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Vorgaben bezüglich der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu beachten. In der tabellarischen Betrachtung der Fläche wird die Überschneidung ergänzt und bei der Abschätzung der Auswirkungen auf die jeweiligen natürlichen Grundlagen bzw. Schutzgüter miteinbezogen.

	Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht und den Stellungnahmen der Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes dementsprechend eine besondere Bedeutung zu. **Regionaler Planungsverband** ▪ überschneiden sich mit dem verbindlich im RP 6 B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 37 „Samsbacher und Kaspeltshuber Forst, Einsiedler und Walderbacher Forst“ […].Entsprechend RP 6 B I 2.1 kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. ▪ In der tabellarischen Betrachtung der betroffenen Flächen ist die Überschneidung mit landschaftlichen Vorbehaltsgebieten zu ergänzen und bei der Abschätzung der Auswirkungen auf die jeweiligen natürlichen Grundlagen bzw. Schutzgüter jeweils mit einzubeziehen.	Die Darstellung der Fläche wurde aus dem Plankonzept zur Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen vom Büro Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten abgeleitet, welches vom Stadtrat entsprechend beschlossen wurde. Die Fläche wurde hier gemäß der Bewertungskriterien als geeignet befunden. Es handelt sich bei der Fläche S2 um einen landschaftlich wenig empfindlichen Bereich mit keiner oder geringer Fernwirkung innerhalb der Potenzialflächen. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.**
S3	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Zu einem Teil dieser Fläche gab es bereits eine Änderung des bestehenden FNP und ein Bauleitplanverfahren zu einem Bebauungsplan. Hierzu wurde zur 3. Auslegung am 01.09.2021 seitens der uNB Stellung genommen. Hierbei wurde explizit auf die südlich angrenzenden, naturschutzfachlich hochwertigen Flächen und Biotope eingegangen. ▪ An der fachlichen Einschätzung dieser Flächen hat sich nichts geändert. Hierbei handelt es sich teilweise um gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG. Diese Bereiche sind aus der Abgrenzung der Sonderbaufläche auszunehmen. Von einer Bebauung ist abzusehen. Eine Beeinträchtigung der Flächen ist unzulässig. **Regierung der Oberpfalz** ▪ Die Entwicklungsflächen S 3 (Randbereich) und S 4 liegen gem. Regionalplan Oberpfalz-Nord (RP 6) im VRG t 19 „Ton - südlich Maxhütte-Haidhof“, so dass einer Bauleitplanung hier zunächst der Vorrang der Rohstoffsicherung und -gewinnung entgegensteht (RP 6 B IV 2.1.2). Ob bzw. inwieweit die gem. FNP-Entwurf geplanten Nutzungen mit dem regionalplanerischen Ziel vereinbar sind, ist aufgrund der konkreten Umstände (z.B. Lage im Randbereich, etwaig	Der Bebauungsplan Solarpark Käsbreite-Roding zur Fläche S3 befindet sich bereits in Aufstellung. Die Fläche wurde gemäß des derzeitigen Planungsstandes in den Flächennutzungsplan übernommen. Etwaige Anregungen und Einwendungen finden daher im parallel laufenden Bauleitplanverfahren ihre Würdigung. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten**.

	abgeschlossener Abbau, Bewertung der einschlägigen Fachstellen usw.) jeweils seitens des RPV zu beurteilen. […]. ▪ Lage in Trinkwasserschutzgebieten **Regionaler Planungsverband** ▪ Die Entwicklungsfläche S3 liegt innerhalb des VRGs t 19, teilweise in dessen Randbereich. Die Entwicklungsfläche entspricht im Wesentlichen dem Umgriff der 39. Änderung des FNPs mit paralleler Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Energieerzeugung (Photovoltaik) Käsbreite-Roding“ (Parallelverfahren aus dem Jahr 2021). Bereits in den hierzu abgegebenen Stellungnahmen wurde festgestellt, dass das Vorhaben aus regionalplanerischer Sicht nur akzeptiert werden kann, wenn auch von Seiten der betroffenen Fachstellen eine Zustimmung erfolgt. Nach dem im Rahmen der Vorabstimmung von hiesiger Seite erlangten Kenntnisstand (negative Bewertungen der Rohstoffgeologie (LfU) sowie der Rohstoffwirtschaft (Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V.)) ist dies jedoch nicht der Fall. Eine regionalplanerische Sicherung und der Vorrang der Rohstoffsicherung und Rohstoffgewinnung im Bereich der Entwicklungsfläche S3 ist daher weiterhin erforderlich. **Bayerisches Landesamt für Umwelt** ▪ Bezüglich der aktuellen Planungsvorhaben sind Belange der Rohstoffgeologie v.a. im Bereich der Sonderbaufläche 3 „Südlich Roding“ betroffen. Der dort geplanten Photovoltaik-Anlage kann aus Sicht der Rohstoffgeologie nicht zugestimmt werden; diese liegt innerhalb des bestehenden Vorranggebiets für Bodenschätze t19 „Ton südlich Maxhütte-Haidhof“, im Randbereich des hier bauwürdigen Ton-Rohstoffs und wird zusätzlich als Abstands- und Böschungsfläche benötigt. **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Sonderbaufläche 3 liegt größtenteils in der Vorrangfläche 1 19 Ton "südlich Maxhütte-Haidhof. **Landesfischereiverband Bayern e.V.** ▪ Liegen […] im TSG Burglengenfeld	
S4	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Diese Fläche befindet sich im Bereich eines Abbaubetriebs. In solchen Gebieten, vor allem dort wo derzeit kein Abbau mehr stattfindet und die Flächen der Sukzession überlassen werden, entwickeln sich oftmals unterschiedliche naturschutzfachlich hochwertige Strukturen, Biotope und Lebensräume für verschiedenste Arten.	Die Fläche S4 wird im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht weiterverfolgt. **Die Darstellung wird herausgenommen.** Da jedoch die Stadt Maxhütte-Haidhof die Flächen grundsätzlich als Freiflächenphotovoltaikstandort in Kombination mit sich in der Nähe in Planung befindlichen

	Dies ist bei Planung zu berücksichtigen. Zudem ist im Rahmen der Betroffenheit des Abbaugebiets zu klären, inwieweit die Entwicklungsziele mit dem Rekultivierungsplan bzw. der bergrechtlichen Verpflichtungen in Konflikt stehen. **Landesfischereiverband Bayern e.V.** ▪ Liegen […] im TSG Burglengenfeld **Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V.** ▪ Die Fläche „Nördlich der Alten Ziegelei" ist naturschutzfachlich sehr wertvoll. Es gibt hier bedeutende Vorkommen von Heidelerche und Kreuzkröte. Eine mögliche Sonderbaufläche für Photovoltalk sollte weiter nach Norden verschoben werden und sich dafür etwas mehr In Ost-West-Achse erstrecken. Im Luftbild ist das als hellbraune Fläche, die locker von Kiefern durchsetzt ist, zu erkennen. **Regierung der Oberpfalz** ▪ Die Entwicklungsflächen S 3 (Randbereich) und S 4 liegen gem. Regionalplan Oberpfalz-Nord (RP 6) im VRG t 19 „Ton - südlich Maxhütte-Haidhof", so dass einer Bauleitplanung hier zunächst der Vorrang der Rohstoffsicherung und -gewinnung entgegensteht (RP 6 B IV 2.1.2). Ob bzw. inwieweit die gem. FNP-Entwurf geplanten Nutzungen mit dem regionalplanerischen Ziel vereinbar sind, ist aufgrund der konkreten Umstände (z.B. Lage im Randbereich, etwaig abgeschlossener Abbau, Bewertung der einschlägigen Fachstellen usw.) jeweils seitens des RPV zu beurteilen. […]. ▪ Lage in Trinkwasserschutzgebieten **Regionaler Planungsverband** ▪ Die Entwicklungsfläche S4 liegt vollständig innerhalb des VRGs t 19 […]. Laut Bewertung der Rohstoffgeologie ist die Rohstoffgewinnung in diesen Bereichen bereits abgeschlossen. Sofern der Planung keine bergrechtlichen bzw. abbaurechtlichen Tatbestände entgegenstehen, kann einer Nachnutzung von Seiten der Regionalplanung somit zugestimmt werden. **Bayerisches Landesamt für Umwelt** ▪ Sonderbaufläche 4: Hier ist mit dem Bergamt Nordbayern zu klären, ob ggf. abbaurechtliche Tatbestände dem Flächennutzungsplan entgegenstehen. **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** ▪ Sonderbaufläche 4 befindet sich im bergbaulich beeinflussten Gebiet, in der Braunkohlenverleihung "Ponholzzeche" und der Vorrangfläche 1 19 Ton "südlich Maxhütte-Haidhof". Innerhalb dieser befinden sich bergrechtlich genehmigte	Gewerbegebietes (G4.1 und G4.2) für geeignet hält, wird die Fläche als Hinweis in den Themenkarten sowie in der Begründung dargestellt. Etwaig auftretende Konflikte sind dann in einem gesonderten Bauleitplanverfahren zu bewältigen.

	Abbaue. Das Ende der Bergaufsicht ist noch nicht erfolgt.	
S5	**Regierung der Oberpfalz** ▪ Die Entwicklungsflächen S 5 […] weisen im Vergleich zu den Flächen S 1-4 – soweit erkennbar - keine Vorbelastungen im Sinne des LEP […] auf und stehen insofern im Widerspruch zum Grundsatz 6.2.3, wonach PV-Freiflächenanlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden sollen und wonach auf eine multifunktionale Nutzung der Flächen hingewirkt werden soll. Die beiden Flächen gehen nach hiesigem Kenntnisstand zwar aus einem (informellen) Standortkonzept der Kommune für Photovoltaiknutzung hervor, allerdings liegen hier keine Erkenntnisse vor, ob bzw. inwieweit im Rahmen dieses PV-Konzeptes das Kriterium „Standortvorbelastung" Berücksichtigung gefunden hat. Im Hinblick auf den o.g. Grundsatz 6.2.3 sollte daher im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des vorhandenen Standortkonzeptes geprüft werden, ob es besser geeignete Standorte im Gemeindegebiet gibt und ob eine Mehrfachnutzung möglich ist. **Regionaler Planungsverband** ▪ Gemäß Waldfunktionsplan Oberpfalz-Nord liegen Teilbereiche der Entwicklungsflächen S5 […] in Waldbereichen, denen besondere Bedeutungen und Aufgaben zugewiesen werden.	Die Fläche S5 liegt komplett auf einer Ackerfläche. Der Waldfunktionsplan stellt den südöstlichen Bereich der Ackerfläche als regionalen Klimaschutzwald dar, jedoch existiert hier überhaupt kein Wald mehr. Dementsprechend müsste der Waldfunktionsplan überarbeitet werden. Die Darstellung der Fläche wurde aus dem Plankonzept zur Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen vom Büro Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten abgeleitet, welches vom Stadtrat entsprechend beschlossen wurde. Die Fläche wurde hier gemäß der Bewertungskriterien als geeignet befunden. Es handelt sich bei der Fläche S5 um einen landschaftlich wenig empfindlichen Bereich mit keiner oder geringer Fernwirkung innerhalb der Potenzialflächen. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.**
S6	**Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf** ▪ Es befinden sich zwei Einzelgehölze innerhalb der Fläche. Diese sind zu Erhalten und von der Planung auszunehmen. **Regierung der Oberpfalz** ▪ Die Entwicklungsflächen […] und S 6 weisen im Vergleich zu den Flächen S 1-4 – soweit erkennbar - keine Vorbelastungen im Sinne des LEP […] auf und stehen insofern im Widerspruch zum Grundsatz 6.2.3, wonach PV-Freiflächenanlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden sollen und wonach auf eine multifunktionale Nutzung der Flächen hingewirkt werden soll. Die beiden Flächen gehen nach hiesigem Kenntnisstand zwar aus einem (informellen) Standortkonzept der Kommune für Photovoltaiknutzung hervor, allerdings liegen hier keine Erkenntnisse vor, ob bzw. inwieweit im Rahmen dieses PV-Konzeptes das Kriterium „Standortvorbelastung" Berücksichtigung gefunden hat. Im Hinblick auf den o.g. Grundsatz 6.2.3 sollte daher im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des vorhandenen	Der Erhalt der sich innerhalb des Plangebietes befindlichen Einzelgehölze ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Darstellung der Fläche wurde aus dem Plankonzept zur Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen vom Büro Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten abgeleitet, welches vom Stadtrat entsprechend beschlossen wurde. Die Fläche wurde hier gemäß der Bewertungskriterien als geeignet befunden. Es handelt sich bei der Fläche S6 um einen landschaftlich wenig empfindlichen Bereich mit keiner oder geringer Fernwirkung innerhalb der Potenzialflächen. **Die Darstellung der Fläche wird beibehalten.**

	Standortkonzeptes geprüft werden, ob es besser geeignete Standorte im Gemeindegebiet gibt.	

Flächenbilanz Planungsflächen Teil B

Flächennutzung	Vorentwurf	Abwägung Entwurf
Wohnbauflächen	*1520 WE*	737 WE
Gewerbe	*35,1 ha*	6,4 ha
Sonderbauflächen	*43,0 ha*	37,8 ha

Zusammenfassung

Die Neuausweisung von Planungsflächen wird unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge reduziert. Die Bedarfsberechnung ergibt einen rechnerischen Bedarf von +795 Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung sowie +107 Wohnungen aus dem Auflockerungsbedarf (Bayerisches Landesamt für Statistik 2023). Abzüglich der voraussichtlich zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentiale (Wohnbauflächen) im Stadtgebiet von 424 Wohnungen (Annahme: 50% können aktiviert werden) ergibt sich dadurch ein Wohnbaulandbedarf von 690 Wohnungen bis zum Jahr 2040.
Die vorliegende Neuausweisung von Wohnbauflächen wird als verträglich und notwendig erachtet, auch wenn diese den Bedarf leicht übersteigt.
Die Gewerbeflächen wurden gegenüber dem Vorentwurf stark reduziert. Mit der nun angepassten Darstellung von Gewerbeflächen wird der Gewerbebedarf für Maxhütte-Haidhof kaum gedeckt. Hierdurch wird die Möglichkeit erhalten, anlassbezogen auf konkrete Vorhaben zu reagieren.

aufgestellt:
Nürnberg, 22.01.2024,

ergänzt am 09.02.2024

TB|MARKERT

i.A. Jörn Wagner
Stadtplaner ByAK