



Gemeinde Neukirchen

Bauleitplanung „Allgemeines Wohngebiet Weißenstein II“
(Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Flächennutzungsplan-Änderung)

Projekt-Nr.: 08818-1-24

Vorentwurf

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

zum Bebauungsplan im Parallel-Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

„Allgemeines Wohngebiet Weißenstein II“

Textteil zum Vorentwurf vom 12. Februar 2025

redaktionelle Änderungen bis 19.02.2025



Begründung und Umweltbericht

Verfahrensträger:

Gemeinde Neukirchen
Am Rathaus 1
92259 Neukirchen

Bauleitplanung:

RENNER + HARTMANN CONSULT GmbH
Marienstraße 6
92224 Amberg

Teil B – Änderung des Flächennutzungsplans

Das Inhaltsverzeichnis und das Abbildungsverzeichnis sind am Anfang des Textteils zum Bebauungsplan (Teil A) zu finden – auch für den Teil B.

8. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans

8.1 Verfahren, Grund der Änderung

Dem aktuellen Verfahren ist ein Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) vorausgegangen, welches nach dem Urteil des BVerwG vom 18.07.2023 (Az.: 4 CN 3.22) abgebrochen und durch ein Verfahren im Regelverfahren ersetzt werden musste. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallel-Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist hierbei erforderlich, statt einer Berichtigung des Flächennutzungsplans (nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB).

Siehe hierzu den Verfahrensvermerk auf den Endfassungen von Bebauungsplan (Planteil), Flächennutzungsplan-Änderung (Planteil), sowie ab Seite 28 der Begründung zum Bebauungsplan. Zu „Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen“ siehe ab Seite 105.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP⁶⁶) ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt (siehe Abbildung 37). Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit wesentlich von der Darstellung des FNP ab. Deshalb ist bei Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallel-Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt für den Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,1 ha eine Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.

8.2 Lage



Abbildung 36: Lage des Baugebietes in Neukirchen

Das geplante Baugebiet liegt ca. 450 m vom Ortskern entfernt, am nordwestlichen Ortsrand von Neukirchen und schließt unmittelbar an das im Jahr 2000 errichtete Baugebiet „Sonnen-

⁶⁶ Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen .

seite“ in der Weißensteinstraße an. Das Plangebiet ist nur über die Weißensteinstraße zu erreichen. Diese schließt im Südosten an die Kreisstraße AS 37 (Hauptstraße) und dann an die Kreisstraße AS 39 (Etzelwanger Straße bzw. Peilsteiner Straße) an. Von dort besteht Anschluss an das ca. 12 km östlich gelegene Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg. Siehe auch den Lageplan auf Seite 36 mit der Lage zur Bundesstraße.

Zudem ist im Südwesten von Neukirchen eine Bahnstation. Es bestehen gute Zugverbindungen zu den Oberzentren Nürnberg und Amberg (VGN).


8.3 Änderungsbereich (Geltungsbereich des Bebauungsplans) und Nutzungen


Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit der Bereich der FNP-Änderung umfasst die Flurnummern 487/2, 487/3 und 488/4 (Wirtschaftsweg), sowie Teilflächen der Flurstücke Nummern 477, 481 (Wirtschaftsweg), 482, 483/2 und 485 der Gemarkung Neukirchen. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 1,1 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und somit der Änderungsbereich der FNP-Änderung wird zurzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich als extensives Grünland genutzt und ist im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt (siehe die Abbildung rechts).



Abbildung 37: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen

 Allgemeines Wohngebiet
(nach § 4 BauNVO;
nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

 Flächen für die
Wasserwirtschaft...
(nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

 Geltungsbereich
Bebauungsplan "Allgemeines
Wohngebiet Weissenstein II"

Abbildung 38: Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) – unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Plan M 1:2.500



8.4 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen

Zielsetzung der Gemeinde Neukirchen ist es, ihre Wohnfunktion weiter zu stärken durch die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, sowie die Ausweisung von ortszentrumsnahen Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die hohe Nachfrage nach Bauflächen in der Gemeinde Neukirchen (die noch vorhandenen freien Parzellen reichen für die Nachfrage nicht aus – siehe Kapitel 8.5) und die Verfügbarkeit dieser zentrumsnahen Fläche, im Anschluss an vorhandene Bebauung, in Nähe des Bahnhofs und mit guter Anbindung über das Straßennetz (siehe die Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000, sowie den Lageplan Abbildung 4 auf Seite 36 der Begründung zum Bebauungsplan).

Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans „Weißenstein II“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. **Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):** Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand.
Dies führt zur Inanspruchnahme weniger geeigneter Flächen oder dazu, dass die Gemeinde die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ und „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ nicht ausreichend berücksichtigt.
2. Eine **andere Erschließung**, z. B. aus östlicher Richtung ist aufgrund der bestehenden Nutzungen (Bebauung, Wald) nicht möglich.
3. Eine **bauliche Weiterentwicklung von Potenzialflächen** an anderer Stelle in Neukirchen wurde überprüft: siehe hierzu die Bedarfsermittlung ab Seite 105.

8.5 Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung

Siehe hierzu auch die „Bedarfsanalyse“⁶⁷ der Gemeindeverwaltung im Anhang.

Aus der **landesplanerischen Stellungnahme** der Regierung der Oberpfalz vom 09.03.2022 (im Zuge des vorausgegangenen Verfahrens nach § 13b BauGB: „Die geplante Siedlungsfläche ist an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Der Nachweis des Bedarfs an Wohnbauflächen und der fehlenden Verfügbarkeit wurde erbracht. Zudem erfolgte eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Einwohnerentwicklung und der demographischen Entwicklung. Die Planung steht somit in Einklang mit den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des LEP“.

8.5.1 Grundlagen der Überprüfung, Angaben zur Überprüfung

Die Prüfung des Bedarfs erfolgt unter Beachtung von Vorgaben der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“⁶⁸, Stand: 05. Dezember 2023:

„Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landes-

⁶⁷ Bedarfsanalyse zum Bebauungsplan Baugebiet Weißenstein II – Stand Januar 2025 der Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg

⁶⁸ Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 05. Dezember 2023, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

planungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB). In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung und Begründung, warum für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1, 1.1.3, 1.2.2 und 3.1.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst vorhandene Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Notwendigkeit der Begründung ergibt sich auch aus § 1a Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB). Für Bauleitplanverfahren ist es zweckmäßig, eine plausible Bedarfsbegründung zu erstellen, die beiden gesetzlichen Grundlagen gerecht wird. Eine Hilfestellung zur Begründung eines Bedarfs an neuen Siedlungs-flächen im Außenbereich kann u.a. diese Auslegungshilfe geben. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden erstreckt sich dabei ausschließlich auf die Anforderungen aus dem LEP. Dabei wird standardmäßig und einheitlich anhand dieser Hinweise nachvollzogen, ob Bauleit-planungen den genannten landesplanerischen Anforderungen gerecht werden. Maßgeblich für die In-anspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.“

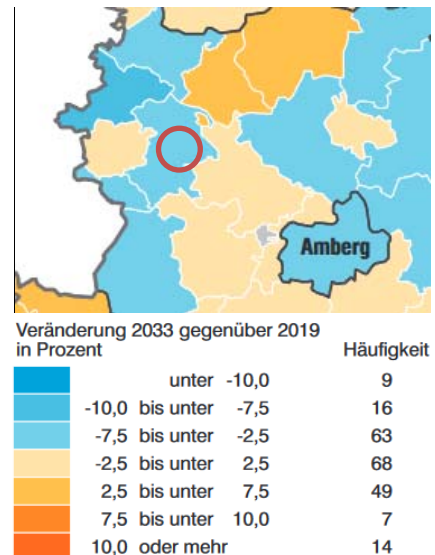
A - Demographischer Wandel und seine Folgen

Das Bayerische Landesamt für Statistik bietet im Demographie-Spiegel für Bayern⁶⁹ unter anderem „Berechnungen für die Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg ...“ an.

Die Gemeinde gehört zu den Bereichen Bayerns, die in der Grafik „Veränderung“ (Seite 4) in die Gruppe „-7,5 bis unter -2,5 % (Veränderung 2033 gegenüber 2019) eingestuft werden.

Diese schlechte Einstufung im Vergleich zu den ebenfalls an der Bahnlinie nach Nürnberg liegenden Nachbar-gemeinden kann am zu niedrigen Angebot an Bau-plätzen und Wohnungen liegen.

Der Landkreis Amberg-Sulzbach insgesamt wird (siehe unten auf Seite 108) in die Kategorie „-2,5 bis unter 2,5“ – „stabil“ eingestuft (Beiträge zur Statistik, Heft 555 – A182AB 202200 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 – S. 4).



Beiträge zur Statistik – A182C2 202151 – Demographie-Spiegel für Bayern bis 2033

Abbildung 39: Ausschnitt aus „Demographie-Spiegel für Bayern bis 2033“ (Seite 4)

⁶⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Hrsg. August 2021 - Best.-Nr. A182CB 202151: Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg – Berechnungen bis 2033 (letzter Download Mai 2024) und „Beiträge zur Statistik – A182AB 202300 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 Hrsg. Im Februar 2024 (letzter Download Mai 2024) - https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/index.html

Datenblatt 09 371 141 Neukirchen b.Sulzbach-Rosenberg

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 512	392	1 516	604
2020	2 470	370	1 500	600
2021	2 470	370	1 490	610
2022	2 460	370	1 490	610
2023	2 460	380	1 460	620
2024	2 460	380	1 440	640
2025	2 460	390	1 400	670
2026	2 450	390	1 370	690
2027	2 450	400	1 330	720
2028	2 450	400	1 300	750
2029	2 450	410	1 280	760
2030	2 450	420	1 250	780
2031	2 450	420	1 240	790
2032	2 450	420	1 220	800
2033	2 450	420	1 210	810

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Der langfristige Rückgang der Gruppe „18 bis unter 65“ bis zum Jahr 2033 zeigt, dass die Gemeinde gut daran tut, Maßnahmen für den Erhalt und die Förderung ortsnaher Arbeitsplätze, sowie für die Schaffung von Wohnraum zu ergreifen.

Abbildung 40: Datenblatt 09 371 141 (Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-R.) aus „Demographie-Spiegel für Bayern ...“

(Seite 5).


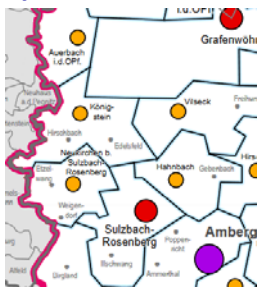
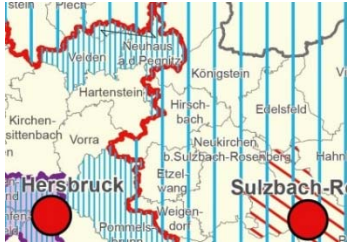

B - Strukturdaten

Tabelle Strukturdaten		Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg, im Landkreis Amberg-Sulzbach																											
<ul style="list-style-type: none"> Einwohnerzahl der Gemeinde (es sind die jeweils zum Jahresende bereinigten Zahlen des LfStat heranzuziehen) 	Bevölkerungsstand zum 30.09.2023: 2.518 Einwohner, bzw. zum 31.12.2022 2.537 Einwohner (letzter veröffentlichter Stand der bereinigten Zahlen Dezember 2023 a1200c_202343.pdf, S. 17 ⁷⁰ - Bayerisches LfStat, bzw. Dez. 2022 aus „2022_bev_gemeinden.xlsx“ ⁷¹ , sowie Datenblatt 09 371 141 (Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-R.) aus „Demographie-Spiegel für Bayern ...“ siehe oben auf Seite 107 - Abbildung 40) zum 31.03.2023:	371141 303 Neukirchen b.Sulzbach-Rosenberg 2529 1244 371141 303 Neukirchen b.Sulzbach-Rosenberg 2537 (Stand: 31.12.2022).																											
<ul style="list-style-type: none"> Einwohnerentwicklung der Gemeinde in den letzten zehn Jahren 	31.12.2022: 2.537 Einwohner (Quelle: siehe oben) 31.12.2012: 2.595 Einwohner (Quelle: ⁷¹ und ⁷² : Bay. LfStat) - Zuwachs / Verlust: (minus) - 58 Einwohner	<small>Fortschreibung des Bevölkerungsstandes Bevölkerung (Anzahl)</small> <small>Gemeinden Bayerns (einschl. gemeindefreie Gebiete)</small> <table border="1"> <tr> <td>09371141</td> <td>Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg</td> <td>31.12.2012</td> <td>31.12.2013</td> <td>31.12.2014</td> <td>31.12.2015</td> <td>31.12.2016</td> <td>31.12.2017</td> <td>31.12.2018</td> <td>31.12.2019</td> <td>31.12.2020</td> <td>31.12.2021</td> <td>31.12.2022</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>2595</td> <td>2569</td> <td>2555</td> <td>2530</td> <td>2509</td> <td>2497</td> <td>2483</td> <td>2512</td> <td>2472</td> <td>2451</td> <td>2537</td> </tr> </table>		09371141	Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022			2595	2569	2555	2530	2509	2497	2483	2512	2472	2451	2537
09371141	Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022																	
		2595	2569	2555	2530	2509	2497	2483	2512	2472	2451	2537																	
<ul style="list-style-type: none"> Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung 	Zieljahr der Planung: 2.450 Einwohner (wie für die Jahre 2026 bis 2033 angegeben; Quelle: Datenblatt 09 371 141 - Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-R. – 09371141.pdf auf S. 5)																												

⁷⁰ Bayerisches LfStat https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/a1200c_202343.pdf, Hrsg. Im Dezember 2023

⁷¹ „2022_bev_gemeinden.xlsx“ bei <https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive/index.html>

⁷² a1200c_201244_36308.pdf - https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html - S. 17

<ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsprognose des Landkreises 	<p>Veränderung der Landkreisbevölkerung Landkreis Amberg-Sulzbach 2042 gegenüber 2022 in Prozent: „-2,5 bis unter 2,5 „stabil““</p> <p>Abnahme von 103.300 im Jahr 2021 auf 103.200 im Jahr 2041 (⁷³ Seite 5).</p> <p>(S. 4 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 – Demographisches Profil für den Landkreis Amberg-Sulzbach⁷³).</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Einstufung im Zentrale Orte-System⁷⁴ 	<p>Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg ist laut dem gültigen Regionalplan Oberpfalz-Nord als Grundzentrum eingestuft (Begründungskarte 2 des Regionalplans Region Oberpfalz-Nord).</p> <p>Die nächsten zentralen Orte sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Grundzentren Königstein, Hahnbach, Auerbach i. d. OPf. und Vilseck • das Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg sowie • das Oberzentrum Amberg.
<ul style="list-style-type: none"> • Gebietskategorie gem. LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern)  <p>LEP Stand 2018 Anhang2 Strukturkarte</p>  <p>Regionalplan – Begründungskarte 1</p>	<p>In der Strukturkarte zum LEP (LEP_Stand_2018_Anhang_2_-_Strukturkarte.pdf⁷⁵) ist die Gemeinde Neukirchen als „Allgemeiner ländlicher Raum“ und als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ („Kreisregionen“) dargestellt. Hier gilt (aus dem Textteil des LEP):</p> <p>„2.2.4 Vorrangprinzip“: (Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, - der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und - der Verteilung der Finanzmittel, <p>soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.“</p> <p>Aus dem LEP (2.2.5): „(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann“

⁷³ „Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 555 - www.statistik.bayern.de/demographie - Hrsg. im Februar 2024 – Bestell-Nr. A182AB 202300 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 – Demographisches Profil für den Landkreis Amberg-Sulzbach“

⁷⁴ Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) – Begründungskarte 2 – Zentrale Orte, Nahbereiche, Stand 01. Juni 2022
https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/dokumente/bk_zentrale_orte_nahbereiche.pdf

⁷⁵ <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2020>

 <p>Regionalplan – Zielkarte 1 Raumstruktur</p>	<p>Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord⁷⁶, Begründungskarte 1 – Raumstruktur, ist der Bereich um Neukirchen bei der Ökologisch-funktionellen Raumgliederung als Kategorie „III - Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung)“ eingestuft. In der Zielkarte 1 - Raumstruktur ist der Bereich als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ sowie „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt. In der Zielkarte 2 - Landschaft und Erholung ist der Bereich als Teil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (Nr. 0/060005/00/00) dargestellt. „In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu“ (Regionalplan B I 2.).</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsanbindung / ÖVN  <p>Abbildung 41: Lage zur B 14</p>	<p>Das geplante Wohngebiet schließt direkt an Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Neukirchen an (Bebauungsplan WA Weißenstein). „Die nächsten Städte sind Sulzbach-Rosenberg im Osten (Entfernung über die B 14 ca. 11 bis 12 km) und Hersbruck im Westen (Entfernung ca. 19 km)“.</p> <p>Über die B 14 (ca. 4 km entfernt) sind die B 85 Amberg – Auerbach, die Autobahn A 9 bei Lauf a. d. Pegnitz und die A 6 Nürnberg – Pilsen (Aufahrt 64 Sulzbach-R.) problemlos zu erreichen.</p> <p>Neukirchen ist mit einer eingleisigen Bahnlinie an das Schienennetz des Großraums Nürnberg angeschlossen. „Vor Ort gibt es eine Park&Ride-Anlage mit rund 90 Parkplätzen und gut 80 Fahrradstellplätzen. Der Bahnhof und das Baugebiet liegen Luftlinie ca. 760 Meter voneinander entfernt. Der Bahnhof ist Umsteigeanlage und Anlaufstelle für Pendler. Züge verkehren Richtung Weiden in der Oberpfalz, Schwandorf und Nürnberg im stündlichen, zum Teil auch halbstündigen Takt. Zusätzlich verkehren zwei Buslinien des VGs durch Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg. ... Zum Teil besteht für die Bevölkerung die Möglichkeit einen Rufbus anzufordern. ...“ [Quelle Angaben der VG Neukirchen⁷⁷]. „Über den Bahnhof Neukirchen lassen sich die Verkehrsknotenpunkte Nürnberg, Amberg und Schwandorf schnell und bequem erreichen. Dank des neuen Rufbus-Angebots (Linie 30) verbessern sich ... die Transportmöglichkeiten in Richtung Edelsfeld“⁷⁸.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region 	<p>Die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises und der Region ist sehr positiv. Neukirchen hat sich in den letzten Jahrzehnten von einer ehemals vor allem von der Landwirtschaft geprägten Gemeinde zu einem Wohn- und Arbeitsort mit Beschäftigten im Handwerk und Gewerbe entwickelt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • weitere Indikatoren u. a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte 	<p>Die Anbindung an die örtliche Infrastruktur ist gut. Je „zwei Allgemeinärzte und Zahnärzte, zwei Bäcker und Metzger, ein Einkaufsmarkt u.v.m. sind direkt am Ort verfügbar. ... Junge Familien finden mit einem zentral gelegenen Kindergarten mit angeschlossener Kinderkrippe sowie einer Grundschule die besten Betreuungs- und Bildungsangebote vor. Weiterführende Schulen und Hochschulen sind bequem mit Zug und Bus erreichbar. Neu-</p>

⁷⁶ Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) – Zielkarte 1, Raumstruktur, Stand: 01. Juni 2022

https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/dokumente/zk1_raumstruktur.pdf

⁷⁷ Bedarfsanalyse Haid_Sept2020.pdf VG Neukirchen September 2020

⁷⁸ <https://neukirchen-bei-sulzbach-rosenberg.de/oeffentliche-verkehrsmittel/>

kirchen ist eingebettet in eine herrliche Natur, die zu vielfältigen Freizeitaktivitäten einlädt.“⁷⁹

Die als Wohngebiet vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde oder die Gemeinde hat einen Vorvertrag, damit hat die Gemeinde gesicherten Zugriff auf die Flächen.

Siehe zu den **weiteren Indikatoren** auch die in der „Bedarfsanalyse“⁸⁰ der Gemeindeverwaltung aufgeführten Punkte (im Anhang): So stellt die Gemeinde eine Wohnraum-Börse mit „**Bau-Ampel**“ zur Verfügung um Baulücken vorrangig zu schließen und frei werdende Wohnungen zu vermitteln. Die letzte **Abfrage der Baulücken** erfolgte 2015; 2021 erfolgte ein „**Vitalitätscheck**“ (im Juli 2021 mit Abfrage der Abgabebereitschaft).

„Seit 1. Mail 2020 bewerben sich 80 Interessenten um einen Bauplatz bei der Gemeinde (Stand 21.01.2025). Dies ergibt trotz negativer Einwohnerentwicklung und stagnieren der Einwohnerprognose einen **rechnerischen Bedarf von 4,8 ha** (bei 600 m²/Interessent). Bezüglich der Art und Größe der Wohnungen, kann keine allgemeine Aussage getroffen werden. Von den Bauwilligen, die **speziell für das geplante Baugebiet Weißenstein II** einen Rückmeldebogen an die Gemeinde Neukirchen geschickt haben – zu 90 % einheimische junge Familien, kamen gezielte Wünsche für die Einfamilienhäuser in Bezug auf die Größe der Grundstücke zurück ...“ (siehe auch die „Bedarfsanalyse“⁸⁰ im Anhang).

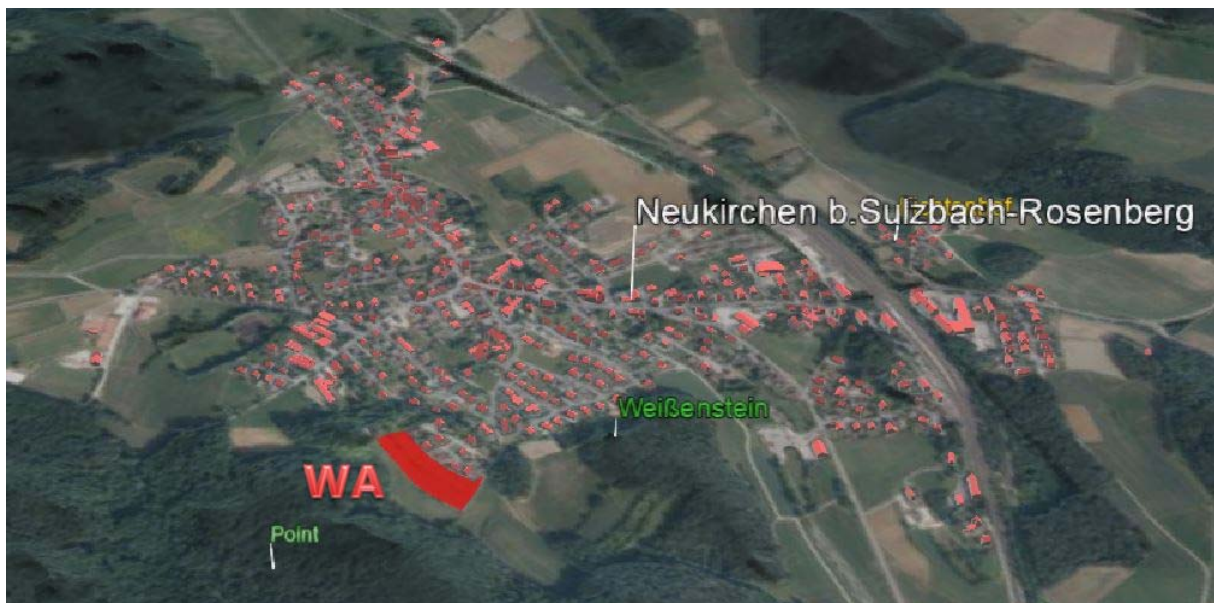


Abbildung 42: Lage im Luftbild (Vogelperspektive aus dem BayernAtlas, nicht genordet).

⁷⁹ [https://neukirchen-bei-sulzbach-rosenberg.de/bauen/...](https://neukirchen-bei-sulzbach-rosenberg.de/bauen/)

⁸⁰ Bedarfsanalyse zum Bebauungsplan Baugebiet Weißenstein II – Stand Januar 2025 der Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg.

C - Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Laut der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und der Auslegungshilfe hierzu⁸¹ ist eine vollständige Aufstellung der Flächenpotenziale (den einzelnen Gemeindeteilen zuordenbar) erforderlich. Hierzu zählen:

<ul style="list-style-type: none"> Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht. 	Die Prüfung ergibt, es sind keine solchen Flächen bekannt.
<ul style="list-style-type: none"> Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich, wie etwa Baulücken, Brachen, Konversionsflächen 	Die Prüfung ergibt, es sind keine solchen Baulücken, Brachen und Konversionsflächen verfügbar. Es sind keine unbebauten Flächen bekannt, die zur Verfügung stehen (Stichwort „Bau-Ampel“ – siehe die Bedarfsanalyse im Anhang).
<ul style="list-style-type: none"> Im Bebauungsplan oder im Bereich städtebaulicher Satzungen dargestellte, noch nicht genutzte Flächen. 	Die Prüfung ergibt, es sind keine solchen Flächen verfügbar.
<ul style="list-style-type: none"> Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, ungenutzter und untergenutzter Gebäude. 	Die Prüfung ergibt, es sind keine Leerstände bzw. ungenutzte Gebäude für Wohnbebauung vorhanden (Stichwort „Bau-Ampel“ – siehe die Bedarfsanalyse im Anhang).
<ul style="list-style-type: none"> Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen. 	Die Prüfung ergibt, es sind keine geeigneten Flächen verfügbar.

sonstige Ortsteile – Gemarkung -/-

In die Betrachtung ist die aktuelle Situation innerhalb Neukirchens bei Sulzbach-Rosenberg, sowie in den weiteren Ortsteilen eingeflossen.

„Die Schließung von Lücken innerorts, die Behebung von Leerständen im Rahmen der voraussichtlich im Herbst 2021 beginnenden „umfassenden Dorferneuerung“ und die Ausweisung von Bauland sind hierzu konkret angedacht. Der Lückenschluss von Grundstücken im Privatbesitz ist inzwischen – mangels weiterer Abgabebereitschaft – ausgeschöpft“ (aus der „Bedarfsanalyse zum Bebauungsplan Baugebiet Weißenstein II“⁸² der Gemeindeverwaltung im Anhang). Im gesamten Gemeindegebiet sind **keine verfügbaren Bauparzellen** mehr vorhanden („Grüne“ Flächen der Bau-Ampel – siehe Seite 10 der „Bedarfsanalyse“⁸² der Gemeindeverwaltung im Anhang, sowie ab Seite 112).

D - Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen - Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen

Siehe hierzu die „Bedarfsanalyse“⁸² der Gemeindeverwaltung im Anhang.

Anmerkungen: Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde oder die Gemeinde hat für die Flächen einen Vorvertrag; damit hat die Gemeinde gesicherten Zugriff auf die Flächen. Grundsätzlich sind auch in Zukunft Bauverpflichtungen gewollt und vorgesehen.

⁸¹ Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“⁸¹, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 05. Dezember 2023.

⁸² Bedarfsanalyse zum Bebauungsplan Baugebiet Weißenstein II – Stand Januar 2025 der Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg

E - Kommunale Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale

Als Kommunale Strategie zur Aktivierung der möglicherweise entstehenden Potenziale und zur Vermeidung von Leerständen wird unter anderem die Wohnraum-Börse und die „Bau-Ampel“ auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung gestellt (<https://neukirchen-bei-sulzbach-rosenberg.de/bauen/>):

Sie haben ein Haus oder eine Wohnung zu vermieten oder zu verkaufen? Oder Sie suchen ein Haus oder eine Wohnung? Die Gemeinde Neukirchen bietet Ihnen an, hier Ihre leerstehenden Räume und Gebäude im Internet zu veröffentlichen. Hier finden Sie eine Übersicht der zum Verkauf oder zur Vermietung stehenden Objekte.

Wohnraumboerse-Formular-Interessenten-ausfuellbar(1) Wohnraumboerse-Formular-Eigentuemmer-ausfuellbar(1)

Baugebiet Lohe	Baugebiet Raiffeisengelände	Baugebiet "Weißenstein II"	Verkauf privater Baugrundstücke
Verkauf/Vermietung von Immobilien			
Derzeit werden keine Grundstücke zum Kauf/Verkauf angeboten.			

Abbildung 43: Wohnraumbörse - <https://neukirchen-bei-sulzbach-rosenberg.de/bauen/>

F - Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

„Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden. Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen FolgekostenSchätzer zur Verfügung.“⁹⁰

Der Folgekostenschätzer kommt hier nicht zur Anwendung. Stattdessen wird der gemeindlichen Entscheidung eine Kostenschätzung der Erschließungsplaner zu Grunde gelegt.

8.6 Übergeordnete Planungen und Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern⁹¹ (LEP, Stand 1. Juni 2023) wie die Erfordernis einer „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ oder die Ausweisung neuer Siedlungsflächen „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ werden - wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben - mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

8.7 Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung

Art und Maß der Nutzung werden im Bebauungsplan behandelt, die Begründung für die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet findet sich wie der Anlass der Planaufstellung dort unter Kapitel 5.4 „Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation und Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen, Nullvariante“, ab Seite 38.

Die Wasserversorgung, die Abwasser- und Abfallentsorgung sind sichergestellt (siehe auch hierzu den Bebauungsplan). Das Baugebiet soll so schnell wie möglich verwirklicht werden; die Finanzierung der Erschließung ist gesichert.

⁹⁰ Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 05. Dezember 2023, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
<https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaeetzer/index.php>

⁹¹ <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

8.8 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit“ behandelt.

8.9 Landschaftsplanung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Landschaftsplanung und naturschutzrechtlicher Ausgleich werden in der Begründung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt, ebenso die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes, der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung.

Planungsgrundlagen und natürliche Grundlagen, wie „Böden“, „Wasserhaushalt und Gewässer“, oder „Potenziell natürliche Vegetation“ werden - wie die Biotope der bayerischen Biotopkartierung - als Teil der Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ausgangssituation in der Begründung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.

8.9.1 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie Vermeidungsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.

8.9.2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ (ausführlich mit Hinweisen zu Schwierigkeiten und Kenntnislücken in der „Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ zum Bebauungsplan).

8.9.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umwelt-Auswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Aussagen zum Monitoring in der Begründung zu finden.

8.9.4 Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung erfolgt ausführlich im Umweltbericht des Bebauungsplans. Zusammenfassend wird dort festgestellt:

Insgesamt kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen davon ausgegangen werden, dass hier die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der gemeindlichen Abwägung ausreichend berücksichtigt und gerecht mit den anderen Belangen abgewogen werden. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.

8.10 Anhang / Umweltbericht

Teil dieser Begründung ist der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung im Anhang.

Vorentwurf vom 12. Februar 2025, redaktionelle Änderungen bis 19.02.2025

Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl, Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel



RENNER
+ HARTMANN
CONSULT GMBH

Marienstraße 6
92224 Amberg
+49 (0)9621 / 4860-43
www.renner-consult.de

Geschäftsführer:
Christian Faderl, Georg Pröls
Amtsgericht Amberg
HRB-Nr.: 1578
USt.-IdNr.: DE133697871

9. Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil des Bauleitplans zu erstellen. „Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung“. Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt. Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay. StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

9.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Siehe hierzu auch die Begründung zum Bebauungsplan.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, ihre Wohnfunktion weiter zu stärken durch die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, sowie die Ausweisung von ortszentrumnahen Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die hohe Nachfrage nach Bauflächen in der Gemeinde Neukirchen (die noch vorhandenen freien Parzellen reichen für die Nachfrage nicht aus – siehe Kapitel 8.5) und die Verfügbarkeit dieser ca. 1,1 ha großen, ortszentrumnahen Fläche, im Anschluss an vorhandene Bebauung, in Nähe des Bahnhofs und mit auch ansonsten guter verkehrlicher Anbindung (siehe die Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000, sowie den Lageplan in Abbildung 4 auf Seite 36 der Begründung zum Bebauungsplan). Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

9.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes, der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung

Die im Regionalplan, LEP, im Landschaftsplan, sowie anderen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung werden teilweise bei den Schutzgütern (im Umweltbericht zum Bebauungsplan) behandelt.

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). In der vorliegenden Bauleitplanung werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

Landesentwicklungsprogramm

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern⁹² (LEP Stand 01. Juni 2023) wie die Erfordernis einer „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ oder die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ erfolgen, werden wie die folgenden Vorgaben und die Vorgaben des BayLplG wie teilweise auch unten beschrieben

⁹² LEP - <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/...> LEP Stand: 1. Juni 2023 - https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_2023/230601_LEP_Lesefassung.pdf – nicht-amtliche Lesefassung, Stand 01.06.2023

mit der vorliegenden Planung im Hauptort der Gemeinde mit guter Verkehrsanbindung (ÖPNV ... siehe auch Seite 109) umgesetzt.

- Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur ausgerichtet werden (BayLplG Art. 6 Abs. 3 Nr. 2 S. 2).
- „(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten ...“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP 1.1.1).
- „(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten“ (LEP 1.2.1, auch LEP 3.1 - G).
„(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden“ (LEP 1.2.2).
„(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden“ (LEP 1.2.2).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (LEP 3.1 G).
- „(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 3.1 G).
- **„Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen“ (LEP 3.2). Diese Vorgaben werden hier im Kapitel 8.5 ab Seite 105 behandelt.
- **„Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“**
„(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn ...“ (LEP 3.3).
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3).
- „(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden“ (LEP 7.1.1). „Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (...)“ (LEP zu 7.1.1 B).
- „(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten“ (LEP 7.1.6).
- „Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3 B).

Das geplante Wohngebiet ist eine Erweiterung vorhandener gewachsener Nutzungen (vorhandene Allgemeine Wohngebiete) und widerspricht diesen Vorgaben nicht. Das geplante Wohngebiet ermöglicht die Befriedigung der hohen Nachfrage nach Wohnbebauung (insbesondere Einfamilienhäuser) zentrumsnah, im direkten Anschluss an vorhandene Bebauung.

„... Der Nachweis des Bedarfs an Wohnbauflächen und der fehlenden Verfügbarkeit bestehender Flächenpotenziale im Innenbereich wurde erbracht. ... Die Planung steht somit in Einklang mit den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des LEP ...“ (Landesplanerische Stellungnahme vom 09.03.2022 der Regierung der Oberpfalz – Höhere Planungsbehörde ... - Zeichen: ROP-SG24-8314.12-112-8-9).

Neukirchen gehört laut „Anhang 2“ zum LEP (Strukturkarte – Ausschnitt siehe rechts)⁹³ in die Kategorie „**Allgemeiner ländlicher Raum**“ (senkrecht blau gestreift dargestellt).

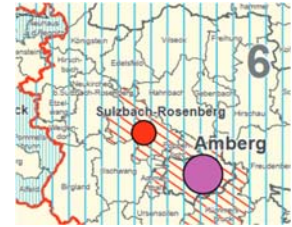


Abbildung 44: Ausschnitt aus Anhang 2 zum LEP

Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

Im Regionalplan⁹⁴ für die Region Oberpfalz-Nord wird folgendes Ziel im Bereich „Siedlungsstruktur“ angestrebt:

„1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden“ (Ziele B II 1.1).

„2.1 Bei Sanierungsmaßnahmen und der Planung neuer Siedlungsgebiete soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden“ (Ziele B II 2.1).

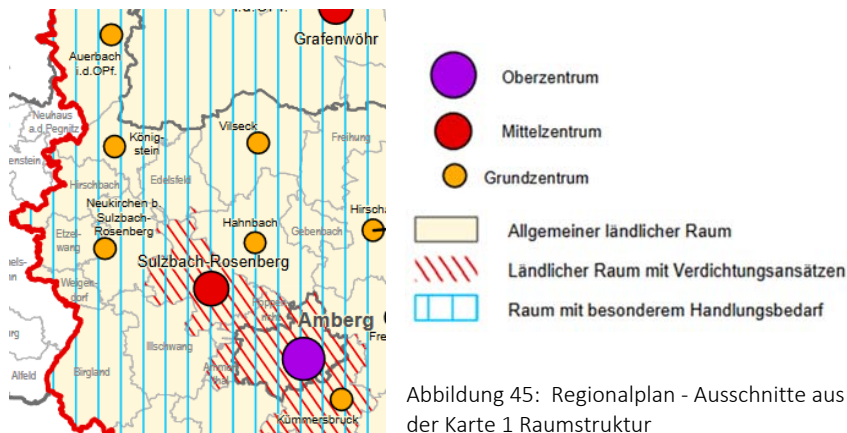


Abbildung 45: Regionalplan - Ausschnitte aus der Karte 1 Raumstruktur

Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord⁹⁵, Karte 1 Raumstruktur, ist der Bereich um Neukirchen als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ und „**Raum mit besonderem Handlungsbedarf**“ dargestellt.





Die Ortschaft Neukirchen ist als **Grundzentrum** dargestellt. „Grundzentren sollen die Nahversorgungsfunktion für die Einwohner ihres Nahbereichs übernehmen und daher ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung vorhalten“ (Regionalplan Oberpfalz Nord, A 4 Zentrale Orte, Begründung).

⁹³ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Abgrenzung der Teilräume - Anhang 2 zum LEP (Strukturkarte), Stand 15.11.2022 - https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/B_221115_Strukturkarte_LEP.pdf



⁹⁴ Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) - 2002 / 2018 - Hrsg.: Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord [https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/...](https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/)

⁹⁵ Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) - u.a. Karte 1 Raumstruktur „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ - Stand 01.06.2022 https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html

Ökologisch-funktionelle Raumgliederung

-  I Gebiet mit geringer Belastbarkeit (ohne Nutzung, naturnahe Nutzung)
-  II Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit (kleinteilige Nutzung)
-  III Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung)
-  IV Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung

Naturräumliche Gliederung

-  Grenze der naturräumlichen Haupteinheit
-  Grenze der naturräumlichen Einheit
- 0701** Nummer zur Kennzeichnung der naturräumlichen Einheit

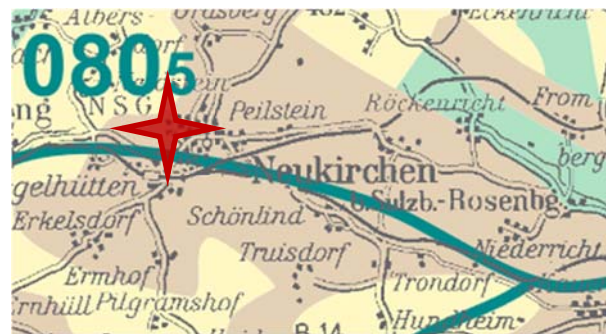


Abbildung 46: Belastbarkeit (Regionalplan)

In Bezug auf die „**Ökologisch-funktionelle Raumgliederung**“ ist der Bereich in der Begründungskarte 1 – Raumgliederung¹² als „Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung)“ gekennzeichnet.

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG:

Die **Land- und Forstwirtschaft** soll gemäß Ziel B III 1 des Regionalplans¹² „erhalten und gestärkt werden“. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche, die nicht kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen ist daher besondere Bedeutung beizumessen (siehe hierzu unter anderem im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 6.1.1 Schutzgut „Boden und Fläche“ ab Seite 56).

Der Geltungsbereich liegt gemäß Regionalplan⁹⁶, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ in einem „**Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet**“ (siehe Abbildung 10, Kreuz-Schraffur).

„In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.“ (Regionalplan Oberpfalz Nord, B I Natur und Landschaft, Ziele, 2.1). Dies ist in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen. Den Stellungnahmen der Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes ist daher eine hohe Bedeutung beizumessen. Dem Biotop- und Artenschutz sind besondere Aufmerksamkeit zu gewähren.

Landschaftsschutzgebiet: siehe Text und Abbildung 11 auf Seite 44.



Abbildung 47: Regionalplan - Ausschnitt aus der Karte 3 Landschaft und Erholung mit Lage des Baugebietes.

Erläuterung des Planzeichens:

-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

⁹⁶ Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) - u.a. Karte 3 Landschaft und Erholung - https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html

Schutzgebiete, Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope usw.

Das im Westen befindliche Naturschutzgebiet „Schergenbuck mit Schloß Neidstein“ (ID: 259) wird von der Planung nicht beeinflusst. Naturdenkmäler, Nationalparke, Nationale Naturmonumente oder Biosphärenreservate sind ebenfalls nicht betroffen. Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete können ausgeschlossen werden, da sich in der Umgebung keine solchen Gebiete befinden.

Der Geltungsbereich und somit Änderungsbereich des FNP liegt innerhalb des **Naturparks „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“** (NP-00009).

An den Geltungsbereich grenzt im Nordwesten das **Landschaftsschutzgebiet** „LSG innerhalb des Naturparks Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst (ehemals Schutzzone)“ „LSG-BAY-14“⁹² an (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan, Abbildung 11, Seite 44).

Im Geltungsbereich bzw. im unmittelbaren Umfeld sind zwei **Biotope** der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung zu finden (siehe den Umweltbericht zum Bebauungsplan, Abbildung 13, Seite 57). Es handelt sich hierbei um „Hecken und Gebüsch nördlich und westlich von Neukirchen“ (Biotop-Nrn. 6435-0112-006 sowie 6435-0112-003). Die Heckenstruktur mit Biotop 6435-0112-003 muss im Zuge der Planungen entfernt werden.

Nördlich des Geltungsbereichs ist unter anderem die Biotopfläche Nr. 6435-0112-002 mit potenziell gesetzlich geschützten Biotopflächen vorhanden (nicht im Geltungsbereich).

Im nördlichen Geltungsbereich ist insbesondere auf Fl.Nr. 485 **arten- und struktureiches Dauergrünland** vorhanden (FFH-Lebensraumtyp 6510), welches ein gesetzlich geschütztes Biotop nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG darstellt.

ABSP

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Amberg-Sulzbach (ABSP, Hrsg. Bay. StMLU, März 2001) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans innerhalb des Schwerpunktgebietes „I – Kuppenalb zwischen Weigendorf und Königstein“.

Als Ziele und Maßnahmen werden im ABSP u. a. genannt:

„1. Naturschutzrechtliche Sicherung (vgl. Karte 4 und Abschn. 5.2):

– Der Dolomitekuppenalb zwischen Hirschbach und Ratzenhof als großflächiges Schutzgebiet mit Zonenkonzept (...)

2. Sicherung und Optimierung des Quellbereichs in der Etzelbachaue östlich Etzelwang (...)

3. Erhaltung und Optimierung von Hirsch- und Etzelbach mit ihren Talräumen als regional bis überregional bedeutsame Lebensräume und Verbundachsen durch (vgl. Karte 2.1 und 2.2, Abschn. 3.1.3, 3.2.3 und 3.2.4) (...)

4. Förderung der überregional bedeutsamen Amphibienarten Kamm-Molch, Knoblauchkröte und Kreuzkröte sowie des Laubfroschs und der Gelbbauchunke (...) (vgl. Karte 2.1, Abschn. 2.2.2 D): (...)

5. Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen für den Storchschnabel-Bläuling (vgl. Abschn. 3.2.4):

– Sicherung der Lebensräume im Hirschbachtal und seiner Umgebung
– Verbesserung und Vergrößerung der Lebensräume unter Beachtung der ökologischen Ansprüche der Art; nur kleinflächige Rotationsmahd von Hochstaudenbeständen (Art bevorzugt junge Brachestadien)
– Vernetzung, Wiederherstellung bzw. Neuschaffung von Lebensräumen.

6. Erhaltung, Wiederherstellung und Förderung von Trockenlebensräumen im Raum Weigendorf-Hirschbach-Königstein (...) (vgl. Karte 2.3, Abschn. 3.3.1, 3.3.2 und 3.3.3) (...)

7. Erhaltung und Optimierung der besonders wertvollen Kalkmagerrasen am Wolfsbühl südöstlich Neukirchen sowie am Südhang des Stephansrichter Bergs durch bestandsgerechte Pflegemaßnahmen, Ausweisung von Pufferzonen, Unterlassung von Erstaufforstungen und Einbindung in Biotopverbundsysteme (vgl. Karte 2.3).

8. Erhaltung und Förderung der Orchideen-Buchenwälder sowie der lichten Steppenheide-Kiefernwälder mit ihren Lebensgemeinschaften, insbesondere im Bereich der Kuppenalb zwischen Achtel und Ratzenhof durch (vgl. Karte

⁹² Bayern-Atlas - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - Juli. 2021

2.4, Abschn. 3.4.1)
(...)

9. Erhaltung und Optimierung der Heckengebiete bei Königstein, Eschenfelden, Hirschbach und Lehendorf; ggf. Aufstellung von Pflege- und Entwicklungsplänen (vgl. Karte 2.4 und Abschn. 3.4.2).“

Flächennutzungs- / Landschaftsplan

Der Änderungsbereich wird zurzeit im Wesentlichen als extensives Grünland genutzt und ist im **Flächennutzungsplan** (FNP⁹⁸) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen wesentlich von der Darstellung des wirk-samen Flächennutzungsplan (FNP) ab. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege , Orts- und Landschaftsbild

Der Bayerische Denkmal-Atlas weist im Geltungsbereich und seinem Umfeld keine **Bau- und Bodendenkmäler** aus⁹⁹. Eingetragene Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht betroffen und nach aktuellem Kenntnisstand auch nicht zu vermuten.

9.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Planungsgrundlagen und natürliche Grundlagen, wie „Böden“, „Wasserhaushalt und Gewässer“, oder „Potenziell natürliche Vegetation“ werden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan als Teil der Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ausgangssituation bei den Schutzgütern behandelt (Kapitel 6.2).

9.4 Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter

Die Flächennutzungsplan-Änderung hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter, die über die im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgezeigten hinausgehen.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden und Fläche“, „Wasser“ sowie „Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume“.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Klima und Luft“, und „Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung“ sind unter Einbeziehen der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Eingrünung ...) von geringer Erheblichkeit.

Das Schutzgut „Mensch“, das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ wird in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.

⁹⁸ Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen.

⁹⁹ Bayerischer DENKMAL-ATLAS (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>) Oktober 2021

Der Ausgleich erfolgt im Zuge der Bebauungsplanung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen werden durchgeführt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Tabelle 3 – Schutzgüter, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Boden und Fläche	mittel	gering	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering – mittel	gering – mittel
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	mittel bis hoch	gering	gering	gering – mittel bei Umsetzung der gepl. Maßnahmen
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	gering	gering	gering	gering
Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.			
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	keine zusätzlichen Belastungen.			

9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten, Nullvariante

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans „Weißenstein II“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

- 1. Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):** Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand.
Dies führt zur Inanspruchnahme weniger geeigneter Flächen oder dazu, dass die Gemeinde die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ und „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ nicht ausreichend berücksichtigt.
- 2. Eine andere Erschließung,** z. B. aus östlicher Richtung ist aufgrund der bestehenden Nutzungen (Bebauung, Wald) nicht möglich.
- 3. Eine bauliche Weiterentwicklung von Potenzialflächen** an anderer Stelle in Neukirchen wurde überprüft: siehe hierzu die Bedarfsermittlung ab Seite 105.

9.6 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da diese Änderung des Flächennutzungsplans keinen Eingriff bedeutet und über die im Bebauungsplan festgesetzten Eingriffe hinaus keine weiteren Eingriffe ermöglicht, auf der Ebene der parallelen, verbindlichen Bauleitplanung werden Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen ausführlich abgehandelt.

9.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ (ausführlich mit Hinweisen zu Schwierigkeiten und Kenntnislücken im Umweltbericht zum Bebauungsplan). Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplans.

9.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umwelt-Auswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Aussagen zum Monitoring in der Begründung und im Umweltbericht zu finden.

9.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Neukirchen im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung ein Baugebiet auszuweisen.

Die Erschließung des Baugebietes ist möglich, eine schnelle Umsetzung der Bebauung ist vorgesehen.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist der vorliegende Umweltbericht als Teil der Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und ein weiterer Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans zu erstellen, die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht werden die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplans und andere in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange behandelt; es wird aufgezeigt, dass diese dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Eine Prüfung anderer Möglichkeiten für die Schaffung zentrumsnaher Wohnbauflächen in der Gemeinde Neukirchen ist erfolgt, einschließlich der bevorzugten Verwendung und Entwicklung von Baulücken, Brachen und anderen unbebauten Flächen im Innenbereich, mit dem Ergebnis, dass nicht genügend besser geeignete Flächen vorhanden sind.

Es werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung, erfolgen ausführlich im Umweltbericht des Bebauungsplans und werden hier nicht wiederholt.

9.10 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (nach Anlage 1 Abs. 3 d zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist): siehe die Referenzliste im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Vorentwurf vom 12. Februar 2025, redaktionelle Änderungen bis 19.02.2025

Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl,
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel



RENNER
+ HARTMANN
CONSULT GMBH

Marienstraße 6
92224 Amberg
+49 (0)9621 / 4860-43
www.renner-consult.de

Geschäftsführer:
Christian Faderl, Georg Pröls
Amtsgericht Amberg
HRB-Nr.: 1578
USt.-IdNr.: DE133697871