

Gemeinde Deining
Schloßstraße 6
92364 Deining

Hauptsitz:
Lappersdorfer Str. 28

93059 REGENSBURG

T 0941 / 83 019 0

F 0941 / 83 019 34

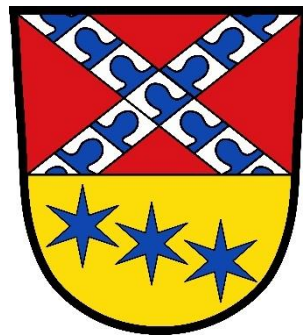
Niederlassung:
Kritenbarg 18

22391 HAMBURG

T 040 / 6113 9247

F 040 / 6113 9267

Landkreis Neumarkt i. d. OPf.
Regierungsbezirk Oberpfalz



35. Änderung des Flächennutzungsplans

„EDEKA Markt Deining“

Gemeinde Deining

Begründung

Fassung vom 12.02.2020

35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Deining
„EDEKA Markt Deining“

Fassung vom 12.02.2020

Blatt 2

Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung	Blatt Nr.
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Planzeichnung Flächennutzungsplanänderung	1 Plan
Begründung gemäß § 5 Abs. 1 BauGB	14 Seiten
Anlage 1: Umweltbericht	14 Seiten
Anlage 2: Naturschutzfachliche Stellungnahme	11 Seiten
Anlage 3: Schallgutachten	23 Seiten
Anlage 4: Baugrundgutachten	49 Seiten

35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Deining
„EDEKA Markt Deining“

Fassung vom 12.02.2020

Begründung

Blatt 1

1 Ausgangssituation

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Gemeinderat Deining hat in seiner Sitzung vom 15.10.2019 beschlossen, den seit 10.03.1993 wirksamen Flächennutzungsplan durch seine 35. Änderung anzupassen. Die 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Deining erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau EDEKA Markt Deining“.

Anlass für die Flächennutzungsplanänderung ist der Bedarf eines weiteren Einzelhandelsbetriebes in der Gemeinde Deining. Bei diversen Bürgerbefragungen war die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Marktes immer an erster Stelle. Bisher verfügt die Gemeinde Deining über vereinzelte Versorgungsanbieter des täglichen Bedarfs wie einer Metzgerei, zwei Bäckereien, einem Getränkemarkt, einem Hofladen und einem Discounter. Ein Supermarkt fehlt im Gemeindegebiet bisher gänzlich. Die Änderungsfläche ist im bisherigen Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt.

Das Gemeindegebiet wächst seit 1987 kontinuierlich. So verzeichnete die Gemeinde im Jahr 1987 3.360 Einwohner, im Jahr 2011 4.306 Einwohner und im Jahr 2017 4.658 Einwohner. Am 01.11.2019 verzeichnete die Gemeinde 4.890 Einwohner und liegt damit bereits über der für das Jahr 2026 prognostizierten Einwohnerzahl des Demographie-Spiegels des Bayerischen Landesamtes für Statistik von 4.840 Einwohnern.

Entsprechend steigt auch der Bedarf an Versorgungsanbietern.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen und somit der geordneten baulichen Entwicklung. Er bindet die Gemeinde Deining und die an der Aufstellung von Bauleitplänen beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

Der Flächennutzungsplan hat dem Einzelnen gegenüber keine unmittelbare Rechtswirkung.

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Schutzgüter werden im gesonderten Teil, dem Umweltbericht, behandelt.

1.2 Aussagen übergeordneter Planungen

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden gem. Art. 21 BayLPIG im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 und im Regionalplan der Region Regensburg konkretisiert.

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß Strukturkarte (Anhang 2) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) liegt die Gemeinde Deining im allgemein ländlichen Raum südlich des Oberzentrums Neumarkt i. d. OPf. (Region 11). Die Siedlungstätigkeit soll dabei in Übereinstimmung mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde in der Regel organisch erfolgen.

35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Deining
„EDEKA Markt Deining“

Fassung vom 12.02.2020

Begründung

Blatt 2

Hinsichtlich der Einzelhandelsgroßprojekte und der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen tätigt das LEP 2018 folgende Aussagen:

Einzelhandelsgroßprojekte (LEP 5.3)

- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.
Abweichend sind Ausweisungen zulässig
 - Für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
 - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe (LEP 5.3.1 (Z)).
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.
Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
 - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
 - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen. (LEP 5.3.2 (Z)).

Es wird ein Sondergebiet für ein Einzelhandelsgroßprojekt mit einer Verkaufsfläche von 1.199 m², die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dient, ausgewiesen. Die Ausweisung des Sondergebiets erfolgt im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und damit in einem städtebaulich integrierten Standort.

Zur Raumstruktur finden sich im LEP 2018 folgende für das Vorhaben relevante Aussagen:

Festlegung der Zentralen Orte sowie der Nahbereiche (LEP 2.1.2)

- Die Grundzentren werden in den Regionalplänen festgelegt (LEP 2.1.2 (Z)).

Die Gemeinde Deining ist im Regionalplan der Region Regensburg als Grundzentrum festgelegt.

Versorgungsauftrag der Zentralen Orte (LEP 2.1.3)

- Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten (...) (LEP 2.1.3 (Z)).
- Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches vorhalten (LEP 2.1.3 (G)).

Grundzentren (LEP 2.1.6)

- Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (LEP 2.1.6 (G)).

35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Deining
„EDEKA Markt Deining“

Fassung vom 12.02.2020

Begründung

Blatt 3

Die Gemeinde Deining kommt mit der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ihrer Pflicht nach, die Versorgung mit einem umfassenden Angebot an Gütern in zumutbarer Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Folgende Aussagen werden im LEP 2018 zur Siedlungsstruktur gemacht:

Flächensparen (LEP 3.1)

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)).

Angesichts des stetigen Wachstums wird es als nachhaltig angesehen, eine Sonderfläche Einzelhandel in der Gemeinde Deining auszuweisen. Die Ansiedlung eines Supermarktes führt zu kurzen Versorgungswegen, was den Folgen der demographischen Entwicklung entgegenkommt.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2)

- In den Siedlungsgebieten sind möglichst vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 (Z)).

Eine Fläche in der benötigten Größe im Innenbereich des Ortes steht nicht zur Verfügung. Die Ausweisung erfolgt direkt im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Vermeidung von Zersiedelung (LEP 3.3)

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (Z)).

Da der geplante Bereich an eine bestehende Struktur angrenzt, wird auch diesen Zielen und Grundsätzen mit der Ausweisung nachgekommen.

Im Hinblick auf die Freiraumstruktur können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.1 (G)).

Durch die Umsetzung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleiches wird auch diesen Zielen und Grundsätzen nachgekommen. Das Vorhaben hat auf das angrenzende FFH-Gebiet keine Auswirkungen.

35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Deining
„EDEKA Markt Deining“

Fassung vom 12.02.2020

Begründung

Blatt 4

Erhalt freier Landschaftsbereiche

- In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden (LEP 7.1.3 (G)).

Durch das Nutzen vorhandener Infrastrukturen wird auch diesem Grundsatz nachgekommen.

Weiter sind keine für die Flächennutzungsplanänderung relevanten landesplanerischen Ziele betroffen. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms sind in der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

1.2.2 Regionalplan 11 der Region Regensburg

Nach „Karte 1 Raumstruktur“ des Regionalplans 11 der Region Regensburg ist das gesamte Gemeindegebiet Deining dem Stadt- und Umlandbereich Neumarkt i. d. OPf. im ländlichen Raum zugeordnet und befindet sich genau in der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Nach „Karte 1a Strukturkarte mit Grundzentren angepasst an LEP 2013“ handelt es sich bei der Gemeinde Deining um ein Grundzentrum. Die Gemeinde Deining befindet sich ferner im „Stadt- und Umlandbereich Neumarkt i. d. OPf. im ländlichen Raum“.

Bezüglich der Ziele und Grundsätze im ländlichen Raum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen (A II 4.2) macht der Regionalplan folgende für die Gemeinde relevante Aussagen:

- Es ist anzustreben, den ländlichen Raum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen so zu entwickeln und zu ordnen, dass er seine Eigenständigkeit gegenüber dem großen Verdichtungsraum bewahren kann und nachteilige Verdichtungsfolgen vermieden werden (AII 4.2.1 (G)).

Durch die Ausweisung eines „Sondergebietes mit großflächigem Einzelhandelsbetrieb“ wird eine Eigenständigkeit der Region Deining geschaffen.

- Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich Neumarkt i. d. OPf. ist anzustreben
 - die Bedienung durch den öffentlichen Personenverkehr zu verbessern,
 - den motorisierten Individualverkehr und die damit einhergehenden Belastungen zu verringern,
 - das Radwegenetz weiter auszubauen,
 - die Möglichkeiten der wohnortnahen Erholung zu verbessern (AII 4.2.2 (G)).

Durch die Schaffung eines Einzelhandelsbetriebes wird der motorisierte Individualverkehr in die umliegenden Ortschaften verringert, da die Bewohner Deinings für die Nahversorgung nicht mehr in die Umgebung fahren müssen.

Gemäß Regionalplan der Region Regensburg (Region 11) werden „Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.“ (BI 1)

Weite Teile des Gemeindegebiets Deinings befinden sich demnach im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Talaue der Weißen und Schwarzen Laber und des Lauterachtals“.

35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Deining
„EDEKA Markt Deining“

Fassung vom 12.02.2020

Begründung

Blatt 5

Ferner befindet sich ein kleiner Teil des Gemeindegebietes auch im Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Wald- und Feuchtgebiet Schieferhaide, südlich Sengenthal, Lkr. Neumarkt i. d. OPf. (B I 7.1).

Die Flächennutzungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die genannten Vorranggebiete.

Zu Wohnungswesen und gewerblichem Siedlungswesen trifft der Regionalplan folgende relevante Aussagen:

- Für die Weiterentwicklung bestehender Industrie- und Handwerksbetriebe sowie für gewerbliche Neuansiedlungen sollen schwerpunktmäßig Bauflächen in günstiger Lage zu den Hauptsiedlungsgebieten und überörtlichen Verkehrswegen bereitgestellt werden (B II 3.5).

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt in günstiger Lage zu den Hauptsiedlungsgebieten. Die Fläche ist auch über überörtliche Verkehrswege sehr gut zugänglich. Das Ziel des Regionalplans ist damit erfüllt.

Die regionale Wirtschaftsstruktur ist mit folgenden für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Zielen im Regionalplan erwähnt:

- Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird (B IV 1.1.1 (Z)).
- Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass
 - die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird,
 - der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird,
 - geeignete Verdienstmöglichkeiten für Zu- und Nebenerwerbslandwirte im außerlandwirtschaftlichen Bereich, insbesondere den Gebieten nördlich der Donau, gesichert und geschaffen werden (B IV 1.1.2 (Z)).
- Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden (B IV 1.1.3 (Z)).
- In allen Regionsteilen soll ein ausreichendes, die Wettbewerbssituation der Wirtschaft begünstigendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, vor allem der Verkehrsinfrastruktur und der Energieversorgung, sichergestellt werden. Es soll deshalb angestrebt werden, dass
 - für die Errichtung von Industrie- und Gewerbebetrieben an geeigneten Orten ein entsprechendes, im Bedarfsfall erschlossenes Gelände zur Verfügung steht (B IV 1.3 (Z)).

Mit der Ansiedlung eines neuen Einzelhandels entstehen in Deining neue Arbeitsplätze, die Wirtschaftskraft wird damit verbessert und die Anzahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt.

Der Handel ist im Regionalplan folgendermaßen aufgeführt:

35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Deining
„EDEKA Markt Deining“

Fassung vom 12.02.2020

Begründung

Blatt 6

- Eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll gewährleistet werden.

Für Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige Einzelhandelseinrichtungen, denen zentrumsbildende Funktionen beizumessen sind, sollen nur in geeigneten zentralen Orten Standorte vorgesehen werden.

Dabei soll insbesondere darauf hingewirkt werden, dass

- die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet wird,
- in Bereichen mit fehlenden oder noch nicht voll funktionsfähigen Geschäftszentren vorhandene Ansätze zur Erhaltung und Schaffung einer verbrauchernahen Grundversorgung sowie zur sinnvollen städtebaulichen Integration solcher Geschäftszentren möglichst weitgehend genutzt werden,
- die Einrichtungen städtebaulich zufriedenstellend integriert sind (B IV 2.4 (Z)).

Die Ausweisung eines „Sondergebietes großflächiger Einzelhandel“ kommt der geforderten bedarfsgerechten, Nahversorgung in integrierter Lage nach.

1.3 Kaufkraft Gemeinde Deining

Nach Auskunft der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim verfügte die Gemeinde Deining am 01.01.2018 über eine Bevölkerungszahl von 4.658 Einwohnern. Nach der zu diesem Zeitpunkt getroffenen Prognose stieg die Bevölkerung im Jahr 2019 auf 4.701 Einwohner an. Die Einwohnerzahl teilte sich nach Prognose für das Jahr 2019 in 1.917 Haushalte auf. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Einwohner betrug für das Jahr 2019 32,37 Mio. €. Der Kaufkraftindex der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft betrug 97,2. Tatsächlich betrug die Einwohnerzahl am 01.11.2019 jedoch 4.890 Einwohner, und liegt damit über der von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim prognostizierten.

Die Kaufkraft für Nahrungsmittel betrug 9,18 Mio. € (Kaufkraft-Index 96,2), für alkoholfreie Getränke 1,21 Mio. € (Kaufkraft-Index 96,0), für alkoholische Getränke 1,26 Mio. € (Kaufkraft-Index 92,1) und für Tabakwaren 1,31 Mio. € (Kaufkraft-Index 85,3).

1.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan der Gemeinde Deining

Der Gemeinderat Deining hat in seiner Sitzung vom 15.10.2019 beschlossen, den seit 10.03.1993 wirksamen Flächennutzungsplan durch seine 35. Änderung anzupassen, da der gültige Flächennutzungsplan nicht die beabsichtigte Nutzung wiedergibt.

35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Deining „EDEKA Markt Deining“

Fassung vom 12.02.2020

Begründung

Blatt 7

2 Lage und Bestandssituation der Änderungsbereiche

2.1 Lage und derzeitige Nutzung

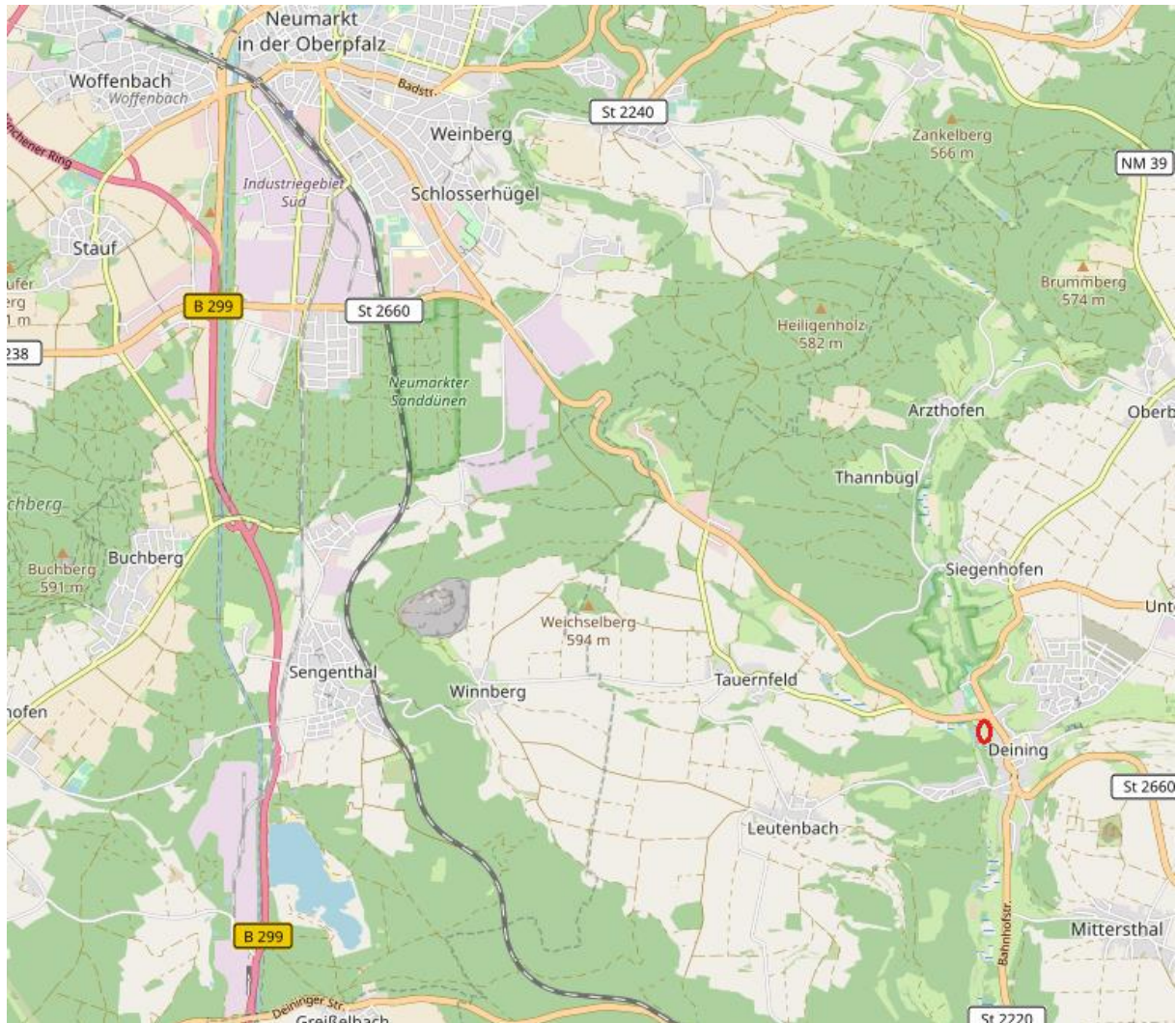


Abbildung 1: Verortung des Änderungsbereiches (rot markiert), maßstabslos
(Quelle: © OpenStreetMap.org, Zugriff 06.11.2019)

Die beabsichtigten Änderungsflächen befinden sich südwestlich des zentralliegenden Kreisverkehrs der ST 2660. Es handelt sich um die Fläche mit der Flurnummer 515/3 Gemarkung Deining. Nordöstlich grenzt eine Gewerbefläche mit einem bestehenden Bauunternehmen an. Südöstlich auf der Flurnummer 515/1, Gemarkung Deining, ist eine extensiv genutzte Wirtschaftswiese. Unmittelbar westlich liegt das FFH Gebiet „Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laaber u. Kreuzberg bei Dietfurt“, 6935-371 mit einem Auwaldstreifen der Unterbürger Laaber. Momentan ist die ca. 8.100 m² große Fläche eine verbrachte Feuchtwiese.

35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Deining
„EDEKA Markt Deining“

Fassung vom 12.02.2020

Begründung

Blatt 8

2.2 Aussagen zu Natur und Landschaft

Natura 2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet 6935-371, „Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laaber u. Kreuzberg bei Dietfurt“ westlich angrenzend

Die Schutzziele des genannten, nächstgelegenen Natura 2000-Gebietes bleiben von den Planungen unberührt.

Naturschutzgebiete:

Das Naturschutzgebiet „Tal der Weißen Laaber bei Deining“ NSG-00327.01 liegt ca. 280 m nördlich des Änderungsbereiches. Es ist von den Planungen nicht betroffen.

Biotop:

Amtlich kartierte Biotop sowie gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG sind im näheren Umkreis vorhanden. Die nächstgelegenen Biotop sind:

- Biotop 6735-1107, Auwaldkomplex bei Deining, unmittelbar westlich angrenzend
- Biotop 6735-1104, Weiße Laaber südl. von Deining, 20 m westlich
- Biotop 6735-1103, Feuchtbiotopkomplexe westlich von Deining, 30 m westlich
- Biotop 6735-1174, Feuchtbiotop bei Rossamühle, 30 m nördlich
- Biotop 6735-1173, Auwald bei Rossamühle, 30 m nördlich

Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Die Verweise und Vorgaben sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Baudenkmäler:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler. Die nächstgelegenen Baudenkmäler sind:

- D-3-73-119-6, Schloss mit Nebengebäude, Gartentor, syn. Toreinfahrt, Hofmauer, Einfriedung, 240 m südöstlich
- D-3-73-119-49, Gasthof 330 m südöstlich
- D-3-73-119-7, Pfarrhaus 320 m südöstlich
- D-3-73-119-8, Kath. Pfarrkirche St. Willibald, 380 m südöstlich
- D-3-73-119-1, Kriegerdenkmal, 400 m südöstlich
- D-3-73-119-11, Sühnekreuz, 300 m nördlich
- D-3-73-119-52, Straßenpflaster, 300 m nördlich

Die Baudenkmäler werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt.

3 Erläuterung des vorliegenden Planungskonzeptes

3.1 Ziele der vorliegenden FNP-Änderung:

- Nachkommen des Bedarfs eines Supermarktes durch Ausweisung eines „Sondergebietes mit großflächigem Einzelhandelsbetrieb“ gem. § 11 BauNVO
- Anpassung an das bereits stattgefundene Wachstum der Gemeinde Deining
- Reduzierte Flächeninanspruchnahme gem. Art. 6 Abs. 2 BayLPIG durch Nutzung bereits vorhandener Erschließungen

3.2 Geplante Änderungen

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betrifft einen zentral gelegenen Bereich am westlichen Ortsrand. Mit der Einbeziehung der Fläche wird eine bisher unbeplante Fläche überplant. Sie liegt zwischen dem Gemeindeweiher, der Staatsstraße 2660 und einem bestehenden Gewerbegebiet. Auf der Fläche soll ein „Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandelsbetrieb“ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

Größe und Art der Nutzung

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 8.100 m². Die Erschließung soll über eine Abbiegespur an der ST 2660 erfolgen.



Abbildung 2: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans, maßstabslos.

35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Deining
„EDEKA Markt Deining“

Fassung vom 12.02.2020

Begründung

Blatt 10

Neu auszuweisende Fläche:

Bezeichnung der Fläche	Geplante Nutzungsart	Fläche in m ² (ca.)
Fl. Nr. 515/3 Gemarkung Deining	Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandelsbetrieb § 11 BauNVO	8.100 m ²
Gesamt		8.100 m²

3.3 Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, spezieller Artenschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist innerhalb des Bebauungsplans ein Grünordnungsplan zu erstellen. Flächen, die überbaut werden, sind mittels naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung unter der Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ zu bewerten und auszugleichen. Die Sondergebietsfläche ist hierbei dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35) zuzuordnen. Hier ist für verbrachte seggenreiche Feuchtwiesen ein Kompensationsfaktor von 1,0 anzuwenden. Die sich daraus ergebende notwendige Ausgleichsfläche ist extern herzustellen. Mittels grünordnerischer Festsetzungen ist die zukünftige Bebauung optimal in das Landschaftsbild einzubinden. Bei Neupflanzungen/Ansaaten ist zur Vermeidung einer Florenverfälschung autochthones Saatgut bzw. Pflanzenmaterial zu verwenden.

Naturschutzfachlich gesehen ist vor allem jegliche Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebietes zu vermeiden.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Einzelhandels erfolgt über die ST 2660. Diese wird mit einer Abbiegespur ausgebaut.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Bushaltestellen „Velburger Straße“ (ca. 160 m) und „Quartier am Schloß“ (ca. 400 m) gewährleistet.

Details zur Erschließung (Wasserversorgung, Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Energieversorgung, Telekommunikation, Abfallentsorgung) werden im Bebauungsplanverfahren und der Erschließungsplanung festgelegt.

3.5 Immissionsschutz

Für das Bebauungsplanverfahren ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, um die Lärmimmissionen aus dem/im Plangebiet zu quantifizieren und sie im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können.

3.6 Altlasten

Altlasten sind beim Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. auf der Änderungsfläche bisher nicht bekannt. Sollten jedoch Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, ist dies den zuständigen Fachstellen

35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Deining
„EDEKA Markt Deining“

Fassung vom 12.02.2020

Begründung

Blatt 11

umgehend mitzuteilen. Maßnahmen zur Erkundung bzw. Sanierung sind mit den Fachstellen abzustimmen.

3.7 Gewässer, Überschwemmungsgebiete

Ca. 20 m westlich der Planungsfläche verläuft von Nord nach Süd die Unterbürger Laber (im Volksmund „Weiße Laber“). Das Plangebiet liegt laut BayernAtlas weder im festgesetzten Hochwassergefahrenbereich oder in vorläufig gesicherten bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebieten noch im Einflussbereich anderer Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich. Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete liegen ca. 3 km entfernt („Sengenthal Schieferhaide“ und „Neumarkt Miss“).

Es liegt eine nicht aktuelle Berechnung eines HQ100 mitsamt Überschwemmungsbereich vor. Laut dieser liegen Teile des Plangebietes in diesem HQ100 Bereich. Der durch die Bebauung verloren gehende Retentionsraum soll umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden. Im Fall eines Hochwassers wird das Wasser der Unterbürger Laber durch einen Durchlass an der B8 gedrosselt. Im oberen Bereich bildet sich ein Rückstau. Unterhalb der beplanten Fläche befinden sich keine abflusshinderlichen Barrieren.

35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Deining
„EDEKA Markt Deining“

Fassung vom 12.02.2020

Begründung

Blatt 12



Abbildung 3: Überschwemmungsbereich HQ100.

35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Deining
„EDEKA Markt Deining“

Fassung vom 12.02.2020

Begründung

Blatt 13

3.8 Klimaschutz

Auch den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG durch die Planung Rechnung getragen werden. Sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Durch die Neuanpflanzung von Bäumen im geplanten Gebiet kann ein gutes Kleinklima durch Verschattung der versiegelten Fläche geschaffen werden. Ferner sollen die Ausgleichsmaßnahmen der verbindlichen Bauleitplanung den Status-quo auch hinsichtlich des Klimaschutzes erhalten.

3.9 Flächenbilanz

Es werden folgende (Bau-) Flächen ausgewiesen und dargestellt:

Nutzungsart	Fläche in m²
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 BauNVO	8.100
Gesamt	8.100

35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Deining
„EDEKA Markt Deining“

Fassung vom 12.02.2020

Begründung

Blatt 14

4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Deining beauftragte 2017 einen Unternehmensberater von der newWAY Handelsberatung GmbH mit einer Standortbewertung für die Nahversorgung in Deining. Dies zeigte klare Defizite der Nahversorgung in der Gemeinde Deining auf. In Deining gibt es einen „Hard-Discounter“, die nächsten Supermärkte befinden sich in Neumarkt i. d. OPf., Velburg, Seubersdorf und Mühlhausen.

Innerhalb des Gemeindegebiets wurden drei potenzielle Standorte für einen Supermarkt ermittelt. Einer wurde aufgrund nicht vorhandener Erschließung ausgeschlossen, der andere schied für EDEKA als Standort aus wirtschaftlichen Gründen aus.

5 Literaturverzeichnis

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017

BayDSchG: Bayerisches Denkmalschutzgesetz in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1 WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: BayernAtlas digital, Stand: November 2019

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie:
Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 01. März 2018.

BayLplG: Bayerisches Landesplanungsgesetz vom 25. Juni 2012, das zuletzt durch § 1 Abs. 263 der Verordnung vom 26. März 2019 geändert worden ist.

Planungsverband Region Regensburg: Regionalplan Planungsregion Regensburg in der Fassung vom 01. September 2011 mit angepasster Begründungskarte „Zentrale Orte, Nahbereiche“ Juni 2015.