



Stadt Maxhütte-Haidhof

Landkreis Schwandorf

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB**

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Maxhütte-Haidhof
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Rudolf Seidl

Regensburger Straße 18
93142 Maxhütte-Haidhof

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: (0911) 999 876 – 0
Fax: (0911) 999 876 – 54

info@tb-markert.de
<https://www.tb-markert.de>

Bearbeitung : Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Datum: 17.01.2025

1. Anlass und Erfordernis

Die letzte Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Maxhütte-Haidhof wurde 2007 durch das Landratsamt Schwandorf genehmigt (rechtskräftig seit dem 30.11.2007). Zuletzt erfolgte eine Änderung des Flächennutzungsplans (42. Änderung) im Jahr 2023.

Aufgrund der langen Zeitspanne seit der letzten Neuaufstellung war es daher erforderlich, eine zukunftsweisende Basis für die künftige städtebauliche und strukturelle Entwicklung der Stadt zu erarbeiten. Die verfügbaren Flächenreserven für die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbebebauung wurden anhand der geänderten Rahmenbedingungen neu geprüft und überarbeitet, sodass der Rahmen für die künftige Entwicklung mit einem Zeithorizont von ca. 15 bis 20 Jahren abgesteckt werden konnte.

Da mit der Vorbereitung neuer Entwicklungen auch Eingriffe in Natur und Landschaft möglich sind, hat die Stadt mit dem Flächennutzungsplan auch einen integrierten Landschaftsplan aufgestellt, mit Darstellung der landschaftsplanerischen Entwicklung der Stadt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sind als Außenentwicklung 15 neue Wohnbauflächen, 3 gewerbliche Bauflächen, 5 Sonderbauflächen sowie wenige ergänzende Grünflächen dargestellt.

Für den Landschaftsraum sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planzeichnerisch dargestellt und/oder textlich definiert, um bestehenden Defiziten im Natur- und Landschaftsraum gegenzusteuern.

Relevante Umweltauswirkungen sind in erster Linie mit geplanten Bauflächenausweisungen verbunden. Für eine bauliche Entwicklung sind im folgenden Umfang Flächen vorgesehen: 30,3 ha für die 15 Wohnbauflächen, 6,4 ha für 3 gewerbliche Bauflächen und 32,7 ha für 6 Sonderbauflächen.

Die Stadt Maxhütte-Haidhof ist im Nordwesten bereits weitgehend bebaut. Die Planung zielt bei der Wohnbebauung gezielt auf Nachverdichtung und Schließung von Baulücken ab. Im landschaftlich reizvollen Bereich östlich der A 93 wurden nur wenige Flächen neu ausgewiesen. Bei der Ausweisung von Gewerbegebieten wurde darauf geachtet, dass diese an den Bestand anschließen und überwiegend in vorbelasteten Bereichen mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Durch die Planung sind insgesamt 69,4 ha an Bauflächen dargestellt. Dies bedeutet eine überaus erhebliche Inanspruchnahme von Grund und Boden. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bei den meisten Flächen sind Äcker betroffen. Das naturschutzfachliche Konfliktpotential ist daher überwiegend gering bzw. konzentriert sich im Wesentlichen auf die mögliche Betroffenheit von Offenlandbrütern wie zum Beispiel der Feldlerche. Nur bei wenigen Flächen sind wertgebende Biotoptypen wie Feldhecken, kleine Obstgärten oder sonstige Gehölzstrukturen betroffen. Sofern sie in den Randbereichen liegen, sowie zum Beispiel bei W1 wird auf deren Erhaltung und Einbindung in das Planungskonzept auf Ebene des Bebauungsplans hingewiesen.

Es liegen bei allen geplanten Bauflächen offene, weitgehend intakte Böden vor, die derzeit noch ihre Funktionen erfüllen können und bei Umsetzung der Planung weitgehend verloren gehen.

Offene Fließgewässer sind von keiner der Bauflächen berührt. Wobei viele Entwicklungsflächen in einem Trinkwasserschutzgebiet liegen. Die meisten jedoch in der Schutzzone III. Klimatisch besonders relevante Kaltluftabflussbahnen sowie siedlungsnahen Flächen, denen eine besondere Luftaustauschfunktion zukommt, bleiben ebenfalls von Bebauung verschont.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von unterschiedlicher Intensität. Die meisten Entwicklungsflächen lassen sich weitgehend landschaftsverträglich entwickeln. Konfliktrichtige Entwicklungsflächen stellen in erster Linie W1, W6, W7, W11, W12, W13, W17, W20, G2, G3 und S3 auf Grund seiner landschaftszerschneidenden Wirkung sowie exponierten Lage und auf Grund seiner Dimension dar.

Hinsichtlich der Kulturgüter besteht eine mögliche Betroffenheit bei W2, W3 und W13 auf Grund des Vorkommens eines Bau- bzw. Bodendenkmals. Bei allen anderen Flächen werden mehr oder wenig ertragreiche landwirtschaftliche Produktionsflächen als Sachgüter in Anspruch genommen.

Von Lärmimmissionen betroffen sind all diejenigen Bauflächen, die sich entlang oder in der Nähe stärker befahrener Straßen und Bahnlinien befinden bzw. in der Nähe von Gewerbe o.a. Industrie liegen. Der größte Konflikt besteht bei W1, W3, W5 und vor allem den W8.

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sind Stellungnahmen zu geplanten Bauvorhaben sowie spezifisch zu einzelnen Flächendarstellungen abgegeben worden.

Alle privaten Belange (Anmerkungen, Hinweise und Einwendungen) wurden in die Abwägung eingestellt und unter- und gegeneinander abgewogen, auch mit denen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Das Ergebnis dieser Abwägung wurde nach Beschlüssen des Stadtrates in den weiteren Planungsprozess integriert.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind eine Vielzahl von Stellungnahmen mit Anregungen und Einwendungen sowohl zur Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan als auch zu einzelnen Planungsflächen eingegangen.

Stellungnahmen zur Ermittlung des Bauflächenbedarfes sowohl für Wohnbauflächen als auch Gewerbebauflächen erfolgten durch die höhere Landesplanungsbehörde (Regierung der Oberpfalz) sowie teilweise durch den Regionalen Planungsverband Oberpfalz-Nord und dem Landesbund für Vogelschutz. Im Zuge dessen wurde in der Entwurfsfassung die Bedarfsberechnung angepasst und die Entwicklungsflächen im Vergleich zum Vorentwurf stark reduziert. Außerdem wurde die Siedlungsentwicklung wie von den Fachbehörden angeregt stärker auf den Hauptort konzentriert.

Hinweise und Anregungen zum Natur- und Landschaftsschutz wurden allen voran von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf eingebracht. Die Entwurfsunterlagen wurden gemäß den Anregungen überarbeitet.

Im Zuge der Stellungnahme zu Flächen innerhalb von Vorranggebieten für Bodenschätze fand eine Abstimmung mit dem Bergamt statt. Der Tonabbau westlich der Ortsmitte Maxhütte/Deglhof befindet sich im Umbruch. Die Abbau-Nutzung neigt sich dem Ende zu, einige Flächen sollen bereits zeitnah aus dem Bergrecht entlassen werden. Östlich, am Rande der größten südlichen Abbaugrube, welche in den nächsten Jahren verfüllt werden soll, ist als Teil der Nachnutzungsstrategie eine Gewerbenutzung im Gespräch, auch um die für die Verfüllung notwendige Erschließung für den Schwerverkehr effizienter nutzen zu können. Die geplanten Gewerbeflächen innerhalb des Vorranggebietes sollen jedoch in einem gesonderten Bauleitplanverfahren entwickelt werden und wurden aus der Flächennutzungskonzeption erst einmal herausgenommen.

Das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung unter anderem auf die starke Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen hin. Auch aufgrund dessen wurde die Neuausweisung von Bauflächen im Rahmen des Entwurfes stark reduziert.

Stellungnahmen zu Altlasten sowie zur technischen Infrastruktur wurden im Entwurf des Flächennutzungsplans entsprechend berücksichtigt. Die Deutsche Bahn merkte an, dass sich einige Entwicklungsflächen innerhalb von Varianten der neuen geplanten Strecke zwischen Marktredwitz und Regensburg befinden. Die Planung wurde dementsprechend teilweise angepasst.

Darüber hinaus wurden noch viele flächenspezifische Anregungen und Hinweise allen voran zu den geplanten Entwicklungsflächen ins Verfahren eingebracht, welche zum Teil in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet bzw. unter- und gegeneinander abgewogen wurden.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Auch im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Neuaufstellung wurden Stellungnahmen zu geplanten Bauvorhaben sowie spezifisch zu einzelnen Flächendarstellungen eingebracht. Alle privaten Belange (Anmerkungen, Hinweise und Einwendungen) wurden in die Abwägung eingestellt und unter- und gegeneinander abgewogen, auch mit denen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Eine Änderung der Planung war über redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen hinaus nicht angezeigt.

4.2 Behördenbeteiligung

Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung wurden von den Fachbehörden erneut Stellungnahmen abgegeben.

Die Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde äußerte sich grundsätzlich positiv gegenüber der angepassten Bedarfsberechnung sowie dem Umfang an neuen Entwicklungsflächen. An den Aussagen zum Gewerbebedarf wurde entgegen der Anregungen der Regierung jedoch festgehalten.

Vom Regionalen Planungsverband wurden Anregungen zu einer Sonderbaufläche sowie zu Flächen für Windenergie eingebracht. Die Sonderbaufläche für PV wurde gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan redaktionell angepasst. Bei den Flächen für Windenergie handelt es sich lediglich um nachrichtliche Übernahmen.

Weitere Hinweise des Bergamtes wurden gemäß der abgegebenen Stellungnahme redaktionell in der Begründung ergänzt.

Hinweise des Landratsamtes Schwandorf von den Fachbereichen Immissionsschutz, Wasserrecht, Bodenschutz sowie von der Tiefbauverwaltung wurden in die Planunterlagen mitaufgenommen. Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde zum Umweltbericht, zu den Themenkarten sowie zu nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung wurden redaktionell eingearbeitet.

Geotope im Stadtgebiet wurden nach Hinweis des Bayerischen Landesamt für Umwelt noch in den Planunterlagen ergänzt.

Hinweise zu einer geplanten Fahrbahnerweiterung und allgemeine Hinweise zu Bundesautobahnen wurden aufgrund der Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes in die Begründung aufgenommen.

Wie in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden beschrieben liegt bereits ein Gewässerentwicklungsplan für den Diesenbach vor. Maßnahmen aus diesem wurden in der Begründung noch redaktionell ergänzt. Auch der Landesfischereiverband hatte im Rahmen der Beteiligung Maßnahmen für den Diesenbach angeregt, die mit dem Gewässerentwicklungsplan entsprechend vorliegen.

Eine Änderung der Planung über redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen hinaus war nicht notwendig.

5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Es fand eine Analyse baulicher Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der naturräumlichen Einschränkungen statt. In einer Sitzung des Projektausschusses im Januar 2023 wurde intensiv über verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten beraten. Hieraus wurden Planungskonzepte zur strategischen Siedlungsentwicklung erarbeitet.

Im Zuge der Planaufstellung wurden zahlreiche Flächen für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Im Laufe des Verfahrens wurde durch Einwände der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Ausweisung bestimmter Flächen abgesehen.

Bei den Rücknahmen bzw. Verkleinerungen der Entwicklungsflächen spielten besonders der Wohnbauland- bzw. Gewerbebedarf eine entscheidende Rolle. So wurden beispielsweise große Gewerbebauflächen zurückgenommen und Wohnbauflächen in kleineren Ortsteilen ohne Infrastruktureinrichtungen teilweise reduziert.

Des Weiteren wurden einige Flächen aufgrund ihrer Überschneidungen mit amtlich kartierten Biotopen oder anderen wertgebenden Biotopstrukturen entweder vollständig herausgenommen oder um die konfliktreichen Teilflächen reduziert.

Im Vergleich zu den baulichen Entwicklungsflächen des Vorentwurfs wurde die Gesamtfläche in der Planung stark verringert. In der Gesamtbetrachtung der ausgewiesenen Bauflächen kann der prognostizierte Bedarf bis 2040 für Wohn- und Gewerbeflächen voraussichtlich gedeckt werden. Die vorgesehenen Planungsflächen für Wohnnutzung überschreiten den errechneten Bedarf von 690 Wohnungen leicht um ca. 50 Wohnungen. Grundsätzlich soll die Darstellung von Bauflächen bedarfsgerecht erfolgen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann jedoch eine Reduzierung der Flächen erforderlich werden. Der Stadtrat erachtet das Maß an ausgewiesenen Wohnbauflächen in der vorliegenden Entwurfsfassung als angemessen.

Aufgestellt:

TB|MARKERT
Nürnberg, 17.01.2025



i.A. Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Stad Maxhütte-Haidhof
Maxhütte-Haidhof, 17. Jan. 2025



Rudolf Seidl
1. Bürgermeister

