



Neustadt a.d.Waldnaab

Kreisstadt des Landkreises Neustadt a.d.Waldnaab

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Begründung mit Umweltbericht



Entwurf vom 16.06.2026

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Neustadt a.d.Waldnaab
vertreten durch
die erste Bürgermeisterin Tanja Kippes

Stadtplatz 2 - 4
92660 Neustadt a.d.Waldnaab

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

info@tb-markert.de

www.tb-markert.de

Bearbeitung:	Laurin Bühl	B.Sc. Stadt- und Raumplanung
	Matthias Braun	LL.M., Dipl. Verwaltungswirt
	Nicolas Schmelter	B.Sc. Landschaftsplanung und -architektur

Planstand Entwurf vom 16.06.2026

Nürnberg, 16.06.2026

TB|MARKERT

Neustadt, 16.06.2026

Stadt Neustadt a.d.Waldnaab

Matthias Fleischhauer

Tanja Kippes

Inhaltsverzeichnis

A	Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse	6
A.1	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	7
A.1.1	Verwaltungsraum	7
A.1.2	Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme	7
A.1.3	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	8
A.1.4	Flächennutzungsplanänderungen	17
A.1.5	Bebauungspläne in der Gemeinde	17
A.1.6	Denkmäler	18
A.1.7	Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts	18
A.1.8	Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	21
A.1.9	Altlasten und Geotope	22
A.1.10	Waldfunktionsplan	22
A.2	Beschreibung und Bewertung des Gemeindegebietes	24
A.2.1	Plangebiet	24
A.2.2	Siedlung	24
A.2.3	Geschichte	26
A.2.4	Bevölkerungsentwicklung	27
A.2.5	Freizeit und Erholung	31
A.2.6	Geologie und Lage im Naturraum	31
A.2.7	Beschreibung und Bewertung der landschaftsökologischen Raumeinheiten	35
B	Planung: Konzeption, Ziele und Maßnahmen	40
B.1	Gesamtkonzeption	40
B.2	Leitbilder für den Siedlungsraum	41
B.2.1	Siedlungsentwicklung	41
B.2.2	Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Arbeitsplätze	42
B.2.3	Infrastruktur und Versorgung	43
B.3	Leitbilder für den Landschaftsraum	44
B.3.1	Naturschutz und Landschaftspflege	44
B.4	Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung	49
B.4.1	Wohnen	49
B.4.2	Wirtschaft und Gewerbe	53
B.4.3	Soziale und technische Infrastruktur	63
B.5	Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Landschaftsraumes	67
B.5.1	Naturschutz und Landschaftspflege	67
B.5.2	Landwirtschaft	67
B.5.3	Forstwirtschaft	68
B.5.4	Erholung und Landschaft	68
B.5.5	Wasserwirtschaft	69

B.6	Baulandbedarfsnachweis	70
B.6.1	Bedarfsbegründung	70
B.6.2	Bedarfsberechnung	79
B.6.3	Innenentwicklungspotenziale im Stadtgebiet	80
B.6.4	Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie	80
B.6.5	Bedarf für Neuausweisung	81
B.7	Flächenkonzeption	83
B.7.1	Flächen mit Nutzungsänderung	85
B.7.2	Flächen mit Rücknahme der Bauflächendarstellung	94
B.7.3	Erstmalige Neubauf Flächen	97
C	Umweltbericht	113
C.1	Einleitung	113
C.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes	113
C.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	114
C.2.1	Ziele aus Fachgesetzen	114
C.2.2	Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	115
C.2.3	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	115
C.2.4	Gewässerentwicklungspläne	115
C.2.5	Hochwasserschutzkonzepte	115
C.2.6	Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	116
C.2.7	Landschaftsplan aus dem Jahr 1998	116
C.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Gemeindegebiet	117
C.3.1	Fläche	117
C.3.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	117
C.3.3	Boden	130
C.3.4	Wasser	134
C.3.5	Klima/Luft	138
C.3.6	Landschaft	140
C.3.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	140
C.3.8	Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	140
C.3.9	Wechselwirkungen	140
C.4	Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	140
C.4.1	Fläche	141
C.4.2	Bauliche Entwicklungsflächen	142
C.4.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	164
C.4.4	Belange des technischen Umweltschutzes	164
C.5	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	165

C.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	166
C.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	166
C.6.2	Gesamtausgleichsbedarf/geeignete Maßnahmen zum Ausgleich	167
C.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	168
C.8	Zusätzliche Angaben	168
C.8.1	Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	168
C.8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	168
C.9	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	168
C.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	169
D	Rechtsgrundlagen und Quellen	171
D.1	Rechtsgrundlagen (wird in der Endfassung aktualisiert)	171
D.2	Referenzliste mit Quellen	172
E	Abbildungsverzeichnis	173
F	Tabellenverzeichnis	174
G	Anhang	175
G.1	Liste der Bodendenkmäler (2026)	175
G.2	Liste der Baudenkmäler (2026)	176
G.3	Themenkarten Flächennutzungsplan	182
G.4	Übersichtskarte der Änderungs- und Neubauf Flächen	182
G.5	Liste der Änderungs- und Neubauf Flächen	184

A Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a.d. Waldnaab wurde Ende der 1990er Jahre erarbeitet und im November 1998 durch das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab genehmigt. Der Plan wurde seit dem Eintritt seiner Wirksamkeit mit Bekanntmachung am 29.04.1999 insgesamt achtmal geändert, die 9. Änderung befindet sich derzeit im Verfahren.

Seit der Aufstellung haben sich die Entwicklungsziele der Stadt Neustadt an der Waldnaab selbst, aber auch die externen Rahmenbedingungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung gewandelt: Der Altersdurchschnitt in der Bevölkerung verschiebt sich im Zuge des demografischen Wandels immer weiter nach oben; das Gewerbe hat, allem voran durch die vom rasanten Fortschritt des Internets getriebene Globalisierung, einen tiefgreifenden Umbruch erlebt; die Bedeutung konzeptioneller Anpassungen an die Folgen des Klimawandels hat für von Gewässern und Topografie geprägte Städte wie Neustadt an der Waldnaab stark zugenommen und nicht zuletzt wurde auch die planungsrechtliche Ausgangssituation umfassend aktualisiert. Deshalb wird mit der vorliegenden Planung – einer vollumfänglichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einschließlich integriertem Landschaftsplan – eine ganzheitliche, zukunftsfähige und langfristig tragfähige Basis für die gemeindliche Entwicklung erarbeitet.

Zentraler Teil der städtebaulichen Planung sind die Prüfung und Überarbeitung noch ungenutzter Flächenreserven für Wohnungsbau und Gewerbe aus dem bisherigen Flächennutzungsplan sowie, ausgerichtet an lokalen wie auch übergeordneten Zielsetzungen und Restriktionen, die Ausweisung möglicher weiterer bzw. alternativer Flächen. Insbesondere vor dem Hintergrund der kommunalen Finanzressourcen sind hierbei strategische Überlegungen anzustellen

- zur zukünftigen Ausweisung weiterer Bauflächen und dem Umgang mit Bestand und Bedarf der sozialen, öffentlichen und technischen Infrastruktur;
- zu Erhalt und Ausbau des Verkehrsnetzes einschließlich der Verkehrsberuhigung der Innenstadt und darüber hinaus
- zur Darstellung und Gestaltung von Grünflächen sowie, damit verknüpft, zur Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen.

Die Flächenkulisse soll für den Zeithorizont der nächsten 15 – 20 Jahre die Grundlage für die baulichen und übergeordneten grünplanerischen Aktivitäten der Stadt Neustadt an der Waldnaab bilden.

A.1 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

A.1.1 Verwaltungsraum

Neustadt a.d.Waldnaab befindet sich im gleichnamigen Landkreis und im Regierungsbezirk Oberpfalz. Die Nachbargemeinden Kirchendemenreuth, Störnstein, Theisseil und Altenstadt a. d. Waldnaab befinden sich ebenfalls im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab. Direkt an das Gemeindegebiets Neustadts angrenzend liegt die kreisfreie Stadt Weiden in der Oberpfalz, die gleichzeitig das nächstgelegene Oberzentrum darstellt. Die beiden Ortskerne liegen ca. 7 km voneinander entfernt. In nördlicher Richtung beginnt etwa 6 bis 10 km entfernt der Landkreis Tirschenreuth.

A.1.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Neustadt an der Waldnaab ist für eine Gemeinde ihrer Größe als überdurchschnittlich gut zu bewerten:

- Westlich des Stadtkerns, teilweise durch das Gemeindegebiet, verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bundesautobahn 93 (Hof <> Regensburg, beide in ca. 1 h Fahrzeit zu erreichen). Im Nordwesten des Stadtgebiets besitzt die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab mit der Anschlussstelle Nr. 21a einen direkten Anschluss an die A 93, über die Bundesstraße 15 als Zubringer ist etwa 1 km südwestlich der Grenze zur Nachbargemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab zudem die auf deren Gebiet liegende Anschlussstelle Nr. 21b nutzbar.
- Die stark frequentierte Bundesstraße 15 verläuft als Hauptstraße mitten durch die Neustädter Innenstadt. Zudem stellen zwei Staatsstraßen und eine Kreisstraße ein dichtes Netz an Verkehrswegen in die Umgebung her: Die St 2172 / B 15 führt nördlich des Siedlungsgebiets von West nach Ost in Richtung Püchersreuth und Tirschenreuth, die noch junge St 2395 in süd-südöstlicher Richtung in die Gemeinde Floß und die Kreisstraße NEW 27 in südöstlicher Richtung nach Theisseil.
- Neustadt a.d.Waldnaab verfügt über einen eingleisigen Sackbahnhof. Von hier aus verkehren täglich zwischen ca. 5 und 23 Uhr Züge zu den Zielen Nürnberg Hbf, Regensburg Hbf, Schwandorf und Weiden i. d. OPf. Der Bahnhof der Stadt Weiden ist innerhalb weniger Minuten erreichbar; von dort aus besteht Anschluss an einige weitere Nahverkehrslinien und überregionale Ziele wie Hof, Bayreuth oder München. Der Regensburger Hauptbahnhof ist der nächstgelegene Fernverkehrsbahnhof, an dem ICE-Linien in alle Himmelsrichtungen, u.a. zu den Zielen Hamburg, Frankfurt am Main und Wien, verkehren.
- Darüber hinaus vernetzen zahlreiche Buslinien das Neustädter Gemeindegebiet mit den umliegenden Gemeinden.

A.1.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und im Regionalplan für die Region Oberpfalz-Nord (6) festgelegt. Ziele lösen eine Anpassungspflicht aus, Grundsätze sind Vorgaben und in die Abwägung einzustellen.

A.1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Im LEP Bayern ist das Planungsgebiet im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

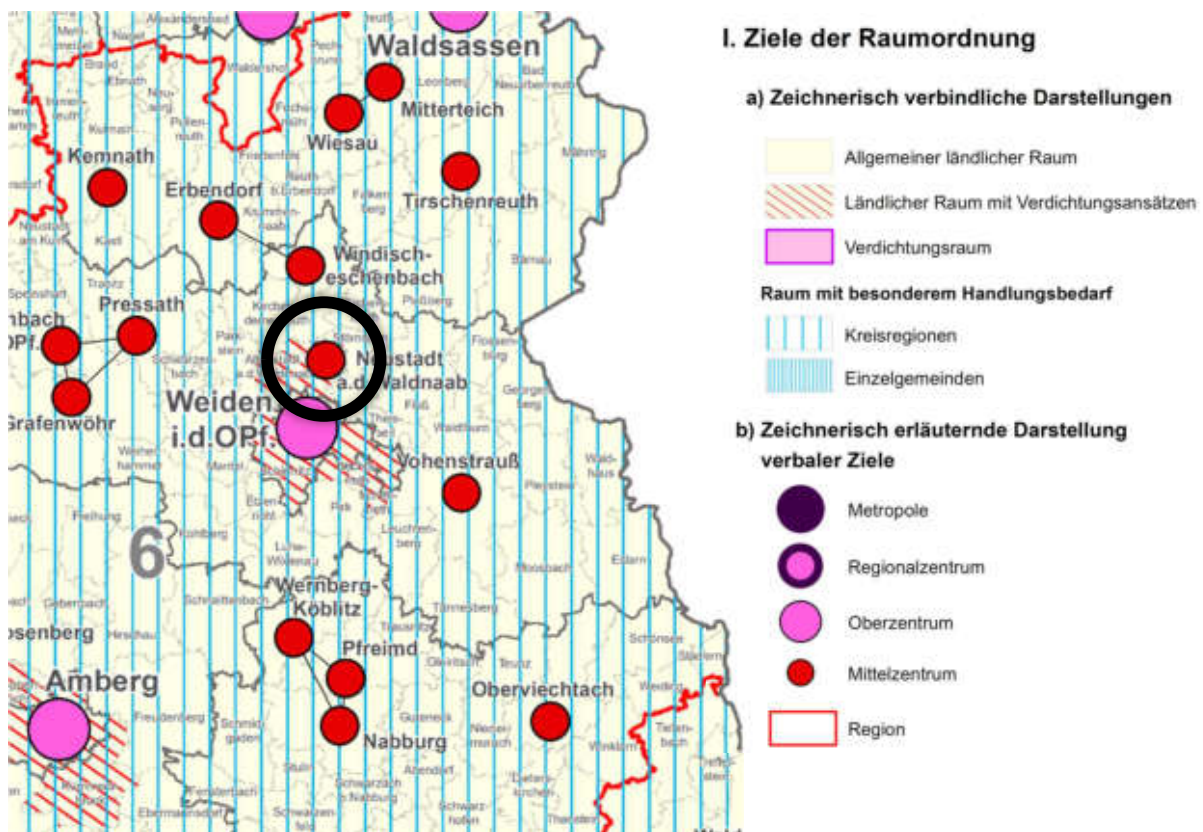


Abb. 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2023;
Neustadt an der Waldnaab durch schwarzen Umring hervorgehoben (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie 2022)

Abb. 2 Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Oberpfalz-Nord 2022
Abb. 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2023;
Neustadt an der Waldnaab durch schwarzen Umring hervorgehoben (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie 2022)

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP sind für die Neuauaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt an der Waldnaab einschlägig:

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich

raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. [1.1.1 (Z)]

- 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. [1.1.1 (G)]
- Die räumliche Entwicklung Bayerns [...] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. [1.1.2 (Z)]
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. [1.1.2 (Z)]
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. [1.1.2 (G)]

Demographischer Wandel

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. [1.2.1 (Z)]

- 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 Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldsinsbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. [1.2.2 (G)]

Raumstruktur

- Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. [2.1.1 (G)]
- Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. [2.1.3 (G)]
- Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei
 - Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
 - der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind. [2.2.4 (Z)]
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur

- bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. [2.2.5 (G)]
 - Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
 - sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können,
 - auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt wird,
 - auf ein umweltfreundliches Verkehrsangebot und den weiteren Ausbau der dazu erforderlichen Infrastruktur hingewirkt wird und
 - sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. [2.2.6 (G)]

Siedlungsstruktur

- 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. [3.1.1 (G)]
- Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden. [3.1.1 (G)]
- Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird. [3.1.1 (G)]
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen. [3.1.2 (G)]
- Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. [3.1.3 (G)]
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. [3.2 (Z)]
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,

- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden [...] [3.3 (Z)]

Mobilität und Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen [4.1.1 (Z)]
- Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. [4.2 (G)]
- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen. [4.2 (G)]
- Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden. [4.4 (G)]
- Das überregionale „Bayernnetz für Radler“ soll weiterentwickelt werden. [4.4 (G)]

Wirtschaft

- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für 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. [5.3.1 (Z)]

Land- und Forstwirtschaft

- Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. [5.4.1 (G)]
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. [5.4.1 (G)]
- Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden. [5.4.2 (G)]

Energieversorgung

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden. [6.1.1 (G)]

Freiraumstruktur

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. [7.1.1 (G)]
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen. [7.1.2 (Z)]
- 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. [7.1.3 (G)]
- Freie Landschaftsbereiche, die keinem Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm ausgesetzt sind, sollen weiterhin vor Lärm geschützt werden. [7.1.3 (G)]
- In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig. [7.1.4 (Z)]
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen
 - Gewässer erhalten und renaturiert,
 - geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
 - ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
 - Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden. [7.1.5 (G)]
- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden. [7.1.6 (G)]
- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
 - die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
 - Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie
 - bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. [7.2.5 (G)]
- Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, sollen von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen und Nutzungen, die hochwasserempfindlich sind oder den Hochwasserschutz in nicht nur geringfügiger Weise beeinträchtigen, freigehalten werden. [7.2.5 (G)]

Wasserwirtschaft

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann. [7.2.1 (G)]
- Bedeutende, durch Wasserschutzgebiete oder Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete geschützte Trinkwasservorkommen sollen für die zukünftige Nutzung dauerhaft erhalten bleiben. [7.2.3 (G)]

- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. [A I, 1.3(Z)]
- Engpässe bei der Infrastrukturausstattung sowie bei Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge sollen abgebaut werden, so dass für die Bevölkerung der Region gleichwertige und qualifizierte Bildungsmöglichkeiten in Wohnortnähe, zeitgemäße Informations- und Kommunikationsstrukturen sowie angemessen erreichbare Versorgungsinfrastrukturen erhalten oder geschaffen werden. Absehbare demographische Tendenzen sollen dabei berücksichtigt werden. [A I, 1.4(G)]

A III Raumstrukturelle Entwicklung der Teilräume der Region

- Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen um [...] den Mittelzentren [...] Neustadt a.d.Waldnaab sollen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte gestärkt werden und eine Impulsgeberfunktion für ihr Umland übernehmen. Der Berücksichtigung von ökologischen Aspekten und der Sicherung von Freifläche sowie interkommunalen Abstimmungen und Kooperationen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. [A III, 3.2(G)]

B I Natur und Landschaft

- Die wasserführenden Talräume, insbesondere [...] der Waldnaab, [...] sollen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gesichert werden. Sie sollen vor übermäßiger Belastung bewahrt werden; vorhandene Belastungen sollen abgebaut werden. [B I, 1.1(G)]
- Landschaftliche Vorbehaltsgebiete:
 - (11) Waldnaabtal und Naabtal zwischen Neustadt a.d.Waldnaab und Wernberg-Köblitz [B I, 2.2 (Z)]
- Als regionale Grünzüge sollen erhalten werden:
 - Der Talraum der Waldnaab südlich von Rothenstadt bis nördlich von Neustadt a.d.Waldnaab [B I, 4.1 (G)]

B II Siedlungswesen

- Im Umland des [...] möglichen Mittelzentrums Neustadt a.d.Waldnaab [...] soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden. [B II, 1.3(G)]

B IV Wirtschaft

- Im Standortwettbewerb um Investitionen, Innovationen und Fachkräfte soll die Region Oberpfalz-Nord als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. [B IV, 1.1(G)]
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden. [B IV, 1.3(G)]
- Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern. [B IV, 1.4(G)]

B VI Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist die ausreichende und flächendeckende Bereitstellung von sozialen und kulturellen Angeboten der Daseinsvorsorge von besonderer Bedeutung. Für das Wohl der Allgemeinheit erforderliche soziale und kulturelle Daseinsvorsorgeangebote sollen auch dann vorgehalten werden, wenn der Markt nicht genügend Anreize dafür bietet. Der interkommunalen Kooperation sowie fachübergreifenden Lösungsansätzen, die sich an der Bevölkerungsentwicklung orientieren, kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. [B VI, 1.1 (G)]
- Grundschulen sind zumindest in jedem Zentralen Ort vorzuhalten. [B VI, 2.1.1 (G)]
- Die bestehenden Grund- und Mittelschulen in der Region sollen auch bei geringer Auslastung weitergeführt und gestärkt werden. [B VI, 2.1.1 (G)]
- Grund- und Mittelschulen sollen möglichst wohnortnah zur Verfügung stehen und bedarfsgerechte Betreuungsangebote gewährleisten. Bei Bedarf sollen sowohl Träger von Bildungs- und Erziehungseinrichtungen als auch Kommunen Kooperationen eingehen, um das Angebot zu sichern bzw. zu verbessern. [B VI, 2.1.1 (G)]
- Das Netz der Realschulen und Gymnasien ist in seinem Bestand zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass ausreichende Schulangebote in zumutbarer Entfernung zur Verfügung stehen. [B VI, 2.1.2 (Z)]
- In der Region sollen flächendeckend bedarfsgerechte Kinderbetreuungsangebote bereitgestellt werden. [B VI, 2.2.1 (G)]
- Durch eine ausreichende Anzahl von Fachärzten, die vor allem in den Ober- und Mittelzentren Praxisstandorte vorhalten sollen, soll eine bedarfsgerechte fachärztliche Versorgung in der gesamten Region sichergestellt werden. [B VI, 2.5.2 (G)]

XI Wasserwirtschaft

- Auf eine Verringerung der erheblichen Gewässerbelastung der Waldnaab durch gewerbliche und industrielle Abwässer soll insbesondere im Raum Windischeschenbach/Neustadt a.d.Waldnaab/Weiden i.d. OPf. hingewirkt werden. [B XI, 3.6 (Z)]
- Zur Sicherung des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden nachstehende Vorranggebiete für Hochwasserschutz (H) festgelegt. Ihre Lage und Abgrenzung bestimmen sich nach der Tekturkarte Hochwasserschutz zur Karte 2 "Siedlung und Versorgung", die Bestandteil des Regionalplans ist:
 - H 2 Waldnaab [B XI, 6.2.1 (Z)]

A.1.4 Flächennutzungsplanänderungen

Der bisherige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 mit den nachfolgend beschriebenen Änderungen dient als Datengrundlage für die vorliegende Neuaufstellung. Abgeschlossene, nach wie vor gewünschte Änderungen wurden in die neu aufzustellende Planfassung übernommen.

Nr. der Änd.	Bezeichnung der Änderung	Informationen / Art der Änderung	in Kraft getreten
Urfassung	Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab		29.04.1999
1	Gewerbegebiet Naabstraße	Neuausweisung einer Gewerbefläche	04.03.2004
2	SO Einzelhandel Innere-Floßer-Straße	Neubau eines EDEKA-Markts	21.12.2006
3	WA Zacharias-Frank-Str.	Neuausweisung eines Wohngebietes	05.03.2013
4	Gewerbegebiet Naabstr. 1. Änderung Erweiterung	Erweiterung eines Gewerbegebiets	06.11.2013
5	An der Tirschenreuther Straße – Aldi-NEW	Gewerbegebiet in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“	11.07.2018
6	Am Klauberg	Flächen für Wald in Allgemeines Wohngebiet; Grünfläche in Maßnahmenfläche (Ausgleichsfläche)	02.03.2021
7	An der Felixallee	Neuausweisung eines Wohngebietes	09.10.2024
8	SO Photovoltaik Windisch-eschenbacher Straße	Landwirtschaftsfläche zu Sonderbaufläche Photovoltaik	12.08.2025
9	Ehemaliges Tritschler-Areal	Gewerbegebiet in Grünfläche / öffentliche Parkanlage	<i>im Verfahren</i>

Tab. 1: Flächennutzungsplan-Historie

A.1.5 Bebauungspläne in der Gemeinde

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Gemeindegebiet Neustadt a.d.Waldnaab werden, soweit sie nicht bereits in den bisherigen Darstellungen des FNP erfasst sind, in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen. Ausnahmen können sich ergeben, wenn sie im Nachgang geändert wurden oder aufgrund des Zeitlaufs und eingetretener Entwicklungen zwischenzeitlich funktionslos geworden sind.

Name des Bebauungsplans	in Kraft getreten
Hintere Gramau	16.09.1974
Hintere Gramau – 1. Änderung	04.12.1975
Hintere Gramau – 2. Änderung	15.09.1977
Am Bild	09.04.1979
Am Breiten Weg	30.03.1984
Im Breiten Weg	03.06.1988
Am Breiten Weg II	04.08.1997
Rumpler II	20.07.2000
Vordere Gramau	16.06.2006

Name des Bebauungsplans	in Kraft getreten
Am Klauberg	02.03.2011
Rumpler III – 1. Änderung	08.05.2017
An der Rastenhofer Straße	15.10.2018
An der Tirschenreuther Straße ALDI-NEW	11.07.2000
Gramau Ost IV	05.06.2019
NEW-Süd	02.03.2021
Nördlich der Gramau	20.07.2000
Nördlich der Gramau – 2. Änderung	20.04.2009
Nördlich der Gramau – 3. Änderung	06.02.2019
Nördlich der Gramau – 4. Änderung	10.10.2021
Zacharias-Frank-Straße	05.03.2013

Tab. 2: Rechtswirksame Bebauungspläne der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab

Alle in Tab. 2 genannten Bebauungspläne liegen in der Gemarkung Neustadt a.d.Waldnaab.

A.1.6 Denkmäler

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich 12 Bodendenkmäler und 51 Baudenkmäler (Stand 23.11.2024). Eine Denkmalliste mit allen im Gemeindegebiet bekannten Denkmälern befindet sich im Anhang (siehe G.1 und G.2).

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen vermuteter Bodendenkmäler, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (z. B. Kampfmittelräumung, landwirtschaftliche Zwecke oder archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Die Denkmalliste nach Art. 2 Abs. 1 DSchG besitzt nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Der aktuelle Stand der Eintragungen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzufragen. Für sämtliche Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des DSchG.

A.1.7 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich nur wenige Schutzgebietsausweisungen. Diese werden im Folgenden genauer dargestellt.

A.1.7.1 Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“

Die Stadt Neustadt an der Waldnaab befindet sich vollständig im Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“.

A.1.7.2 Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiete

Im Stadtgebiet Neustadt a.d.Waldnaab befinden sich keine Schutzgebiete der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete; Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

SPA-Gebiete

Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiete; Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) sind innerhalb des Gebietes der Stadt Neustadt an der Waldnaab nicht ausgewiesen.

A.1.7.3 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Anteile der folgenden zwei Landschaftsschutzgebiete (LSG):

- „LSG Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab“ (LSG-00574.01). (Verordnung vom 17.12.2002 zuletzt geändert am 04.09.2012). Das Landschaftsschutzgebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes sowie entlang der Waldnaab.
- „LSG innerhalb des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald (ehemals Schutzzone)“ (LSG-00564.01).

Die Vorgaben der jeweiligen Verordnungen sind zu beachten.

A.1.7.4 Gesetzlich geschützte und/oder kartierte Biotope

Innerhalb des Gemeindegebietes der Kreisstadt Neustadt an der Waldnaab befinden sich zahlreiche kartierte Biotope

Der Großteil der amtlich kartierten Biotope stammt aus den Jahren 2008 und 2009. Vereinzelt sind noch Biotope aus den Jahren 1988 bis 1990 verzeichnet.

Der Schwerpunkt der Biotope liegt bei den nässegeprägten Feuchtbiotopen im Umfeld der im Gemeindegebiet befindlichen Fließgewässer. Dabei handelt es sich um die Einzugsgebiete der Waldnaab, Rabenbach und der Floß bzw. deren Überschwemmungsgebiete.

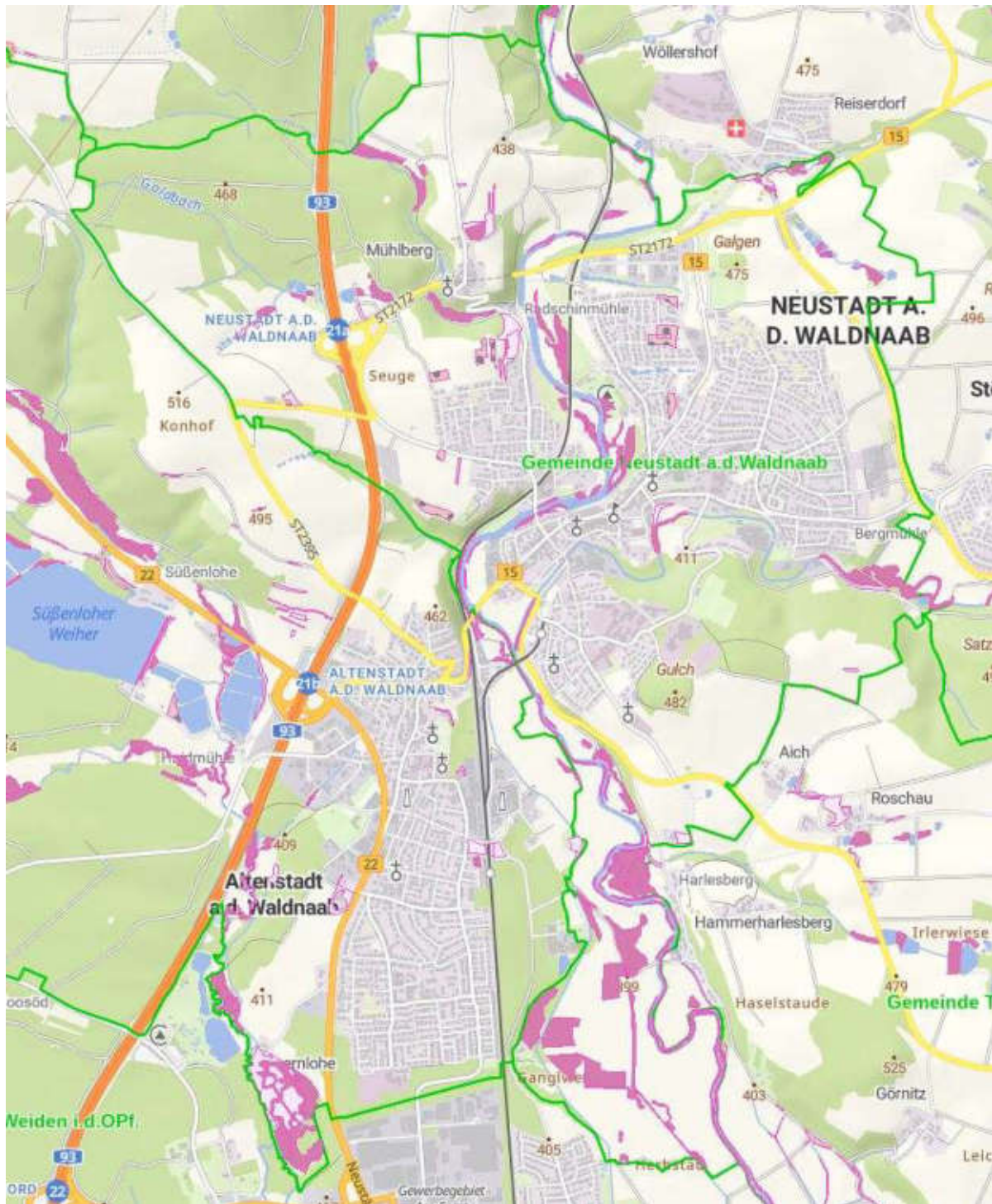


Abb. 7: Übersicht der Biotope;
Gemeindegebiet (grün) mit Darstellung aller innerhalb befindlicher Biotope (rosa)
Quelle: BayernAtlas, 2025

Darüber hinaus befinden sich im Gemeindegebiet weitere kartierte Biotope. Dabei handelt es vorwiegend um Biotope im Umfeld von landwirtschaftlichen Flächen, die sich nicht im Einzugsgebiet von Fließgewässern befinden: vorwiegend Feldhecken, mesophile Gebüsch oder Extensivgrünland.

A.1.7.5 Sonstige Schutzgebiete oder -objekte

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich weder Naturschutzgebiete noch Schwerpunktegebiete des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayerns.

A.1.7.6 Geschützte Landschaftsbestandteile

Im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab befindet ein ausgewiesener Landschaftsbestandteil. Dabei handelt es sich um LB-00555 Landschaftsbestandteil St. Felix Allee mit einer zugewiesenen Fläche von ca. 0,7 ha.

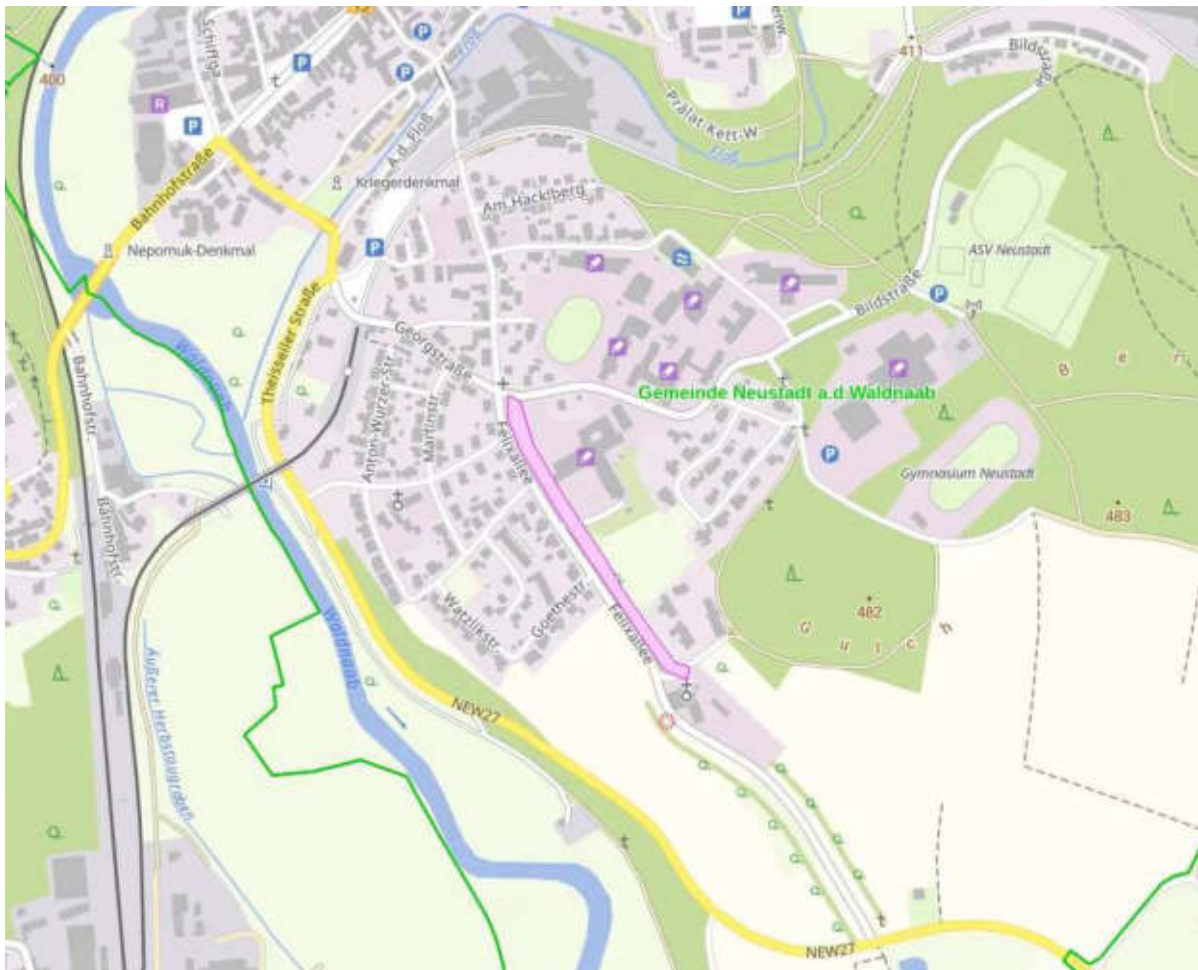


Abb. 8: Lage des einzigen ausgewiesenen geschützten Landschaftsbestandteils „St. Felix Allee“
Quelle: BayernAtlas, 2025

A.1.8 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete. An der Floß sowie der Waldnaab sind Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen festgesetzt.

A.1.8.1 Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes sind keine festgesetzten Wasserschutzgebiete (WSG) im Sinne des § 51 WHG vorhanden.

A.1.8.2 Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Waldnaab (Verordnung vom 12.10.2022) sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Floß (Verordnung vom 11.11.2024) [entsprechend § 76 WHG].

Die Vorgaben der Verordnungen sind zu beachten.

A.1.9 Altlasten und Geotope

A.1.9.1 Altlasten

Im Gemeindegebiet existieren insgesamt 2 Altlasten militärischer oder ziviler Art, die im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG („Altlastenkataster“) geführt sind.

Branche	Fläche in m²
gesicherte Flächen	
› Alter Steinbruch bei der Radschmühle	46.691,7
Verdachtsflächen	
› Altablagerungen Glasindustrie am Kahrweg	9.656,4
› Am Siegenbach	3.355,6
› ehem. Eisen-Grader-Gelände sowie ehem. BP-Tankstelle / OMV-Tankstelle in Neustadt/WN in Betrieb	12.182,1
› Freizeitanlage Gramau	64.272,4
› ehem. Bleikristallfirma F.X. Nachtmann	27.511,6
› ehem. Freie Tankstelle Autohaus Kunz	3.857,8
› ehem. ESSO-Tankstelle Walbert	2.117,0
› ehem. DEA-Tankstelle Pölmann	6.240,4
› ehem. St.-Martinsheim der Kath. Kirchenstiftung St. Georg	7.064,1
› ehem. Glashütten OSRAM, Rundschleif, Tritschler & Winterhalder	56.064,1

A.1.9.2 Geotope

Innerhalb des Gemeindegebietes sind keine Geotope ausgewiesen.

A.1.10 Waldfunktionsplan

Gemäß Art. 6 BayWaldG enthalten Waldfunktionspläne

- die Darstellung und Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt,
- die zur Erfüllung der Funktionen und zum Erhalt der biologischen Vielfalt erforderlichen Ziele und Maßnahmen sowie Wege zu ihrer Verwirklichung.



Abb. 9: Forstliche Übersichtskarte;
mit Darstellung der Waldfunktionen im Gemeindegebiet; Quelle: FIN-WEB, 2025

Gemäß Waldfunktionskarte befinden sich im Gemeindegebiet zahlreiche Waldflächen, die eine Waldfunktion entsprechend dem Waldfunktionsplan übernehmen.

Folgende besondere Waldfunktionen befinden sich im Gemeindegebiet:

- Regionaler Klimaschutzwald
- Bodenschutzwald
- Erholungswald
- Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima
- Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvolle Waldbestände

A.2 Beschreibung und Bewertung des Gemeindegebietes

Während die im vorangegangenen Kapitel ausgeführten Inhalte überwiegend rechtlicher bzw. formeller Natur waren und, im bildlichen Sinne, den Spielraum für die gemeindlichen Entwicklungen abstecken, folgt in diesem Kapitel die Analyse der u.a. städtebaulichen, freiraumplanerischen und historischen Gegebenheiten im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab.

Die Aufnahme, Beschreibung und Einordnung des Bestands bildet einen zentralen Pfeiler der Neukonzeption des Planwerks und ist Ausgangspunkt für die Formulierung von Entwicklungszielen und Maßnahmen zu deren Umsetzung. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan beschäftigen sich hierbei mit unterschiedlichen räumlich relevanten Aspekten – etwa Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur bzw. Freizeit/Erholung und Gliederung der Landschaftsräume –, die für die Vision der zukünftigen Stadtentwicklung gemeinsam gedacht und planerisch zusammengeführt werden sollen.

A.2.1 Plangebiet

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan überplant das gesamte 993 ha umfassende Gebiet der Gemeinde Neustadt a.d.Waldnaab. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf eine Länge von rund 5,5 km von Norden nach Süden sowie eine Breite von ca. 4 km in Ost-West-Richtung. Die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab liegt zentral in dem ihr zugehörigen, gleichnamigen Landkreis im Regierungsbezirk Oberpfalz.

A.2.2 Siedlung

Im Gemeindegebiet gibt es derzeit vier amtliche Ortsteile: Neustadt a.d. Waldnaab, Mühlberg, Bergmühle und Radschinmühle.¹ Der mit Abstand größte Ortsteil ist die Kernstadt Neustadt a.d. Waldnaab. Entscheidende Faktoren für die Besiedlung und Nutzung des Gemeindegebietes sind die Flussläufe von Waldnaab (Nord-Süd) und Floß (Ost-West, mündet im Stadtgebiet in die Waldnaab) sowie die bewegte Topografie, die insbesondere die Altstadt durch beidseitig steile Hänge markant absetzt.

¹ BayernPortal – Ortssuche: Gemeinde Neustadt an der Waldnaab; <https://www.bayernportal.de/dokumente/behoerde/21442311460/ortsteile> (Stand: 25.03.2024)

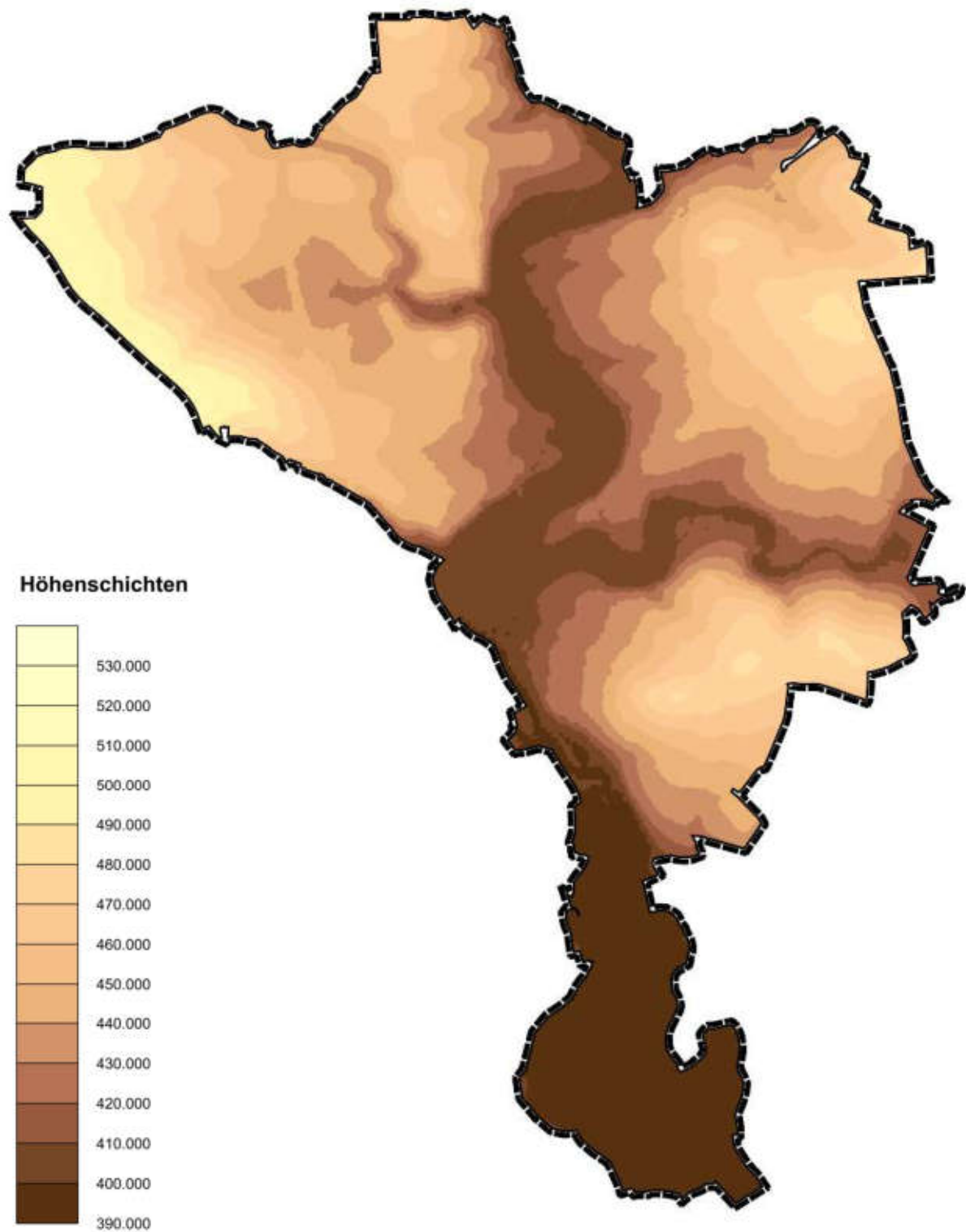


Abb. 10: Höhenstufenkarte Neustadt a.d. Waldnaab;
Angaben in Metern über NHN, 10 m-Intervalle basierend auf DGM25-Daten
Quelle: eigene Darstellung nach Bayerische Vermessungsverwaltung / LDBV 2024

Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind neben der Altstadt insbesondere die östlich der Waldnaab und nördlich der Floß gelegenen Gebiete Gramau und Rimpler. Im südlichen Stadtgebiet befindet sich ein überörtlich bedeutsames Bildungszentrum mit u.a. mehreren weiterbildenden Schulen und Gesundheitsakademie. Der zentrale, ältere Teil der Stadt entlang der Hauptstraße mit Freyung und Stadtplatz ist dicht mit giebelständigen Häusern bebaut und weist einen hohen Grad von Nutzungsmischung auf: öffentliche Einrichtungen, Gewerbe, medizinische Einrichtungen Gastronomie, Wohnen. Das nördliche und östliche Stadtgebiet ist hingegen geprägt von monofunktionaler lockerer Bebauung mit Wohnhäusern. Am nördlichen Randbereich der Stadt, direkt südlich der St 2172 und durch einen Grünstreifen von der benachbarten Wohnbebauung getrennt, liegt das einzige designierte Gewerbegebiet Neustadts (Bebauungsplans „Nördlich der Gramau“).

Weitere wichtige Strukturen finden sich zum einen jenseits des Ortseingangs im Süden des Gemeindegebiets mit den weiten Auen- und Überschwemmungsflächen der Waldnaab und zum anderen mit den ausgedehnten Landwirtschaftsflächen sowie dem über die Gemeindegrenze hinausreichenden Waldbestand am Rabenholz im Nordwesten des Gemeindegebiets.

A.2.3 Geschichte

Anhand mariner Sandgesteine konnte zurückverfolgt werden, dass im Gebiet der heutigen Stadt Neustadt a.d. Waldnaab bereits rund 10.000 v.Chr. Menschen lebten.

Die erste gesicherte schriftliche Erwähnung der „Nova Civitas“ findet sich auf einer Pfändungsurkunde aus dem Jahr 1218. Mitte des 14. Jahrhunderts wird die Stadt eingenommen und dem Böhmischem Reich angeschlossen. Das schon im 13. Jahrhundert erbaute Alte Schloss wird in der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts von Johann Georg von Heydeck als die größere, noch heute stadtbildprägende Anlage neu auf- und ausgebaut. 1575 wird die Stadt an das Adelsgeschlecht der Lobkowitz verkauft und zu „Neustedt“ umbenannt, bevor sie schließlich 1792 ihren heutigen Namen „Neustadt an der Waldnaab“ erhält. Mit dem Rheinbund löst sich im Jahr 1806 das Fürstentum auf und Neustadt wurde an das Bayrische Königsreich verkauft.

Mit der Industrialisierung zur Jahrhundertwende 1800/1900 siedeln sich drei Glas-produzierende Unternehmen in Neustadt an der Waldnaab an und sorgen für einen wirtschaftlichen Aufschwung, der sich jedoch erst kurz nach dem 2. Weltkrieg fortsetzt. Durch die Gebietsreform in Bayern im Juli 1972 wird Neustadt zur Kreisstadt und damit Sitz des Landratsamtes. Wirtschaftlich stagniert die Region in dieser Zeit jedoch im Vergleich zu den weiter westlich gelegenen Gebieten der BRD. Eine positive Dynamik setzt nach dem Fall des „Eisernen Vorhanges“ Anfang der 1990er Jahre ein und verstärkt sich erneut mit der Osterweiterung der EU im Jahr 2004.

Diese Effekte sorgten auch für eine Erholung und Stabilisierung der lokalen Bevölkerung: Neustadt a.d. Waldnaab entwickelt sich zur gegenwärtig drittgrößten Stadt des gleichnamigen Landkreises (Lkr. 2022: ca. 96.000 EW) und zählt nach stetiger Zunahme seit Ende der 1980er Jahre und leichten Schwankungen in den 2010er Jahren zum Jahresende 2021 5.709, zum Jahresende 2022 vorwiegend aufgrund der Aufnahme ukrainischer Geflüchteter 6.001 Einwohner. Damit hat sich gegenüber dem Stand zehn Jahre zuvor mit ca. 5.850 Ein-

wohnern auch in jüngerer Vergangenheit eine recht stabile Bevölkerungsentwicklung vollzogen. Details sind dem folgenden Abschnitt A.2.4 zu entnehmen.

A.2.4 Bevölkerungsentwicklung

Für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans ist aufgrund der Rechtslage und der einschlägigen raumordnerischen Ziele und Grundsätze des LEP einerseits ein entsprechender Nachweis über den Bedarf von Wohnbauland zu führen und andererseits darzulegen, inwieweit der zukünftige Bedarf durch Potentiale der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

In den folgenden Ausführungen erfolgen daher zunächst eine Darstellung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit und dann eine Prognose der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung mit dem daraus resultierenden Neubedarf an Wohnbauland in Neustadt an der Waldnaab. Demgegenüber werden die verfügbaren und nicht verfügbaren Innenentwicklungspotentiale dargelegt. Dabei wird auch auf die lokale Verteilung der Potentiale auf die jeweiligen Ortsteile eingegangen und eventuell vorhandene Restriktionen oder Hemmnisse bei der Aktivierung von vorhandenen Baulandpotentialen benannt.

A.2.4.1 Entwicklung der Einwohnerzahlen

Die Gemeinde Neustadt an der Waldnaab liegt im Landkreis Neustadt an der Waldnaab (Region Nord-Oberpfalz) und umfasst eine Fläche von 993 ha. Das Stadtgebiet zählt mit dem Kernort und den Siedlungen Mühlberg, Bergmühle und Radschinmühle vier amtliche Ortsteile.

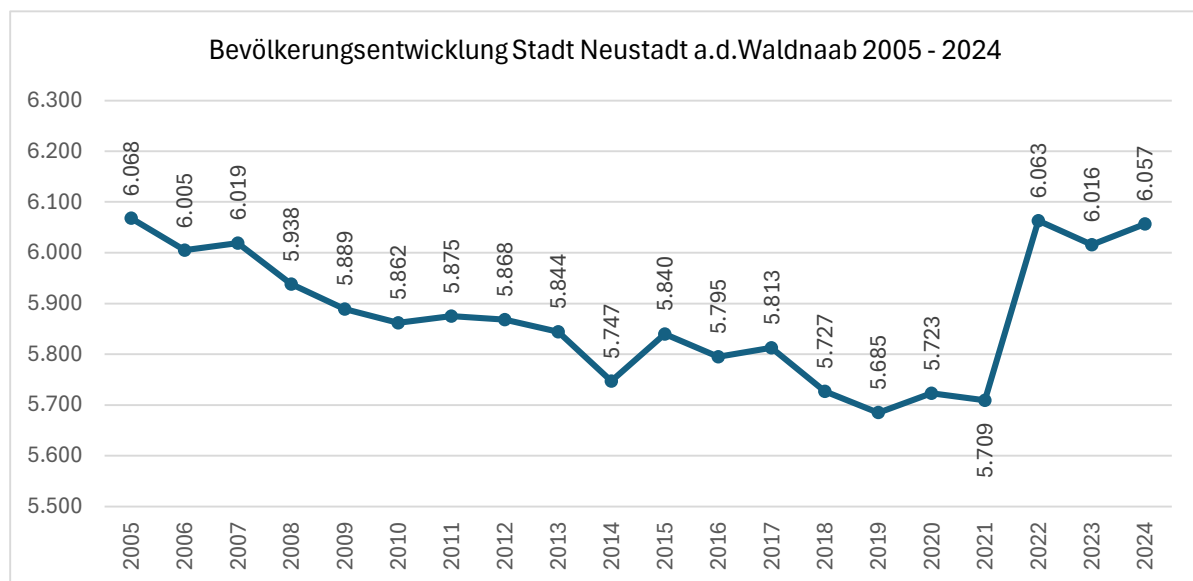


Abb. 11: Bevölkerungszahlen der Gemeinde Neustadt a.d.Waldnaab
Quelle: eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2026

Bei Betrachtung der Einwohnerzahlen der Kreisstadt Neustadt an der Waldnaab wird deutlich, dass die Entwicklung bis ins Jahr 2019 im langfristigen Durchschnitt stetig leicht sinkend war. Seit 2020 ist wieder ein zunächst leichter, mit Beginn des Ukraine-Kriegs 2022 ein deutlicherer Anstieg zu verzeichnen. Damit liegt der Einwohnerstand derzeit nahezu wieder auf dem Niveau der frühen 2000er Jahre.

Ein insgesamt ähnlicher Trend lässt sich im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab erkennen. Von 2005 bis ins Jahr 2018 sinkt die Bevölkerungszahl hier ebenfalls, ab 2019 steigt sie wieder leicht an.

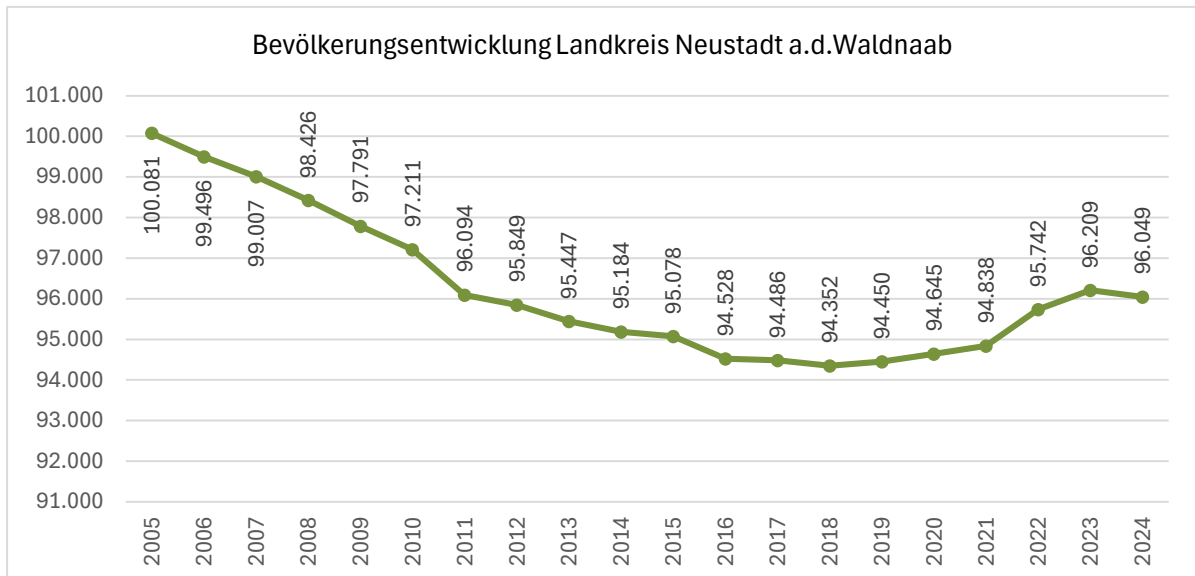


Abb. 12: Bevölkerungszahlen des Landkreises Neustadt a.d.Waldnaab
Quelle: eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2026

A.2.4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich zusammen aus dem natürlichen Bevölkerungssaldo - der Differenz aus Geburten und Sterbefälle - und den Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen. Ab 2012 zeigen sowohl die Gemeinde Neustadt a.d.Waldnaab als auch der Landkreis einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo. Die Ursachen für die positive allgemeine Bevölkerungsentwicklung sind demnach nicht im Bereich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu suchen.

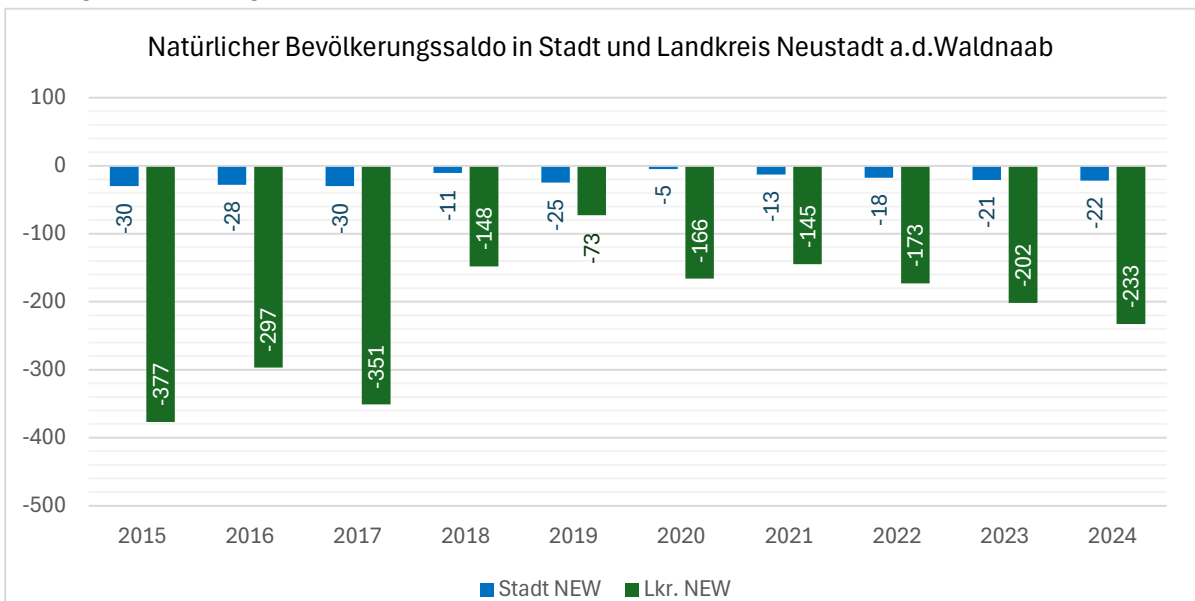


Abb. 13: Natürlicher Bevölkerungssaldo Stadt und Lkr. Neustadt a.d.Waldnaab 2015 – 2024
Quelle: eigene Darstellung nach LfStat, 2026

A.2.4.3 Bevölkerungsbewegung

Dem Trend der deutschlandweit natürlich schrumpfenden Bevölkerung steht in den Ballungszentren häufig ein Zuwachs im Rahmen der Wanderungsbewegungen entgegen. Neustadt a.d.Waldnaab liegt im ländlichen Raum, jedoch gleichzeitig in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum Weiden i.d.OPf. – möglicherweise eine Erklärung für die in Abb. 14 ersichtlichen stark schwankenden Zuwanderungszahlen in der Vergangenheit:

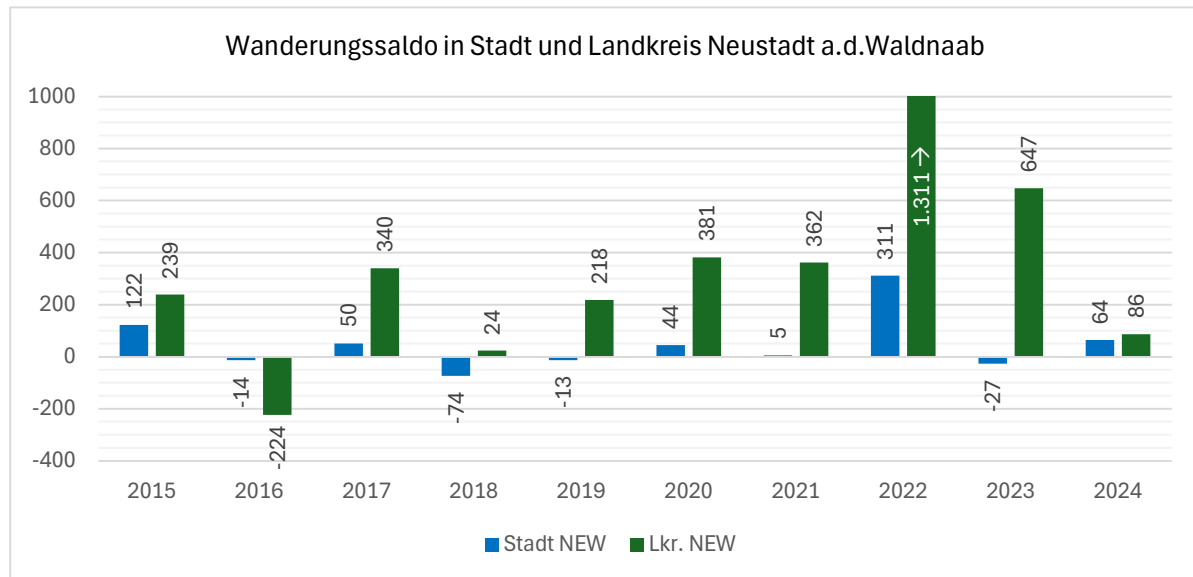


Abb. 14: Wanderungssaldo Stadt und Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab 2015 – 2024

Quelle: eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2026

In der Grafik ist erkennbar, dass die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab im Jahr 2015 eine überdurchschnittliche Zuwanderung zu verzeichnen hatte und diese sogar mehr als die Hälfte der gesamten Zuwanderung im Landkreis ausmachte. Im Landkreis ist unterdessen im Jahr 2015 und auch den Folgejahren keine aus der Reihe fallende Entwicklung erkennbar. Eine Ursache für die Spitze in der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab 2015 kann daher nicht rekonstruiert werden. Eindeutig ist hingegen sowohl in Stadt als auch Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab der langjährige Höchstwert im Jahr 2022, hier sind die Fluchtbewegungen aufgrund des Kriegs in der Ukraine klar als Auslöser festzumachen. Insgesamt fällt auf, dass die Stadt und insbesondere der Landkreis trotz einzelner schwacher Ausnahmejahrgänge (Lkr. 2016 stark negativ, dafür Rückgang in der Stadt 2018 durch Lkr. überkompensiert) tendenziell recht kontinuierlich Wanderungsgewinne verbuchen können. Raum für den Zuwachs in der Stadt haben ggf. u.a. die Baugebieterschließungen *Zacharias-Frank-Straße* (B-Plan 2013) und *Rumpler III* (B-Plan 2017) geschaffen. Stadt und Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab sind daher als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort zu werten.

A.2.4.4 Bevölkerungszusammensetzung

Der gegenwärtige bundesweite Trend rückläufiger Geburtenzahlen bei einer steigenden Lebenserwartung beeinflusst maßgeblich die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung und spiegelt sich auch in der Bevölkerung von Neustadt a.d.Waldnaab wider: Beim Vergleich der Bevölkerungsgruppen nach Altersklassen zwischen den Jahren 2005, 2015 und 2024 wird deutlich, dass der Anteil der über 40-Jährigen zunimmt; besonders starke Zuwächse sind bei der Altersgruppe „65 und älter“ zu verzeichnen. Im Jahr 2024 war bereits mehr als jeder fünfte Einwohner der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab über 65 Jahre alt.

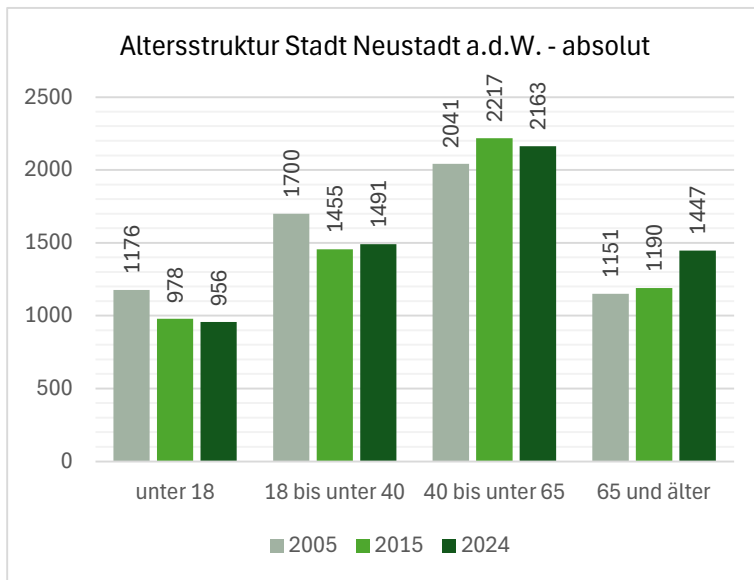


Abb. 15: Bevölkerung nach Altersgruppen – Stadt Neustadt a.d.Waldnaab, absolut, Jahre 2005 / 2015 / 2024
Quelle: eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, März 2026

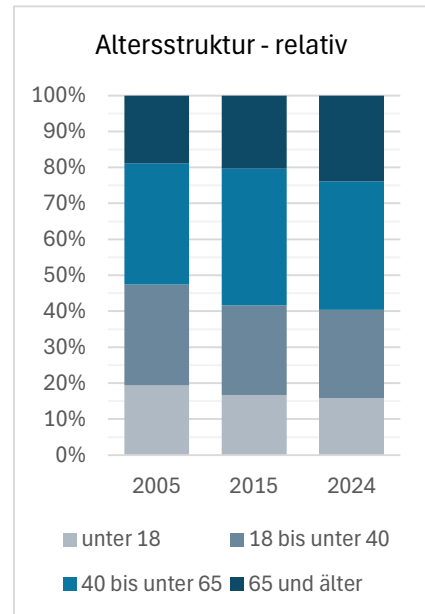


Abb. 16: Bevölkerung nach Altersgruppen – Stadt Neustadt a.d.Waldnaab, relativ, Jahre 2005 / 2015 / 2024
Quelle: eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, März 2026

A.2.5 Freizeit und Erholung

A.2.5.1 Freizeit- und Sportanlagen, Spiel- und Bolzplätze

Die größten Sportanlagen liegen im Bereich des Bildungszentrums. Fußball- und Handballfelder, Leichtathletikbahnen und Turnhallen finden sich sowohl neben dem Komplex aus Grund-, Mittel- und Realschule als auch wenige hundert Meter entfernt am Gymnasium. Im Schulzentrum besteht darüber hinaus ein Funktionshallenbad.

In direkter Nachbarschaft des Bildungszentrums befinden sich die Tennis- und Fußballfelder des Sportvereins *ASV Neustadt*. Weitere großflächige Vereinssporteinrichtungen liegen am Kreisverkehr der B 15 im nördlichen Stadtgebiet (*DJK St. Martin Neustadt WN*). In der Floß-Aue am östlichen Siedlungsrand gelegen befinden sich die Anlagen des Schützenvereins Eichenlaub e.V. und der Eisstockfreunde Neustadt 1970 e.V.

Direkt im Auenbereich der Waldnaab, nördlich des Stadtkerns, befindet sich eine ausgedehnte Freizeitanlage mit Campingplatz. Öffentliche Grillplätze gibt es im Gemeindegebiet nicht.

Es gibt insgesamt 6 öffentliche Spielplätze, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen.

A.2.5.2 Grünzüge

Stadtgliedernde und örtlich bedeutsame Grünräume sind die Flussläufe und Auenbereiche der Waldnaab und der Floß. Insbesondere der Lauf der Floß ist durch den Ausbau im Zuge der Umwandlung der alten Bahntrasse in einen Fuß- und Radweg (Bockl-Radweg) gut erlebbar.

A.2.5.3 Wanderwege

Durch das Stadtgebiet verlaufen zahlreiche (Fern)Wander- und auch (Fern)Radwege, die Neustadt in ein dichtes Wegenetz in alle Himmelsrichtungen einbinden. Gute Anbindungen bestehen insbesondere zu den Nachbargemeinden Altstadt a.d.Waldnaab und Weiden i.d.OPf. sowie in Richtung Flossenbürg.

A.2.5.4 Friedhöfe

Neustadt verfügt über einen Friedhof im Gemeindegebiet. Dieser liegt zentral direkt an der Hauptverkehrsstraße B 15 / Innere Floßer Straße, wenige hundert Meter östlich des Stadtplatzes.

A.2.6 Geologie und Lage im Naturraum

A.2.6.1 Geologie

Entsprechend der digitalen geologischen Karte von Bayern finden sich im Gemeindegebiet diverse geologische Einheiten.

Innerhalb des Gemeindegebiets sind die folgenden geologischen Einheiten von besonderer Bedeutung, da sie den Großteil der Gemeinde abdecken:

- Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil – In Karte weiß dargestellt – ta-f
- Zone Erbendorf-Vohenstrauß, Biotit-Gneis oder Muskovit-Biotit-Gneis – in Karte orange gestrichelt – ZEV,bGn+msbGn
- Flussschotter, unter- bis mittelpleistozän – in Karte grau gepunktet – qpu-m,G
- Zone Erbendorf-Vohenstrauß, Amphibolit – in Karte grün dargestellt – ZEV,Am

Darüber hinaus befinden sich noch kleinflächige geologische Einheiten im Gemeindegebiet. In der folgenden Abbildung finden sich die wichtigsten genannten geologischen Einheiten mit Kürzel.

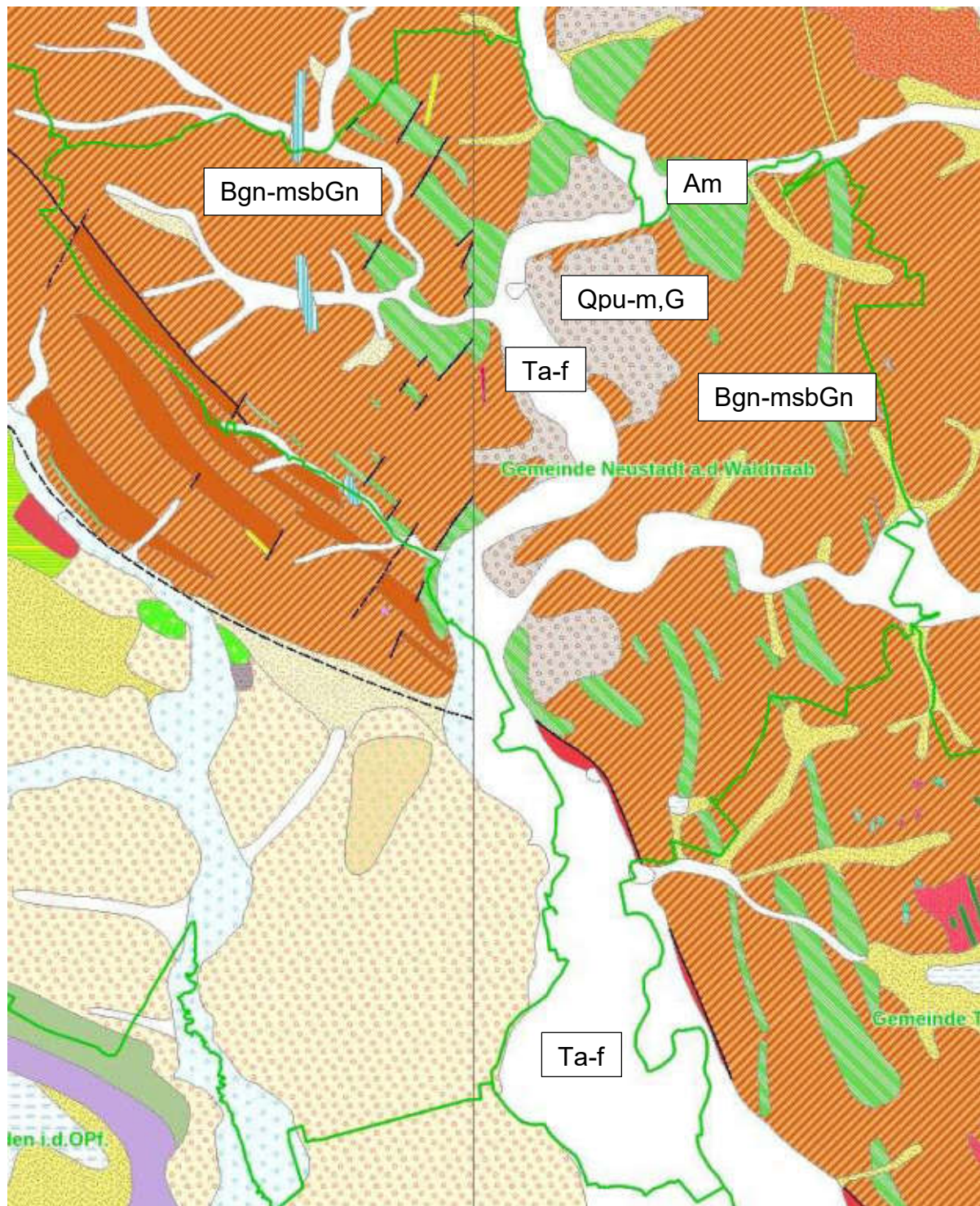


Abb. 17: Digitale geologische Karte von Bayern
Quelle: BayernAtlas, 2025

A.2.6.2 Lage im Naturraum

Das Gemeindegebiet liegt innerhalb der zwei naturräumlichen Haupteinheiten (Ssymank) „D62 Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland“ und „D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald“. Der Großteil des Gemeindegebietes befindet sich in der Haupteinheit D63. Die Grenze der Haupteinheiten verläuft im Süden des Gemeindegebietes entlang der Waldnaab.

Die Naturraum-Einheiten Ausweisung (Meyen/Schmithüsen et al.) orientiert sich ebenfalls an dieser Grenze und unterteilt die beiden Naturräume in „401 Vorderer Oberpfälzer Wald“ und „070 Oberpfälzisches Hügelland“.

Die Lage der Naturräume kann der folgenden Abbildung entnommen werden.

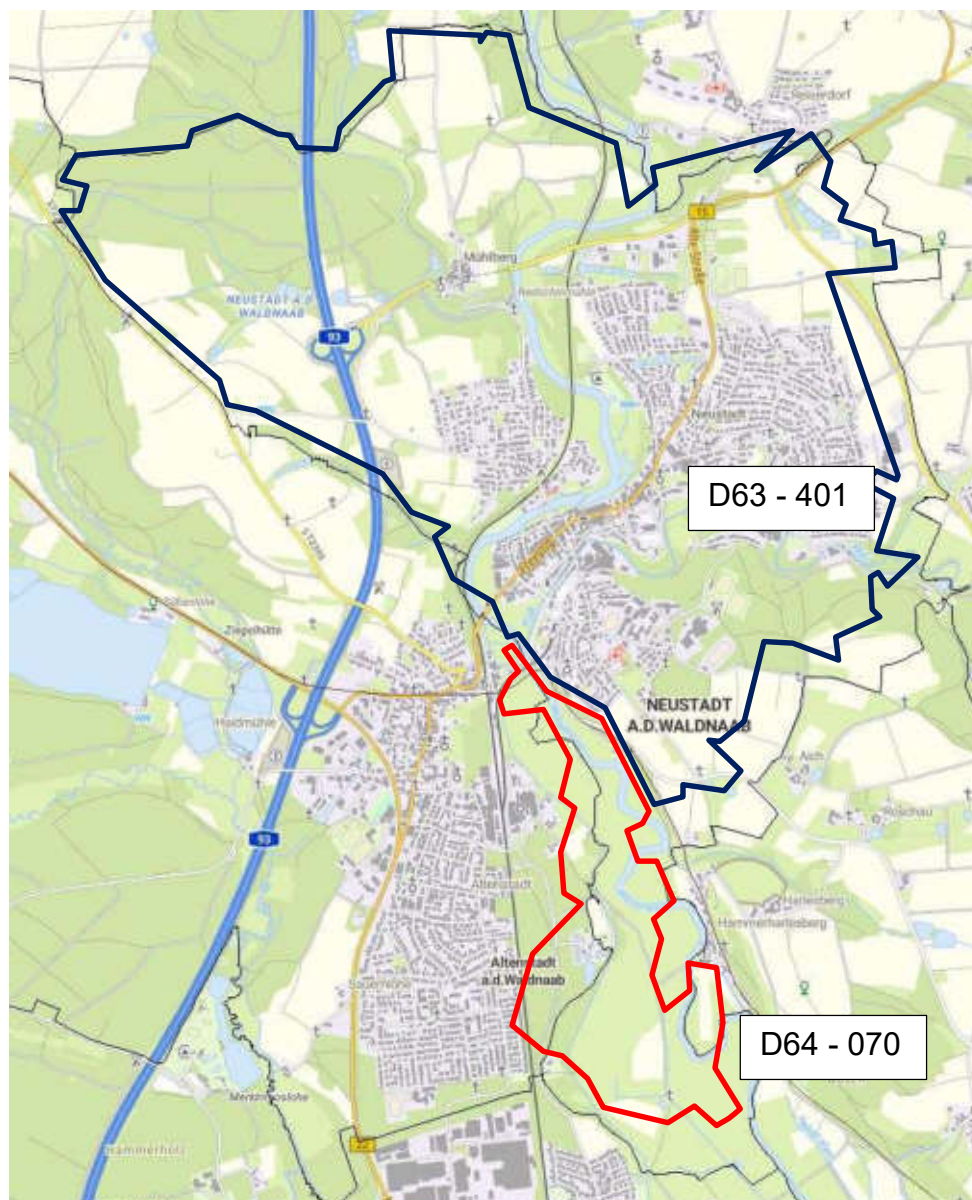


Abb. 18: Darstellung der Naturraum-Haupteinheiten;
(Ssymank) und -Einheiten (Meyen/Schmithüsen et al.), Rot D62 und dunkelbau D63
Quelle: Auszug FIN-WEB, 2025

A.2.7 Beschreibung und Bewertung der landschaftsökologischen Raumeinheiten

Anhand der zuvor beschriebenen ökologisch-funktionalen Untereinheiten erfolgt nachfolgend eine Beschreibung und Bewertung dieser Landschaftsräume, bezogen auf das Gemeindegebiet.

Beurteilungskriterien sind:

- heutige Nutzung
- natürliche Ausstattung
- ökologische Funktion

Unter Benennung von Defiziten, Konflikten und Potentialen erfolgt für den jeweiligen Landschaftsraum eine zusammenfassende Bewertung.

A.2.7.1 Landschaftsökologische Raumeinheit „Fließgewässer und Auebereich Waldnaab und Floß“



Abb. 19: Fließgewässer Waldnaab; Quelle: TBM, 2025



Abb. 20: Fließgewässer Floß; Quelle: TBM, 2025

Lage/ Abgrenzung	Waldnaab: Zentral im Gemeindegebiet. Verlauf von Süd nach Nord durch die gesamte Gemeinde. (ca. 399 m über NN) Floß: Im Osten des Gemeindegebietes: Verlauf von Osten aus der Gemeinde Störnstein bis hin zur Waldnaab. (ca. 410 - 399 m über NN)
Natürliche Ausstattung	Stark durch das Wasser beeinflusste Bereiche. Gekennzeichnet durch die Waldnaab sowie die Floß mit ihren angrenzenden Auestrukturen. Lebensraum für eine Vielzahl von wassergebundenen Arten. Reiche Bestände an Vegetationsstrukturen mit vielen wasserangepassten Gehölzarten. Der Anteil an Totholz ist hoch.
Ökologische Funktion	Dieser Bereich weist eine hohe Ausstattung an unterschiedlichen Lebensräumen auf geringer Fläche auf. Die Flächen dienen darüber hinaus als Retentionsräume bei Hochwasserereignissen. Die Waldnaab selbst sowie ihre angrenzenden Flächen stellen eine wichtige Leitbahn für Luftmassen dar.
Heutige Nutzung	Fließgewässer mit Weich- und Hartholzauenbereichen. Keine anthropogene Nutzung dieser Bereiche (Ausnahme: technische Hochwassersicherungsmaßnahmen)

A.2.7.2 Landschaftsökologische Raumeinheit „Waldnaab-Tal“



Abb. 21: Fluss-Auen der Waldnaab
Quelle: TBM, 2025

Lage/ Abgrenzung	Westlich sowie östlich der Waldnaab. Zentral im Gemeindegebiet (ca. 399 - 405 m über NN)
Natürliche Ausstattung	Stark durch das Wasser beeinflusste Bereiche. Geprägt durch die direkt angrenzende Waldnaab. Lebensraum für eine Vielzahl von Arten. Vorwiegende Nutzung als Grünland. Leitbahn für Arten.
Ökologische Funktion	Die Flächen dienen als Retentionsräume bei Hochwasserereignissen. Das erweiterte Waldnaab Tal stellt eine wichtige Leitbahn für Luftmassen dar.
Heutige Nutzung	Grünlandnutzung von wasserbeeinflussten Flächen durch den Menschen, im erhöhten Hinterland landwirtschaftliche Ackernutzung.

A.2.7.3 Landschaftsökologische Raumeinheit „Waldgebiete Rabenholz und Berg“

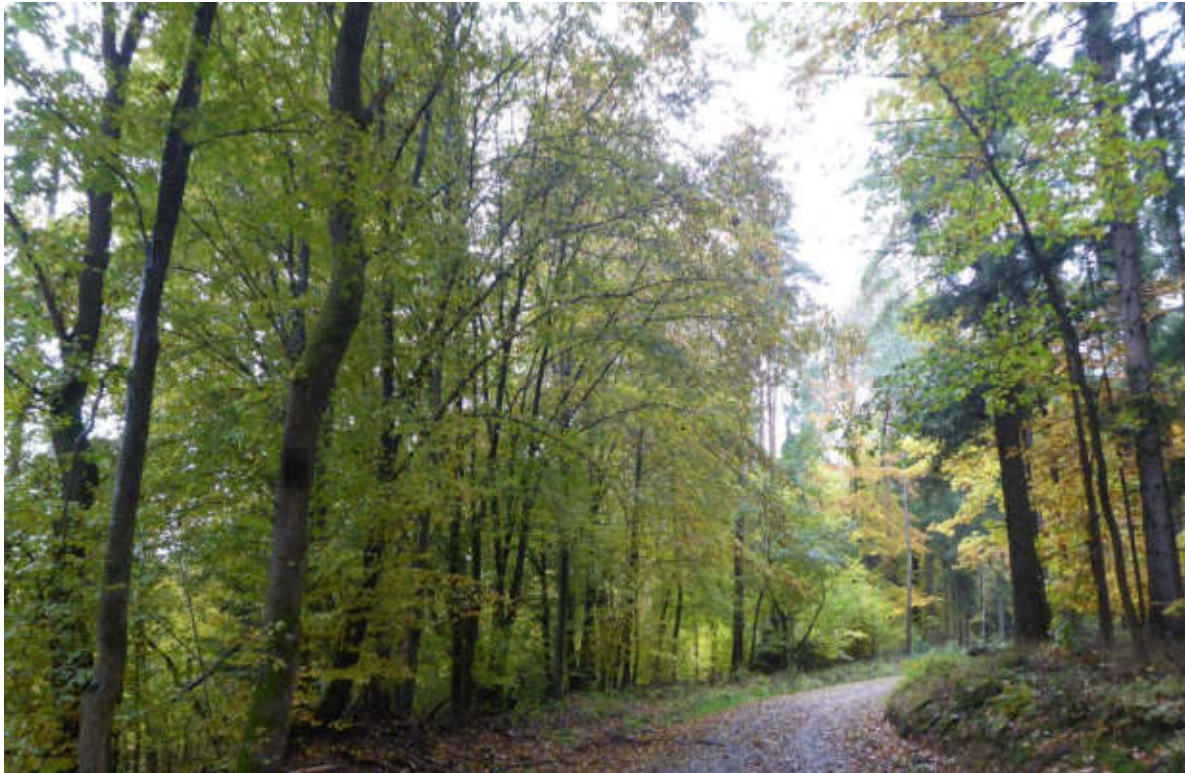


Abb. 22: Blick im Waldgebiet „Berg“ Umfeld Sportplatz Bildstraße
Quelle: TBM, 2025

Lage/ Abgrenzung	Zwei große Waldflächen im Gemeindegebiet: Östlich im Gemeindegebiet das Waldgebiet „Berg“ und westlich im Gemeindegebiet das Waldgebiet „Rabenholz“. Darüber hinaus kleinere Waldflächen am Rand des Gemeindegebietes. Befinden sich jeweils in den höheren Lagen im Gemeindegebiet (ca. 480 m über NN)
Natürliche Ausstattung	Waldgebiet Berg: Mischwaldbestand mit hohem Anteil an Laubgehölzen und gute Artenverteilung Waldgebiet Rabenholz: Mischwaldbestand mit geringerem Anteil an Laubgehölzen. Fließgewässer 3. Ordnung (Goldbach, Rabenbach, Eitenbach) als markanter Bestandteil des Waldbestands
Ökologische Funktion	Wichtiger Lebensraum für Arten. Bedeutsam als Frischluftentstehungsgebiet. Großflächiges Vernetzungselemente für den Artenaustausch.
Heutige Nutzung	Forstwirtschaftliche Nutzung sowie Erholungsnutzung

A.2.7.4 Landschaftsökologische Raumeinheit „Landwirtschaftliche Hanglagen“



Abb. 23: Blick von Norden nach Süden auf das ansteigende Tertiärhügelland
Quelle: TBM, 2025

Lage/ Abgrenzung	Übergangsflächen von den Talbereichen zu den höchsten Punkten im Gemeindegebiet (ca. 405 - 460 m über NN)
Natürliche Ausstattung	Die Bereiche dieser Raumeinheit umfassen vorwiegend ackerbaulich genutzten Flächen. Das gesamte Gelände steigt von der Waldnaab aus bis hin zu den höheren Lagen.
Ökologische Funktion	Von besonderer Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Wanderkorridor für Tiere (vorwiegend Offenlandarten). Besondere Bedeutung für Offenlandvögel. Zahlreiche natürliche Strukturelemente.
Heutige Nutzung	Vorwiegende ackerwirtschaftliche Nutzung. In den tieferen Lagen noch Grünlandnutzung (Hochwasserschutz)

B Planung: Konzeption, Ziele und Maßnahmen

B.1 Gesamtkonzeption

Die Konzeption des Flächennutzungsplanes stützt sich auf zwei Pfeiler: Zum einen berücksichtigt sie ortsspezifische Entwicklungen in Neustadt a.d.Waldnaab, mit denen eine intensive Auseinandersetzung in der Bestandsaufnahme und -analyse stattgefunden hat. Zum anderen werden entscheidende allgemeine Entwicklungen einbezogen, die Neustadt a.d.Waldnaab wie auch andere Gemeinden betreffen. Zu den ortsspezifischen Entwicklungen zählen beispielsweise die direkte Nachbarschaft zum Oberzentrum Weiden i.d.OPf. und die bewegte Topographie. Im Hinblick auf allgemeine Veränderungen sind z.B. der demografische Wandel mit seinen Folgen und strukturelle Veränderungen der Arbeitswelt von besonderer Relevanz. Die Konzeption des Landschaftsplanes zielt darauf ab, einen umsetzungsorientierten Rahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landschaftsraumes aufzuzeigen. Dies erfolgt unter der Maßgabe, die verschiedenen Landnutzungen im Einklang mit den Belangen von Natur und Landschaft fortzuentwickeln. Auch die im Rahmen der Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) aus dem Jahr 2012 für das Stadtgebiet erarbeiteten Ziele und Leitbilder wurden bei der Entwicklung des vorliegenden Flächennutzungsplans berücksichtigt und aufgegriffen, z.B. der Nachverdichtungs-vorrang für Wohnbauflächen im Vergleich zu einer bedarfsgerechte Entwicklung an den Stadträndern.

Die durch Topografie und Hochwasserschutz eingeschränkten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten sowie die langfristig stabile, wenig dynamische Bevölkerungsentwicklung bilden die Grundlage für eine bestandsorientierte Planung, deren Hauptaugenmerk auf einer qualitativen Weiterentwicklung und Umnutzung bzw. Brachflächenreaktivierung statt umfangreicher Neuausweisung von Wohnbauland liegt.

B.2 Leitbilder für den Siedlungsraum

B.2.1 Siedlungsentwicklung

Die Ausrichtung auf ökologische und wirtschaftliche langfristige Tragfähigkeit sowie zukünftige soziale bzw. gesellschaftliche Bedarfe bildet den Rahmen für die Tätigkeiten im Bereich der Siedlungsentwicklung. Die zukünftige Siedlungsentwicklung arbeitet deshalb mit möglichst geringen Flächenneuausweisungen zugunsten einer (Nach)Nutzung brachliegender oder untergenutzter und (Nach)Verdichtung innerhalb bebauter Gebiete zu verwirklichen. Damit wird gleichermaßen dem 30 ha-Ziel der Bundesregierung² Rechnung getragen, wie auch dem Grundsatz des BBodSchG, mit Grund und Boden möglichst schonend und sparsam umzugehen, nachgekommen.

Zentral ist hierbei das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“, das besagt, Neubauflächen soweit möglich priorisiert innerhalb gegenwärtig bereits bebauter Gebiete auszuweisen bzw. erforderlichenfalls darüber hinaus nur unmittelbar an diese angrenzend. Neben den ökologischen Vorteilen (keine Zersiedelung) und i.d.R. geringeren finanziellen Aufwendungen (Nutzung bestehender Infrastruktur) kann die Innenentwicklung auch dazu beitragen, die Kernbereiche zu stärken.

Innenentwicklung

Potenziale innerhalb des Hauptortes können unter anderem mit den folgenden Maßnahmen gehoben werden.

- Nachnutzung in absehbarer Zukunft brachfallender oder bereits brachgefallener ehemaliger Gewerbeflächen
- Konzentration baulicher Entwicklung
- Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken
- Attraktivierung der Ortsmitte, insbesondere Freyung und Stadtplatz als zentrale Treffpunkte und Kleingewerbebezonen
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums für junge Leute, ggf. mittels Umnutzung bestehender Gebäude durch Einrichtung städtischer Wohnformen
- Erhalt und Aufwertung prägender Bausubstanz und des Ortsbilds

Neubauflächen im Außenbereich

Kann die Nachfrage nach Bauflächen nicht durch vorhandene innerörtliche Potenziale gedeckt werden, ist es von entscheidender Bedeutung, sie in die richtigen Bahnen zu lenken und Neubauflächen mit Bedacht auszuweisen.

- bedarfsgerechte, sparsame sowie ggf. schrittweise Ausweisung (Anhäufung ungenutzten erschlossenen Baulands vermeiden)
- Rücknahme einzelner Bauflächenpotentiale bei Änderung der Rahmenbedingungen
- möglichst integrierte Lage: Arrondierung statt Zersiedelung
- Reduzierung des Erschließungsaufwandes/-kosten
- Rücksichtnahme auf gewachsene Strukturen

² Vgl. <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

Erholung und Lebensqualität

Die Lebensqualität einer Gemeinde ist ein entscheidender Faktor, um deren Zukunftsfähigkeit zu gewährleisten. Mögliche Maßnahmen, um die Lebensqualität in Neustadt zu sichern und weiterzuentwickeln, sind:

- Reduzierung des Durchgangsverkehrs im Stadtzentrum (derzeit B15) in Verbindung mit einer Verkehrsberuhigung und Schaffung eines zum Verweilen einladenden öffentlichen Raums im Bereich der Freyung und des Stadtplatzes
- Etablierung zentrumsnaher öffentlich nutzbarer Grünanlagen
- Schutz und Nutzung der bewegten Kulturlandschaft, insbesondere Waldnaab- und Floßaue als ortsbildprägende Wasser- und Grünzüge
- Freizeit-, Sport- und Bildungsangebote für verschiedene Zielgruppen vorhalten (z.B. Familien, Senioren, Jugendliche und Singles)

B.2.2 Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Arbeitsplätze

Bundesweite und globale Entwicklungen führen zu Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftsstruktur, die sich auch in Neustadt a.d.Waldnaab niederschlagen und eine kommunale/kommunalpolitische Steuerung erfordern.

Gewerbe, Handel, Dienstleistung

In der jüngeren Vergangenheit wurde es für Gemeinden tendenziell schwieriger, neue Unternehmen für sich zu gewinnen, aber auch bestehende vor Ort zu halten. Die Ursachen hierfür sind vielfältig: Zuerst zu nennen sind allerdings die allgemeinen nationalen, europäischen und globalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Verfügbarkeit bzw. Nichtverfügbarkeit geeigneter Flächen im Gemeindegebiet, konkurrierende Angebote in Nachbargemeinden und Engpässe bei Infrastrukturbestand und -ausbau. Die sich seit Langem vollziehende Veränderung im Einzelhandelsbereich hin zu immer größeren Verkaufsflächen führt zudem zu dessen Abwanderung an dezentrale, häufig schlecht integrierte Standorte abseits der Ortskerne.

Um die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit und so neben Arbeitsplätzen auch die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und teilweise gehobenen Bedarfs (vgl. Aufgaben eines Mittelzentrums i.S.d. Landes- und Regionalplanung, A.1.3) zu sichern und zu steigern, sind im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans u.a. anzustreben:

- Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen für Gewerbe(neu)ansiedlung durch harte Standortfaktoren (z.B. geografisch und finanziell attraktive Flächenangebote » Aufgabe FNP, Gewerbesteuerhebesatz, Infrastrukturangebot; weiche Standortfaktoren (u.a. Stadtbild und Naherholungsmöglichkeiten » Aufgabe FNP, Freizeitangebote, Image)
- Sicherung bestehender Gewerbeflächen sowie wenn möglich zukünftiger Erweiterungsflächen
- Austausch mit Gewerbetreibenden hinsichtlich Neuansiedlung oder Erweiterung

- Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs um Freyung und Stadtplatz für kleinteilige, wohnverträgliche Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen – Kompromissfindung verkehrliche Erreichbarkeit vs. Aufenthaltsqualität
- Profilbildung durch Stadtmarketing: NEW als Medizin- und Bildungsstandort
- frühzeitige Festlegung von Strategien und Handlungsalternativen für schnelle Reaktionszeit bei Steuerungsbedarf

B.2.3 Infrastruktur und Versorgung

Je nach Entwicklung der Bevölkerungsstruktur, der Bevölkerungszahl, des Klimas, der wirtschaftlichen Anforderungen, aber auch des technischen Fortschritts ändern sich die Anforderungen an infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen.

Technische Infrastruktur

Ausbau und Zustand der technischen Infrastruktur sind ständig zu überprüfen, um rechtzeitig auf sich abzeichnende Veränderungen an den Rahmenbedingungen reagieren zu können. Dies betrifft zum Teil Maßnahmen, die von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entkoppelt sind: Prüfung und Optimierung der Auslastung vorhandener Einrichtungen, gezielter und bedarfsangepasster Ausbau, Förderung privater Initiativen und Investitionen (z.B. bei Baugebieterschließung).

Der Flächennutzungsplan kann jedoch dabei unterstützen, auf lange Sicht städtisch bedeutsame Infrastrukturen zu planen. Dies betrifft insbesondere:

- die Vorhaltung / Ausweisung von für erneuerbare Energien nutzbaren Flächen
- die Festlegung von Regenrückhaltebecken
- die Festlegung von Hochwasserschutzeinrichtungen
- die Festlegung von Flächen für die Abwasseraufbereitung (Kläranlagen)
- die Absicherung überörtlicher Leitungstrassen, etwa Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen mit ihren Trafo-Stationen oder Richtfunktrassen

Versorgung und soziale Infrastruktur

Auf Seiten der sozialen Infrastruktur stellt der demografische Wandel die größte zu bewältigende Herausforderung dar. Die sich verschiebende Altersstruktur in der Bevölkerung lässt einerseits den Bedarf an auf ältere Menschen ausgerichteten Einrichtungen und Angeboten und lokalen, im Idealfall fußläufig und barrierefrei erreichbaren Versorgungsmöglichkeiten wachsen. Andererseits ändert sich mittel- bis langfristig vsl. die Auslastung von Einrichtungen insbesondere für junge Menschen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung kann darauf hingewirkt werden,

- Gemeinbedarfsflächen nach Erreichbarkeit möglichst effizient oder möglichst gleichmäßig über das Stadtgebiet zu verteilen
- Flächen in Lage und Größe so auszuweisen, dass sie für perspektivische Umnutzungen, Aufteilungen oder Zusammenlegungen geeignet sind
- soziale Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen so in umgebende Nutzungen einzubetten, dass möglichst flächendeckend eine gute Abdeckung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in geringer Entfernung besteht – dies hängt zusammen mit

einer gleichsinnigen Entwicklung bzw. Sicherung gewerblicher oder gemischter Bauflächen

B.3 Leitbilder für den Landschaftsraum

Basierend auf der flächendeckenden Bestandsanalyse des Gemeindegebietes, der Auswertung der Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (Landesplanung und Regionalplanung) und der Fachplanungen (ABSP, Gewässerentwicklungspläne, etc.), den Anregungen aus dem Stadtrat sowie den Leitsätzen des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes wurden Leitbilder für eine nachhaltige Entwicklung des Neustädter Landschaftsraumes erarbeitet.

B.3.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Bezüglich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden Raumeinheiten übergreifend als sogenannte „Suchräume“ (landschaftsökologische Einheiten für die generalisierte Entwicklungskonzepte formuliert werden können) dargestellt. Auf eine exakte Verortung von Maßnahmen wird bewusst verzichtet, da die Umsetzung von Maßnahmen häufig an der Zugänglichkeit der Flächen scheitert bzw. die Flächeneigentümer nicht bereit sind, die Nutzungsart über ggf. Förderprogramme zu ändern.

Zur Umsetzung der dargestellten Leitbilder wäre es möglich, bei zukünftigen Bauleitplanungen, welche einen naturschutzfachlichen Ausgleich nach sich ziehen, die notwendigen Ausgleichmaßnahmen unter Berücksichtigung der hier beschriebenen Leitbilder zu definieren und zu verorten.

Folgende Leitbilder werden im Nachfolgenden in Form von Steckbriefen erläutert:

Kartendarstellung	Leitbild
	<i>Waldumbau</i> Entwicklung stabiler, klimaangepasster Laubmischwälder
	<i>Naturverträgliche Landwirtschaft</i> Erhöhung der Strukturvielfalt in landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten und Extensivierung der Nutzung
	<i>Natürlicher Hochwasserschutz</i> Erhalt, Ausbau und Schaffung von Flächen für den natürlichen Hochwasserschutz (Flutwiesen, Auenentwicklung)

	<i>Wiesenbrüterflächen und Offenlandbrüterflächen</i> Erhalt, Entwicklung und Erweiterung von Wiesenbrüterflächen und Offenlandbrüterlebensräumen (Nahrung- u. Bruthabitat)
	<i>Schwerpunkt Freizeit und Erholung</i> Besonders landschaftlich reizvolle Gebiete mit besonderen Sichtbeziehungen. Erhöhung der Erreichbarkeit – Vermeidung von Verbauung im Umfeld – Erhöhung der natürlichen Strukturvielfalt – Erhöhung des Aufenthaltsangebotes

Tab. 3: Leitbilder Landschaftsplan (eigene Darstellung)



B.3.1.1 Waldumbau

Das wesentliche Ziel des Waldumbaus ist es, die Wälder gegenüber biotischen und abiotischen Störungen stabiler und widerstandsfähiger zu machen. Darüber hinaus wird aber auch die Erhaltung und Verbesserung der Biodiversität erwartet.

Der Waldumbau betrifft vor allem gleichförmige Bestände, also gleichaltrige, homogene Wälder, die von einer Baumart dominiert werden. Diese Bestände werden mit auf den jeweiligen Standort passenden Baumarten angereichert (Stichwort potenzielle natürliche Vegetation), damit eine vielfältige Struktur entsteht. Auch bietet es sich an, zunächst die Waldflächen umzubauen, welche aktuell bereits Schäden wie z.B. Sturm-, Trocken oder Schädlingsbefall aufweisen.

Einen großen Mehrwert für Flora und Fauna stellen sogenannte Mikrohabitate dar. Im Wald sind dies meist ältere, größere Biotopbäume oder Totholzansammlungen. Biotopbäume können lebende oder auch abgestorbene Bäume sein, die besondere Kleinlebensräume, sogenannte Mikrohabitate, aufweisen, wie beispielsweise Baumhöhlen, Stammverletzungen oder Pilzkonsolen. Diese Kleinlebensräume sind für die Diversität des Waldes von besonderer Bedeutung, da viele spezialisierte Arten eng an solche Strukturen gebunden sind. Darüber hinaus wird vermutet, dass sich ein hohe Habitatvielfalt auch insgesamt positiv auf die Artenvielfalt auswirkt und letztendlich auf die Resilienz eines Waldes.

Zusammenfassend sollten also zunächst große Monokulturwälder mit einem möglichst hohen Laubholzanteil angereichert werden sowie auf eine hohe Strukturvielfalt geachtet werden. Hierbei sollte ein Wechsel aus unterschiedlichen Baumarten in unterschiedlichen Altersklassen erfolgen und auf einen hohen Totholzanteil geachtet werden. In Neustadt a.d. Waldnaab ist die natürliche potenzielle Vegetation im Gemeindegebiet zwar sehr unterschiedlich, aber die betroffenen Waldflächen befinden sich großflächig innerhalb der pnV „Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald“.



B.3.1.2 Naturverträgliche Landwirtschaft

In Neustadt a.d. Waldnaab ist die landwirtschaftliche Nutzung zwar nicht dominant, aber landschaftsprägend. Die landwirtschaftliche Nutzung ist innerhalb der steigenden Bereiche zu den Hochflächen besonders stark ausgeprägt. Richtung Flussniederungen (Waldnaab) nehmen Grünlandflächen aufgrund der Hochwassergefahr zu. In höheren Lagen dominieren Waldbestände.

Art und Intensität der Bewirtschaftung beeinflussen maßgeblich die Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch andere Schutzgüter wie Wasser, Boden und Luft können negativ beeinflusst werden.

Folgende Maßnahmen bieten sich für eine naturverträglichen Landwirtschaft an:

- Strukturaneicherung; keine großen zusammenhängende landwirtschaftlichen Flächen mehr; Schaffung von mehr Zwischenstrukturen (Hecken, Einzelbäume, Grünstreifen, Brachflächen.) Vor allem in Hanglagen (Bodenschutz, Gefahr durch Erosion)
- Etablierung von Randstreifen (Segetalvegetation/Ackerbegleitflora) als Übergang zu Wirtschaftswegen
- Bodenschonende Bewirtschaftungsarten; z. B. Grubbern anstatt Pflügen
- Reduktion von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteleinsatz.
- Fruchtfolgewechsel



B.3.1.3 Natürlicher Hochwasserschutz

Der natürliche Hochwasserschutz setzt im Vergleich zum technischen Hochwasserschutz auf Kapazitäten des Naturhaushaltes, um Wasser in der Landschaft zu speichern. Hierzu werden jedoch großräumig Flächen benötigt.

Für einen langfristig kostengünstigeren Hochwasserschutz ist ein natürlicher Hochwasserschutz unabdingbar, auch wenn in der Vergangenheit und immer noch verstärkt auf technischen Hochwasserschutz gesetzt wird. So ist die Entwicklung eines natürlichen Hochwasserschutzes, bestehend aus Flutwiesen und/oder der Ausweitung und Wiedervernässung von Auen langfristig nicht nur kostengünstiger, sondern hat auch große Synergieeffekte für die lokale und regionale Flora und Fauna sowie die Nutzung als Freizeit- und Erholungsgebiet.

Hier sei bereits darauf hingewiesen, dass die Stadt Neustadt a.d. Waldnaab diesem Konzept aktuell bereits folgt und große Teile des erweiterten Einzugsgebietes der Waldnaab bereits als extensives Grünland genutzt werden. Dieses Konzept ist fortzuführen.

Allgemein lassen sich Maßnahmen für den natürlichen Hochwasserschutz in Flutwiesen und Auen unterteilen.

Flutwiesen

Entlang der Waldnaab, vor allem im Süden des Stadtgebietes, lassen sich zahlreiche Flutwiesen entwickeln. Flutwiesen entsprechen extensiv genutztem Grünland. Durch die Extensivierung einer Fläche kann sich der Boden mit zunehmendem Alter von der vorherigen, meist

intensiven Nutzung regenerieren. Dadurch erhöht sich die natürliche Wasserspeicherkapazität des Bodens und somit auch der Regenrückhalt bei Hochwasserereignissen.

Auen

Voll ausgebildete Auen mit ihren drei Zonen (gehölzfrei, Weichholz und Hartholz), in ausreichender Größe, sind entlang der Waldnaab sowie entlang der Floß zwar zu finden, jedoch handelt es sich hierbei um Teilabschnitte.

Für die Erweiterung bzw. Verbesserung der Aueentwicklung in Neustadt a.d.Waldnaab bieten sich alle im Umfeld der Waldnaab und Floß befindlichen Flächen an. An zahlreichen Stellen befinden sich bereits hochwertige Auestrukturen, die es zu erhalten gilt. Dennoch gibt es entlang der Waldnaab und Floß Bereiche, in denen eine Aufwertung der Auebereiche förderliche wäre.

B.3.1.4 Erhalt u. Entwicklung v. Wiesen- & Offenlandbrüterflächen



Seit einiger Zeit ist deutschlandweit ein drastischer Rückgang der Wiesenbrüter- und Offenlandbrüterpopulation zu verzeichnen. Eine der Hauptursachen dafür ist die Intensivierung der Landwirtschaft und der damit einhergehende Rückgang von vor allem extensiv genutztem Grünland.

Bei Wiesen- und Offenlandbrütern muss man zwischen Brut- und Nahrungsflächen unterscheiden. Im Idealfall verteilen sich diese Flächen über das komplette Gemeindegebiet und können hierbei unterschiedlich groß sein. Wichtig ist jedoch eine gleichmäßige Verteilung, da die meisten Wiesenbrüter auch Zugvögel sind.

Innerhalb des Gemeindegebietes von Neustadt a.d.Waldnaab unterliegen bereits zahlreiche Flächen einer Nutzung als Offenlandflächen (ackerbauliche Nutzung an den Hangflächen und Grünlandnutzung im Gewässereinzugsbereich der Waldnaab).

Die großflächigen zusammenhängen, naturnahen Bereiche der Ausweisung „Natürlicher Hochwasserschutz“ und „Naturverträgliche Landwirtschaft“ (vgl. Abgrenzung Themenkarte „Entwicklungsziele“) sind im Stadtgebiet die relevantesten Bereiche für die dargestellten Offenlandarten (z.B. Kiebitz und Feldlerche). Hier gilt es die vorhandenen Strukturvielfalt zu erhalten.

B.3.1.5 Verbesserung der naturnahen Freizeit u. Erholungsnutzung



Die naturräumliche Ausstattung im Gemeindegebiet Neustadt a.d.Waldnaab ist vielfältig (Aue, Fließgewässer, Wald, Landwirtschaft, etc.). Die vielfältige Landschaft stellt eine besondere Qualität der Gemeinde dar. Jedoch im Sinne der Erholungs- und Freizeitnutzung sind die Gebiete entlang der Fließgewässer (Waldnaab und Floß) sowie Waldflächen von besonderer Bedeutung.

Durch die Ausweisung von Flächen mittels der Ausweisung (Piktogramme) werden besonders landschaftlich reizvolle Strukturen sowie Bereiche mit besonderen Blickbeziehungen

(Bereiche mit besonderer Erholungsfunktion) hervorgehoben. In diesen Bereichen sollte der Fokus darauf liegen die landschaftlichen reizvollen Strukturen zu erhalten und zu verbessern.

Eine Möglichkeit der Gemeinde diese reizvollen Gebiete zu erhalten bzw. aufzuwerten, wäre es, fokussiert in diesen Bereichen notwendige Ausgleichsflächen für Bauleitverfahren umzusetzen.

Die Ausweisungen „Natürlicher Hochwasserschutz“, „Naturverträgliche Landwirtschaft“ und „Waldumbau“ (vgl. Abgrenzung Themenkarte „Entwicklungsziele“) stellen im Gemeindegebiet jeweils wenig anthropogen überformte Landschaftsbestandteile dar, die aufgrund ihrer geringen Zerschneidung noch ein hohes Landschaftsbild aufweisen. Die Gebiete sind in Ihrer natürlichen Ausstattung zu fördern und vor weiterer anthropogener Aneignung zu schützen.

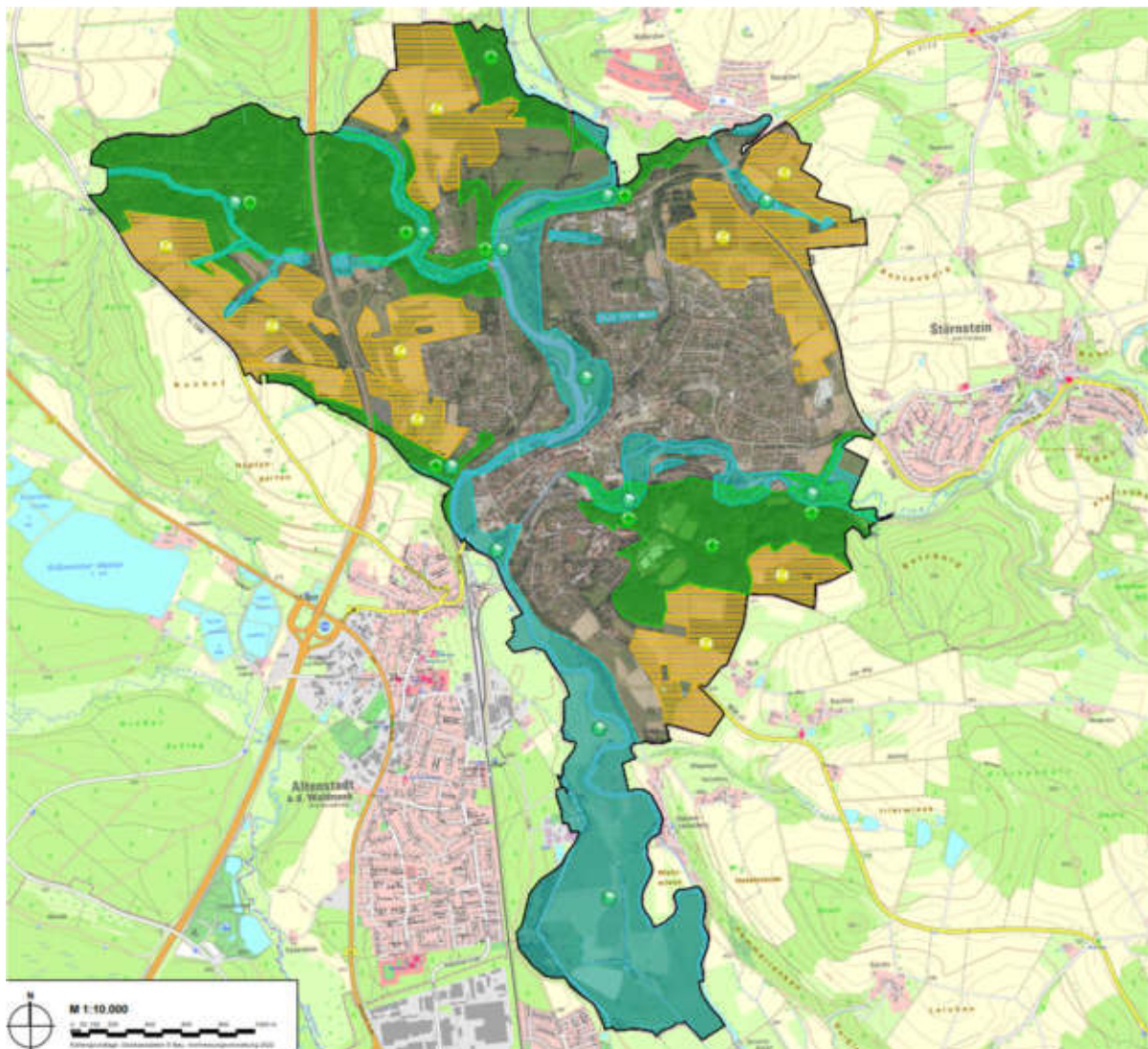


Abb. 24: Darstellung der Themenkarte „Entwicklungskonzept“
mit den naturschutzfachlich hochwertigen zu entwickelnden Gebieten im Stadtgebiet
Quelle: TBM, 2026

B.4 Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung

B.4.1 Wohnen

B.4.1.1 Bautätigkeit

Mit der stabilen und zuletzt wieder leicht wachsenden Bevölkerung in Neustadt a.d.Waldnaab verändert sich die Nachfrage nach Wohnraum. Im Zeitraum von 2014 bis 2024 stieg die Anzahl der Wohneinheiten um rund 220 bzw. 7,5 %.

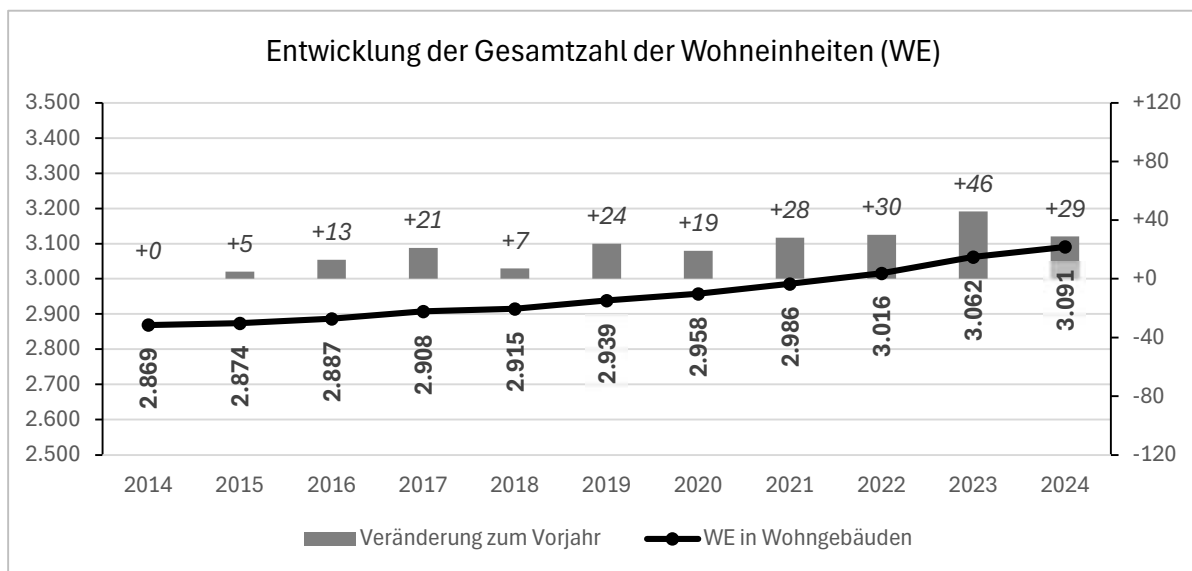


Abb. 25: Veränderung im Wohneinheitenbestand in der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab 2014 – 2024
Quelle: eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, März 2026

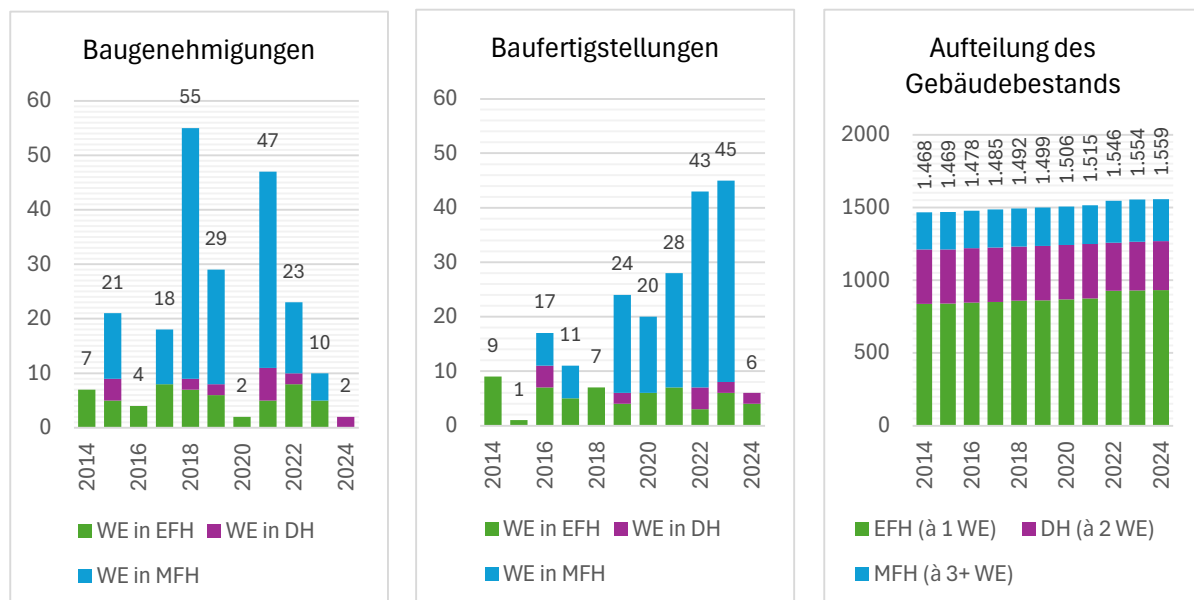


Abb. 26: Gegenüberstellung der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und des Gebäudebestands
Quelle: eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, März 2026

Bei den erteilten Baugenehmigungen lässt sich kein Trend erkennen. Die Zahlen schwanken erheblich und weisen sowohl Spitzen wie 2018 und 2021 als auch „Flautejahre“ wie 2016, 2020 und 2024 auf. Bei den Baufertigstellungen konnte Neustadt a.d. Waldnaab seit Mitte der 2010er Jahre einen deutlichen und zuletzt sogar zunehmenden jährlichen Zuwachs verbuchen. 2024 ist die Zahl abrupt abgefallen; ob dies mit den sprunghaft gestiegenen Baukosten aufgrund des Kriegs in der Ukraine zusammenhängt, kann erst aus den Daten der Folgejahre abgeleitet werden.

Auffällig ist, dass – während Einfamilien- und Doppelhäuser nach wie vor über drei Viertel des Gebäudebestands im Stadtgebiet ausmachen – in jüngerer Vergangenheit einige größere Mehrfamilienhäuser (durchschnittlich à 10 - 15 WE) errichtet wurden. Dies spricht dafür, dass sich der Wohnungsmarkt in Neustadt bereits in der Anpassung an die sich verändernden Bedarfe befindet und verstärkt auch kleinerer, günstigerer und anpassungsfähiger, für junge wie ältere Menschen nutzbarer Wohnraum geschaffen wird. Diese Tendenz soll in Hinblick auf die demografische Entwicklung verstetigt werden.

B.4.1.2 Wohnflächen und Haushalte

Ein bundesweiter Trend ist sich seit vielen Jahren langsam, aber stetig vollziehende Verkleinerung der Haushaltsgrößen. Dies bedeutet: Der Anteil größerer Haushalte mit 3 und mehr Personen sinkt, während der Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten steigt (vgl. Abb. 27 und Abb. 28). In der Konsequenz steigt daher der Bedarf an einzelnen Wohneinheiten für die gleiche Anzahl an Personen.

Neben der abnehmenden Belegungsdichte selbst sorgen die gestiegenen Ansprüche an den Wohnraum – etwa aus Komfortgründen und wirtschaftlicher Freiheit heraus – dafür, dass tendenziell auch Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte größere Wohnungen bewohnen als früher und sich weniger Personen „Grundausstattungen“ einer Wohnung wie Bad, Küche, Wohnzimmer teilen, sodass der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch zusätzlich steigt.

Basisergebnisse der Haushaltsprognose									
Raumbezug	demografische Merkmale	1990	Anteil	2017	Anteil	Index	2040	Anteil	Index
		1.000	in %	1.000	in %	1990 = 100	1.000	in %	2017 = 100
Bundesrepublik Deutschland	Bevölkerung in privaten Haushalten	80.042		83.693			82.559		98,6
	Haushalte insgesamt	35.199		41.963		119,2	42.512		101,3
	darunter Haushalte mit ... Personen								
	1	11.850	33,7	17.511	41,7	146,4	18.805	44,2	107,4
	2	10.824	30,8	14.238	33,9	131,5	14.418	33,3	99,4
	3	6.002	17,1	5.019	12,0	83,6	4.586	10,8	91,4
	4	4.735	13,5	3.805	9,1	80,3	3.621	8,5	95,2
	5 und mehr	1.785	5,1	1.390	3,3	77,8	1.352	3,2	97,3
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,27		1,99			1,94		
Stadtstaaten	Bevölkerung in privaten Haushalten	5.648		6.068			6.541		107,8
	Haushalte insgesamt	2.891		3.368		116,5	3.626		107,7
	darunter Haushalte mit ... Personen								
	1	1.310	45,3	1.747	51,9	133,4	1.905	52,5	109,0
	2	864	29,9	977	29,9	113,4	1.026	28,3	105,0
	3	375	13,0	331	9,8	88,4	345	9,5	104,2
	4	256	8,8	224	6,6	87,6	244	6,7	108,9
	5 und mehr	86	3,0	88	2,6	102,3	106	2,9	119,8
	durchschnittliche Haushaltsgröße	1,95		1,80			1,80		
Flächenländer West	Bevölkerung in privaten Haushalten	59.711		64.967			64.722		99,6
	Haushalte insgesamt	26.212		31.969		122,0	32.871		102,8
	darunter Haushalte mit ... Personen								
	1	8.920	34,0	13.008	40,7	144,3	14.262	43,4	109,6
	2	8.004	30,5	10.775	33,7	134,6	10.929	33,2	101,4
	3	4.390	16,7	3.903	12,2	88,9	3.600	11,0	92,3
	4	3.452	13,2	3.120	9,8	89,8	2.974	9,0	95,3
	5 und mehr	1.447	5,5	1.164	3,6	80,4	1.107	3,4	95,1
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,28		2,03			1,97		
Flächenländer Ost	Bevölkerung in privaten Haushalten	14.708		12.658			11.296		89,2
	Haushalte insgesamt	6.110		6.626		107,9	6.015		90,8
	darunter Haushalte mit ... Personen								
	1	1.627	26,6	2.756	41,6	169,4	2.638	43,9	95,7
	2	1.962	32,1	2.486	37,5	126,7	2.193	36,5	88,2
	3	1.240	20,3	795	11,7	63,3	640	10,8	81,5
	4	1.029	16,8	462	7,0	44,7	404	6,7	87,5
	5 und mehr	252	4,1	138	2,1	54,5	139	2,3	101,2
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,41		1,91			1,88		

Quelle: BBSR-Haushaltsprognose 2040/ROP

Abb. 27: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2021³
³ „Die Raumordnungsprognose 2040 nach dem Zensus“, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Mai 2021

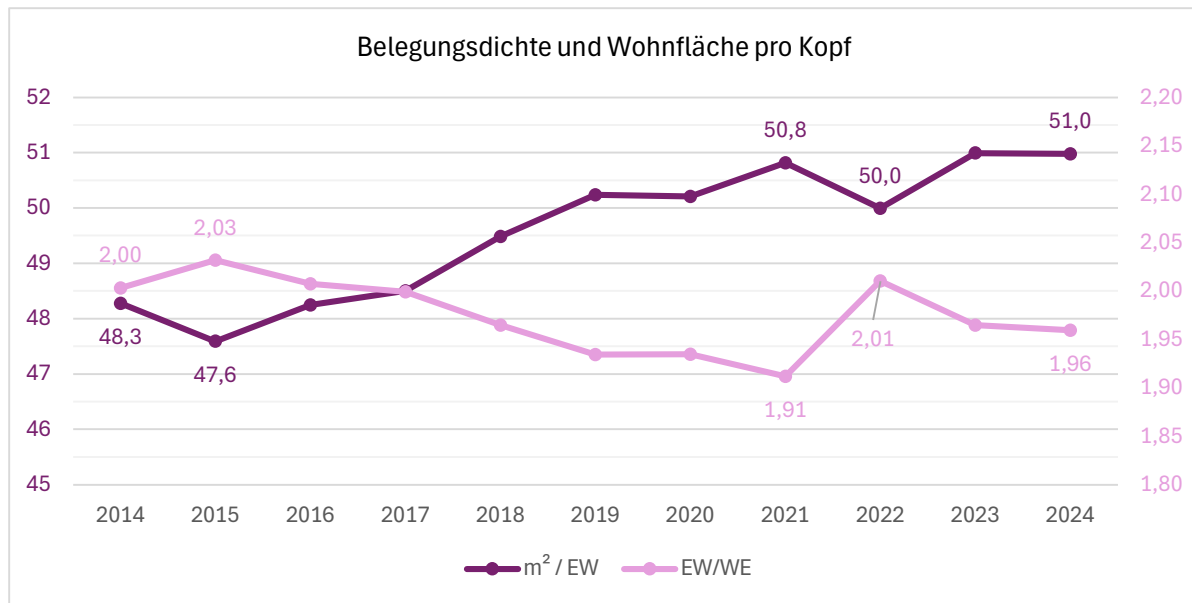


Abb. 28: Gegenüberstellung der korrelierenden Entwicklung von Belegungsdichte und Wohnfläche
Quelle: eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, März 2026

Die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Neustadt a.d.Waldnaab spiegelt weitgehend den bayernweiten Trend wider. Die Wohnfläche pro Kopf stieg im Zeitraum von 2014 bis 2024 um fast 3 m² (+6 %), die Belegungsdichte sank im selben Zeitraum um 0,04 EW/WE (-2 %).

Der sichtbare Knick im Jahr 2022, insbesondere die sprunghafte Zunahme der Belegungsdichte um 0,10 EW/WE (+5 % zum Vorjahr) dürfte auf die Unterbringung ukrainischer Geflüchteter, vor allem Familien, in flächenmäßig unterdurchschnittlich großen Wohnungen zurückzuführen sein. Wie sich in den Jahren 2023 und 2024 abzeichnet, ist davon auszugehen, dass dieser Sondereffekt im langjährigen Trend aufgeht und die Belegungsdichte wieder leicht abnimmt oder sogar – bei Fortzug der Geflüchteten – wieder abrupt zurückgeht.

B.4.1.3 Bewertung der Daten für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

In Kombination aus der erwarteten Bevölkerungsentwicklung und der oben dargestellten Tendenz bei Haushaltsgößen und Wohnflächen lässt sich kein erhöhter Wohnbauflächenbedarf ermitteln (vgl. B.6).

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erfolgt daher nur in moderatem Umfang und bevorzugt unter Nachnutzung von Innenbereichsflächen (vgl. Areale Fa. Osram/Tritschler und Nachtmann in Kapitel B.4.2.5).

B.4.2 Wirtschaft und Gewerbe

B.4.2.1 Einzelhandel und Versorgungsfunktion

Die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit kommt ihr die Aufgabe zu, Versorgungseinrichtungen über den täglichen Bedarf hinaus vorzuhalten und so die Abdeckung für umliegende, zentralörtlich niedriger oder gar nicht eingestufte Gemeinden in zumutbarer Entfernung sicherzustellen. Durch die direkte räumliche Nachbarschaft zum Oberzentrum Weiden i.d.OPf., das mit dem Auto in etwa 10 min und mit dem Fahrrad in ca. 30 min zu erreichen ist, bestehen enge Verflechtungen in den Versorgungsströmen. Aufgrund des Größen- und Funktionsunterschieds der beiden Gemeinden weist Weiden eine wesentlich größere Sortimentsbreite und Angebotsvielfalt auf.

Im Stadtgebiet Neustadts konzentriert sich der Einzelhandel auf den Bereich der als Hauptstraße mitten durch den Ortskern verlaufenden Bundesstraße 15, an der neben Lebensmittelmärkten u.a. auch eine Drogerie und Gastronomie vorzufinden sind. Im Stadtgebiet gibt es einige Bäckereien und zwei Metzgereien, die sich entlang der Hauptstraße und im östlichen Gebiet angesiedelt haben.

Sogenannte Einzelhandelsmagnete, die eine hohe Publikumsfrequenz erzeugen, sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Hierzu trägt einerseits die fleckenhafte, undefinierte räumliche Verteilung der bestehenden größeren Betriebe bei (Norma u.a. südwestlich der Freyung, Edeka zwischen Tirschenreuther und Innerer Floßer Straße, Aldi und Rossmann einige hundert Meter nördlich an der Alten Straße) und zum anderen die verkehrlich stark belastete Hauptstraße durch das Stadtzentrum. Die architektonisch kleinteilige Struktur von Freyung und Stadtplatz erschwert die Ansiedlung hoch frequentierter Betriebe.

Zielsetzung für den Einzelhandel ist daher die Stärkung der vorhandenen Versorgungsstrukturen unter besserer Einbindung des historischen Stadtkerns. Eine Neuentwicklung von Einzelhandelsstrukturen in dezentraler Lage soll vermieden werden.

B.4.2.2 Beschäftigung

Zur Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs ist, neben der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, die Entwicklung der *sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort* maßgeblich. Diese Kenngröße veranschaulicht die Arbeitsplatzdynamik und lässt Rückschlüsse auf den zukünftigen Bedarf zu.

- › „Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort“ bezeichnet alle Personen, die in einer Gemeinde einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen – unabhängig davon, ob sie auch in dieser Gemeinde wohnen oder nicht.
- › „Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Wohnort“ bezeichnet diejenigen Personen, die in einer Gemeinde wohnen und einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen – unabhängig davon, ob ihre Arbeitsstätte innerhalb dieser Gemeinde liegt oder nicht.

Gemessen wird diese Größe mit der sogenannten „Arbeitsplatzzentralität“⁴, die einen anschaulichen und vergleichbaren Wert über die Attraktivität einer Gemeinde als Wirtschafts- und Gewerbestandort liefert: Liegt die Anzahl der *SvB am Arbeitsort* höher als die der *SvB am Wohnort*, liegt der Wert bei > 1 . Arbeiten weniger SvB in der Gemeinde, als dort SvB wohnen, liegt der Wert bei < 1 .

Ein weiterer wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Bedeutung einer Gemeinde ist der Pendlersaldo (Differenz Ein- und Auspendler). Er ist nicht deckungsgleich mit der Differenz aus *SvB am Wohnort* und *SvB am Arbeitsort*, bildet aber je nach Anteil der ortsgebundenen Tätigkeiten einen sehr ähnlichen Verlauf ab. Ein – wie in Neustadt a.d.Waldnaab – negativer Pendlersaldo weist auf einen Abfluss von Wirtschaftskraft in andere, meist größere und zentralörtlich höher eingestufte Gemeinden hin.

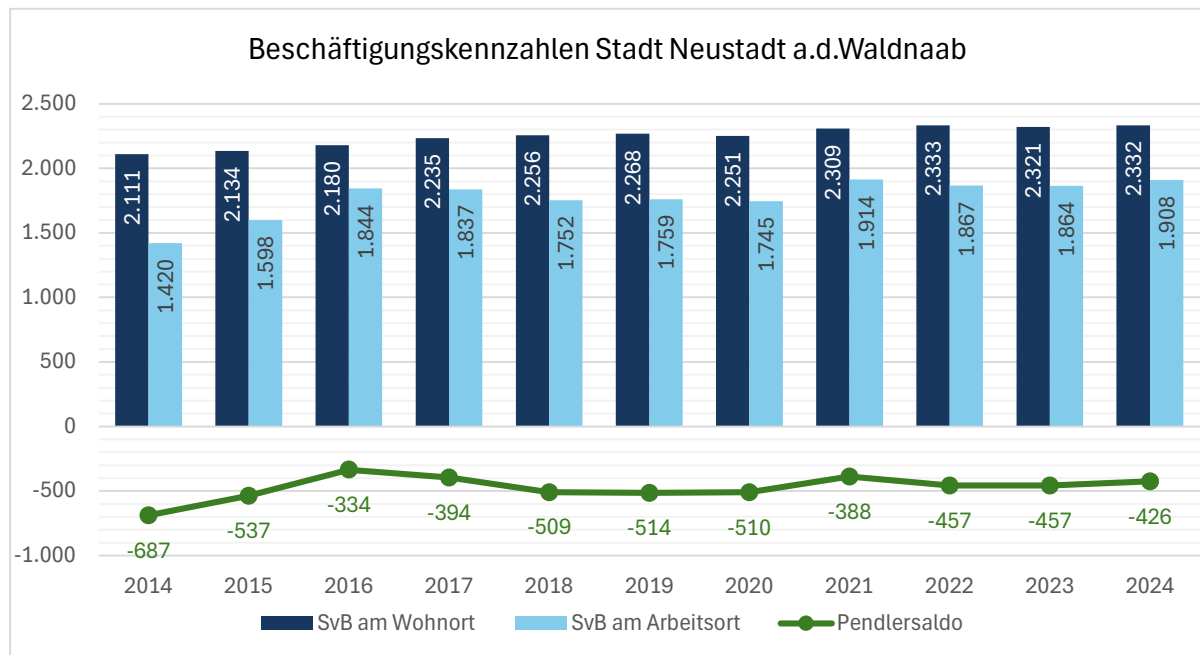


Abb. 29: Beschäftigung in der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab

Quelle: eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, März 2026

In der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab lag im Jahr 2024 die Zahl der *SvB am Arbeitsort* bei rund 1.900 Personen und die Zahl der *SvB am Wohnort* bei rund 2.330 Personen. Die Arbeitsplatzzentralität liegt damit bei 0,81. Mit diesem eindeutig nicht ausgeglichenen Saldo stellt die Stadt Neustadt allerdings keinen Ausreißer dar: Der Wert für Neustadt liegt – jeweils bezogen auf 2024 – nur knapp unter dem Durchschnitt des Landkreises NEW von 0,82 (2014: 76) und bewegt sich im Vergleich mit den Nachbargemeinden Altenstadt a.d.Waldnaab mit 0,83 (2014: 0,68) und Windischeschenbach mit 0,73 (2014: 0,71) im Mittelfeld. Die Rolle der Stadt Weiden i.d.OPf. als Wirtschaftszentrum der Region ist mit einer Arbeitsplatzzentralität von 1,55 (2014: 1,74) und einem Pendlersaldo von rund +10.100 bei über 17.700 Einpendlern im Gegensatz hierzu klar erkennbar.⁵

⁴ Definiert als die Anzahl der *SvB am Arbeitsort* im Verhältnis zur Anzahl der *SvB am Wohnort*

⁵ Eigene Berechnung, Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik (<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>) für Gemeinde Altenstadt a.d.Waldnaab / Gemeinde Windischeschenbach / Gemeinde Weiden i.d.OPf. / Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab, abgerufen am 18.03.2024

Neustadt kann somit eine hohe Bedeutung als Wohn- und als Bildungsstandort zugeschrieben werden, bislang hingegen weniger als Gewerbestandort.

Ein möglicher Grund hierfür ist neben der Nachbarschaft zu Weiden die geringe Verfügbarkeit von Gewerbeflächen: Im bestehenden Gewerbegebiet „Im Wiesengrund“ (festgesetzt mit BP „Nördlich der Gramau“, 06.08.1999) sind nur noch wenige und verhältnismäßig kleine Grundstücke (alle deutlich unter 5.000 m²) verfügbar; einzige weitere im FNP 1998 vorgesehene und aus heutiger Perspektive tatsächlich entwickelbare Fläche ist der schmale Streifen zwischen Tirschenreuther Straße und Alter Straße (insgesamt ca. 1,9 ha, allerdings auf rund zwei Dritteln der Länge weniger als 50 m tief und teilweise bereits in Entwicklung befindlich).

B.4.2.3 Flächenalternativen-Prüfung für Gewerbeflächen

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll daher die Entwicklung zusätzlicher, größentechnisch und verkehrlich attraktiver Gewerbeflächen vorbereitet werden. Die im Vorentwurf dargestellten Gewerbeflächen Am Breiter Weg wurden flächenmäßig halbiert und beschränken sich auf die nördlich der Straße Breiter Weg gelegenen Flurstücke.

Zusätzlich wird am östlichen Ortsrand eine Fläche von ca. 4 ha in Gewerbefläche umgewandelt (bisher: Landwirtschaftsfläche). Dies bietet sich an, da sich die bestehende Gärtnerei südlich davon bereits im Wandel von einem reinen Gartenbaubetrieb zu einem gewerblichen Gartenfachmarkt mit Freiverkaufsfläche, Multifunktionsraum (Café, Erlebnis-Gastronomie, Seminarräume), Terrasse und Kundenparkplätzen befindet, und bestandsgeschuldet die dortige bisherige Darstellung von Grün- in Gewerbefläche zu ändern ist. Im Vergleich zum Vorentwurf haben sich diese Flächen gemäß folgendem Auszug der durchgeführten Flächenalternativen - Prüfung als vorzugswürdig erwiesen:

Beurteilung der Flächenalternativen für Gewerbe

Die Eignung der verschiedenen Flächenalternativen zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen wird nachfolgend anhand aussagekräftiger, vergleichbarer Kriterien untersucht.

Neben planerischen Rahmenbedingungen fließen auch andere Indikatoren, wie beispielsweise die Anbindung an Siedlungs- und Versorgungsstrukturen sowie die Eigentümerstruktur in die Bewertung ein. Das Ziel besteht darin, mithilfe einheitlicher Untersuchungsparameter eine Vergleichbarkeit zwischen den unterschiedlichen Flächenalternativen herzustellen und so eine Priorisierung der Entwicklungsflächen zu ermöglichen.

Das Spektrum der Bewertung der einzelnen Kriterien umfasst:

- -	-	0	+	++
2 Minuspunkte	1 Minuspunkt	neutral	1 Pluspunkt	2 Pluspunkte

Die Bewertungen der einzelnen Kriterien werden anschließend je Fläche summiert und gegenübergestellt.

Der Parameter „Größe“ wird dabei zwar betrachtet, allerdings nicht bewertet, da sich die Flächengröße bei allen drei Alternativen nach oben anpassen lässt und der limitierende Faktor in allen Fällen der mit der Regierung d. Opf. abgestimmten Flächenbedarf richtet.

Fläche A: Breiter Weg



Abb. 30: Luftbild und Flächenkataster der Gewerbeflächenalternative A
Quelle: BayernAtlas 2026

Flächengröße	hier dargestellt: ca. 5,8 ha, ggf. nach Süden erweiterbar	
Eigentumsverhältnisse	- kleinteilige Flurstückszuschnitte, d.h. viele Grundeigentümer - Eigentum der Stadt Flst.784, 808, 809 (kleine Flst.), Rest privat	+
Verkaufsbereitschaft)	unbekannt, aufgrund der Vielzahl an Eigentümern eher schwierig	-
Gegenwärtige Nutzung	derzeit landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau)	0
Verkehrliche Anbindung	- über die Straße „Breiter Weg“ - in unmittelbarer Nähe Auffahrt auf die Autobahn A 93 sowie zur Staatsstraße ST2172.	++
Anbindung an Siedlungsstrukturen	Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen im Osten der Fläche gegeben (Wohngebiete „Am Breiter Weg“, „Am Breiter Weg II“)	+
Entwässerungs- Situation	Da Entwässerung über bereits bestehendes und nahezu ausgelastetes Wohngebiet Breiter Weg für gewerbliche Nutzung kaum denkbar: neue Entwässerungslösung über die Naab notwendig	0
Topografie	- Gelände relativ homogen geneigt mit Höhenunterschied von Westen nach Osten von ca. 15 m - Gelände fällt Richtung östlichen Rand ab - niedrigste Erhebung (443 m ü. NHN) findet südöstlicher Ecke	0
Hochwasserschutz	- Fläche außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten - keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete in der Nähe	++

Arten- und Naturschutz	- Fläche innerhalb des Naturparks „Nördlicher Oberpfälzer Wald“ - Landschaftsschutzgebiet westlich der Autobahn A 93 angrenzend - nördlich der Fläche: Ausgleichsfläche	0
Denkmalschutz	keine Denkmäler auf der Fläche oder in der Nähe	++
Einschränkungen	angrenzendes Wohngebiet: emissionsreduzierte Nutzung im Osten und sich daraus ergebende Notwendigkeit, diesen Bereich zuerst zu realisieren (abschirmende Wirkung; Anbindegebot)	-
Orts- und Landschaftsbild	exponierte Lage mit Sichtachsen zur Altstadt	--
Gesamtpunkte		5

Fläche B: nördlich eines bestehenden Gärtnereibetriebs



Abb. 31 Luftbild und Flächenkataster der Gewerbeflächenalternative B
Quelle: BayernAtlas 2026

Flächengröße	hier dargestellt: ca. 4,2 ha, ggf. nach Norden erweiterbar	
Eigentums-Verhältnisse	▪ Große Flurstückszuschnitte, d.h. geringe Anzahl an Eigentümern ▪ alle Flst. im Privateigentum	+
Verkaufsbereitschaft	unbekannt, aber nördlicher Flächenanteil (Flst. 1198) zumindest vorstellbar	0
Gegenwärtige Nutzung	▪ derzeit landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau). ▪ Teilfläche im Südosten Lagerfläche	0
Verkehrliche Anbindung	▪ Erschließung über Staatsstraße möglich ▪ Linksabbiegespur erforderlich	+
Anbindung an Siedlungsstrukturen	Anbindung an Siedlungsstrukturen im Westen der Fläche gegeben	+
Entwässerungs-Situation	nur nach Süden, Richtung Äußere Flosser Straße möglich	0

Topografie	▪ relativ heterogen geneigt ▪ insgesamt mittlere Höhenunterschiede von ca. 14 m (Nord nach Süd) sowie von ca. 13 m (West nach Ost) ▪ niedrigste Erhebung (444 m ü. NHN) in äußerster südöstlicher Ecke ▪ Geländeoberfläche steigt Richtung Norden an mit der höchsten Erhebung von 470 m ü. NHN in äußerster nordöstlicher Ecke	-
Hochwasser-schutz	▪ Fläche außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten ▪ keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete in der Nähe	++
Arten- und Naturschutz	▪ Fläche innerhalb des Naturparks „Nördlicher Oberpfälzer Wald“	+
Denkmalschutz	keine Denkmäler auf der Fläche oder in der Nähe	++
Einschränkungen	▪ Anbauverbotszone (20 m tiefe) entlang der Bundesstraße ▪ Freileitung und Pipeline verlaufen über Teilflächen	--
Orts- und Landschaftsbild	aufgrund Nähe zu bestehenden gewerblichen Strukturen eher unauffällig	+
Gesamtpunkte		7

Fläche C: östlich DJK



Abb. 32: Luftbild und Flächenkataster der Gewerbeflächenalternative C
Quelle: BayernAtlas 2026

Flächengröße	hier dargestellt: ca. 4,8 ha, ggf. nach Süden erweiterbar	
Eigentumsverhältnisse	▪ mittelgroße Flurstückszuschnitte, d.h. mittlere Anzahl an Eigentümern ▪ alle Flächen sind im Privateigentum (z.T. auch Freistaat Bayern, soweit Straßennebenflächen)	+
Verkaufsbereitschaft	unbekannt, eher schwierig	-
Gegenwärtige Nutzung	derzeit landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau)	0
Verkehrliche Anbindung	▪ Erschließung über Staatsstraße möglich ▪ Linksabbiegespur erforderlich ▪ Erschließung über den im Südwesten gelegenen Kreisverkehr städtebaulich nicht empfehlenswert (unberührte Natur, große Entfernung).	+
Anbindung an Siedlungsstrukturen	▪ Anbindung an Siedlungsstrukturen äußerst fraglich ▪ Abstand zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet im Westen und der Fläche beträgt ca. 260 m, zum Wohngebiet im Süden ca. 220 m.	-
Entwässerungs-Situation	▪ Richtung bestehendes Gewerbegebiet vorstellbar ▪ aufgrund exponierter Lage sehr lange Wege	+

Topografie	▪ Gelände heterogen geneigt ▪ auf Nord-Süd-Achse max. Höhenunterschied von ca. 22 m (Westen), bzw. ca. 14 m (Osten) ▪ auf West-Ost-Achse max. Höhenunterschied ca. 5 m (Norden) bzw. 10 m (Süden). ▪ Die niedrigste Erhebung (444 m ü. NHN) in äußerster nordöstlicher Ecke ▪ Geländeoberfläche in Richtung Süden - mit höchster Erhebung von 472 m ü. NHN in der äußersten südwestlichen Ecke – ansteigend	-
Hochwasserschutz	▪ Fläche außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten ▪ keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete in der Nähe	++
Arten- und Naturschutz	▪ innerhalb des Naturparks „Nördlicher Oberpfälzer Wald“. ▪ angrenzendes Landschaftsschutzgebiet nördlich und östlich der Staatsstraße ▪ unmittelbar im östlichen Anschluss an Staatsstraße: Ausgleichsfläche ▪ östlich der Staatsstraße: vereinzelte Biotop (Entfernung: ca. 100 m).	-
Denkmalschutz	keine Denkmäler auf der Fläche oder in der Nähe	++
Einschränkungen	Anbauverbotszone (20 m Tiefe) entlang der Bundesstraße	-
Orts- und Landschaftsbild	bisher unberührte Fläche	0
Gesamtpunkte		2

Bewertungsübersicht

	Alternative A	Alternative B	Alternative C
Gesamtpunkte	+ 5	+ 7	+ 2

Ergebnis

Da Fläche A (Darstellung des Vorentwurfs) und Fläche B (im Osten des Gemeindegebiets angrenzend an bestehenden Gärtnereibetrieb) deutlich positiver bewertet werden als Fläche C, wird Letztere nicht weiterverfolgt. Flächen A und B werden in die Entwurfsfassung aufgenommen. Fläche A wurde im Vergleich zur Vorentwurfsfassung auf den Bereich nördlich des Breiten Wegs reduziert.

B.4.2.4 Arbeitslosigkeit

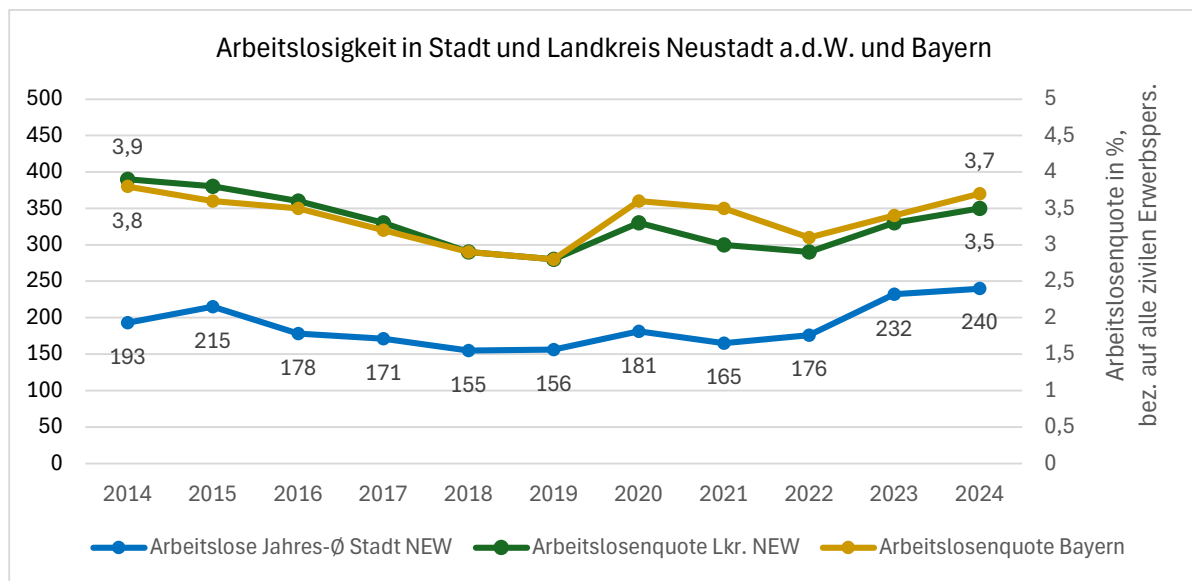


Abb. 33: Arbeitslosigkeit in Stadt und Lkr. Neustadt a.d.Waldnaab sowie Bayern insgesamt
Quelle: eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, März 2026

Im Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2024 hat sich die Anzahl der Arbeitslosen mit Schwankungen nach oben wie nach unten bis 2022 leicht verringert, seitdem liegt sie höher als zu Beginn des Betrachtungszeitraums. Die beiden leichten Wellen nach oben in den Jahren 2015 und 2020 könnten mit den europaweiten Flüchtlingsströmen und dem Ausbruch der Corona-Epidemie zusammenhängen, die Ursache für den deutlichen Anstieg seit 2022 ist noch nicht erkennbar.

Im langjährigen Schnitt bewegt sich die Arbeitslosigkeit im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab auf einem ähnlich niedrigen Niveau wie in ganz Bayern und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Für die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab liegt keine Arbeitslosenquote vor, darüber hinaus sind die statistischen Werte aufgrund der vergleichsweise geringen Einwohnerzahl nur bedingt aussagekräftig.

B.4.2.5 Bewertung der Daten für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Im langjährigen Trend lässt sich an den Zahlen sowohl der SvB am Arbeits- als auch der SvB am Wohnort eine positive wirtschaftliche Dynamik ablesen (vgl. Abb. 29): Die in Neustadt a.d.Waldnaab wohnhaften SvB sind im Zeitraum 2014 - 2024 langsam, aber gleichmäßig um insgesamt etwa 200 Personen gestiegen; die in Neustadt beschäftigten SvB haben vor allem in den Jahren 2014 - 2016/2017 rasant zugenommen (ca. +30 %) und stabilisierten sich seitdem mit leichten Schwankungen bei etwa 1.850 - 1.900 Personen, was gegenüber 2014 einem Wachstum von 400 - 500 Personen entspricht.

Somit ist davon auszugehen, dass trotz des negativen Pendlersaldos und der unmittelbaren Nähe zu Weiden i.d.OPf. grundsätzlich ein Bedarf für neue Gewerbeflächen vorhanden ist bzw. lässt sich am Defizit des Pendlersaldos ablesen, dass Potenzial für zusätzliche lokale Arbeitsplätze besteht.

Die bewegte Topografie, die Flussläufe mit ihren Überschwemmungsgebieten sowie ökologische oder Immissionsschutzkonflikte schränken Umfang und Auswahl neu erschließbarer Flächen im Stadtgebiet stark ein. Mehrere potenziell geeignete Flächen wurden in Kapitel B.4.2.3 geprüft.

Im Ergebnis sind bei der Neuauflistung des Flächennutzungsplans, neben der Sicherung bestehender Gewerbegebiete, Flächen für Neuansiedlungen und Erweiterungen am westlichen und am östlichen Ortsrand vorgesehen (vgl. B.4.2.3).

Für die bereits erschlossenen und weiterhin nutzbaren Gewerbeflächen ist eine möglichst hohe Auslastung anzustreben.

Darüber hinaus bestehen mehrere Gewerbeareale in grundsätzlich attraktiver, innenstadtnaher, allerdings verkehrlich vergleichsweise schlecht erreichbarer Lage (Anschluss nur durch Ortskern bzw. Wohngebiete), die zukünftig nur für eine Wohnnutzung oder eine anteilige, kleinteilige gewerbliche Nutzung erlauben (> Mischbaufläche). Hierzu zählen die brachgefallenen Flächen der ehemaligen Firmen

- **Osram** (bereits beräumt und mit Nachnutzungskonzept bedacht) und
- **Tritschler** (noch bebaut, Abbruch und Altlastensanierung bevorstehend; Gegenteil der 9. Flächennutzungsplanänderung, die im vorliegenden Flächennutzungsplan aufgeht – Umgestaltung zu einer öffentlichen Parkanlage mit Naherholungsfunktion)

in der Floß-Aue sowie

- die mittelfristig für eine Aufgabe und Umnutzung vorgesehene, derzeit noch großflächig mit Hallen bestandene Fläche der Firma **Nachtmann**

in der Zacharias-Frank-Straße. Der Nachnutzung dieser innerörtlichen Flächen kommt aus stadtplanerischer und ökologischer Perspektive eine hohe Bedeutung zu (kurze Wege, Errichtung verdichteter undutzungsgemischter Bauformen, kostenschonende Nutzung und Erhaltung bestehender Infrastruktur, Wiederbebauung statt Neuversiegelung im Außenbereich).

Alle drei Flächen sind daher, auch wenn ihre Realisierbarkeit bzw. Umsetzung u.a. von Grunderwerb, Gebäude- und Altlastenbeseitigung abhängt und noch einige Jahre in der Zukunft liegt, im vorliegenden Flächennutzungsplan mit gegenüber dem Flächennutzungsplan von 1998 **geänderter Nutzung** dargestellt (vgl. B.7). Diese nicht länger gewerblich genutzten Flächen sind entsprechend **auf die ermittelten Bedarfe anzurechnen** und hinsichtlich neuer Wohnbaufläche abzuziehen bzw. hinsichtlich neuer Gewerbeflächen hinzuzurechnen.

B.4.3 Soziale und technische Infrastruktur

B.4.3.1 Kindergärten und Schulen

Die Stadt Neustadt a.d. Waldnaab verfügt über zwei Kindertageseinrichtungen, beide befinden sich in kirchlicher Trägerschaft. Sie liegen zentral zwischen Freyung und Stadtplatz (St. Joseph) bzw. östlich des Friedhofs in der Johann-Dietl-Straße (St. Martin).

Die insgesamt sechs Schulen konzentrieren sich hingegen im südlichen Stadtgebiet rund um die Bildstraße und sind damit rund einen halben bis dreiviertel Kilometer vom Stadtzentrum sowie bis zu fast zwei Kilometer von den Wohngebieten im Norden der Stadt (v.a. Wohngebiete Gramau und Rimpler) entfernt. Mit Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gymnasium sowie sonderpädagogischem Förderzentrum und staatlichem Berufsschulzentrum bildet Neustadt einen überörtlich bedeutsamen Bildungsstandort.

Aus der vorausgerechneten Bevölkerungsentwicklung ergibt sich auch eine rückläufige Zahl von Kindern und Jugendlichen. Für die Betreuungseinrichtungen und Schulen bedeutet dies tendenziell eine sinkende Auslastung, sofern nicht die voraussichtliche Abnahme dieser Bevölkerungsgruppen in der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab durch Zuströme aus umliegenden Gemeinden oder Landkreisen kompensiert wird.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist daher gegenwärtig davon auszugehen, dass die bestehenden Gemeinbedarfsflächen für seinen Planungshorizont ausreichend sind. Etwaige Umstrukturierungen, Standortverlagerungen oder Schließungen sind heute noch nicht absehbar und können deshalb nur regelmäßig geprüft und evtl. zu gegebener Zeit planungsrechtlich – i.d.R. mittels Bebauungsplan mit oder ohne Erforderlichkeit einer Flächennutzungsplanänderung – vollzogen werden.

B.4.3.2 Krankenhaus, Senioreneinrichtungen

Medizinisch ist Neustadt a.d.Waldnaab mit diversen Haus- und Fachärzten sowie den *Kliniken Nordoberpfalz AG* und dem Hospiz *St. Felix* gut aufgestellt. Zudem besteht zentral gelegen ein Alten- und Pflegeheim der Caritas, das im Jahr 2023 um zwei Neubauten mit Seniorenwohnungen des Katholischen Wohnungsbau- und Siedlungswerks der Diözese Regensburg ergänzt wurde. Nördlich von Neustadt liegt im zur Nachbargemeinde Störnstein gehörenden Ortsteil Reiserdorf das Bezirksklinikum Wöllershof. Darüber hinaus sind mit Pkw und ÖPNV mehrere Krankenhäuser und private Kliniken in der kreisfreien Stadt Weiden i.d.OPf. gut erreichbar.

Ein zusätzlicher Bedarf an medizinischen Einrichtungen ist gegenwärtig nicht erkennbar, aufgrund des demografischen Wandels ist allerdings perspektivisch mit einer steigenden Nachfrage nach seniorengerechten und/oder betreuten Wohnangeboten zu rechnen.

Derartige Nutzungen sind regelmäßig in Wohn- und Mischgebieten zulässig und bedürfen daher bei entsprechender Darstellung im Flächennutzungsplan lediglich einer Baugenehmigung bzw. eines Bebauungsplans. Als weitere mögliche Flächen für derartige Nutzungen hervorragend geeignet und deshalb nun als Wohn- bzw. Mischbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten sind die (ehemaligen) Betriebsflächen der Firmen Nachtmann bzw. Osram (vgl. B.4.2.5 und B.7).

B.4.3.3 Kirchliche Einrichtungen und Religionsgemeinschaften

Am Neustädter Stadtplatz befindet sich die ortsbildprägende katholische Pfarrkirche St. Georg, wenige Straßen weiter ist das zugehörige Pfarramt angesiedelt. Am südlichen Ortsausgang, direkt an der nach ihm benannten Felixallee, liegt an topografisch und städtebaulich exponierter Stelle das Kloster St. Felix. Das einzige evangelische Kirchengebäude in Neustadt a.d. Waldnaab ist die Martin-Luther-Kirche im Wohngebiet rund um die Schillerstraße (zwischen Kreisstraße NEW 27 und Felixallee), die etwa einen dreiviertel Kilometer vom Stadtzentrum entfernt liegt.

Der Neubau von Einrichtungen für kirchliche bzw. religiöse Zwecke oder deren Standortwechsel ist derzeit nicht vorgesehen. Gemeinbedarfsflächen entsprechender Zweckbestimmung sind daher gegenwärtig nicht erforderlich, zumal die Errichtung einzelner kirchlicher Gebäude bzw. von Gebäuden verwandter Nutzung auch in Wohnbauflächen regelmäßig zulässig ist. Bei zukünftigen Vorhaben ist daher nicht zwingend eine Änderung des Flächennutzungsplans von Nöten.

Die bestehenden Flächen im bisherigen Flächennutzungsplan werden auch im neuen Flächennutzungsplan aufgrund der historischen Bedeutung dieser Orte und Gebäude unverändert beibehalten.

B.4.3.4 Sport- und andere Vereine

Für Vereinsnutzung sind auf Ebene des Flächennutzungsplans in erster Linie die Sicherung bestehender bzw. das Vorsehen ausreichend dimensionierter weiterer Freiflächen relevant. Dies betrifft naturgemäß vorrangig Vereine, deren Aktivitäten einen überdurchschnittlichen Platzbedarf haben – etwa Sportvereine oder Gartenbauvereine. Daher besteht eine gewisse Kopplung dieses Abschnitts mit dem Abschnitt A.2.5.1. Weitere Vereine wie Sozialverbände, Parteien oder Naturschutzvereine koexistieren üblicherweise ohne besondere räumliche Anforderungen in Gebäuden innerhalb des (zusammenhängend) bebauten Siedlungsgebiets und sind bei diversen Flächendarstellungen des Flächennutzungsplans, etwa Wohnbau- oder Mischbauflächen, zulässig.

Daher werden mit der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Sportflächen im Norden der Stadt sowie rund um das Schulzentrum mit entsprechender Kennzeichnung der Zweckbestimmung **langfristig abgesichert**. Aufgrund der Gebäude, die bereits bestehen bzw. grundsätzlich für den zweckmäßigen Vereinsbetrieb erforderlich sind (etwa zur Unterbringung von Umkleiden, Material, Vereinsräumen) und baurechtlich in Grünflächen schwierig bis nicht zulässig wären, werden diese Flächen im Flächennutzungsplan fortan anteilig als Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Sportanlagen anstatt wie bisher als reine Grünanlagen dargestellt (vgl. Änderungsflächenkarte im Anhang).

Eine Ansiedlung weiterer städtisch bedeutsamer Vereinsnutzungen ist insbesondere auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Tritschler zwischen Fabrikstraße und Floß denkbar, das mit der 9. Änderung des vormaligen Flächennutzungsplans bereits als Grünfläche ausgewiesen und damit für eine Konversion vorbereitet wurde. Ferner in Betracht zu ziehen wären die Freiflächen westlich der Fabrikstraße gegenüber der zukünftig dargestellten Misch-

baufäche, die Freiflächen südlich der Stadthalle – derzeit belegt mit einer Flüchtlingsunterkunft des Landkreises – sowie die Flächen im Überschwemmungsgebiet zwischen Waldnaab und Floß südlich und westlich der Freyung.

B.4.3.5 Stadthalle

Die Stadthalle im Ortskern ist der zentrale Veranstaltungsort der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab und beherbergt neben der multifunktionalen Halle im Haupttrakt des Gebäudes auch die Stadtbibliothek sowie die örtliche Musikschule. Die Halle besteht seit 1999, also erst seit rund 25 Jahren, und soll langfristig an ihrem derzeitigen Standort gesichert werden. Die bereits im alten Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche wird deshalb beibehalten, lediglich in ihrer Zweckbestimmung wird das „geplant“ gestrichen.

B.4.3.6 Kläranlage

Am südlichen Rand des Gemeindegebiets befindet sich eine ca. 0,27 ha kleine Teilfläche der Kläranlage des örtlichen Abwasserzweckverbands (Neustadt a.d.Waldnaab und Nachbargemeinden Altstadt a.d.Waldnaab, Störnstein, Theisseil). Diese ist nur über Zufahrten von Altstadt a.d.Waldnaab oder Theisseil zu erreichen, wird jedoch im Flächennutzungsplan als Bestandteil der überörtlich bedeutsamen Anlage weiterhin als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

B.4.3.7 Bauhof und Feuerwehr

Bauhof und Freiwillige Feuerwehr liegen direkt nebeneinander zentral im Stadtgebiet von Neustadt in der Adolf-Kolping-Straße. Für den derzeitigen Betrieb sind die jeweiligen Flächen ausreichend, aufgrund der gestiegenen Platzbedarfe insbesondere für moderne Einsatzfahrzeuge und auch veränderten technischen Anforderungen an Feuerwehrrhäuser ist allerdings eine notwendige Vergrößerung des Feuerwehrgeländes zur Unterbringung von An- oder Neubauten in mittel- bis langfristiger Zukunft absehbar. Aufgrund der einzuhaltenden Hilfsfristen ist für die Feuerwehr eine möglichst zentrale Lage im Stadtgebiet von großer Bedeutung – dieses Kriterium ist in der Adolf-Kolping-Straße erfüllt. Deswegen wird statt eines Alternativstandorts für die Feuerwehr die Verlagerung des Bauhofs in Erwägung gezogen.

Die bestehende Gemeinbedarfsfläche wird daher **beibehalten**, jedoch zukünftig als größere, verschmolzene Fläche mit ausschließlich der Zweckbestimmung „**Feuerwehr**“ dargestellt. Für die **perspektivische Neuerrichtung eines städtischen Bauhofs** wurde nach Prüfung u.a. der Platzbedarfe, der Flächenverfügbarkeit und der immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenziale eine Fläche an der Windischeschenbacher Straße als geeigneter Bereich für einen eventuellen Neubau ermittelt. Die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkte der Fläche werden in den Kapiteln 0, C.4.2 und C.6.2 näher beschrieben.

B.5 Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Landschaftsraumes

Auf Grundlage der in den Leitbildern aufgestellten Leitziele werden zu deren Erfüllung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft formuliert. Die landschaftsplanerischen Leitbilder werden im weiteren Verfahren in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mittels Planzeichen verortet.

B.5.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Generell ist die Erhaltung aller gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG i.V. m. Art. 23 BayNatSchG, ggf. durch entsprechende Pflege, sicherzustellen. Die Belange des Artenschutzes sind vor bzw. bei Umsetzung der Maßnahmen zu berücksichtigen (vgl. § 44 BNatSchG).

Maßnahmen, durch welche die ökologische Qualität einer Fläche deutlich gesteigert werden kann, können im Rahmen der naturschutzrechtlichen oder bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Sich besonders anbietende Bereiche werden im Flächennutzungsplan als Suchräume für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Darüber hinaus sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch außerhalb dieser Suchräume umsetzbar, sofern sie sich in eine schlüssige Fachkonzeption integrieren lassen (beispielsweise zur Förderung des Biotopverbundes oder von Zielarten wie Feldlerche oder Kiebitz)

Die Umsetzung der Maßnahmen ist unter den aktuell jeweils geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen auch im Rahmen von Förderprogrammen möglich (z.B. KULAP, Vertragsnaturschutz etc.).

B.5.2 Landwirtschaft

Hinsichtlich der Landwirtschaft sollte durch eine Inanspruchnahme von Förderprogrammen, vorrangig in Bereichen mit geringer Bodenwertzahl (sog. Randertragsstandorte) oder innerhalb der Hochwassergefahrenflächen, auf eine extensive Landnutzungsform hingewirkt werden. Maßnahmen der Landschaftspflege, wie z.B. die Pflege von Hecken und Ranken, bieten sich weitergehend für ackerbaulich genutzte Bereiche an. Die Anlage von Gehölzen innerhalb der Offenlandbereiche, die im Hochwassergefahrenbereich liegen sollte vermeiden werden (keine Barrierewirkung innerhalb des Abflusses).

In ackerbaulich genutzten Hanglagen ist auf eine Minderung von Erosionsvorgängen hinzuwirken, um die Fruchtbarkeit der anstehenden Böden zu erhalten. Hierzu tragen bei:

- Anlage hangparalleler Strukturen (z.B. Hecke mit parallel verlaufender, vorgelagerter Mulde)
- Bewirtschaftung der Äcker parallel zum Hang
- Belassen von Ernterückständen
- Ansaat von Zwischenfrüchten

B.5.3 Forstwirtschaft

Die forstwirtschaftlichen Maßnahmen für Körperschaftswälder sind in der Regel in Forsteinrichtungen verankert. Naturschutzfachliche Zielsetzungen werden durch den Umbau der Nadelforste hin zu stabilen Mischwäldern in der Regel beachtet.

Hinsichtlich der wenigen naturnahen Waldgesellschaften feuchter und trockener Standorte im Gemeindegebiet ist auf deren Erhaltung und ungestörte Entwicklung hinzuwirken.

B.5.4 Erholung und Landschaft

Die oben im Kapitel „Naturschutz und Landschaftspflege“ beschriebenen Maßnahmen fördern den Strukturreichtum in der offenen Landschaft, bereichern diese mit naturnahen Landschaftselementen und erhöhen hierdurch den Wert für die landschaftsgebundene Erholung.

Neu geplante Bauflächen sind so ausgewiesen, dass ein Zusammenwachsen von Ortschaften vermieden und siedlungsnah landschaftsprägende Strukturen und Elemente erhalten werden können. Bedeutsame Blickbezüge werden nicht verbaut.

Als weitere Maßnahme für das Landschaftsbild sind die geplanten Baugebiete in Richtung der freien Landschaft einzugrünen. Diese „Planungshinweise“ finden sich ebenfalls in den Steckbriefen zu den jeweiligen Entwicklungsflächen (vgl. C.4.2).

In Abhängigkeit von der Art der Bebauung, der Lage sowie standörtlichen Gegebenheiten bieten sich folgende Maßnahmen für eine Ortsrandeingrünung an:

- im Übergang zur freien Landschaft sollten ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze verwendet werden; insbesondere auf die Verwendung von Nadelgehölzen (in Heckenform) ist zu verzichten
- bestehende Gehölze haben gegenüber neu zu pflanzenden Gehölzen den Vorteil, dass nicht Jahre vergehen, bis sie sich raumwirksam entfalten können bzw. bis ihnen eine eingrünende oder abschirmende Funktion zukommt; sie sollten deshalb, sofern möglich, erhalten und in die Planung integriert werden
- regionaltypische Wohngebäude oder -gebiete sollten locker eingegrünt werden, z.B. durch eine naturnahe Gartengestaltung oder ein- bis zweireihige Strauchpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft; sofern Flächen im Anschluss an die Wohngrundstücke zur Verfügung stehen, bietet sich gerade im ländlichen Raum auch die Anlage einer Streuobstwiese oder die Pflanzung von Obsthochstämmen an (wobei die Pflege und möglichst auch die Verwertung des Obstes langfristig gesichert sein sollten)
- Gewerbegebiete können in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung und der landschaftlichen Sensibilität einen erhöhten Eingrünungs- oder gar Abschirmungsbedarf nach sich ziehen; hierbei sollten neben mehrreihigen Strauchpflanzungen (3-5-reihig) auch vermehrt großkronige Bäume (mit hoher Pflanzqualität) gepflanzt werden

Wichtig ist insbesondere die Entwicklung der Eingrünung, die durch eine fachgerechte Pflege (inkl. Nachpflanzung nicht erwünschter Ausfälle) sicherzustellen ist.

B.5.5 Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind alle übergeordneten Planung (Hochwasserschutz, Gewässerentwicklungskonzept) für die vorhandenen Gewässer ausschlaggebend. Darüber hinaus bietet sich eine extensive Landnutzung innerhalb der Grenzen des Hochwassergefahrenbereiche an (vgl. Leitbilder).

Innerhalb des Gemeindegebietes verlaufen die Waldnaab, ein Gewässer 1. Ordnung, die Floß, auf Neustädter Gebiet ein Gewässer 2. Ordnung, sowie der Rabenbach und seine beiden Zuflüsse Eitenbach und Goldbach (im nordwestlichen Stadtgebiet) als Gewässer 3. Ordnung. Langfristig und mit besonderem Fokus auf die starke Zunahme von Starkregenereignissen sind die Gewässerstrukturen dieser Gewässer zu fördern. Entsprechend der Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer Bayerns (2017) befinden sich die kartierten Gewässer im Gemeindegebiet generell in einem guten Zustand, was als sehr positiv zu bewerten ist. Jedoch finden sich einzelne Bereiche, in denen die lokalen Gewässerstrukturen noch gefördert werden können.

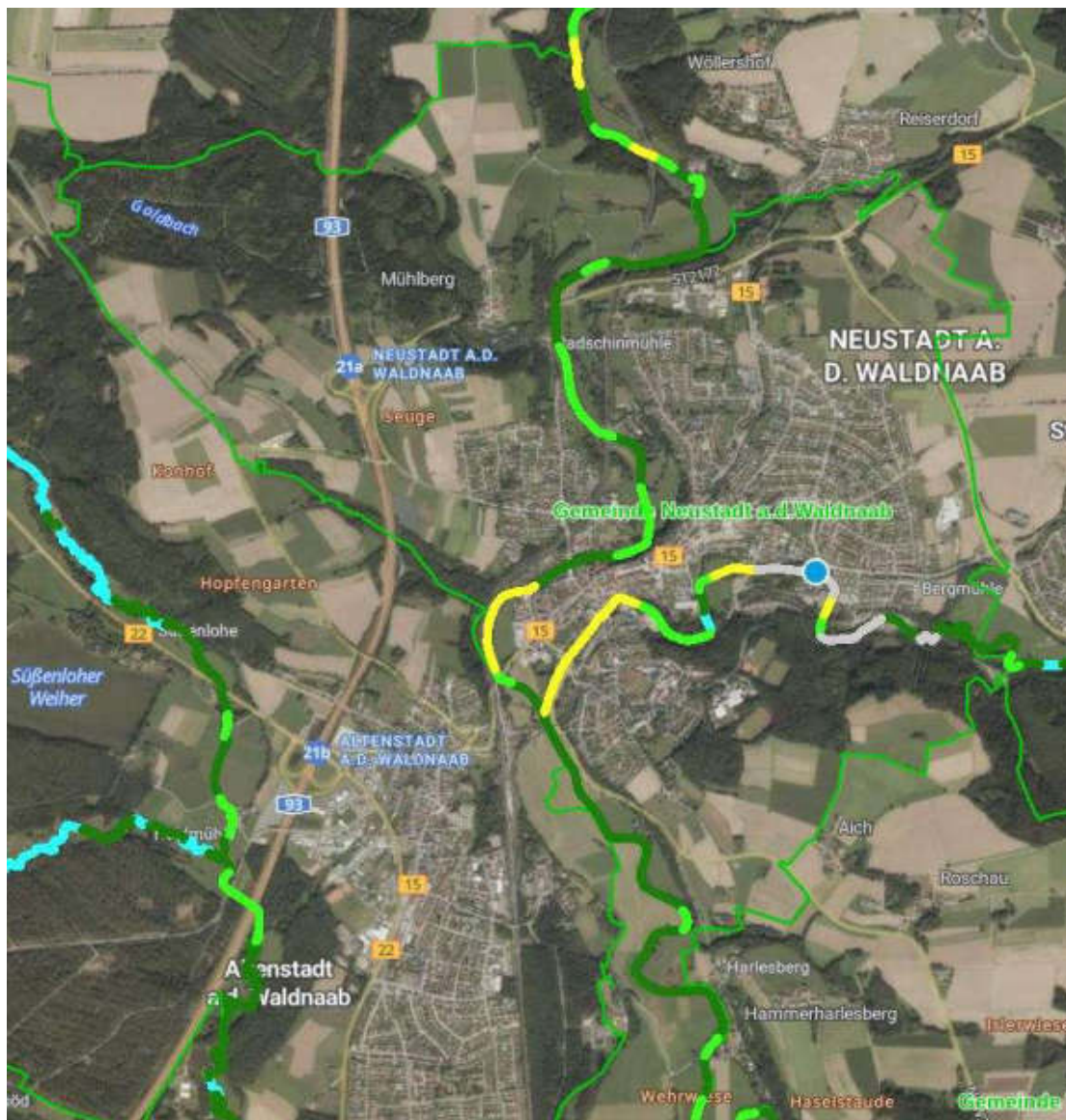


Abb. 34: Auszug aus der Gewässerstrukturierungskarte der Fließgewässer
 Quelle: BayernAtlas 2025

B.6 Baulandbedarfsnachweis

Dieses Kapitel wurde im Vergleich zur Vorentwurfsfassung neu erarbeitet und als eigenständiges Kapitel ergänzt. Die Inhalte bauen auf denen des Kapitels A.2.4 auf.

B.6.1 Bedarfsbegründung

B.6.1.1 Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung Stadt Neustadt a.d.W.

Zum 31.12.2024 wies die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab eine Einwohnerzahl von 6.057 auf.

In der langjährigen Bilanz (20 Jahre) verlief die Bevölkerungsentwicklung damit stabil (-0,2 % gegenüber 2005). In der jüngeren Vergangenheit (5 bis 10 Jahre) ist zunächst eine leicht abnehmende, dann von 2021 auf 2022 um ca. 350 Personen sprunghaft anwachsende Einwohnerzahl zu verzeichnen (vgl. Abb. 35 und Abb. 36). Diese plötzliche Zunahme ist in erster Linie auf die infolge des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine seit Anfang 2022 im Stadtgebiet untergebrachten ukrainischen Flüchtlinge zurückzuführen und daher zumindest anteilig als zeitlich begrenzter Sondereffekt zu werten. Nichtsdestotrotz verlief auch die Entwicklung in den Jahren 2023 und 2024 stabil.

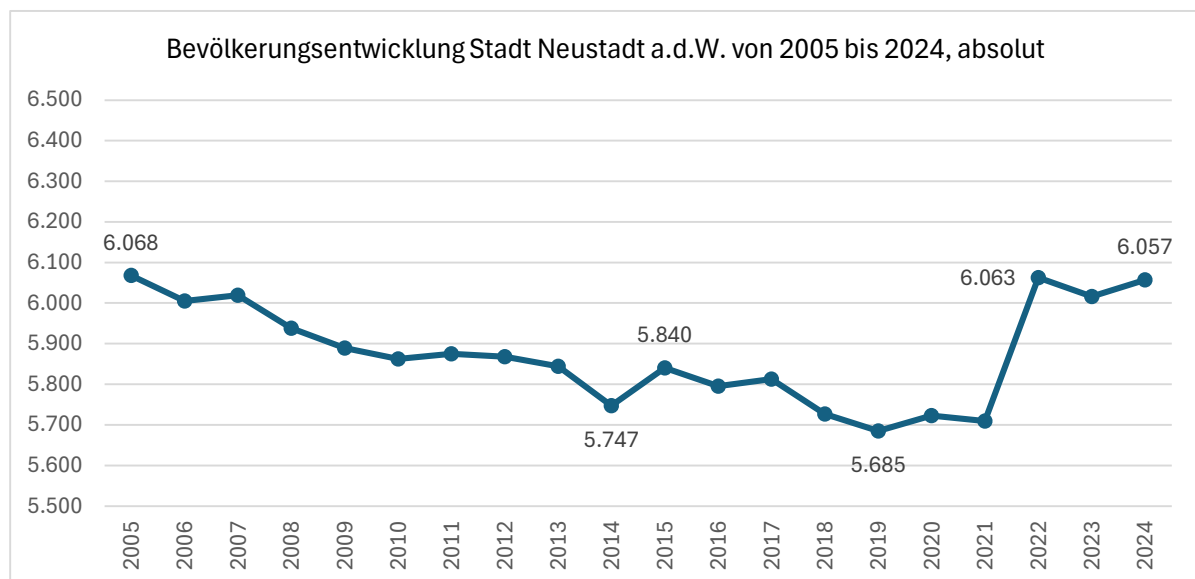


Abb. 35: Entwicklung des Einwohnerbestands der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab 2005 – 202

Quelle: eigene Darstellung nach LfStat 2026

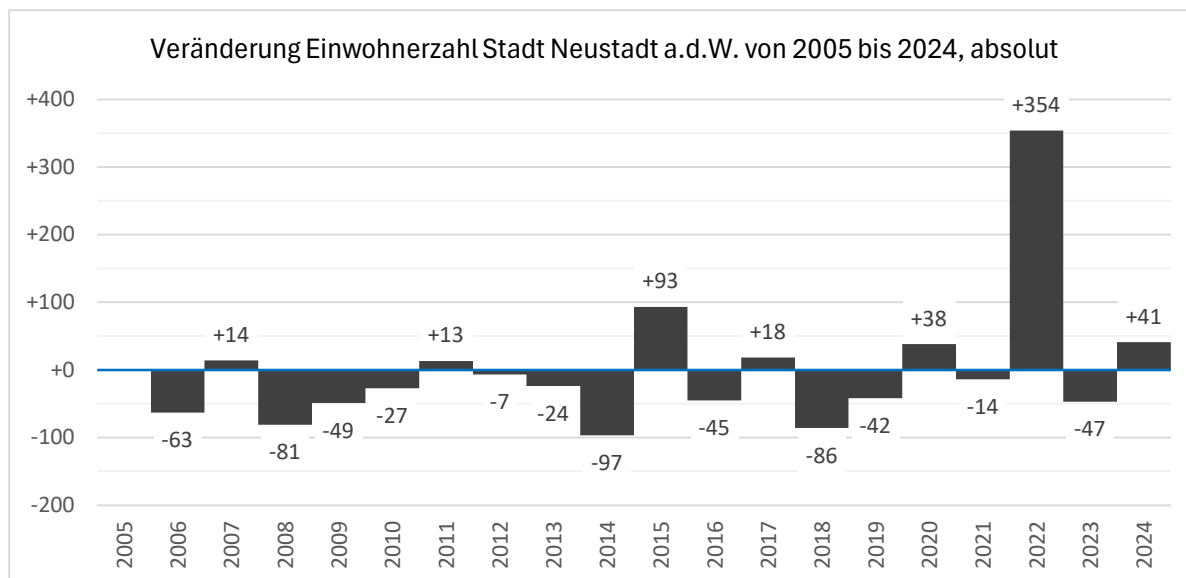


Abb. 36: Saldo der Einwohnerzahl zum jeweiligen Vorjahr (2005 = Ausgangsjahr, daher 0) 2005 – 2024
Quelle: eigene Darstellung nach LfStat 2026

B.6.1.2 Bevölkerungsprognose Stadt Neustadt a.d.W.

Wesentliche Quellen für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung sind die

- Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 mit dem demografischen Profil für den Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab,
- Bevölkerungsvorausberechnung für Gemeinden über 5.0000 Einwohner bis 2039 für die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab (Demografie-Spiegel).

Aus der Vorausberechnung für den **Landkreis** geht hervor, dass, ausgehend von 96.200 Einwohnern im Jahr 2023, für das Jahr 2043 eine Einwohnerzahl von ca. 97.400 erwartet wird. Dies würde eine geringfügige Bevölkerungszunahme von gut 1,2 % bedeuten.

Für die **Stadt** Neustadt a.d.Waldnaab hingegen weist der Demografiespiegel eine deutliche Abnahme von 5.610 Einwohnern im Jahr 2023 auf 5.290 im Jahr 2039 aus. Anzumerken ist hierbei, dass trotz aktueller Datenabfrage im März 2026 der Demografiespiegel für die Gemeinde Neustadt a.d.Waldnaab scheinbar auf veralteten Daten basiert, denn er beginnt im Jahr 2019 und gibt für das Jahr 2023, das im untenstehenden Vergleich das Ausgangsjahr darstellt, mit 5.610 Einwohnern bereits einen deutlich geringeren Wert als den realen an (2020: 5.723 EW, 2023 nach Sondereffekt Ukraine-Krieg: 6.016 EW). Zudem profitiert die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab von ihrer räumlichen Nähe zum Oberzentrum Weiden i.d.OPf. und der sehr guten verkehrlichen Anbindung, die sie auch von anderen kreisangehörigen Gemeinden abhebt. Eine derart starke und darüber hinaus nahezu lineare Abnahme wie im obigen Diagramm dargestellt, erscheint daher – auch unter Berücksichtigung der Schwankungen in den letzten 10 – 15 Jahren – nicht realistisch.

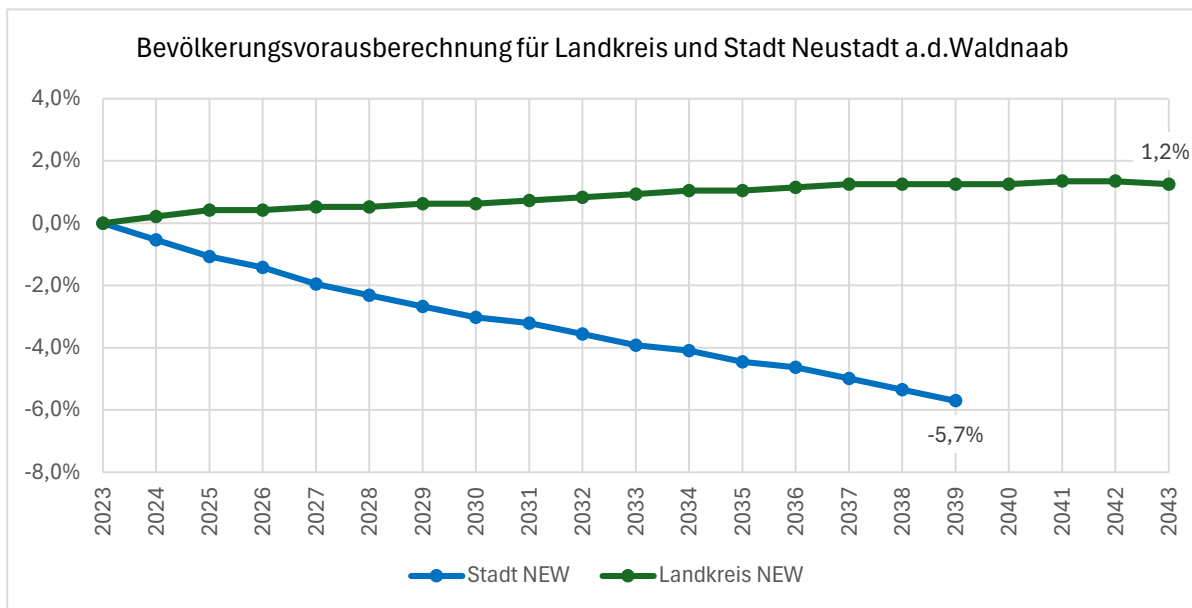


Abb. 37: Vergleich der Bevölkerungsvorausberechnungen für Stadt und Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab
Quelle: eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2026

Vergleich mit umliegenden Landkreisen

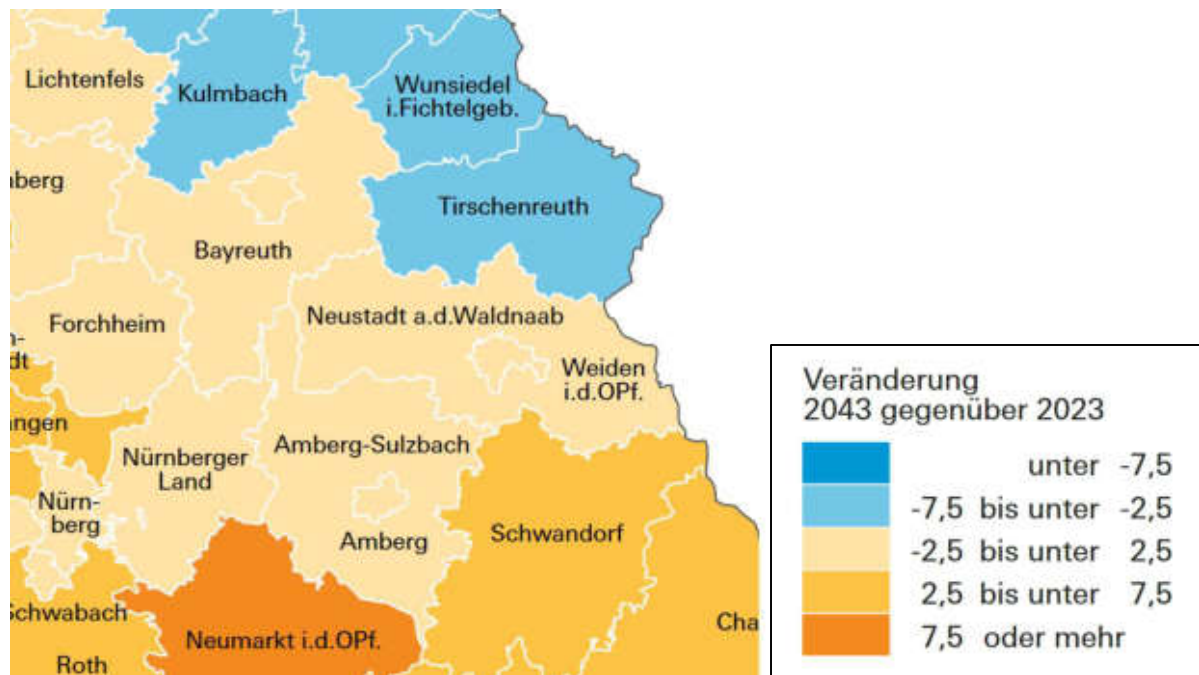


Abb. 38: Bevölkerungsprognose im Landkreisvergleich
Kategorisierung der vorausberechneten Bevölkerungsentwicklung für alle bayerischen Landkreise im Jahr 2043 gegenüber dem Jahr 2023, Demographisches Profil für den Lkr. Neustadt a.d. Waldnaab, LfStat 2025)

Wie in Abb. 38 ersichtlich, wird auch für die umliegenden Landkreise Bayreuth, Amberg-Weizburger Stadt sowie die kreisfreie Stadt Weiden i.d. OPf. bis zum Jahr 2042 eine stabile Bevölkerungsentwicklung erwartet; der Landkreis Schwandorf wird vsl. leicht wachsen (siehe B.6.1.3). Lediglich für den nördlich angrenzenden Landkreis Tirschenreuth wird, wie beinahe für das gesamte nordostbayerische Grenzgebiet, mit einer abnehmenden Bevölkerungszahl gerechnet.

Demographische Entwicklung

Teil der demografischen Entwicklung, die sich bundesweit wie auch Landkreis und Stadt Neustadt a.d. Waldnaab vollzieht, ist die deutliche Zunahme der Alterskohorte 60+ bzw. 65+ und ein Rückgang insbesondere der erwerbsfähigen Bevölkerung. Gut zu erkennen ist diese Verschiebung insbesondere beim direkten Vergleich mit den Diagrammen unter A.2.4.4.

Für den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab wird der Großteil des Umschwungs schon bis zum Jahr 2030 erwartet:

Unter 20-Jährige	20 bis unter 40-Jährige	40 bis unter 65-Jährige	65+
ca. +1.000 Personen	ca. -1.000 Personen	ca. -2.000 Personen	ca. +2.500 Personen

jeweils bezogen auf 2024 mit einer Gesamteinwohnerzahl von 96.600

Für die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab hingegen wird eine den aktuellen Trend fortschreibende Entwicklung erwartet, wie aus den folgenden Abb. 39 und Abb. 40 hervorgeht: Die *unter 18-Jährigen*, die *18- bis unter 40-Jährigen* (Familiengründer) sowie die *40- bis unter 65-Jährigen* (Hauptgruppe der Erwerbstätigen) nehmen unterschiedlich stark, aber alle um wenige bis einige hundert Personen weiter ab, die Gruppe *65 und älter* wächst um mehrere hundert Personen.

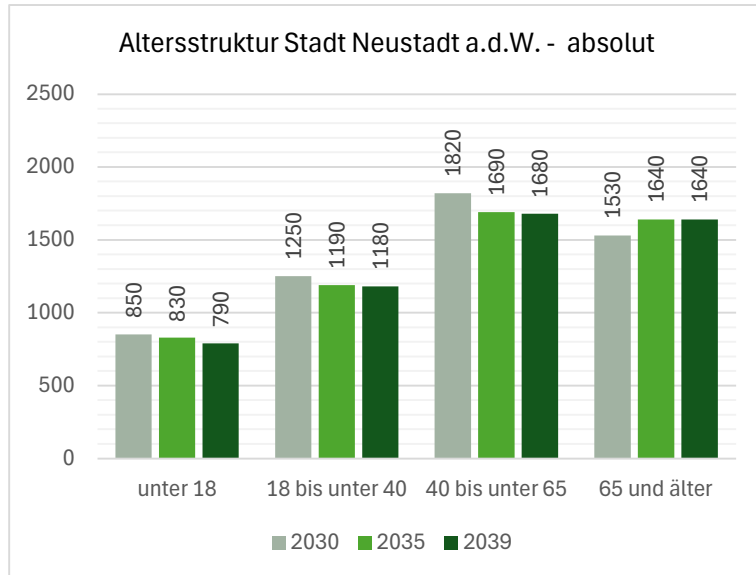


Abb. 39: Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen
Quelle: eigene Darstellung nach LfStat, 2026

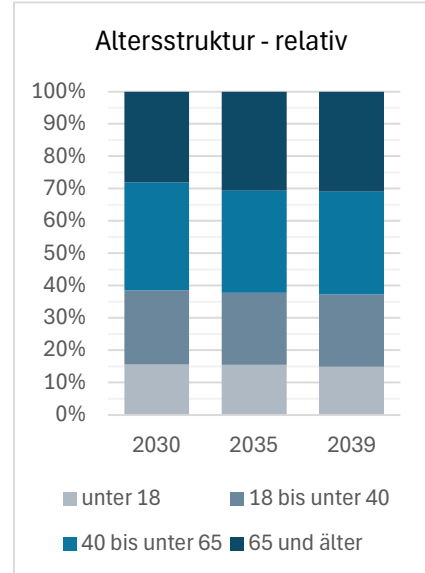


Abb. 40: Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen – Stadt Neustadt a.d.Waldnaab
Quelle: eigene Darstellung nach LfStat, 2026

Zentrale Folge dieser Verschiebungen für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde ist die zunehmende Prägung von Ansprüchen an Wohnraum, öffentlichen Raum und Versorgungseinrichtungen durch ältere Bevölkerungsgruppen. Zu berücksichtigen sind weiterhin die generelle Tendenz zur Verkleinerung von Haushaltsgrößen bzw. zur Singularisierung und in der Folge der stark gestiegene Wohnflächenbedarf pro Kopf.

Dies bedeutet, dass grundsätzlich weniger Bedarf an neuen Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppelhäusern besteht und stattdessen kleinere, möglichst gut erreichbare und in den Stadtkontext eingebundene, barrierefreie Wohnformen notwendig werden. Hinsichtlich der Gestaltung von Wohnraum, Wohnumfeld und öffentlichem Raum rücken die Themen „kurze Wege“ und „diversifiziertes Wohnraumangebot“ in den Vordergrund.

Vorrangig interessant ist vor diesem Hintergrund die Nachnutzung der Areale der ehemaligen Firmen Osram/Tritschler an der Fabrikstraße.

Für den Standort der Fa. Nachtmann an der Zacharias-Frank-Straße, der mittelfristig größtenteils, langfristig vollständig aufgegeben wird, kann bereits jetzt eine Nutzung als städtebaulich integrierte Wohnbaufläche in Aussicht gestellt werden.

B.6.1.3 Detaillierter Vergleich mit anderen Gemeinden und Städten in den Landkreisen Neustadt a.d.Waldnaab und angrenzend

B.6.1.3.1 Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklungen verliefen nicht nur in der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab, sondern auch im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab insgesamt sowie in Gemeinden in einer mit vergleichbaren Größe insgesamt stark unterschiedlich und ohne klar erkennbares Muster:

Während Eschenbach i.d.OPf. (Lkr. NEW) in den letzten 10 Jahren wieder einen Zuwachs von ca. 300 Einwohnern verbuchen konnte und neben Neustadt a.d.Waldnaab auch Vohenstrauß nach einigen stabilen bis leicht schrumpfenden Jahre zuletzt eher wieder eine positive Tendenz aufwiesen, ist in Windischeschenbach bislang lediglich der langjährige Abwärtstrend gestoppt. Auch die kreisfreie Stadt Weiden i.d.OPf. als Oberzentrum konnte ihre Einwohnerzahl lediglich stabilisieren. Erkennbar anders verläuft die Bevölkerungsentwicklung im angrenzenden Landkreis Schwandorf (Lkr. SWD; vgl. Gemeinden Teublitz und Nabburg), für den insgesamt in den nächsten zehn Jahren ein leichtes Wachstum erwartet wird.

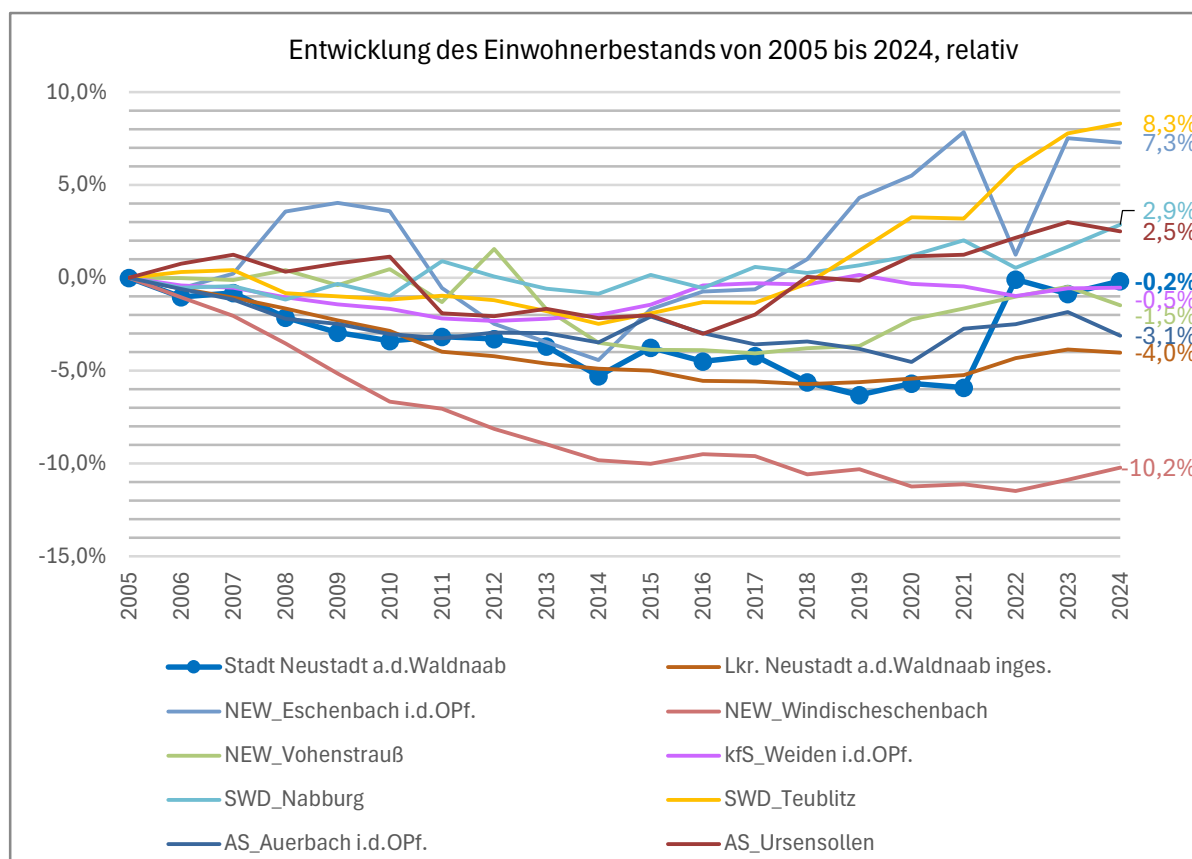


Abb. 41: Einwohnerbestands in Stadt und Lkr Neustadt a.d.Waldnaab u. Vergleichsgemeinden

Quelle: eigene Darstellung nach LfStat 2026

B.6.1.3.2 Bevölkerungsvorausberechnungen

Die Einwohnerzahl des Landkreises Neustadt a.d. Waldnaab (Lkr. NEW) wird seine positive Entwicklung der letzten Jahre voraussichtlich fortsetzen und wieder leicht wachsen (ca. 97.400 Einwohner in 2039), auch wenn das Niveau der mittleren 2000er Jahre von rund 100.000 Einwohnern nicht erreicht wird. Auffällig ist hierbei, dass gleichzeitig neben der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab auch für sämtliche hier gewählten Vergleichsgemeinden im Landkreis NEW und sogar die kreisfreie Stadt Weiden i.d.OPf. ein signifikanter Einwohnerrückgang erwartet wird.

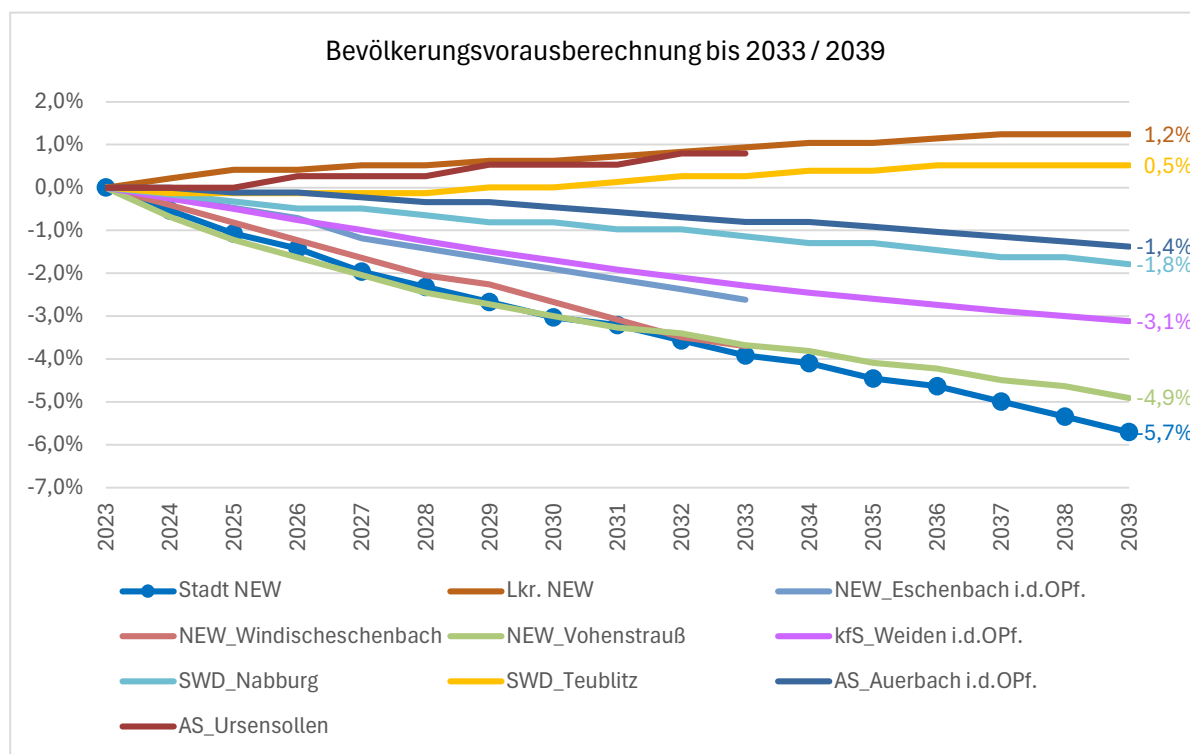


Abb. 42: Einwohnerbestandsprognose Stadt und Lkr. Neustadt a.d.Waldnaab sowie Vergleichsgemeinden;
Quelle: eigene Darstellung nach LfStat 2026

B.6.1.3.3 Belegungsdichte

Die Anzahl von Personen je Wohneinheit ist in Neustadt a.d.Waldnaab wie auch in der bundesweiten Entwicklung leicht rückläufig. Nach dem Zensus 2011 lag sie bei über 2,05. Seitdem ist sie bis ins Jahr 2021 bis auf einen Wert von 1,91 gesunken. Die Unterbringung ukrainischer Geflüchteter fällt auch hier statistisch aus der Reihe und lässt die Belegungsdichte schlagartig um 0,1 ansteigen. Seitdem ist er wieder leicht gesunken.

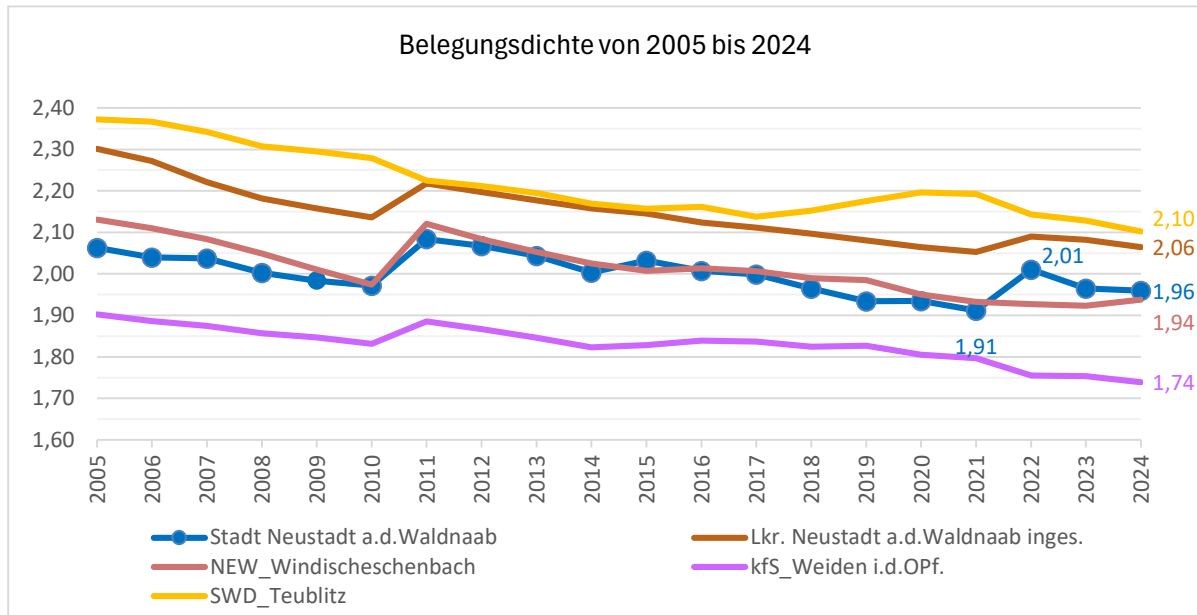


Abb. 43: Belegungsdichte Stadt und Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab sowie Vergleichsgemeinden
Quelle: eigene Darstellung nach LfStat 2026

B.6.1.4 Anfragen Bauwilliger

In den letzten Jahren war sowohl die Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen durch ortsansässige erweiterungswillige Unternehmer als auch die Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen eher gering. Es gab vereinzelte Anfragen bei der Stadtverwaltung, die allerdings nicht dokumentiert wurden, sodass hierzu keine aussagekräftigen Daten vorliegen.

B.6.1.5 Verkehrsanbindung

Mit direktem Anschluss an die Bundesautobahn Nr. 93, die Bundesstraße Nr. 15 sowie den Regionalschienenverkehr mit Anbindung nach Nürnberg und Hof (Umstieg in Weiden i.d.OPf.) ist Neustadt verkehrlich hervorragend ausgestattet und günstig gelegen.

Die kurze Distanz zum Oberzentrum Weiden macht Neustadt darüber hinaus zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort.

B.6.1.6 Lage im Raum

Die Stadt Neustadt a.d. Waldnaab verfügt über ein großes Schulzentrum mit allen Schularten, gute Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten, mehrere Gewerbegebiete sowie zahlreiche attraktive Wohngebiete. Aufgrund seiner kleinen Fläche besitzt Neustadt lediglich die Kernstadt als Hauptsiedlungs- und Gemeinschaftsort und den dörflichen Ortsteil Mühlberg.

Bzgl. der betroffenen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird auf A.1.3 verwiesen.

B.6.1.7 Besondere Funktion

Die Stadt ist nicht nur laut Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord als Mittelzentrum ausgewiesen, sondern auch Sitz des Landratsamtes und damit Verwaltungszentrum des Landkreises sowie des Freistaats Bayern (untere staatliche Verwaltungsbehörde). Damit fällt der kleinsten Kreisstadt Bayerns eine administrative sowie infrastrukturelle Sonderstellung zu, die darin liegt, dass hier überregionale Verwaltungsaufgaben und Dienstleistungen gebündelt erfüllt werden.

B.6.1.8 Fazit

Die Bevölkerungsentwicklung in Neustadt a.d.Waldnaab verlief lange Jahre stabil bis leicht rückläufig und erholte sich zuletzt – vorrangig durch die Unterbringung ukrainischer Geflüchteter im Jahr 2022: Im zurückliegenden Zehnjahreszeitraum, der üblicherweise für Vorausberechnungen herangezogen wird, konnte Neustadt ein gemitteltes Wachstum von 31 EW/Jahr verbuchen – rechnet man jedoch das Jahr 2022 heraus, liegt der Mittelwert für die Jahre 2015 – 2024 mit minus 4,9 EW/Jahr schwach im negativen Bereich.

Es erscheint daher grundsätzlich nicht angezeigt, für den Planungshorizont des Flächennutzungsplans eine in ihrer Verlaufsform stark von der Vorausberechnung des Statistischen Landesamts abweichende Entwicklungskurve anzunehmen. Es ist allerdings zu konstatieren, dass die jüngsten vorliegenden Einwohnerzahlen für 2023 und 2024 erheblich höher liegen als jene, die in der Vorausberechnung des LfStat für dieselben Jahre genannt werden. Hier wäre eine Korrektur der Berechnungsgrundlage durch das LfStat naheliegend. Der Verschnitt von Abb. 35 und Abb. 36 lässt davon ausgehen, dass die Bevölkerungsentwicklung auf höherem Niveau beginnend stabil bis schwach negativ verläuft.

Ein relevanter Neubaubedarf in der Fläche lässt sich somit nicht begründen. Im Status quo sind in Neustadt insbesondere die oben beschriebenen urbaneren, kleineren Wohnformen relevant, für die entweder an geeigneter Stelle derzeit unbebaute Flächen (z.B. das ehemalige Osram-Areal an der Floß) oder zukünftig umnutz-/nachnutzbare Flächen (z.B. das Nachtmann-Areal in der Zacharias-Frank-Straße) in Anspruch genommen werden könnten oder die mittels Umbau bzw. Rückbau von ggf. zukünftig leerstehenden Einfamilien-, Zweifamilien- und ähnlichen Häusern in diesen bzw. auf deren Bauflächen realisiert werden könnten.

Nichtsdestotrotz sind im Flächennutzungsplan in angemessenem Umfang auch Neubauflächen im Außenbereich vorzuhalten, die im Falle einer nicht vorauszusehenden positiven Einwohnerdynamik ohne Vorlaufzeit einem Bebauungsplanverfahren zur Wohnraumschaffung zugeführt werden könnten. Für Neustadt erscheint in Anbetracht der unter B.6.1.1 und B.6.1.2 genannten Entwicklung bzw. Vorausberechnung für den Planungshorizont von ca. 15 Jahren eine Größenordnung von ca. 150 Einwohnern realistisch.

B.6.2 Bedarfsberechnung

Bestandsdaten		
Wohneinheiten (WE)	Einwohner (EW)	Wohnbaufläche (in ha)
3.151	6.057	126,5

Tab. 4: Wesentlichkeitsfaktoren der Bedarfsberechnung

B.6.2.1 Gemeindedaten

B.6.2.2 Berechnung des Bedarfs aufgrund der Bevölkerungsentwicklung

▪ Siedlungsdichte

Die Siedlungsdichte in Neustadt an der Waldnaab stellt sich wie folgt dar:

Siedlungsdichte = Einwohnerzahl ÷ (Wohnbaufläche + 50% der Mischbaufläche)

$$= 6.057 \div (116 \text{ ha} + 10,5 \text{ ha}) = \underline{47,9 \text{ EW/ha}}$$

Um dem Ziel des Flächensparens Nachdruck zu verleihen, wird eine Siedlungsdichte von **50 EW/ha** angestrebt.

▪ Theoretischer Bedarf

Der theoretische Bedarf errechnet sich demnach wie folgt:

Bedarf in ha = Bevölkerungszuwachs / Siedlungsdichte

$$= 150 \text{ EW} \div 50 \text{ EW/ha} = \underline{3 \text{ ha}}$$

B.6.2.3 Prüfung eines Auflockerungsbedarfs

Die Haushaltsgröße hat in Neustadt a.d.Waldnaab in den vergangenen Jahren – mit Ausnahme des Sondereffekts Ukraine-Krieg 2022 – kontinuierlich abgenommen. Eine weitere Verkleinerung der Haushalte bis auf einen Wert von zwischen 1,8 und 1,9 in mittelfristiger Zukunft erscheint möglich. Hieraus ergibt sich allerdings absehbar kein nennenswerter Neubauflächenbedarf, da, wie im folgenden Kapitel erläutert, zukünftig insbesondere kompakte, flächensparende Wohnformen nachgefragt werden.

B.6.2.4 Prüfung eines Ersatzbedarfs

Ein Ersatzbedarf für Abbruch, Sanierung oder Umnutzung bestehender Wohnbauflächen besteht aktuell nicht.

B.6.3 Innenentwicklungspotenziale im Stadtgebiet

In der Stadt Neustadt a.d. Waldnaab besteht ein gewisses Maß an Innenentwicklungspotenzialen. Diese Potenziale sind bislang nur rudimentär erhoben und basieren auf einer Luftbildauswertung von Mitte 2024. Dabei wurden folgende unbebaute, bebaubare Flächen ermittelt:

Potenzialtyp	Umfang	
unbebaute Wohnbauflächen	ca. 8,6 ha	verteilt auf ca. 115 Bauplätze
unbebaute gemischte Bauflächen / Mischgebiete	ca. 1,3 ha	verteilt auf ca. 15 Bauplätze
unbebaute gewerbliche Bauflächen / Gewerbegebiete	ca. 3,5 ha	verteilt auf ca. 10 Bauplätze ⁶
zur Nachverdichtung geeignete bereits bebaute Flächen	ca. 2,0 ha	0,4 ha verteilt, 1,6 ha ehem. Nachtmann-Flächen
Summe:		15,4 ha

Tab. 5: Innenentwicklungspotenziale

B.6.4 Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie

B.6.4.1 Verfügbarkeit

Gespräche mit den Eigentümern haben gezeigt, dass sich die – auch in der Vergangenheit nur sehr zurückhaltende – Bereitschaft, Flächen zeitnah zu bebauen oder an die Stadt zu veräußern, durch die gesellschaftlichen, politischen und globalen Veränderungen (politische Krisen, problematische Weltsicherheitslage, schwache konjunkturelle Entwicklung) aktuell und auch für absehbare Zeit nicht positiv verändern wird. Die Entwicklungspotenziale liegen häufig schon seit Jahren brach und sind meist anderen Nutzungen zugeführt, u.a. als private Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Die Gemeinde ist zur Umsetzung ihrer städtebaulichen Zielvorstellung seit Jahren bemüht, innerörtliche Flächen zu erwerben und zu entwickeln. Dafür wurden vermehrt persönliche Gespräche mit Flächeneigentümern geführt, jedoch konnten nur vereinzelt Flächen aktiviert werden.

Aus diesen Erfahrungen wird angenommen, dass in den nächsten Jahren nur ein kleiner Teil der Baulücken einer Bebauung zugeführt werden kann. Daher werden 20 % der Baulücken in die Bedarfsberechnung für neue Wohnbauflächen einbezogen. Daraus ergibt sich für das nutzbare Innenentwicklungspotenzial:

$$\begin{aligned}
 \text{IEP}_{\text{nutzbar}} &= \text{theoretisches Innenentwicklungspotenzial} \times \text{Aktivierungsquote} \\
 &= 15,4 \text{ ha} \times 20 \% \\
 &= \underline{3,08 \text{ ha}}
 \end{aligned}$$

⁶ Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das ehemalige Osram-Gelände an der Floß perspektivisch – wie im vorliegenden Planentwurf dargestellt – als Mischbaufläche genutzt werden soll, und nicht länger als gewerbliche Baufläche, wie es im Rahmen der Brachflächenermittlung auf Grundlage des wirksamen FNP 1998 hier noch erfasst wurde.

B.6.4.2 Aktivierungsstrategie

Zukünftig möchte die Gemeinde ihre Bemühungen zur Innenentwicklung strukturiert fortsetzen und dies auch dokumentieren.

Zum einen soll neben einem Leerstandsmanagement und dem regelmäßigen Anschreiben von Grundeigentümern eine Bauverpflichtung auf der Ebene neuer Bebauungspläne festgesetzt werden. Neben dem Austausch mit der Bevölkerung möchte die Gemeinde auch gezielt vorhandene Bebauungspläne prüfen, die bisher noch nicht oder nur teilweise umgesetzt wurden und ggf. Bauflächen zurücknehmen. Um diese Bemühungen zu unterstützen, wird die Einführung der Flächenmanagement-Datenbank mit Inhalten wie Folgekostenschätzung, Bodenversiegelung und Leerstandsmanagement in Absprache mit der Regierung der Oberpfalz beschlossen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden bereits Flächendarstellungen zurückgenommen (vgl. B.7.2.).

B.6.5 Bedarf für Neuausweisung

B.6.5.1 Errechneter Bedarf für Neuausweisungen

Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung	3,00 ha
+ Auflockerungsbedarf	0,00 ha
+ Ersatzbedarf	0,00 ha
- Innenentwicklungspotenzial	3,08 ha

= Bedarf für Neuausweisung - 0,08 ha

Tab. 6: errechneter Neuausweisungs - Bedarf

B.6.5.2 Umwidmung und Rücknahme von bereits ausgewiesenen Flächen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1998 sind gemischte Bauflächen (bzw. Mischgebiete) vorgesehen, die aufgrund ihrer tatsächlichen baulichen Entwicklung künftig als Wohnbauflächen dargestellt werden, jedoch keine Entwicklungsflächen, sondern bereits vollständig bebaute Flächen sind. Es handelt sich dabei um die Flächen N 8, 9, 10, 11, 15, 16, 22, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32.1, 33, 34, 35, 36, 40, 41, 46, 47, 50 und 51 mit einer Gesamtfläche von **28,76 ha**.

Außerdem werden Misch- und Wohnbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf als Bauflächen zurückgenommen und wieder als Flächen für Landwirtschaft, Grünfläche oder Parkanlage dargestellt. Dies betrifft die Flächen N 14, 17, 18, 19, 23.1, 32.2, 38, 39 und 57 mit einer Gesamtfläche von **9,24 ha**.

B.6.5.3 Bedarf bei Gemeinden mit stagnierendem oder rückläufiger Bevölkerungsentwicklung

Auch Gemeinden mit stagnierenden oder rückläufigen Bevölkerungszahlen sollen eine adäquate Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen vornehmen können. Sowohl die gute verkehrliche Anbindung, die oben genannten künftigen Strategien als auch die Stellung als Kreisstadt sprechen für eine Entwicklungsperspektive durch moderate Ausweisung neuer Flächen.

B.6.5.4 Wohnbauflächen

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit Stand 06.05.2025 waren Wohnbauflächen in einem Umfang von insgesamt ca. 8,9 ha enthalten, wovon nach erneuter Abwägung sowie unter Berücksichtigung des aktualisierten Bedarfsnachweises folgende Flächen in deutlich reduziertem Umfang in die Entwurfsfassung aufgenommen werden:

ca. 3,0 ha	auf der Fläche nordöstlich der Straße Am Vogelherd / nördlich der Heinrich-Ascherl-Straße (süd-/südwestlich der Änderungsfläche // N18)
ca. 0,2 ha	auf der Fläche westlich der Tirschenreuther Straße (// N13)
ca. 0,8 ha	auf der Fläche an der Felix-Allee (südlicher Ortsrand, // N52)
ca. 0,3 ha	auf der Fläche im OT Mühlberg (// N 55)
ca. 1,6 ha	auf der Fläche an der Zacharias-Frank-Straße; ehem. Nachtmann (// N 61)

5,9 ha gesamt

Tab. 7: Wohnbauflächenbedarf im Entwurf des Flächennutzungsplans

B.6.5.5 Gewerbliche Bauflächen

Die Beurteilung der Situation für gewerbliche Bauflächen beruht ebenfalls auf den gemeindlichen Strukturdaten (unter B.6.1). Aufgrund der niedrigen Nachfrage ortsansässiger Unternehmen nach zusätzlichen Flächen sowie der aktuell geringen Nachfrage von Unternehmen außerhalb des Gemeindegebiets werden gewerbliche Bauflächen nur behutsam ausgewiesen. Der Standort im Westen des Gemeindegebiets (Breiter Weg) aus dem Vorentwurf wird nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nicht weiterverfolgt (// N3.1, 3.2, 3.3 mit insgesamt 5,6 ha). Stattdessen enthält die Entwurfsfassung einen neuen Standort entlang der Staatsstraße im Osten des Gemeindegebiets (Gewerbflächen an der Störnsteiner Spange). Bei der Gewerbefläche an der Störnsteiner Spange besteht bereits ein Gärtnereibetrieb, der derzeit erweitert wird (ca. 3 ha), sodass insgesamt eine Neuausweisung von ca. **7,5 ha** vorgenommen wird.

B.6.5.6 Ergebnis

In Anbetracht des errechneten Bedarfs für Wohnbauflächen-Neuausweisung (-0,08 ha) sowie der bestandsgeschuldeten Umwidmung von Mischbau- in Wohnbauflächen (28,95 ha) und der Rücknahme von Wohnbauflächen (9,24 ha) von im FNP 1998 dargestellten Flächen erscheinen die in der Entwurfsfassung enthaltenen neu ausgewiesene Wohnbauflächen (5,9 ha) sowie gewerbliche Bauflächen (7,5 ha) für sachgerecht.

B.7 Flächenkonzeption

Im Folgenden werden die Zielaussagen zur Siedlungsflächen- und Freiraumentwicklung konkretisiert und die Konzeption der Flächendarstellungen für den Planungshorizont des Flächennutzungsplans festgelegt. Die Änderungen gegenüber den bisherigen Darstellungen werden dabei dokumentiert und bilanziert.

Wichtig ist hierbei für die Planung in Neustadt a.d. Waldnaab, dass die zukünftigen Darstellungen in weiten Teilen den bisherigen Darstellungen entsprechen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans von 1998 wurden in einer umfangreichen Bestandsaufnahme überprüft und anschließend dezidiert diskutiert – mit dem Ergebnis, dass

- die beabsichtigte Nutzung vieler Flächen städtebaulich und/oder ökologisch immer noch als zielführend zu beurteilen ist und beibehalten werden sollte oder
- eine bauliche Nutzung (Bestand) bzw. bauliche Entwicklung (Planung) einiger Flächen grundsätzlich immer noch als wünschenswert zu betrachten ist, die Art der baulichen Nutzung allerdings angepasst werden sollte oder
- aufgrund der bewegten Topografie, der Überschwemmungsgebiete von Waldnaab und Floß oder der Verkehrsadern eine andere Nutzung bzw. eine Ausweitung der Siedlungsflächen nicht (sinnvoll) möglich ist.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist daher insgesamt als bestandsorientierte Planung zu bewerten. Zu berücksichtigen ist auch, dass insbesondere die Änderung zahlreicher Mischbauflächen (im bisherigen FNP konkretisiert als MI – Mischgebiet) – etwa entlang der *Tirschenreuther Straße* und der *Inneren/Äußeren Floßer Straße* – zu Wohnbauflächen keine langfristig geplanten Entwicklungsmaßnahmen sind, sondern eine Anpassung an den derzeitigen Bestand. Da eine zukünftige Neu- bzw. Wieder-Etablierung einer Mischnutzung unrealistisch bzw. planerisch kaum erreichbar ist, hinsichtlich möglicher Nutzungskonflikte nicht unbedingt wünschenswert ist und ein mit der bestehenden Wohnnutzung verträgliches Maß an Kleingewerbe, Gastronomie, Gemeinbedarf ohnehin auch innerhalb von Wohnbauflächen bzw. Allgemeinen Wohngebieten realisierbar ist, erscheint eine Absicherung des Status quo städtebaulich zielführend.

Die Darstellung der Entwicklungsflächen im folgenden Kapitel ist daher untergliedert in

- Änderungsflächen (Nutzungsänderung oder Rücknahme von Bauflächen)
- erstmalige Neubauflächen (Ausweisung auf vormals als Grün-, Landwirtschafts- oder Waldflächen dargestellten Flächen)

Flächen, bei denen die bauliche **Nutzung lediglich geändert** wird, werden nur mit einer Vorher-Nachher-Darstellung sowie einer kurzen Erläuterung behandelt, da von ihnen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand i.d.R. keine städtebaulich oder ökologisch gravierend anderen oder konfliktträchtigen Auswirkungen ausgehen. Gesondert beschrieben werden die Flächen, welche als potenzielle Grundlage daraus entwickelbarer - und ihrerseits Baurecht einräumender- Bebauungspläne und **zurückgenommen** werden, da dies die grundsätzliche Ausrichtung der von der Gemeinde beabsichtigten zukünftigen Entwicklung betrifft.

Die mit einem // gekennzeichneten **erstmaligen Neubauflächen** erhalten separate Steckbriefe und sind zugleich diejenigen Darstellungen, die im Umweltbericht einer Bewertung unterzogen werden.

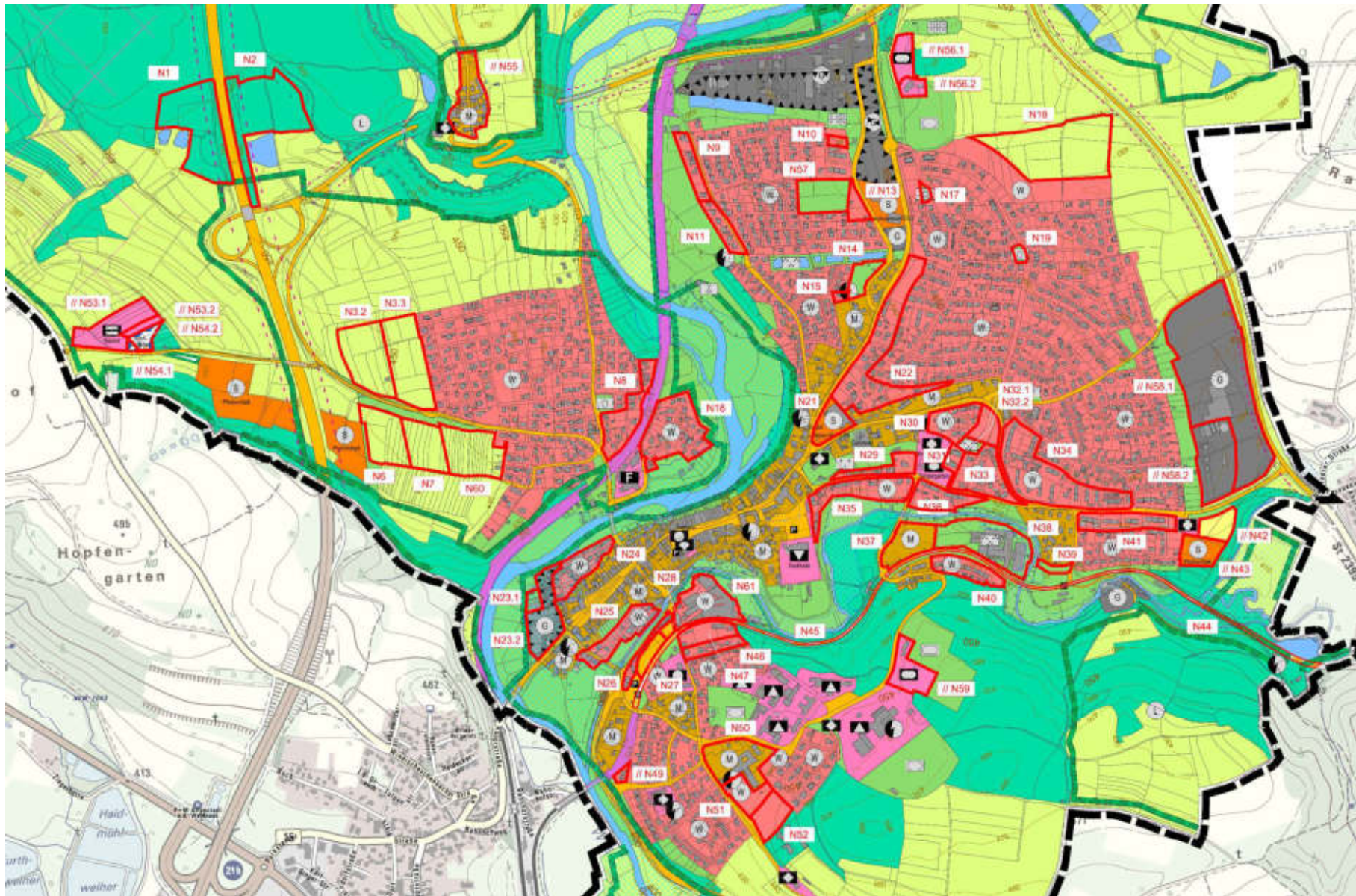


Abb. 44: Übersicht der Änderungs- und Entwicklungsflächen

B.7.1 Flächen mit Nutzungsänderung

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
N1	Landwirtschaftsfläche	Fläche für Wald	3,41	– Aufforstung teilweise bereits erfolgt – Lückenschlüsse und Entwicklung eines geschlossenen Waldrands unter Erhöhung des Laubwaldanteils ökologisch sinnvoll
N2	Landwirtschaftsfläche	Fläche für Wald	3,57	
N3.2	Wohnbaufläche (WA)	Gewerbefläche	2,25	— Umwandlung früherer Wohnbaufläche in Gewerbefläche aufgrund ○ der zurückzunehmenden Gewerbeflächen im dicht bebauten, schlecht erschließbaren Innenbereich, ○ der beabsichtigten städtischen Entwicklungsabsichten (Ansiedlungsmöglichkeiten als attraktiver Standort im Weidener Umland vorhalten) — Entwicklung als „Gewerbepark Breiter Weg Nord, Teil 2“ erst nach vollständiger Erschließung von / zusammen mit N3.3 (Anbindegebiet)
N3.3	Wohnbaufläche (WA)	Gewerbefläche (emissionsbeschränkt)	2,51	

Die Fläche N3.2 wird in der Entwurfsfassung nicht weiterverfolgt; auch die bisherige Darstellung (Wohnbaufläche) wird zurückgenommen (siehe B.7.2).

Die Fläche N3.3 wird in der Entwurfsfassung nicht weiterverfolgt; auch die bisherige Darstellung (Wohnbaufläche) wird zurückgenommen (siehe B.7.2).

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
N6	Wohnbaufläche (WA)	Gewerbefläche	1,60	— Umwandlung früherer Wohnbaufläche in Gewerbefläche aufgrund ○ der zurückzunehmenden Gewerbeflächen im dicht bebauten, schlecht erschließbaren Innenbereich; ○ der verschobenen Bedarfe (größere Nachfrage nach Gewerbe als nach Wohnen); ○ der beabsichtigten städtischen Entwicklungsabsichten (Ansiedlungsmöglichkeiten als attraktiver Standort im Weidener Umland vorhalten) ○ sowie als Lärmschutz für Erweiterungsfläche des Wohngebiets „Im Breiten Weg“ gegenüber Emissionen der Autobahn — Entwicklung als „Gewerbepark Breiter Weg Süd, Teil 2“ erst nach vollständiger Erschließung von / zusammen mit // N5.2 und N7 (Anbindegebot)
N7	Wohnbaufläche (WA)	Gewerbefläche (emissionsbeschränkt)	1,36	— Umwandlung früherer Wohnbaufläche in Gewerbefläche aufgrund ○ der zurückzunehmenden Gewerbeflächen im dicht bebauten, schlecht erschließbaren Innenbereich; ○ der geänderten Bedarfe (größere Nachfrage nach Gewerbe als nach Wohnen); ○ der beabsichtigten städtischen Entwicklungsabsichten (Ansiedlungsmöglichkeiten als attraktiver Standort im Weidener Umland vorhalten) ○ sowie als Lärmschutz für Erweiterungsfläche des Wohngebiets „Im Breiten Weg“ gegenüber Emissionen der Autobahn — Entwicklung als „Gewerbepark Breiter Weg Süd, Teil 1“ mit Emissionsbeschränkung wegen der Nachbarschaft zum bestehenden Altgemeinen Wohngebiet „Im Breiten Weg“ sowie ggf. dessen zukünftiger Erweiterung: erhöhte schallschutztechnische Anforderungen, z.B. schalltechnische Flächenkontingentierung, bauliche Schallschutzmaßnahmen)

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
N8	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	1,51	– Bestand umfasst fast ausschließlich Wohnnutzung – zukünftige Neu- bzw. Reetablierung einer Mischnutzung ist planerisch kaum erreichbar und hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung (schmale Fahrbahn, Sackgassen) sowie möglicher Nutzungskonflikte mit der bestehenden Wohnnutzung auch nicht wünschenswert – verträgliches Kleingewerbe, Gastronomie, einzelne Gemeinbedarfeinrichtungen u.ä. sind innerhalb von Wohnbauflächen (bzw. aus diesen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelten Allgemeinen Wohngebieten) realisierbar
N9	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,69	– Bestand umfasst fast ausschließlich Wohnnutzung – zukünftige Neu- bzw. Reetablierung einer Mischnutzung ist planerisch kaum erreichbar und hinsichtlich des langen Erschließungswegs über die durch zusammenhängende Wohngebiete verlaufende Gramastraße / Siebenbürgerstraße sowie möglicher Nutzungskonflikte mit der bestehenden Wohnnutzung auch nicht wünschenswert – verträgliches Kleingewerbe, Gastronomie, einzelne Gemeinbedarfeinrichtungen u.ä. sind innerhalb von Wohnbauflächen (bzw. aus diesen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelten Allgemeinen Wohngebieten) realisierbar
N10	Grünfläche: Spielplatz	Wohnbaufläche	0,14	– Spielgeräte auf Privatgrund des Häuserblocks Siebenbürgerstraße 29 - 33, daher nicht öffentlich zugänglich und irrelevant für FNP
N11	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,67	– Bestandteil des BPs „Hintere Gramau, 2. Änderung“ von 1977 – Teilfläche westlich der Gramastraße wurde im FNP 1998 deckungsgleich mit dem BP als MI beibehalten – real ist aber ausschließlich Wohnnutzung vorhanden – Änderung BP + zukünftig Darstellung Wohnbaufläche

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
N15	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,11	– Eckgebäude Franz-Gleißner-Straße 8 – Zuordnung hinsichtlich sowohl Nutzung als auch Erschließung zum westlich angrenzenden Wohngebiet – deswegen Eingliederung der Fläche in die Wohnbaufläche anstatt in die zur Tirschenreuther Straße hin orientierten Mischbaufläche
N16	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	2,49	– Bestand umfasst fast ausschließlich Wohnnutzung – zukünftige Neu- bzw. Reetablierung einer Mischnutzung ist planerisch kaum erreichbar und hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung (schmale Fahrbahn, Sackgassen) sowie möglicher Nutzungskonflikte mit der bestehenden Wohnnutzung auch nicht wünschenswert – verträgliches Kleingewerbe, Gastronomie, einzelne Gemeinbedarfseinrichtungen u.ä. sind innerhalb von Wohnbauflächen (bzw. aus diesen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelten Allgemeinen Wohngebieten) realisierbar
N21	Mischbaufläche (MI)	Sonderbaufläche: Großflächiger EZH	0,81	– Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan des Edeka-Markts
N22	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	3,57	– Bestand umfasst fast ausschließlich Wohnnutzung – zukünftige Neu- bzw. Reetablierung einer Mischnutzung ist planerisch kaum erreichbar und hinsichtlich möglicher Nutzungskonflikte mit der bestehenden Wohnnutzung auch nicht wünschenswert – verträgliches Kleingewerbe, Gastronomie, einzelne Gemeinbedarfseinrichtungen u.ä. sind innerhalb von Wohnbauflächen (bzw. aus diesen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelten Allgemeinen Wohngebieten) realisierbar

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
N23.2	Mischbaufläche (MI)	Gewerbefläche (emissions- beschränkt)	1,52	– eine von wenigen verkehrlich gut angebundenen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet – vollständige Entwicklung zu Gewerbe- anstatt Mischbaufläche für bessere Nutzbarkeit – Emissionsbeschränkung erforderlich aufgrund der bestehenden Wohnnutzung in der Umgebung (östlich Naabstraße)
N24	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	1,20	– kleinteilige Grundstücksstruktur und Lage abseits des Publikumsverkehrs (etwa an der Freyung) lässt keine sinnvolle Entwicklung von Mischbaufläche mehr zu, die über das kleingewerbliche Maß hinausgeht, das innerhalb von W ohnehin zulässig ist – zukünftige Neu- bzw. Reetablierung einer Mischnutzung ist planerisch kaum erreichbar
N25	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	1,28	– kleinteilige Grundstücksstruktur und Lage abseits des Publikumsverkehrs (etwa an der Freyung) lässt keine sinnvolle Entwicklung von Mischbaufläche mehr zu, die über das kleingewerbliche Maß hinausgeht, das innerhalb von W ohnehin zulässig ist – zukünftige Neu- bzw. Reetablierung einer Mischnutzung ist planerisch kaum erreichbar
N26	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,39	
N27	Grünfläche: Parkplatz	Verkehrsfläche: Parkplatz	0,41	– Parkplatz ist P+R Anlage des Bahnhofs Neustadt a.d.Waldnaab – Nutzungszweck erfordert eine Befestigung/Versiegelung sowie bauliche Maßnahmen (etwa Überdachungen, Beleuchtung, Abstellhäuschen für Fahrräder, ggf. Ladesäulen für Elektrofahrzeuge), für die eine Grünflächen-Darstellung unpassend ist
N28	Mischbaufläche (MI)	Verkehrsfläche: Parkplatz	0,13	– Firmen-/Besucherparkplatz Fa. Nachtmann – Parkplatznutzung für gewerbliche Nutzung am Standort Fa. Nachtmann wünschenswert – perspektivisch Entwicklung Wohnbaufläche vorstellbar

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
N29	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,66	– Bestand umfasst fast ausschließlich Wohnnutzung – zukünftige Neu- bzw. Reetablierung einer Mischnutzung ist planerisch kaum erreichbar und hinsichtlich möglicher Nutzungskonflikte mit der bestehenden Wohnnutzung auch nicht wünschenswert – verträgliches Kleingewerbe, Gastronomie, einzelne Gemeinbedarfs-einrichtungen u.ä. sind innerhalb von Wohnbauflächen (bzw. aus diesen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelten Allgemeinen Wohngebieten) realisierbar
N30	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	1,08	– Bestand umfasst fast ausschließlich Wohnnutzung – zukünftige Mischnutzung ist planerisch kaum erreichbar, verkehrliche Erschließung und Parzellengröße sind zudem ungünstig
N31	Gemeinbedarf: Kindergarten, Altenheim	Wohnbaufläche	0,32	– Neubau 2023, Seniorenwohnungen Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk Diözese Regensburg – als Wohnnutzung statt Gemeinbedarfsnutzung zu bewerten, da ○ freifinanziertes Bauprojekt ○ Service-/Pflegeleistungen sind nur über das angrenzende Gelände des Alten-/Pflegeheims zu beziehen
N32.1	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,61	– zentral gelegenes Innenentwicklungspotenzial durch Lückenschluss entlang der Äußeren Floßer Straße – Erschließung wg. Einmündungs-/Kurvensituation vsl. nur über den westlich gelegenen Ring der Inneren Floßer Straße und nur für den hier bezeichneten nördlichen Teil möglich (vgl. N32.2 unten)
N33	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	1,60	– Bestand umfasst fast ausschließlich Wohnnutzung – zukünftige Neu- bzw. Reetablierung einer Mischnutzung ist planerisch kaum erreichbar und hinsichtlich möglicher Nutzungskonflikte mit der bestehenden Wohnnutzung auch nicht wünschenswert – verträgliches Kleingewerbe, Gastronomie, einzelne Gemeinbedarfs-einrichtungen u.ä. sind innerhalb von Wohnbauflächen (bzw. aus diesen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelten Allgemeinen Wohngebieten) realisierbar
N34	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	3,77	
N35	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	1,63	
N36	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,99	

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
N37	Gewerbefläche (GE)	Mischbaufläche	1,20	– Nachnutzung Tritschler-Areal – wird derzeit überplant mit 9. Änderung des FNPs 1998 – im hier bezeichneten westlichen Teil geplant:utzungsgemischtes Quartier mit u.a. Kleingewerbe & Seniorenwohnen » Mischnutzung
N40	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,93	– Bestand umfasst fast ausschließlich Wohnnutzung; Gebäude wurden augenscheinlich bereits ausschließlich als Wohngebäude errichtet – zukünftige Mischnutzung ist planerisch kaum erreichbar und hinsichtlich möglicher Nutzungskonflikte mit der bestehenden Wohnnutzung auch nicht wünschenswert – verträgliches Kleingewerbe, Gastronomie, einzelne Gemeinbedarfeinrichtungen u.ä. wären innerhalb von Wohnbauflächen (bzw. aus diesen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelten Allgemeinen Wohngebieten) realisierbar
N41	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	1,21	– Bestand umfasst fast ausschließlich Wohnnutzung; Gebäude wurden augenscheinlich bereits ausschließlich als Wohngebäude errichtet – verträgliches Kleingewerbe, Gastronomie, einzelne Gemeinbedarfeinrichtungen u.ä. wären innerhalb von Wohnbauflächen (bzw. aus diesen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelten Allgemeinen Wohngebieten) realisierbar
N44	überörtlicher Verkehr: Bahnanlagen	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	0,99	– Umnutzung ehemaliger Bahntrasse zu regional bis überregional bedeutsamem Fuß- und Radweg (Bockl-Radweg) bereits erfolgreich abgeschlossen
N45	überörtlicher Verkehr: Bahnanlagen	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	0,73	

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
N46	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,55	– MI im alten FNP als Pufferzone zum GE-Areal der Fa. Nachtmann vorgesehen ○ aufgrund dortiger Produktionsaufgabe kann vollwertige Wohnnutzung perspektivisch heranrücken kann ○ bei zukünftiger gewerblicher Nutzung auf dem Gelände der heutigen Fa. Nachtmann wäre dort eine Emissionsbeschränkung vorzusehen – Bestand umfasst fast ausschließlich Wohnnutzung – zukünftige Neu- bzw. Reetablierung einer Mischnutzung ist planerisch kaum erreichbar und hinsichtlich der Dimensionierung der bestehenden Verkehrserschließung sowie möglicher Nutzungskonflikte mit der bestehenden Wohnnutzung auch nicht wünschenswert – verträgliches Kleingewerbe, Gastronomie, einzelne Gemeinbedarfeinrichtungen u.ä. sind innerhalb von Wohnbauflächen (bzw. aus diesen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelten Allgemeinen Wohngebieten) realisierbar
N47	Gewerbefläche (GE)	Wohnbaufläche	0,77	– Fläche wird landwirtschaftlich untergenutzt, bebaut mit Halle – gewerbliche Nutzung aufgrund der ungünstigen verkehrlichen Erschließung und der unmittelbaren Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung nur sehr eingeschränkt möglich – Fläche eignet sich gut für eine zentral und bahnhofsnahe gelegene wohnbauliche Innenentwicklung, sofern eine zukünftige gewerbliche Nutzung auf dem nördlich gelegenen Gelände der Fa. Nachtmann emissionsbeschränkt erfolgt
N48	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	1,18	– Gebäudebestand umfasst weitestgehend Wohnnutzung – Ackerfläche im zentralen Bereich eignet sich gut für eine zentral und bahnhofsnahe gelegene wohnbauliche Innenentwicklung

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
N50	Gemeinbedarf: Krankenhaus	Mischbaufläche	1,79	– gegenwärtig genutzt von/für NEW Life Academy, Palliativstation, Landratsamt Neustadt a.d.W., Flüchtlingsunterkunft, Verein – Gelände soll aufgrund seiner Größe, der guten verkehrlichen Erschließung, des Gebäudebestands sowie der direkten Nachbarschaft zum Bildungszentrum zukünftig für eine gemischte Nutzung zur Verfügung stehen
N51	Gemeinbedarf: Krankenhaus	Wohnbaufläche	0,79	– überplant mit rechtskräftigem Bebauungsplan „An der Felixallee“, daher zukünftig Darstellung als Wohnbaufläche
N52	Gemeinbedarf: Krankenhaus	Wohnbaufläche	0,83	– Lückenschluss zwischen Bebauungsplan „An der Felixallee“ und südlich liegendem Waldstück – Ausbildung eines schlüssigen Ortsrands zwischen der Bebauung südlich der Felixallee und der des Bebauungsplans „Am Bild“ – Planung als Erweiterungsfläche des Bebauungsplans „An der Felixallee“ und auch verkehrliche Erschließung über dessen Geltungsbe- reich, da Topografie ansonsten Erschließung von Süden direkt über die Felixallee erheblich erschweren würde (Plateau mehrere Meter über Straßenniveau)
N61	Gewerbefläche (GE)	Wohnbaufläche	1,66	– absehbare Nutzungsaufgabe der Fa. Nachtmann am Standort Zacharias-Frank-Straße gibt ein hervorragend für Nachnutzung geeignetes Areal in zentraler Lage und unmittelbarer Bahnhofsnähe frei – suboptimale verkehrliche Anbindung ermöglicht keine gewerbliche Nachnutzung, daher Nutzung für Wohnen vorgesehen – Flächenumfang ermöglicht auch größere/dichtere Gebäudeformen, die sich für urbanes, junges oder altengerechtes Wohnen eignen

B.7.2 Flächen mit Rücknahme der Bauflächendarstellung

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
N3.2	Wohnbaufläche (WA)	Landwirtschaftsfläche	2,25	– Gewerbeflächen am „Breiten Weg“ aus dem Vorentwurf werden nicht weiterverfolgt – Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgt an besser geeigneter Stelle im Stadtgebiet (vgl. B.4.1.3 Flächenalternativen-Prüfung für Gewerbeflächen) – gleichzeitig Rücknahme der Darstellung als allgemeines Wohngebiet; die Darstellung neuer Wohnbauflächen erfolgt bedarfsorientiert an anderer, ebenfalls besser geeigneter Stelle
N3.3	Wohnbaufläche (WA)	Landwirtschaftsfläche	2,51	
N6	Allgemeines Wohngebiet	Landwirtschaftsfläche	1,60	
N7	Allgemeines Wohngebiet	Landwirtschaftsfläche	1,36	
N14	Mischbaufläche (MI)	Grünfläche	0,55	– aufgrund des Flächenumfangs als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten, daher kein Baurecht nach § 34 BauGB – Erhalt als Kaltluftentstehungsfläche im Verbund mit der nördlich angrenzenden Grün-Gewässer-Achse (Ost-West-Schneise mit Gefälle in Richtung Waldnaab-Aue) ökologisch wünschenswert
N17	Wohnbaufläche (WA)	Grünfläche: Spielplatz	0,11	– Spielplatz im BP „Rumpler III, 1. Änderung“ festgesetzt – aufgrund des Flächenumfangs ist von einer zumindest quartiersweiten Bedeutung auszugehen – Darstellung im FNP zur Kennzeichnung der städtebaulichen Relevanz und zum Erhalt als Bestandteil der Freiraumausstattung
N18	Wohnbaufläche (WA)	Landwirtschaftsfläche	4,47	– Darstellung angesichts der vsl. Bevölkerungsentwicklung und bestehender Innenentwicklungspotenziale wesentlich zu umfangreich – vormals vorgesehene Form der Fläche stellt anorganische Entwicklung und einen unstimmigen Bebauungsfortsatz dar – Randbereich südlich außerhalb der Fläche kann – aufgrund der vollständig notwendigen infrastrukturellen Neuerschließung allerdings nachrangig zur Fläche // N20 (vgl. 0) – das Siedlungsgebiet ringförmig bedarfsgerecht erweitern

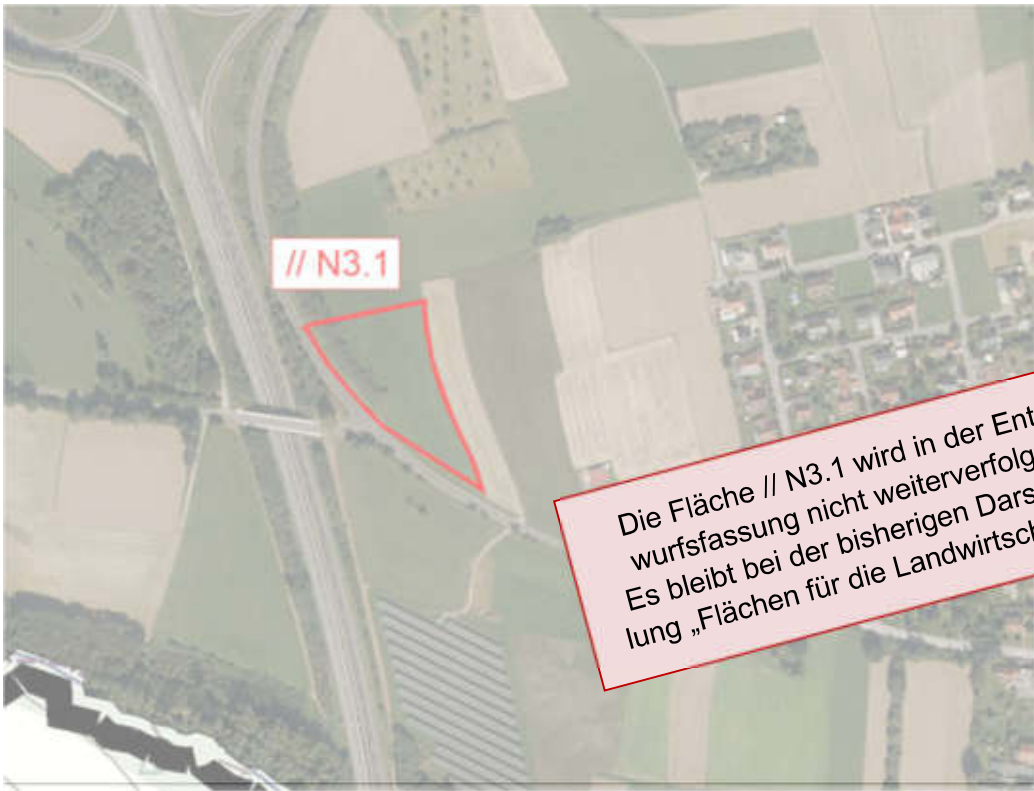
Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
N19	Wohnbaufläche (WA)	Grünfläche: Spielplatz	0,15	– Spielplatz im BP „Rumpler II“ festgesetzt – aufgrund des Flächenumfangs ist von einer zumindest quartiersweiten Bedeutung auszugehen – Darstellung im FNP zur Kennzeichnung der städtebaulichen Relevanz und zum Erhalt als Bestandteil der Freiraumausstattung
N23.1	Mischbaufläche (MI)	Grünfläche	0,22	– Fläche eignet sich im Falle einer zukünftigen Nutzungsaufgabe zur Schaffung zusätzlichen Retentionsraums bzw. zur Einrichtung von Hochwasserschutzmaßnahmen zugunsten der umliegenden Gewerbe- und Wohngebäude, die innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Waldnaab liegen – Wiederbebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sollte so weit wie möglich reduziert werden (hier: Rücknahme der rückwärtigen Grundstücksbereiche)
N32.2	Mischbaufläche (MI)	Grünfläche	0,24	– Nutzung als Wohnbaufläche aufgrund der verkehrlichen Erschließungssituation nur schwierig möglich – aufgrund der Südhang-Lage ist die Entwicklung zu einer Retentionsfläche – ggf. in Kombination mit einer kleinen Parkanlage – zweckmäßig, um einen Abfluss des auf Fläche N32.1 im Falle einer baulichen Nutzung (Versiegelung) anfallenden Oberflächenwassers in die südlich gelegenen Baugebiete zu verhindern
N38	Gewerbefläche (GE)	Grünfläche: Parkanlage	2,49	– Nachnutzung des ehemaligen Tritschler-Areals – Stand 05/2025: Überplanung als 9. Änderung des FNPs 1998 im Verfahren (Entwurfsfassung vorliegend) – Entwicklungsziel aufgrund der gewässernahen, verkehrlich ungünstigen Lage und der vorliegenden Altlasten: Freifläche mit öffentlicher Parkanlage sowie ggf. Gartenanlage des auf N37 neu zu errichtenden Quartiers im Bereich N38, Entwicklung einer Grünfläche im Bereich N39
N39	Mischbaufläche (MI)	Grünfläche	0,20	

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
N57	Wohnbaufläche (WA)	Landwirtschaftsfläche	1,27	– Rücknahme der Darstellung als allgemeines Wohngebiet; die Darstellung neuer Wohnbauflächen erfolgt bedarfsorientiert an anderer Stelle – Fläche ist als geschütztes Biotop kartiert, Bebauung daher ökologisch nicht wünschenswert und aufgrund des anfallenden Ausgleichsbedarfs überdurchschnittlich zeit- und kostenintensiv
N60	Wohnbaufläche (WA)	Grünfläche	1,45	– Rücknahme der Darstellung als allgemeines Wohngebiet; die Darstellung neuer Wohnbauflächen erfolgt bedarfsorientiert an anderer Stelle – Neuentwicklung von Bauflächen im Bereich „Breiter Weg“ aufgrund der limitierten Entwässerungskapazitäten im bestehenden Kanalnetz nur sehr beschränkt bzw. nur bei gleichzeitig erfolgreichem zeit- und kostenintensivem Um-/Ausbau des Kanalnetzes möglich

B.7.3 Erstmalige Neubauflächen

Folgende Neubauflächen aus dem **Vorentwurf** werden **nicht weiterverfolgt** und sind in der Entwurfsfassung nicht mehr enthalten:
// N3.1, // N4, // N5.1, // N5.2, // N20.

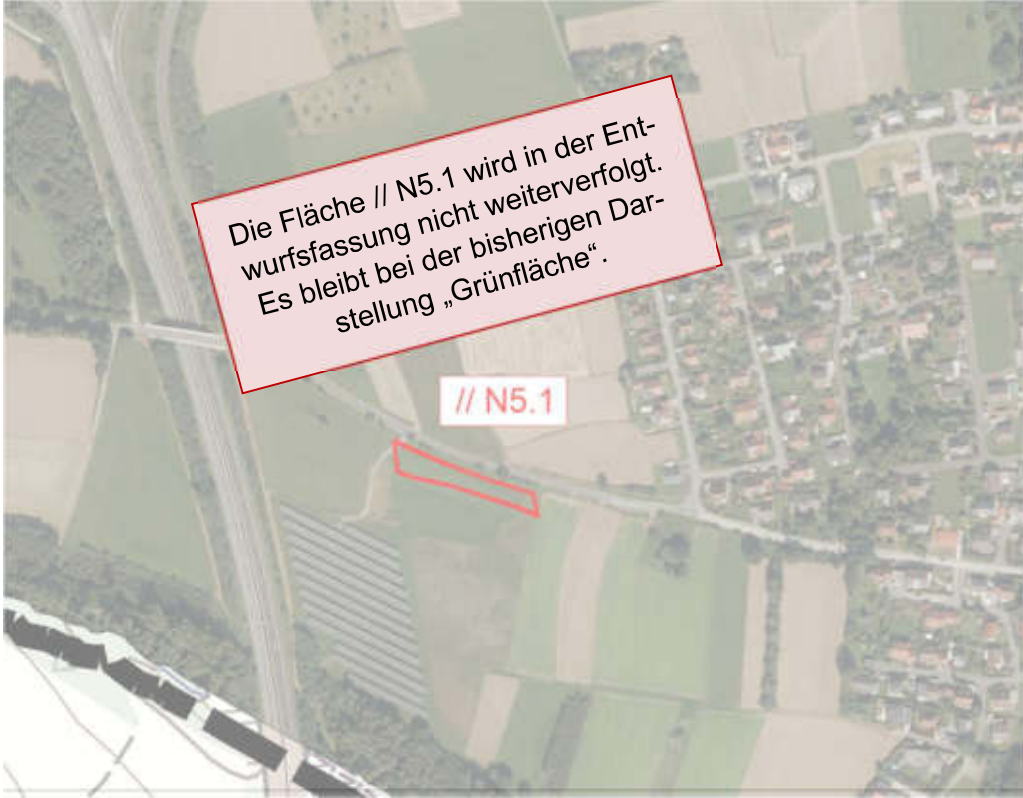
Um den Planungsprozess nachvollziehen zu können, bleiben diese Flächen in der folgenden Steckbriefübersicht entsprechend gekennzeichnet enthalten und die Flächenbezeichnung der erstmals neu hinzugekommenen Neubauflächen wird numerisch ab // N53 fortgesetzt.

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// N3.1	Landwirtschaftsfläche	Gewerbefläche	0,85	+	+
			Gewerbepark „Breiter Weg Nord, Teil 3“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag — klarer Abschluss der vorgesehenen Gewerbeflächen in Flucht der östlich angrenzenden Bauflächen bis zur Staatsstraße — Funktion als Lärmschutz für Wohngebiet „Am Breiten Weg“ gegenüber Emissionen der Autobahn — Entwicklung erst nach vollständiger Erschließung von N3.2 (Gewerbepark „Breiter Weg Nord, Teil 2“) und N3.3 (Gewerbepark „Breiter Weg Nord, Teil 1“) → Anbindegebot		
			nächstgelegene Bushaltestelle: Breiter Weg, ca. 600 m		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
N4	Landwirtschaftsfläche	Gewerbefläche	1,00	+	+
			Gewerbepark „Breiter Weg Süd, Teil 3“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag — lückenschließende Erweiterungsmöglichkeit für die umgebend vorgesehenen Gewerbeflächen — Entwicklung ⊖ entweder als zusätzliche Freiflächen-PV-Fläche (anschließend an Solarpark vBP „NEW-Süd“ sowie Lage im 200m-Korridor gem. § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b sublit. aa BauGB) auch isoliert möglich; ⊖ ansonsten Entwicklung erst nach vollständiger Erschließung von // N5.1, // N5.2, N6 und N7 (Gewerbepark „Breiter Weg Süd, Teil 1 + 2“) → Anbindegebot		
			nächstgelegene Bushaltestelle: — <i>Breiter Weg,</i> — ca. 550 m		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// N5.1	Grünfläche	Gewerbefläche	0,20	+	+
 Die Fläche // N5.1 wird in der Entwurfsfassung nicht weiterverfolgt. Es bleibt bei der bisherigen Darstellung „Grünfläche“.			Gewerbepark „Breiter Weg Süd, Teil 2“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag — Hinzunahme eines Teils des früheren Grünstreifens entlang der Straße <i>Breiter Weg</i> zur Gewerbefläche zur besseren Ausnutzung der in Anspruch genommenen Außenbereichsflächen unter Beibehaltung eines Eingrünungsbereichs — Entwicklung nur gemeinsam mit N6		
			nächstgelegene Bushaltestelle: — <i>Breiter Weg</i> , ca. 350 m		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
//N5.2	Grünfläche	Gewerbefläche (emissionsbeschränkt)	0,15	+	+
			Gewerbepark „Breiter Weg Süd, Teil 1“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag — Hinzunahme eines Teils des früheren Grünstreifens entlang der Straße <i>Breiter Weg</i> zur Gewerbefläche zur besseren Ausnutzung der in Anspruch genommenen Außenbereichsflächen unter Beibehaltung eines Eingrünungsbereichs — Emissionsbeschränkung wegen der Nachbarschaft zum bestehenden Allgemeinen Wohngebiet „Im Breiten Weg“ sowie ggf. dessen zukünftiger Erweiterung: erhöhte schallschutztechnische Anforderungen, z.B. schallschutztechnische Flächenkontingentierung, bauliche Schallschutzmaßnahmen — Entwicklung nur gemeinsam mit N7		
			nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Breiter Weg</i> , ca. 350 m		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// N13	Grünfläche	Wohnbaufläche	0,39	RH / MFH	ca. 12 bei RH ca. 30 - 35 bei MFH
			Wohnbaufläche „An der Tirschenreuther Straße“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag – derzeit Teil einer etwa 1,66 ha großen, zusammenhängenden Grünfläche ○ westlich angrenzende Fläche wurde im FNP1998 als Wohnbaufläche dargestellt, diese Darstellung wird aufgrund des dort zwischenzeitlich entstandenen kartierten und teilweise gesetzlich geschützten Biotops zugunsten einer Grünfläche aufgelassen – aufgrund der zentralen Lage und guten Anbindungs- und Versorgungssituation hervorragend für Innenentwicklung geeignet – Eingliederung des Bereichs zwischen Tirschenreuther und Danziger Straße in die umgebenden Wohnbauflächen unter Nutzung der beidseitig bestehenden Erschließung – straßenbegleitende Baumreihe wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden gestalterisch wünschenswert, ggf. Festsetzung bei Entwicklung eines Bebauungsplans		
			nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Tirschenreuther Straße,</i> ca. 100 m		
			nächstgelegene Nahversorgung: Lebensmittel + Drogerie, ca. 50 m		
			nächstgelegene Kindertagesstätte: ca. 1,0 km / 15 min		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung 2023

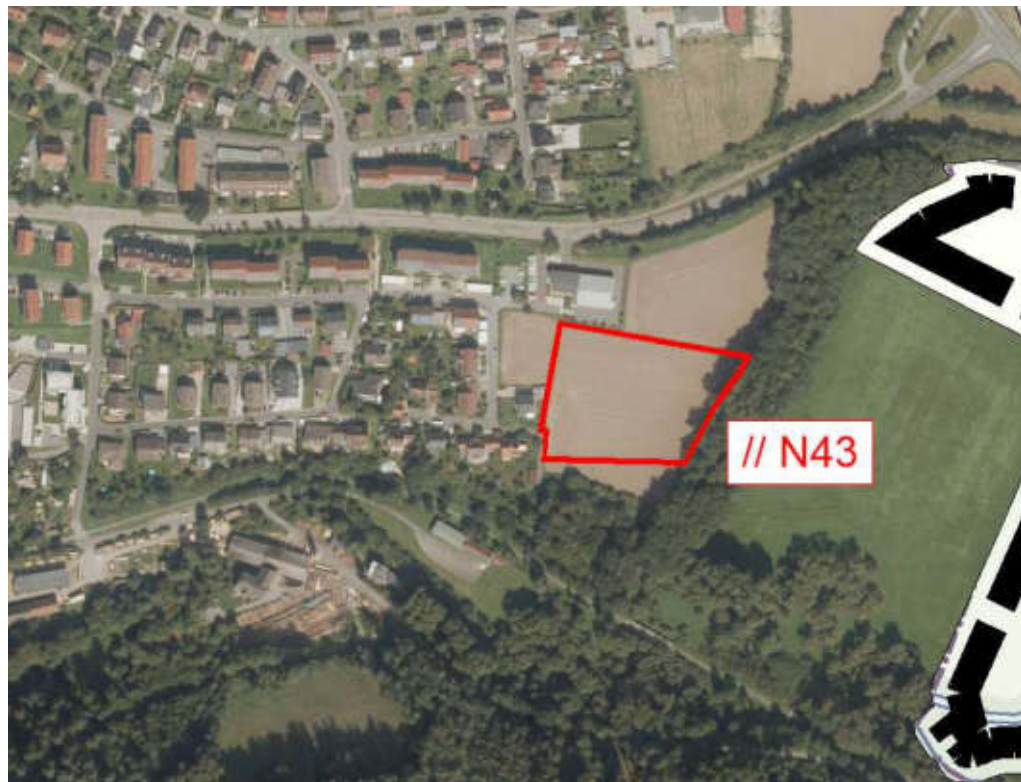
Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// N20	Landwirtschaftsfläche	Wohnbaufläche	0,50	EFH / DH	ca. 10-14
			Wohnbaufläche „Max-Vetter-Straße“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag — organische, städtebaulich runde Erweiterung des Wohngebiets „Rumpler“ in attraktiver Südhang-Hügellage unter Nutzung der bereits bestehenden Erschließungsstraße Max-Vetter-Straße (Kostensenkung durch Effizienzsteigerung)		
			nächstgelegene Bushaltestelle: — <i>Polizeigebäude</i> , ca. 0,9 km; — <i>Bergmühle</i> , ca. 1,1 km nächstgelegene Nahversorgung: — Lebensmittel + Drogerie, — ca. 1,0 km nächstgelegene Kindertagesstätte: — ca. 1,1 km / 20 min		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// N42	Landwirtschaftsfläche	Ver- und Entsorgungsfläche: Fernwärme	0,65	/	/
			Fernwärme „Äußere Floßer Straße“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag – Fläche ist Ergebnis und Bestandteil der Kommunalen Wärmeplanung, Standort für zukünftiges Heizkraftwerk – nahegelegene Wohngebiete sind aufgrund der größeren Gebäude und der hohen Siedlungsdichte gut geeignet für zukünftigen Fernwärmeanschluss – Ergänzung der Energieerzeugung durch südlich angrenzende Fläche für Freiflächen-Photovoltaik (kleinräumliche Symbiose) – Da insbesondere bei Stürmen aus östlicher Richtung die Gefahr umstürzender Bäume besteht, ist ein Abstand zum Wald von mind. 30 m einzuhalten. – Sollten bauliche Anlagen näher an den Wald heranrücken, ist eine Haftungsverzichtserklärung gegenüber den Eigentümern der angrenzenden Waldflächen erforderlich.		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// N43	Landwirtschaftsfläche	Sonderbaufläche: Photovoltaik	0,85	/	/
Sonderbaufläche „Solarpark An der Beernleite“					
Bemerkung/Änderungsvorschlag – Zusammenspiel mit nördlich angrenzender Fläche für Fernwärmeversorgung – Fläche ist trotz hervorragender Lage kaum für eine Bebauung nutzbar, da ○ Erschließungssituation sehr ungünstig (Äußere Beernleite ist im Norden abgeschnitten, im Süden sehr schmal) ○ unter Freihaltung einer 25 m breiten Baumfallzone des Waldsaums verbliebe eine weniger als 0,5 ha große Baufläche – Da insbesondere bei Stürmen aus östlicher Richtung die Gefahr umstürzender Bäume besteht, ist ein Abstand zum Wald von mind. 30 m einzuhalten. – Sollten bauliche Anlagen näher an den Wald heranrücken, ist eine Haftungsverzichtserklärungen gegenüber den Eigentümern der angrenzenden Waldflächen erforderlich.					

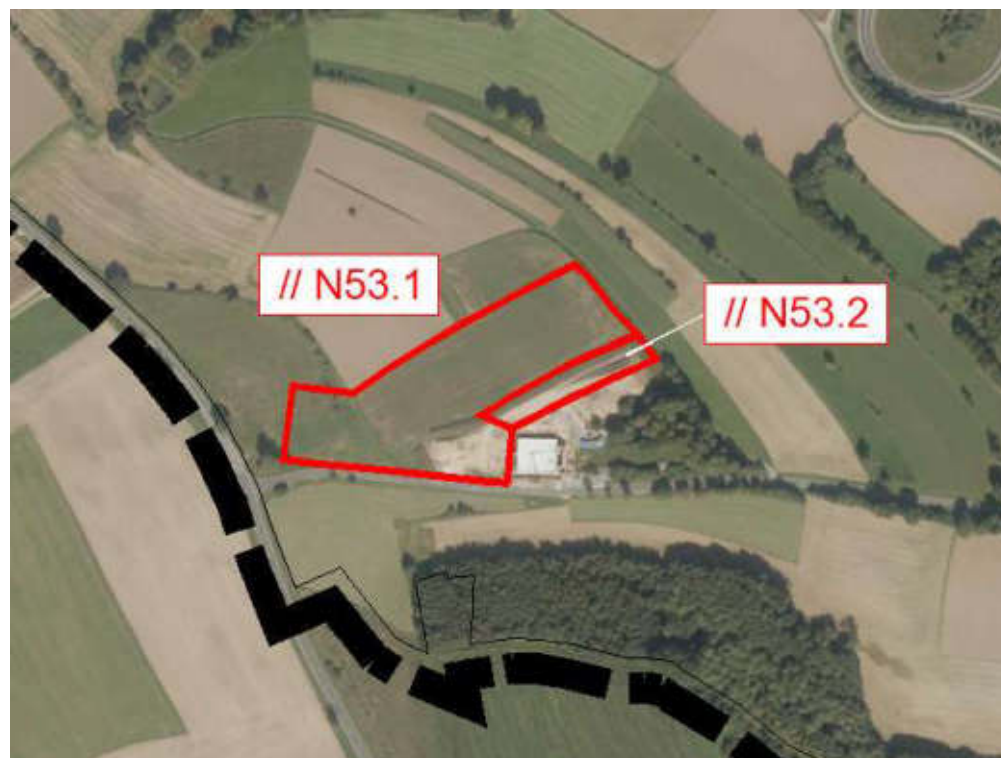


Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// N49	Grünfläche	Wohnbaufläche	0,13	MFH	derzeit 0, da Bestand vorhanden
			Wohnbaufläche „Ecke Schillerstraße / Theisseiler Straße“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag – bestehendes Mehrfamilienhaus in geeigneter Lage an bestehender Erschließung – Erhalt einer Bebauung bzw. grundsätzlichen Bebaubarkeit an dieser Stelle ist städtebaulich positiv zu werten, deshalb Eingliederung der Fläche in die umgebende Wohnbaufläche		
			nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Bahnhof</i> , ca. 0,5 km nächstgelegene Nahversorgung: Lebensmittel, ca. 0,7 km nächstgelegene Kindertagesstätte: ca. 0,8 km / 15 min		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// N53.1	Landwirtschaftsfläche;	Gemeinbedarfsfläche: Bauhof	15,6	Solitär/Funktionalbau	/
// N53.2	Wald	Gemeinbedarfsfläche: Bauhof	0,2	Solitär/Funktionalbau	/

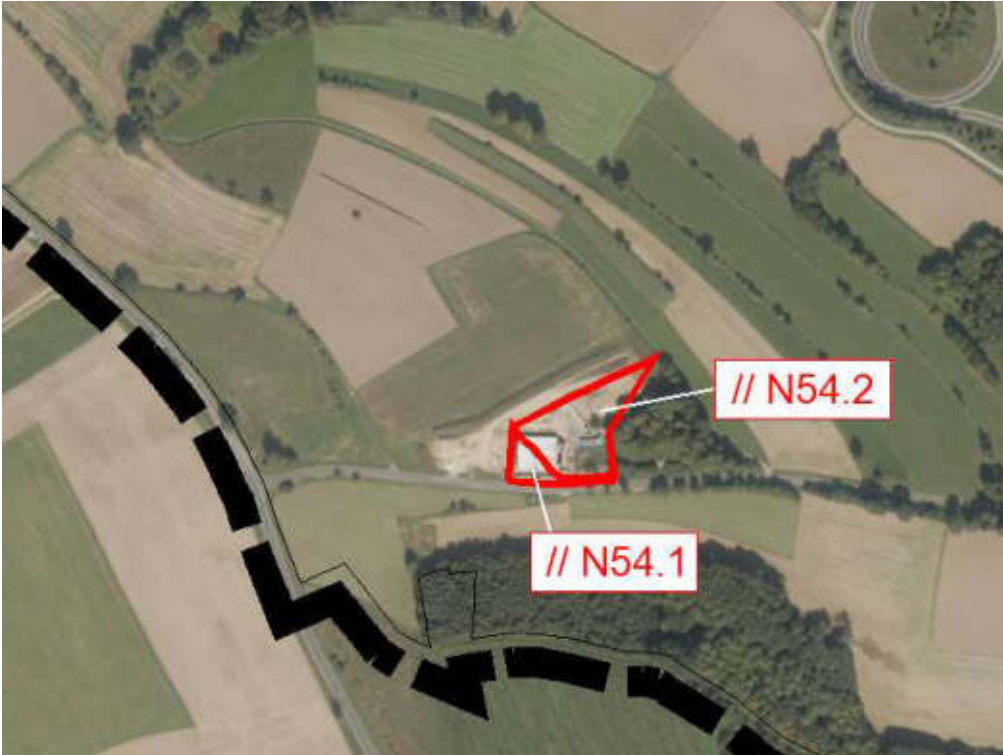

Gemeinbedarfsfläche „Neubau Städtischer Bauhof NEW“
Bemerkung/Änderungsvorschlag

- bestehende Fläche an der Adolf-Kolping-Straße wird perspektivisch für das Nebeneinander von städtischem Bauhof und Freiwilliger Feuerwehr zu klein, da die Feuerwehr zusätzliche Flächen und Gebäude benötigt, die auf ihrem jetzigen Grundstück nicht unterzubringen sind
- da die Feuerwehr vor dem Hintergrund der einzuhaltenden Hilfsfrist möglichst zentral im Stadtgebiet verbleiben sollte, wird eine Standortverlagerung des Bauhofs erforderlich
- Standortsuche aufgrund der entstehenden Emissionen (insbesondere Lärm und Licht, teilweise in den Nachtstunden) sowie der Verfügbarkeit baulich geeigneter und eigentumsrechtlich verfügbarer Grundstücke

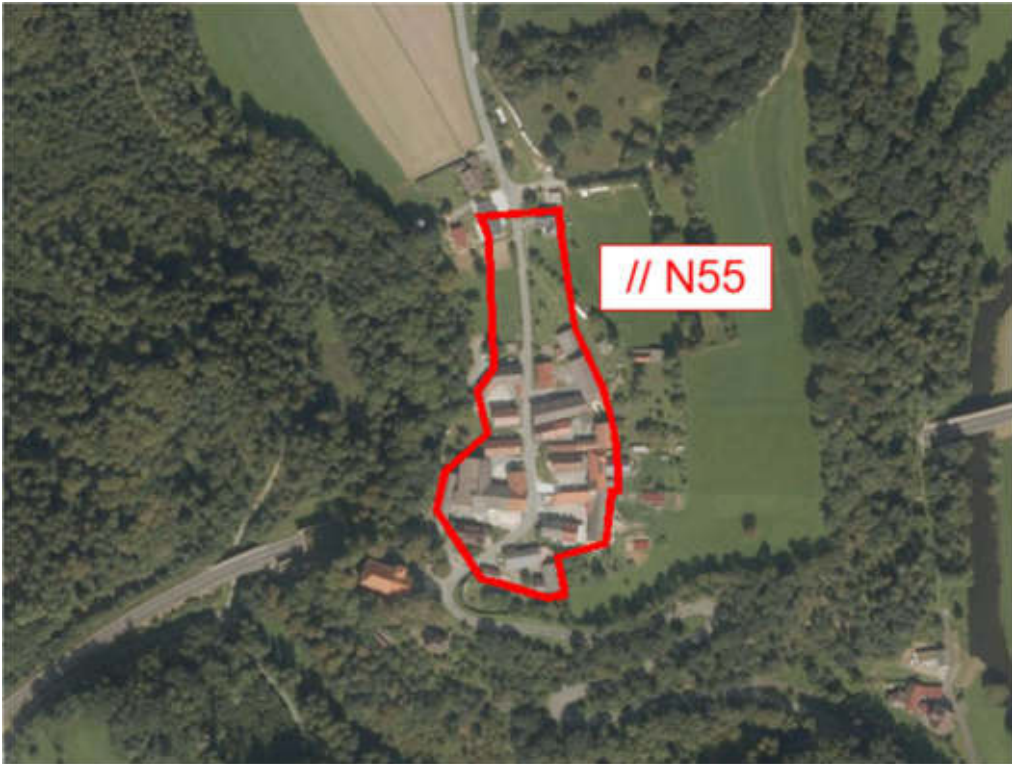
nächstgelegene Bushaltestelle: *Breiter Weg,*
ca. 1,0 km

Pendlerparkplatz +
Anschlussstelle BAB 93 Nr. 21a jeweils
ca. 1,25 km

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// N54.1	Landwirtschaftsfläche	Fläche für Wasserwirtschaft: Hochbehälter	0,86	Versorgungsanlage	/
// N54.2	Wald	Fläche für Wasserwirtschaft: Hochbehälter	0,34	Versorgungsanlage	/
			Fläche für die Wasserwirtschaft „Hochbehälter Windischeschenbacher Straße“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag – Neubau eines Hochbehälters wurde zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung erforderlich und wurde unabhängig vom Flächennutzungsplan genehmigt und errichtet – Standort soll in der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans abgesichert werden und stellt gegenüber der vorherigen Nutzung einen Zweckneubau dar – Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen werden grundsätzlich ermöglicht		
			nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Breiter Weg, ca. 1,0 km</i> Pendlerparkplatz + Anschlussstelle BAB 93 Nr. 21a <i>jeweils ca. 1,25 km</i>		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// N55	Landwirtschaftsfläche	Mischbaufläche	0,3 (Baulücke)	EFH/DH / ggf. größere Bauten mit Mischnutz.	5 - 7
			Mischbaufläche „Lückenschluss Mühlberg“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag – Zur Vorbeugung einer ungesteuerten Zersiedelung wird die Lücke zwischen südlicher und nördlicher Bebauung städtebaulicher Ordnung zugeführt. – Eine räumliche Ausdehnung der Siedlungsentwicklung ist städtebaulich und ökologisch nicht wünschenswert, deshalb erfolgt die Abgrenzung der Mischbaufläche eng um die Grenzen der Bestandsbebauung und nur bis an die Grenze des nördlich beginnenden Landschaftsschutzgebiets		
			nächstgelegene Bushaltestelle: Mühlberg Pendlerparkplatz + jeweils Anschlussstelle BAB 93 Nr. 21a ca. 0,8 km		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// N56.1	Landwirtschaftsfläche	Gemeinbedarfsfläche: Sportanlagen	0,68	/	/
// N56.2	Grünfläche	Gemeinbedarfsfläche: Sportanlagen	0,34	Solitär	/
			Sportflächen „DJK Neustadt / östlich Alte Straße“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag – bestehende Sportflächen waren bislang als reine Grünflächen dargestellt – um die Sportstätten und die Vereinsnutzungen langfristig abzusichern und auch notwendige Zweckbauten wie Vereinsheim, Umkleiden oder Hallensportbereiche erneuern oder neu bauen zu können, wird die Darstellung zu Gemeinbedarfsflächen angepasst – die geänderte Darstellung im FNP bildet lediglich die Grundlage für eine verbindliche Bauleitplanung, der Standort ist aufgrund der isolierten Stadtrandlage weiterhin als planungsrechtlicher Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten		
			nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Alte Str. / Tirschenreuther. Str.</i> , ca. 0,75 km Großparkplatz am Kreisverkehr ca. 0,25 km <i>Alte Straße</i>		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// N58.1	Landwirtschaftsfläche	Gewerbefläche	8,30	Solitär/Funktionalbau	/
// N58.2	Grünfläche	Gewerbefläche	2,19	Solitär/Funktionalbau	/
			Gewerbeflächen „Störnsteiner Spange“ Bemerkung/Änderungsvorschlag - Die Fläche setzte sich gegen die Flächen am „Breiten Weg“ und östl. des DJK im Gewerbeflächenalternativen-Vergleich durch (siehe B.4.2.2) - Die Gesamtfläche von 10,5 ha wird auf einer Fläche von ca. 3 ha bereits von einer Gärtnerei genutzt, sodass eine zusätzliche Fläche von 7,5 ha neu dargestellt werden.		
			nächstgelegene Bushaltestelle: Bergmühle, ca. 0,5 km Pendlerparkplatz + jeweils Anschlussstelle BAB 93 Nr. 21a ca. 2,5 km		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// N59	Grünfläche	Gemeinbedarfsfläche: Sportanlagen	1,12	Solitär	/
			Sportflächen „ASV Neustadt / Bildstraße“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag – bestehende Sportflächen waren bislang als reine Grünflächen dargestellt – um die Sportstätten und die Vereinsnutzungen langfristig abzusichern und auch notwendige Zweckbauten wie Vereinsheim, Umkleiden oder Hallensportbereiche erneuern oder neu bauen zu können, wird die Darstellung dieser Bereiche zu Gemeinbedarfsflächen angepasst – die geänderte Darstellung im FNP bildet lediglich die Grundlage für eine verbindliche Bauleitplanung, der Standort ist aufgrund der isolierten Lage und der bewaldeten Umgebung weiterhin als planungsrechtlicher Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB ohne unmittelbares Baurecht zu bewerten		
			nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Schulzentrum,</i> ca. 0,25 km		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung 2023

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes

Die Stadt Neustadt a.d. Waldnaab plant ihren rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufzustellen.

Die Planung dient dazu, eine zukunftsweisende Basis für die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung der Gemeinde unter Maßgabe sich zwischenzeitlich geänderter rechtlicher, demografischer, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen zu schaffen.

In dem hier vorliegenden in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan werden drei Arten von Nutzungsänderungen an Bestandsflächen vorgenommen:

- Änderung der Nutzungsänderung von Bestandsflächen im Flächennutzungsplan: Die Änderung bezieht sich auf die Nutzung. Es finden keine Nutzungsänderungen statt, aus der sich zusätzliche bebaubare Flächen ergeben. (keine Nutzungsänderungen, durch welche zusätzliches Baurecht entsteht)
- Flächen mit Rücknahme der Bauflächendarstellung: Innerhalb des Gemeindegebietes werden ehemalige Gebiete, auf denen eine bauliche Entwicklung geplant war, zurückgenommen.
- Erstmalige Neuausweisungen/Neubauflächen: Ausweisung von Nutzungsänderungen, die eine Bebaubarkeit der Ausweisungsflächen nach sich zieht.

Innerhalb der unter C.4.2 dargestellten Steckbriefe zur Einschätzung der Umweltauswirkungen bei Bebauung der Entwicklungsflächen, werden nur die unter Punkt 3 aufgenommen Entwicklungsflächen betrachtet, da es hier mit Sicherheit zu negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter kommt.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes dargestellt.

C.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

C.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Folgende planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen, jeweils in der aktuellen Fassung, sind insbesondere zu beachten:

Fachgesetz	Ziele
Baugesetzbuch (BauGB)	▪ Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ▪ Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG)	▪ Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft ▪ Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft ▪ Besonderer Artenschutz
Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)	▪ Schutz, Erhaltung und nachhaltige Bewirtschaftung des Waldes
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern durch Vermeidung und Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	▪ nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens ▪ Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen; Vorsorgetreffen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden ▪ bei Einwirkungen auf den Boden soweit möglich Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) Bayerisches Wassergesetz (BayWG)	▪ nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer ▪ Berücksichtigung besonderer Anforderungen in Wasserschutzgebieten ▪ Berücksichtigung der Grundsätze der Abwasserbeseitigung (ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser, Einleitung über Regenwasserkanal in Gewässer)
Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)	▪ angemessene Rücksichtnahme der Gemeinden bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

C.2.2 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Die Gebiete und Objekte sind bereits im Kapitel A.1 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Zudem sind sie nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan übernommen. Sofern und soweit durch die Neuaufstellung der Planung Auswirkungen auf diese Gebiete und Objekte entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

C.2.3 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes sind bereits im Kapitel A.1 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Sofern und soweit durch die Neuaufstellung der Planung Auswirkungen auf gebietsbezogene Festlegungen entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

C.2.4 Gewässerentwicklungspläne

Für den Abschnitt der Waldnaab in Neustadt a.d.Waldnaab existiert ein Gewässerentwicklungsplan (GEP). Für angrenzenden Gemeinden liegt jeweils ein GEP vor. Es existiert darüber hinaus ein Hochwasserschutzkonzept.

Deren Maßnahmenempfehlungen werden hinsichtlich der Entwicklung des Landschaftsraumes nachrichtlich in die vorliegende Planung übernommen.

C.2.5 Hochwasserschutzkonzepte

Durch die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab fließen die Waldnaab (Gewässer 1. Ordnung) und die Floß (Gewässer 2. Ordnung). Bei einem hundertjährigen Hochwasser sind große Teile der Freyung, der Bahnhofstraße und Bereiche entlang der Floß überschwemmt.

Die Objektplanung wurde Anfang 2017 vergeben. Im ersten Planungsschritt wurden im Rahmen der Vorplanung verschiedene Varianten untersucht, um die Stadt vor einem hundertjährigen Hochwasser zu schützen. Die Vorplanung ist seit Juli 2018 abgeschlossen. Diese wurde dem Stadtrat in der Sitzung vom 18.09.2018 zusammen mit der Vorzugsvariante präsentiert und im Anschluss diskutiert. Mitte März 2019 wurde die Vorzugsvariante den Anliegern sowie den Trägern öffentlicher Belange vorgestellt. Der aktuelle Projektfortschritt wird mit 22% angegeben. Folglich befindet sich die Planung noch in der Umsetzung. Derzeit wird die Entwurfsplanung erstellt. (Wasserwirtschaftsamt Weiden, 2025)

Die Vorzugsvariante sieht in Neustadt an der Waldnaab folgende Hochwasserschutzelemente vor:

- Entlang der Waldnaab soll die angrenzende Bebauung, beginnend beim Stadtmühlweg bis zur Bahnhofstraße, durch eine Hochwasserschutzwand geschützt werden.
- Geländemodellierung zwischen Bahnhofstraße und Theisseiler Straße
- Hochwasserschutz durch einen ökologischen Ausbau der Floß. Gewässeraufweitungen durch Entfernen der bestehenden Ufermauern.
- Im Zuge der Gewässeraufweitungen soll auch die Zugänglichkeit zum Gewässer wiederhergestellt werden (z.B. im Bereich des Kriegerdenkmals).

C.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Innerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab befinden sich keine Schwerpunktgebiete des ABSP.

C.2.7 Landschaftsplan aus dem Jahr 1998

Die Stadt Neustadt an der Waldnaab verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 1998. Die Inhalte und Aussagen des ehemaligen Landschaftsplans wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

C.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Gemeindegebiet

C.3.1 Fläche

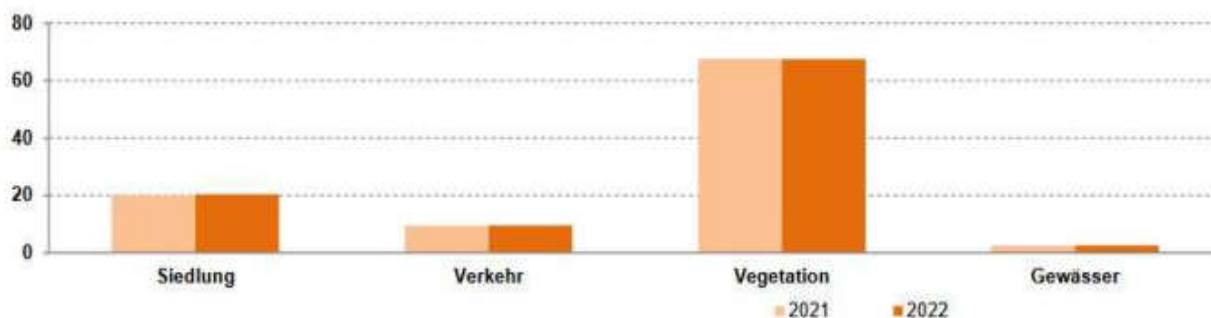
Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan überplant das gesamte 993 ha umfassende Gebiet der Gemeinde Neustadt a.d.Waldnaab. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf eine Länge von rund 5,5 km von Norden nach Süden sowie eine Breite von ca. 4 km in Ost-West-Richtung. Die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab liegt zentral in dem ihr zugehörigen, gleichnamigen Landkreis im Regierungsbezirk Oberpfalz.

19. Flächenerhebungen zum 31. Dezember 2021 und 2022

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	Fläche am 31. Dezember			
	2021 ¹⁾		2022	
	ha	%	ha	%
Siedlung	199	20,0	202	20,3
dar.: Wohnbaufläche	113	11,4	114	11,5
Industrie- und Gewerbefläche	23	2,3	23	2,3
Verkehr	95	9,6	95	9,6
Vegetation	672	67,7	670	67,5
dar.: Landwirtschaft	399	40,2	399	40,2
Wald	184	18,5	184	18,5
Gewässer	26	2,6	26	2,6
Bodenfläche insgesamt	993	100,0	993	100,0
dar.: Siedlungs- und Verkehrsfläche	295	29,7	297	29,9

¹⁾ Für die Jahre 2014 bis einschließlich 2021 hat 2023 eine Revision in den Gemeinden Grafenwöhr, Eschenbach i.d. Opf., Kirchenthumbach und Weiherhammer stattgefunden, welche sich auch auf den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab, den Regierungsbezirk Oberpfalz und für Bayern auswirkt.

Anteile ausgewählter Flächen in Prozent



Tab. 8: 19. Flächenerhebung 2021 und 2022
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2023

C.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

C.3.2.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation (PNV) bezeichnet den Zustand der Vegetation, der in einem Gebiet unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation sich bis zu ihrem Endzustand (Klimax) entwickeln könnte.

Im Gemeindegebiet finden sich die folgenden PNV-Ausweisungen:

- F3b „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“ – direktes Umfeld der Waldnaab
- L5gT „Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald – erhöhte Lagen im Osten und Westen
- L4bT „Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald – Übergangsbereiche im steigenden Gelände

C.3.2.2 Reale Vegetation

In Abhängigkeit von Geologie, Relief, Boden, Wasserhaushalt, Klima und den seit Jahrhunderten andauernden Nutzungseingriffen des Menschen bildete sich die reale Vegetation heraus (Kulturlandschaft). Sie unterscheidet sich meist erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Für die Bewertung der Strukturen bzw. Biotoptypen hinsichtlich Arten- und Biotopschutz werden die Kriterien Seltenheit, Empfindlichkeit, Arten- und Strukturreichtum und Biotopvernetzungsfunktion herangezogen.

Im Einzelnen konnten bei den Geländeaufnahmen insbesondere folgende Biotoptypen und Vegetationsstrukturen unterschieden werden, beginnend mit den Biotoptypen land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen.

Acker

Aufgrund der Nähe zum Fleißgewässer Waldnaab werden die meisten Flächen im Talgebiet aufgrund von Hochwassersicherungsmaßnahmen als Grünland genutzt. Die ackerbauliche Nutzung ist in Neustadt a.d.Waldnaab nicht die dominante Landnutzung. Angebaut werden insbesondere Getreide und Pflanzen zur Grünernte. Durch die meist intensive Nutzung sind die Äcker weitgehend arm bzw. frei von wertgebender Segetalflora. Jedoch sei hier auf die zahlreichen natürlichen Strukturelemente im Umfeld der ackerbaulichen Nutzung hingewiesen, welche im Sinne des Naturschutzes (Ökosystemdienstleistungen) als sehr positiv zu betrachten sind

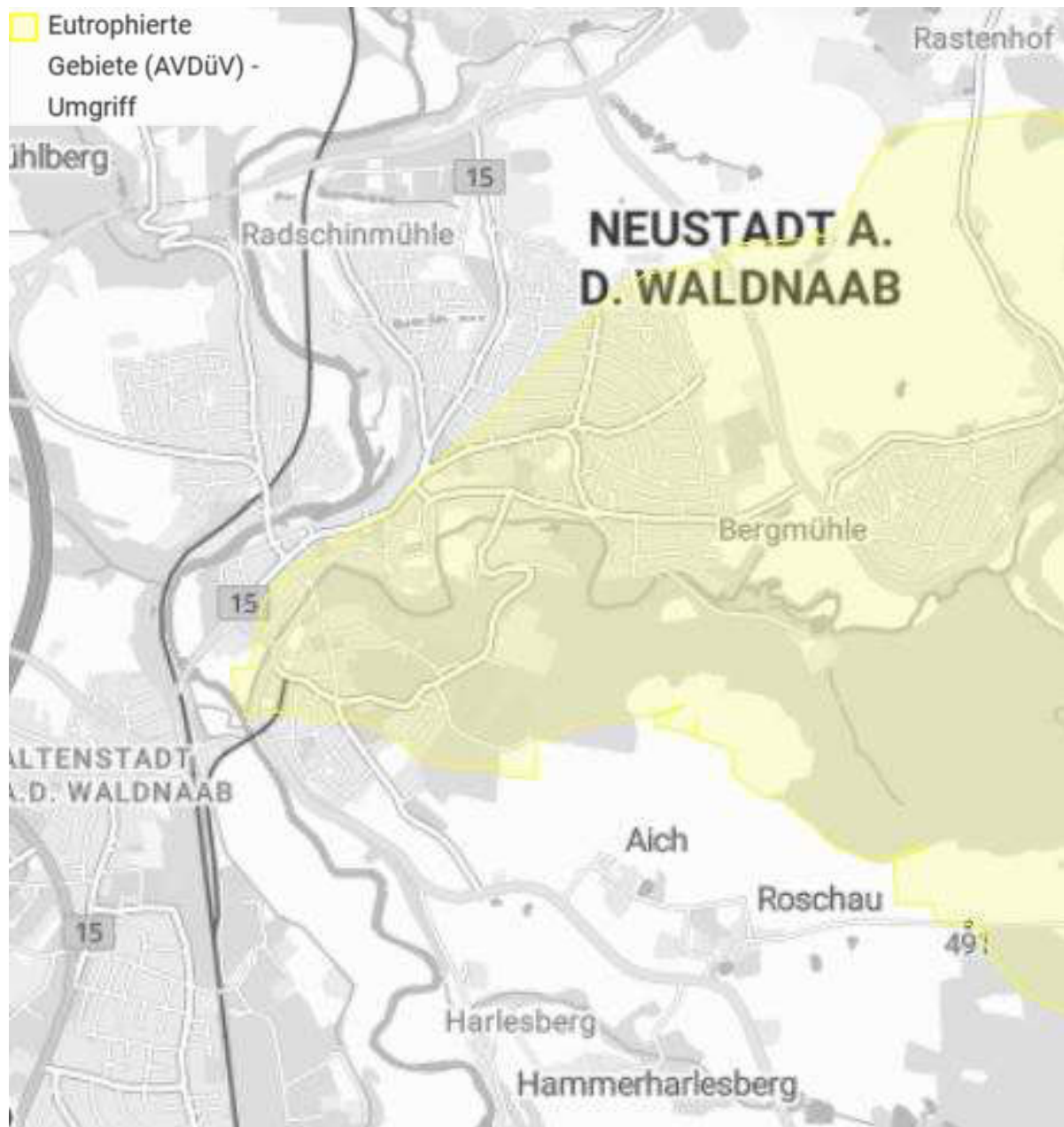


Abb. 45: Karteausschnitt aus dem Kartenviewer Agrar
Quelle: integriertes Bayerisches Landwirtschaftliches Informations-System (iBALIS, 2024)

Grünland

Laut der 20. Bodennutzungserhebung in Neustadt a.d. Waldnaab des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist die Dauergrünlandnutzung zwischen 2010 und 2020 von 54 auf 44 ha gesunken (Aktueller Daten liegen nicht vor).

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung befinden sich die Grünlandflächen vorwiegend im Einzugsgebiet der Waldnaab. Die hier befindlichen Grünlandflächen dienen vorwiegend dem Hochwasserschutz (Flutwiesen).



Abb. 46: Grünlandnutzung entlang der Waldnaab (Flutwiesen)
Quelle: TBM, 2024

Feldhecken und -gehölze (einschließlich Ufergehölze), Gebüsche

Die Gehölzbiotope des Offenlandes stellen den Biotopschwerpunkt im Gemeindegebiet dar und sind daher – auch in Verbindung mit extensiven Landbewirtschaftungsformen und Saumstrukturen – von besonderer Bedeutung für den Artenschutz.

Insbesondere in den stark landwirtschaftlich genutzten Bereichen im Gemeindegebiet finden sich noch zahlreiche Heckenstrukturen. Dabei handelt es sich einerseits um Feldhecken zwischen größeren Ackerschlägen zur Reduktion von Erosion und andererseits um wasserbegleitende Gehölzstrukturen im Umfeld von Gewässern und temporär wasserführenden Gräben sowie Bächen.

Zahlreiche, gut entwickelte Ufergehölze finden sich in Abschnitten am Gewässerlauf der Waldnaab und der Floß.



Abb. 48: Ufergehölze im Umfeld der südlichen Waldnaab
Quelle: TBM, 2024



Abb. 49: Feldgehölze innerhalb großflächig landwirtschaftlich genutzter Landschaft nordwestlich der Stadt
Quelle: TBM, 2024

Einzelbäume, Baumreihen

Einzelbäume und Baumreihen finden sich vereinzelt über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Die Gehölzarten sind dabei sehr verschieden. Entlang der Waldnaab und der Floß sowie in den tieferen Lagen finden sich eher wasserangepasste Arten (z.B. Weiden, Eschen). Im restlichen Gemeindegebiet finden sich eher typische heimische Arten (z.B. Eichen, Ahorn, Hainbuche, Linde, Eiche)

Fließgewässer

Als Gewässerstruktur werden morphologische Eigenschaften beschrieben, die ein Fließgewässer (Gewässerbett und Aue) oder Stillgewässer (Seebecken und Ufer mit Gewässerumfeld) kennzeichnen. Bei Fließgewässern sind das insbesondere Lauform (gestreckt, gewunden, verzweigt), Tiefenvariation (Kolke, Furten, Bänke etc.), Sohlsubstrat sowie Ausprägung der Uferbereiche. Diese bestimmen entscheidend die Lebensbedingungen von Tieren und Pflanzen in und an den Gewässern.

Die Waldnaab sowie die Floß bilden die größten Fließgewässer im Gemeindegebiet. Der Zustand dieser Gewässer wird entsprechend der Gewässerstrukturkartierung folgendermaßen dargestellt. Die Gewässerstrukturierungskarte zeigt, dass sich die Gewässerabschnitte im Mittel in einem guten Zustand befinden.

Die Seitenbäche und Gräben im Umfeld des besiedelten Gebietes sind weitgehend begradigt und in einem Regelprofil verlaufend. In Abschnitten, insbesondere im Bereich bestehender Siedlungen, sind die Gewässer auch teilweise verrohrt. Im Zuge von Renaturierungs- bzw. Hochwasserschutzmaßnahmen wurden einzelnen Gewässerabschnitte ökologisch aufgewertet. Im nordwestlichen Gemeindegebiet befinden sich zahlreiche kleinere Fließgewässer (z.B. Goldbach, Rabenbach oder Eitenbach) mit natürlichen Abflussbahnen.

Röhrichte, Großseggenriede und Hochstaudenfluren

Die Biotoptypen finden sich vereinzelt im Gemeindegebiet. Sie befinden sich meist im näheren Umfeld der benannten Fließgewässer. Meist handelt es sich dabei um natürliche Mulden im Gelände.



Abb. 50: Röhrichtbestand im Umfeld des Rabenbachs
Quelle: TBM, 2024

C.3.2.3 Wertgebende Tierarten

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes erfolgten keine systematischen Erhebungen bezüglich der (wertgebenden) Fauna im Gemeindegebiet. Die Bewertung beschränkt sich daher auf die Auswertung vorhandener und zur Verfügung stehender Daten. Entsprechend der Arten-Daten-Abfrage für den Landkreis Deggendorf des Landesamtes für Umwelt sind vor allem die folgenden Arten von besonderer Bedeutung.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Deutschland
Säugetiere	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	2
Säugetiere	Castor fiber	Europäischer Biber	V
Säugetiere	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	3
Säugetiere	Felis silvestris	Wildkatze	3
Säugetiere	Lutra lutra	Fischotter	3
Säugetiere	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	V
Säugetiere	Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	2
Säugetiere	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
Säugetiere	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Säugetiere	Myotis myotis	Großes Mausohr	
Säugetiere	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Säugetiere	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	

Säugetiere	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	D
Säugetiere	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	V
Säugetiere	Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	
Säugetiere	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Säugetiere	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
Säugetiere	Plecotus auritus	Braunes Langohr	3
Säugetiere	Vespertilio murinus	Zweifarbfladermaus	D
Vögel	Accipiter gentilis	Habicht	
Vögel	Accipiter nisus	Sperber	
Vögel	Acrocephalus arundinaceus	Drosselrohrsänger	
Vögel	Acrocephalus schoenobaenus	Schilfrohrsänger	
Vögel	Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	
Vögel	Actitis hypoleucos	Flussuferläufer	2
Vögel	Aegolius funereus	Raufußkauz	
Vögel	Alauda arvensis	Feldlerche	3
Vögel	Alcedo atthis	Eisvogel	
Vögel	Anas crecca	Krickente	3
Vögel	Anas platyrhynchos	Stockente	
Vögel	Anser albifrons	Blässgans	
Vögel	Anser anser	Gaugans	
Vögel	Anthus pratensis	Wiesenpieper	2
Vögel	Anthus trivialis	Baumpieper	V
Vögel	Apus apus	Mauersegler	
Vögel	Ardea cinerea	Graureiher	
Vögel	Asio otus	Waldohreule	
Vögel	Aythya ferina	Tafelente	V
Vögel	Aythya fuligula	Reiherente	
Vögel	Botaurus stellaris	Rohrdommel	3
Vögel	Bubo bubo	Uhu	
Vögel	Bucephala clangula	Schellente	
Vögel	Buteo buteo	Mäusebussard	
Vögel	Calidris alpina	Alpenstrandläufer	1
Vögel	Caprimulgus europaeus	Nachtschwalbe	3
Vögel	Carduelis carduelis	Stieglitz	
Vögel	Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	V
Vögel	Chlidonias niger	Trauerseeschwalbe	3
Vögel	Chroicocephalus ridibundus	Lachmöwe	
Vögel	Ciconia ciconia	Weißstorch	V
Vögel	Ciconia nigra	Schwarzstorch	
Vögel	Cinclus cinclus	Wasseramsel	
Vögel	Circus aeruginosus	Rohrweihe	
Vögel	Circus cyaneus	Kornweihe	1
Vögel	Circus pygargus	Wiesenweihe	2
Vögel	Coloeus monedula	Dohle	
Vögel	Columba oenas	Hohltaube	

Vögel	Coturnix coturnix	Wachtel	V
Vögel	Crex crex	Wachtelkönig	1
Vögel	Cuculus canorus	Kuckuck	3
Vögel	Curruca communis	Dorngrasmücke	
Vögel	Curruca curruca	Klappergrasmücke	
Vögel	Cygnus cygnus	Singschwan	
Vögel	Cygnus olor	Höckerschwan	
Vögel	Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3
Vögel	Dendrocoptes medius	Mittelspecht	
Vögel	Dryobates minor	Kleinspecht	3
Vögel	Dryocopus martius	Schwarzspecht	
Vögel	Egretta alba	Silberreiher	R
Vögel	Emberiza calandra	Grauammer	V
Vögel	Emberiza citrinella	Goldammer	
Vögel	Falco peregrinus	Wanderfalke	
Vögel	Falco subbuteo	Baumfalke	3
Vögel	Falco tinnunculus	Turmfalke	
Vögel	Ficedula albicollis	Halsbandschnäpper	3
Vögel	Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper	3
Vögel	Fringilla montifringilla	Bergfink	
Vögel	Fulica atra	Blässhuhn	
Vögel	Gallinago gallinago	Bekassine	1
Vögel	Gallinula chloropus	Teichhuhn	V
Vögel	Glaucidium passerinum	Sperlingskauz	
Vögel	Grus grus	Kranich	
Vögel	Haliaeetus albicilla	Seeadler	
Vögel	Hippolais icterina	Gelbspötter	
Vögel	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V
Vögel	Ichthyaetus melanocephalus	Schwarzkopfmöwe	
Vögel	Ixobrychus minutus	Zwergdommel	3
Vögel	Jynx torquilla	Wendehals	3
Vögel	Lanius collurio	Neuntöter	
Vögel	Lanius excubitor	Raubwürger	1
Vögel	Larus cachinnans	Steppenmöwe	
Vögel	Larus michahellis	Mittelmeermöwe	
Vögel	Linaria cannabina	Bluthänfling	3
Vögel	Locustella fluviatilis	Schlagschwirl	
Vögel	Locustella luscinioides	Rohrschwirl	
Vögel	Locustella naevia	Feldschwirl	2
Vögel	Lullula arborea	Heidelerche	V
Vögel	Luscinia svecica	Blaukehlchen	
Vögel	Mareca strepera	Schnatterente	
Vögel	Mergus merganser	Gänsesäger	3
Vögel	Milvus migrans	Schwarzmilan	
Vögel	Milvus milvus	Rotmilan	
Vögel	Motacilla flava	Schafstelze	

Vögel	Netta rufina	Kolbenente	
Vögel	Nycticorax nycticorax	Nachtreiher	2
Vögel	Oenanthe oenanthe	Steinschmätzer	1
Vögel	Oriolus oriolus	Pirol	V
Vögel	Pandion haliaetus	Fischadler	3
Vögel	Passer domesticus	Haussperling	
Vögel	Passer montanus	Feldsperling	V
Vögel	Perdix perdix	Rebhuhn	2
Vögel	Pernis apivorus	Wespenbussard	V
Vögel	Phalacrocorax carbo	Kormoran	
Vögel	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	
Vögel	Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger	
Vögel	Picus canus	Grauspecht	2
Vögel	Picus viridis	Grünspecht	
Vögel	Pluvialis apricaria	Goldregenpfeifer	1
Vögel	Podiceps cristatus	Haubentaucher	
Vögel	Podiceps nigricollis	Schwarzhalstaucher	3
Vögel	Porzana porzana	Tüpfelsumpfhuhn	3
Vögel	Rallus aquaticus	Wasserralle	V
Vögel	Saxicola rubetra	Braunkehlchen	2
Vögel	Scolopax rusticola	Waldschnepfe	V
Vögel	Spatula clypeata	Löffelente	3
Vögel	Spatula querquedula	Knäkente	1
Vögel	Spinus spinus	Erlenzeisig	
Vögel	Streptopelia turtur	Turteltaube	2
Vögel	Strix aluco	Waldkauz	
Vögel	Strix uralensis	Habichtskauz	R
Vögel	Sturnus vulgaris	Star	3
Vögel	Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher	
Vögel	Tadorna tadorna	Brandgans	
Vögel	Tetrao urogallus	Auerhuhn	1
Vögel	Tetrastes bonasia	Haselhuhn	2
Vögel	Tringa glareola	Bruchwasserläufer	1
Vögel	Tringa ochropus	Waldwasserläufer	
Vögel	Turdus iliacus	Rotdrossel	
Vögel	Upupa epops	Wiedehopf	3
Vögel	Vanellus vanellus	Kiebitz	2
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	3
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	V
Lurche	Bombina variegata	Gelbbauchunke	2
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	2
Lurche	Epidalea calamita	Kreuzkröte	2
Lurche	Hyla arborea	Europäischer Laub- frosch	3
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	3
Lurche	Pelophylax lessonae	Kleiner Wasserfrosch	G

Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	3
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Nördlicher Kamm- molch	3
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	2
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	3
Libellen	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Flußjungfer	
Schmetterlinge	<i>Phengaris arion</i>	Thymian-Ameisenbläu- ling	3
Schmetterlinge	<i>Phengaris nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf- Ameisenbläuling	V
Schmetterlinge	<i>Phengaris teleius</i>	Heller Wiesenknopf- Ameisenbläuling	2
Schmetterlinge	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwär- mer	
Weichtiere	<i>Unio crassus</i> agg.	Gemeine Flussmuschel	1

Tab. 9: Artenabfrage des LfU für den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab (2024)

C.3.3 Boden

In Abhängigkeit des variierenden geologischen Untergrundes ist eine Vielzahl von Bodentypen im Gemeindegebiet ausgebildet.

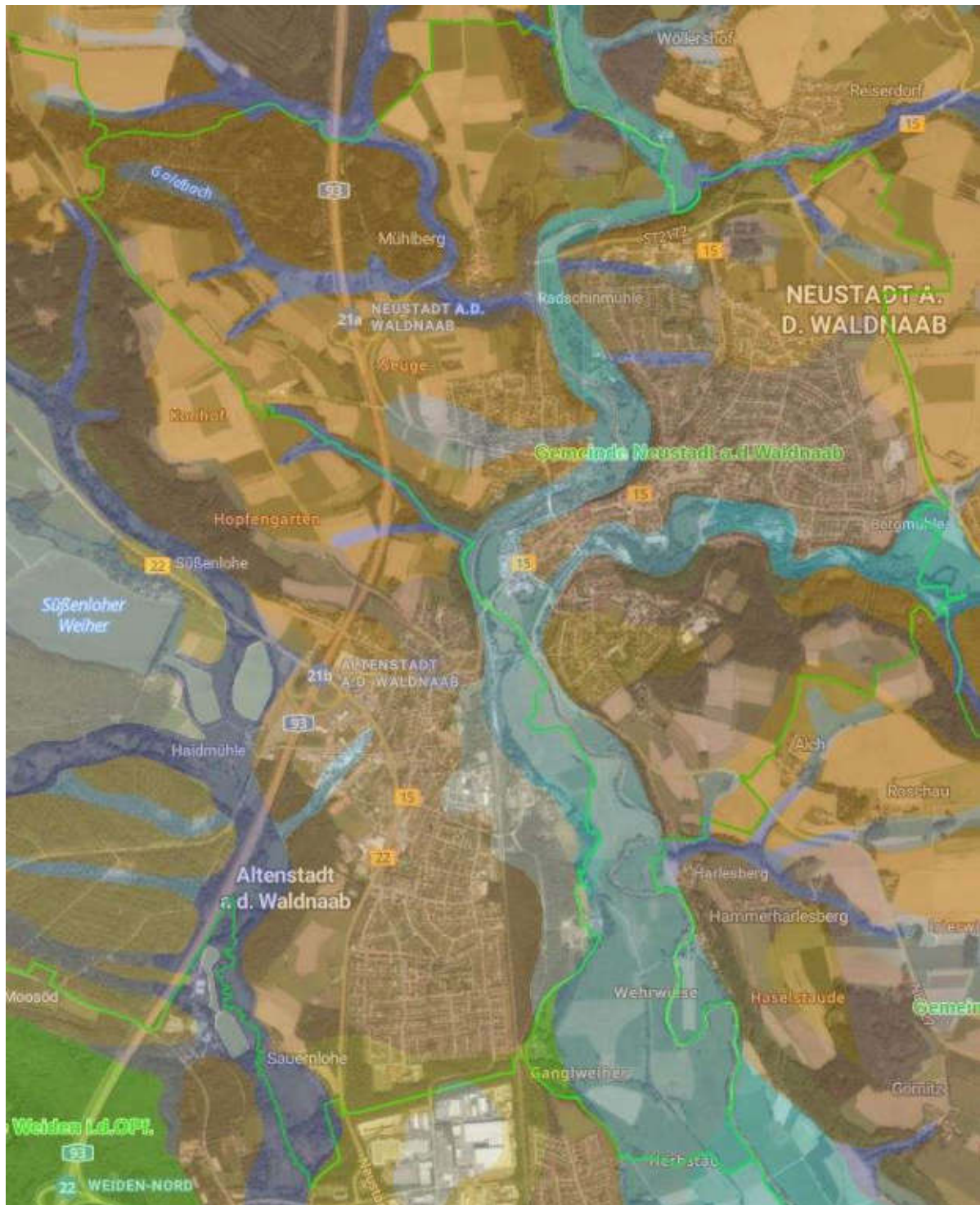


Abb. 51: Bodentypen im Gemeindegebiet Neustadt a.d.Waldnaab
Ausschnitt aus der Bodenübersichtskarte 1:25:000⁷

⁷ LfU Online: UmweltAtlas – Themenbereich Boden, Bodenübersichtskarte 1:25:000, abgerufen am 19.10.2024)

Entsprechend der Bodenkarte zeigt sich klar, dass die Böden entlang der Floß und der Waldnaab stark durch das Element Wasser geprägt sind.

	22d: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol- Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke
	76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)
	97a: Fast ausschließlich Vega aus (kiesführendem) Sand (Auensediment)
	98a: Fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus (kiesführendem) Sand (Auensediment)
	99b: Fast ausschließlich Auengley und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment)
	705: Bodenkomplex: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Ranker und Regosol aus Grussand bis Grus (Granit oder Gneis); an steilen Talhängen
	711: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde und Lockerbraunerde aus (Kryo-)Sandschutt bis Sandgrus (Granit oder Gneis)
	717: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Braunerde- Regosol aus (Kryo-)Sandgrus bis Grus (Granit oder Gneis)
	720: Fast ausschließlich Lockerbraunerde (podsolig, humusreich) aus (Kryo-)Sandschutt (Amphibolit oder Diorit oder Gabbro)
	722: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Amphibolit oder Diorit oder Gabbro)
	729: Vorherrschend Braunerde und Braunerde-Regosol, gering verbreitet Regosol aus (Kryo-)Sandgrus bis Grus (Amphibolit oder Diorit oder Gabbro)
	998: Gewässer

Abb. 52: Legende der Bodentypen

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen neben den Versiegelungen im Bereich der Ortschaften und Straßen vor allem in großräumigen, strukturarmen und ackerbaulich genutzten Hanglagen. Bei starken Niederschlagsereignissen kommt es hier voraussichtlich zur Abschwemmung des fruchtbaren Oberbodens in die Tallagen.

Aufgrund ehemaliger gewerblicher Nutzungen im Stadtgebiet (z.B. Glasproduktion) gibt es im Stadtgebiet Hinweise sowie fundierte Daten zu Altlastflächen und zu Altlast-Verdachtsflächen.

Im Gemeindegebiet existieren insgesamt 2 Altlasten militärischer oder ziviler Art, die im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG („Altlastenkataster“) geführt sind.

Branche	Fläche in m²
gesicherte Flächen	
› Alter Steinbruch bei der Radschmühle	46.691,7
Verdachtsflächen	
› Altablagerungen Glasindustrie am Kahrweg	9.656,4
› Am Siegenbach	3.355,6
› ehem. Eisen-Grader-Gelände sowie ehem. BP-Tankstelle / OMV-Tankstelle in Neustadt/WN in Betrieb	12.182,1
› Freizeitanlage Gramau	64.272,4
› ehem. Bleikristallfirma F.X. Nachtmann	27.511,6
› ehem. Freie Tankstelle Autohaus Kunz	3.857,8
› ehem. ESSO-Tankstelle Walbert	2.117,0
› ehem. DEA-Tankstelle Pöllmann	6.240,4
› ehem. St.-Martinsheim der Kath. Kirchenstiftung St. Georg	7.064,1
› ehem. Glashütten OSRAM, Rundschleif, Tritschler & Winterhalder	56.064,1

Im Altlastenkataster sind nur Flächen erfasst für die, entweder bereits (orientierende) Bodenuntersuchungen durchgeführt worden sind oder für die dem Landratsamt sonstige sachliche Hinweise zu möglichen Verunreinigungen vorliegen. Da die Altlastenbearbeitung immer bezogen auf konkrete Flächen und Anhaltspunkte eingeleitet und nie flächendeckend für größere Gebiete durchgeführt wird, ist davon auszugehen, dass es im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab eine unbekannte Anzahl verunreinigter Flächen gibt, die dem Landratsamt nicht bekannt und somit im Altlastenkataster nicht erfasst sind. Folglich können im Stadtgebiet keine Rückschlüsse auf eine tatsächliche Altlastenfreiheit von Planungsbereiches gezogen werden.

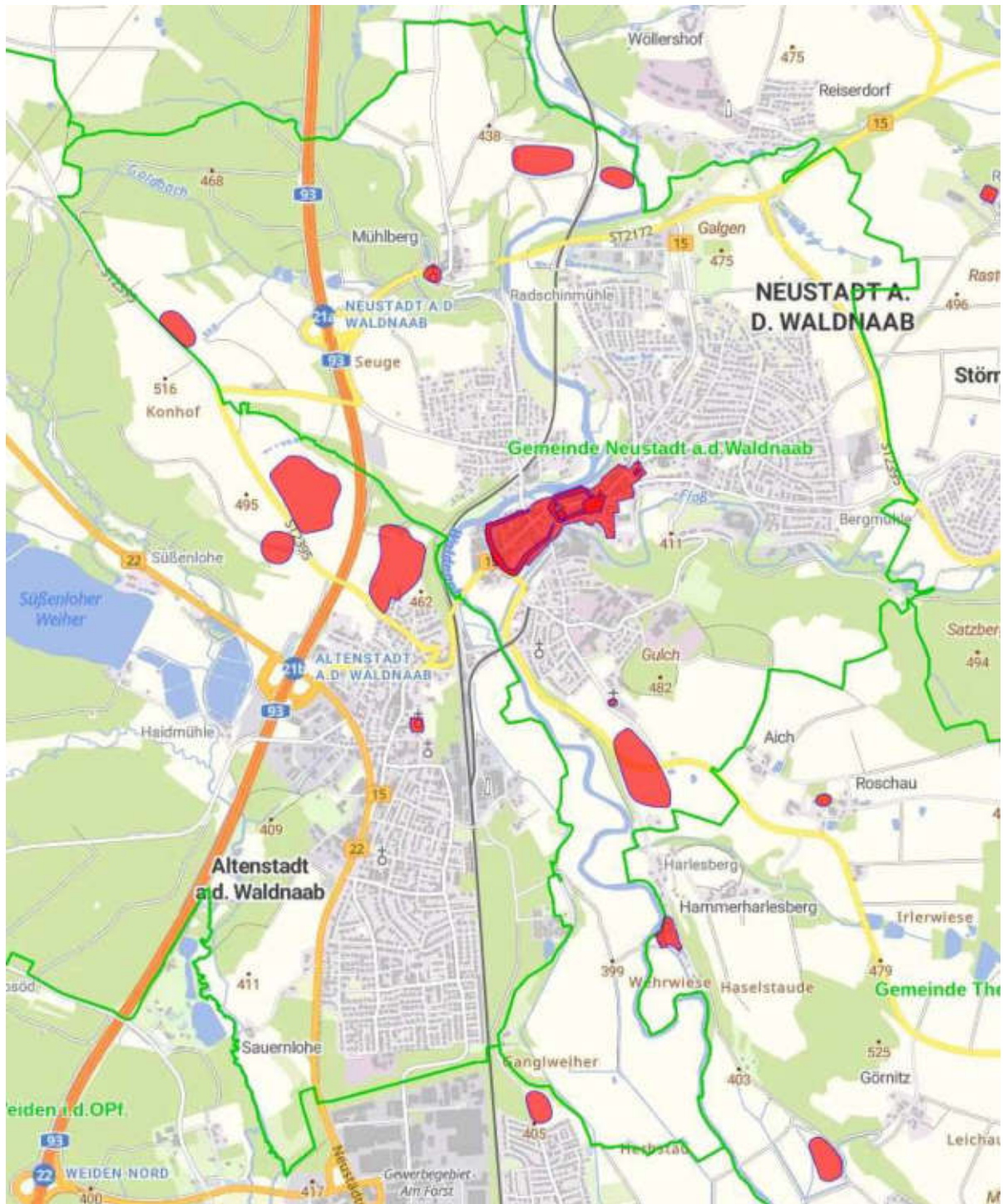


Abb. 53: Bodendenkmäler (rot) im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab
Quelle: BayernAtlas, 2026

Im Gemeindegebiet der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab befinden sich zahlreiche ausgewiesene Bodendenkmäler. Es handelt sich dabei um:

- D-3-6239-0049 Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Frühlatènezeit und der Völkerwanderungszeit - Norden
- D-3-6239-0048 Mesolithische Freilandstation - Norden

- D-3-6238-0022 Mittelalterlicher Burgstall, archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Anna in Mühlberg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen – Umfeld Mühlberg St. Anna
- D-3-6238-0075 Mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung – Westen
- D-3-6239-0051 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Neustadt a.d. Waldnaab – Zentral im Hauptort
- D-3-6239-0052 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des sog. "Alten Schlosses" und des sog. "Neuen Schlosses" in Neustadt a.d. Waldnaab, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen – Zentral im Hauptort
- D-3-6239-0137 Archäologische Befunde der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Vorstadtbefestigung von Neustadt a.d. Waldnaab – Zentral im Hauptort
- D-3-6239-0139 Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Felix in Neustadt a.d. Waldnaab, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen - Südliche Stadtgrenze
- D-3-6239-0146 Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung – Süden

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken (Schutzbestimmungen aufgrund von § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten.

C.3.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser ist im Gemeindegebiet der Stadt Neustadt a.d. Waldnaab von besonderer Bedeutung. Nicht nur liegt das Gemeindegebiet im Umfeld von zwei größeren Fließgewässern. Darüber hinaus befinden sich im Gemeindegebiet wenige Gewässer 3. Ordnung.

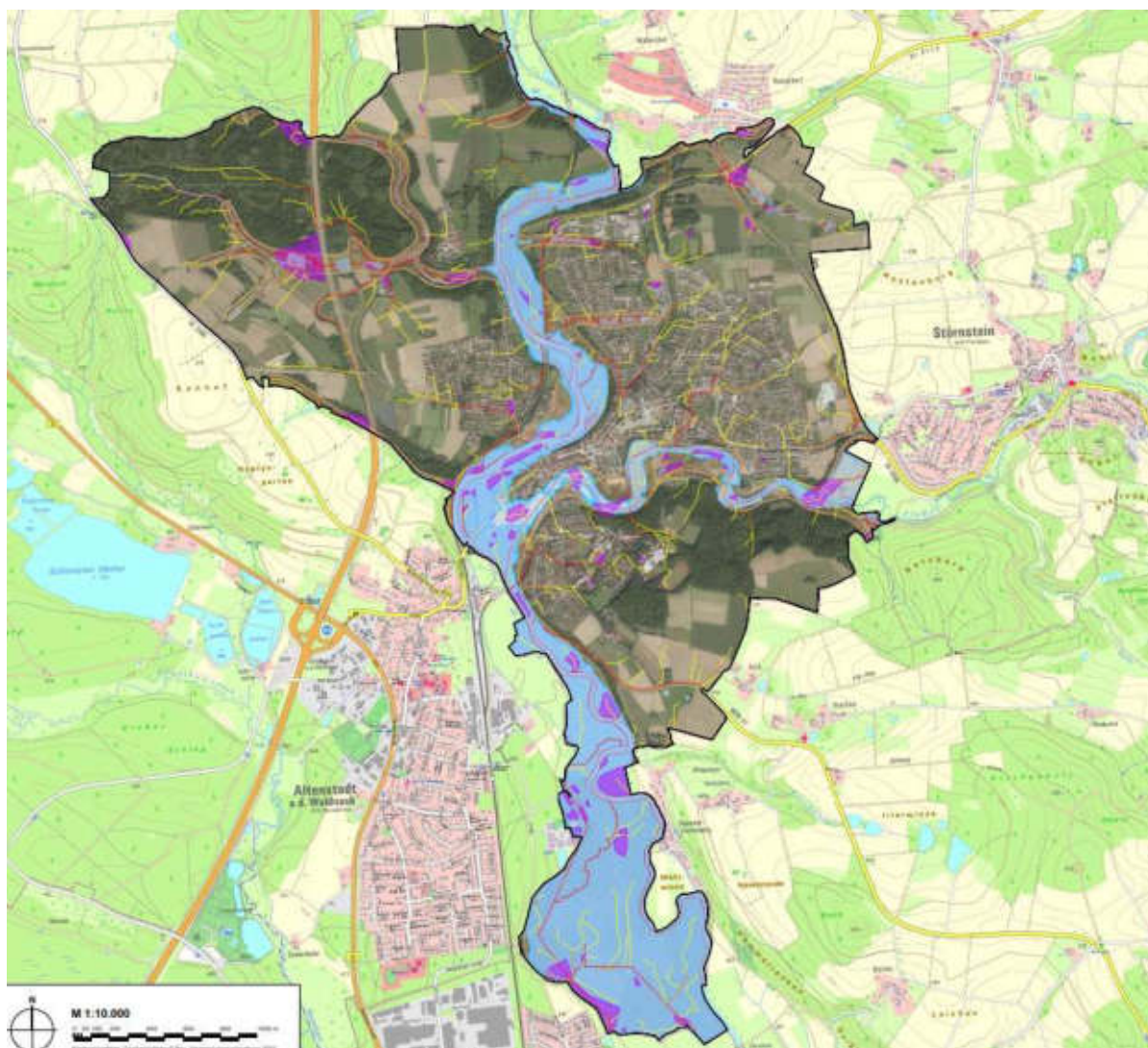


Abb. 54: Relevante wassertechnischer Gegebenheiten im Stadtgebiet anhand der Themenkarte „Wasser“
 Quelle: TBM, 2026

Für das Schutzgut Wasser wurde eine Themenkarte erstellt, die das gesamte Stadtgebiet betrachtet und relevante wasserrechtliche sowie wassertechnische Hinweise und Vorgaben aufzeigt. In der Themenkarte werden folgende Einzelthemen dargestellt:

Schutzgebiete: Darstellung aller amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete der Waldnaab, vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Floß sowie die Grenzen des HQ extrem (1,5 x HQ100)

Wassersensible Bereiche: Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Potenzielle Fließwege bei Starkregen (Abfluss) und Geländesenken/Aufstaubereiche:

Lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen können grundsätzlich überall auftreten. Für die in der Karte dargestellten Bereiche konnten jedoch Hinweise auf eine potentiell erhöhte Überflutungsgefährdung ermittelt werden. Die Hinweise basieren auf der Annahme, dass sich nach heftigen Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser in Abhängigkeit von der Topografie in Fließwegen konzentriert, in Geländesenken ansammelt und sich vor Durchlässen und kleinen Brücken aufstauen kann. Für potenzielle Fließwege nimmt die Hinweiskarte eine 3-stufige Unterteilung vor (mäßiger Abfluss (gelb), erhöhter Abfluss (orange), starker Abfluss (rot)). Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche werden lila dargestellt.

C.3.4.1 Fließgewässer***Fließgewässer 1. Ordnung***

Bei der Waldnaab handelt es sich um ein Gewässer 1. Ordnung.

Fließgewässer 2. Ordnung

Bei der Floß handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung.

Gewässer 3. Ordnung

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Gewässer 3. Ordnung. Dies sind:

- Goldbach, Rabenbach und Eitenbach

C.3.4.2 Stillgewässer

Innerhalb der Gemeinde befinden sich vereinzelt Stillgewässer. Dabei handelt es sich entweder um Altwasserarme der Waldnaab der Vils sowie um Stillgewässer für die Angel- und Freizeitnutzung.

C.3.4.3 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel ist höhenmäßig i. d. R. auf dem Niveau der Waldnaab zu erwarten. Die hydraulische Ankoppelung an die Waldnaab hat zur Folge, dass insbesondere bei längerdauernder Hochwasserführung auch der Grundwasserspiegel deutlich über das „Normalniveau“ ansteigen kann.

Oberflächennah auftretende (Schicht-)Grundwasservorkommen sind insbesondere nach längeren bzw. ergiebigen Niederschlagsperioden in den tieferen Lagen nicht auszuschließen.



Abb. 55: Hinweiskarte: Hohe Grundwasserstände im Gemeindegebiet der Stadt Neustadt a.d. Waldnaab
 Quelle: BayernAtlas, 2026

Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Neustadt a.d. Waldnaab befinden sich zahlreiche Gebiete, in denen potenziell ein hoher Grundwasserstand vorliegen kann. Die ausgewiesenen Flächen befinden sich vorwiegend im näheren Umfeld bestehender Fließgewässer im Stadtgebiet. Die größten Bereiche nimmt dabei die Waldnaab sowie die Floß ein.

Als Folge extremer Niederschläge und im Zusammenhang mit Hochwasserereignissen werden durch hohe Grundwasserstände häufig Schäden – insbesondere an Gebäuden und Bauwerken – auch außerhalb überschwemmter Gebiete verursacht. Das Vorkommen hoher Grundwasserstände in Bayern ist eng an die naturräumliche Ausgangslage gebunden. Großflächig treten hohe Grundwasserstände in weiten Flusstälern, Ebenen und Niederungen mit Moorbildung auf. Abseits der Flusstäler bestimmt die räumliche Verbreitung oberflächennaher Grundwasserleiter das Auftreten hoher Grundwasserstände.

Im Falle eines Flusshochwassers steigt auch der Grundwasserspiegel der Porengrundwasserleiter entlang der Fließgewässer an. Bei anhaltendem Hochwasser wird das Grundwasser

auch in Gebiete zurückgestaut, die im Regelfall kaum durch den Wasserspiegel der Vorflut beeinflusst werden. Niederschlagsereignisse im Flusseinzugsgebiet verstärken diesen Effekt. So entstehen hohe Grundwasserstände auch abseits der von Fließgewässern direkt beeinflussten Gebiete. Im Vergleich zu kurzzeitigen Hochwasserereignissen in Oberflächengewässern haben hohe Grundwasserstände oft weiträumige und lang anhaltende Auswirkungen.

C.3.5 Klima/Luft

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen berücksichtigt werden.

Das Klima im Gemeindegebiet Neustadt a.d.Waldnaab ist kontinental geprägt und als warmgemäßigt zu bezeichnen. Bezüglich Lufttemperatur und Niederschlagsmenge gibt es kaum Unterschiede zwischen den Höhenzügen und den Tallagen. Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt bei + 8,7°C, die jährliche Niederschlagsmenge bei ca. 975 mm.

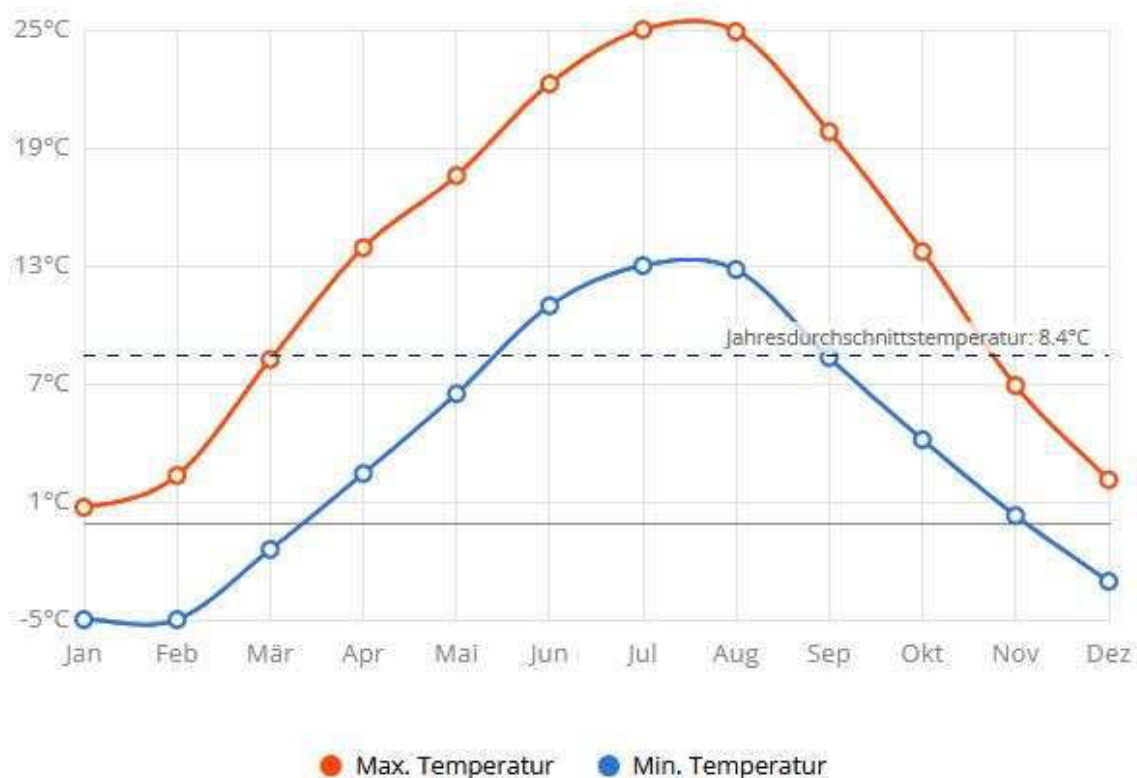




Abb. 56: Temperatur- und Niederschlagsverlauf in Weiden i.OPf. (Messung: 7 km von Neustadt a.d.W. entfernt)
 Quelle: meteotlas, 2024

C.3.5.1 Kaltluftentstehungsflächen sowie -abfluss

Die Äcker, Wiesen und Brachflächen fungieren in windschwachen, strahlungsreichen Nächten als Kaltluftproduzenten. Bereits ab 2° Geländeneigung kann die Kaltluft dem Gefälle folgend – meist über die Täler – abfließen und den klimatischen Ausgleich in den angrenzenden Siedlungsgebieten fördern.

Entsprechend der vorliegenden topografischen Situation in Neustadt a.d.Waldnaab wird die in höheren Lagen entstehende Kaltluft Richtung Zentrum des Gemeindegebietes zur Waldnaab ablaufen.

C.3.5.2 Frischluftproduktion

Als Frischluftproduzenten mit Ausgleichsfunktion dienen insbesondere die Wälder, die sich kleinflächig (ca. 18,5 % des Gemeindegebiets Wald) befinden. Auch den Hangwäldern kommt eine Ausgleichsfunktion zu. Sie sind wirkungsvolle Schadstoff- und Staubfilter, produzieren Sauerstoff durch Photosynthese, tragen zur Luftbefeuchtung bei und mildern Temperaturextreme ab.

Nach dem Wald funktionsplan weisen zahlreiche Waldflächen in Neustadt a.d.Waldnaab besondere Klimaschutzfunktionen (regionale/lokale Bedeutung) auf.

Auch gehölzreiche innerörtliche Grünzüge weisen eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion auf.

C.3.5.3 Luftqualität

Die das Gemeindegebiet querende Bundesstraße A 93 stellt eine wesentliche linienhafte Emissionsquelle dar. Wesentlich störende gewerbliche/industrielle Emittenten gibt es im Gemeindegebiet nicht. Auf Grund der ländlichen Prägung des Landschaftsraumes kann von einer überwiegend guten Luftqualität ausgegangen werden.

C.3.6 Landschaft

Der Neustädter Landschaftsraum kann entsprechend der naturräumlichen Untereinheiten aus dem ABSP in zwei Raumeinheiten unterteilt werden. Der größte Teil des Gemeindegebietes liegt innerhalb der Naturraumeinheit 401-D „Nordwestlicher Oberpfälzer Wald“. Ein kleiner Teil (südlicher Teil) befindet sich innerhalb der Naturraumeinheit 070-F „Hirschauer Bergländer“.

C.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Bau- und Bodendenkmäler. Die Denkmalliste mit Art des Denkmals und Zeitnachweis befindet sich im Anhang.

Eine besondere Bedeutung nehmen die hochwertigen landwirtschaftlichen Böden im Gemeindegebiet „Braunerden Bodentypen 705 – 722 (vgl. C.3.3) ein.

C.3.8 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab stellt eher eine ländlich geprägte Gemeinde dar. Das größte Thema im Gemeindegebiet dürfte der Hochwasserschutz sein. Einige Bereiche der Gemeinde befinden sich innerhalb von Gefahrenbereichen sowie im Umfeld wassersensibler Bereiche. Diese Umstände sind in den Siedlungsgebieten im Umfeld der Waldnaab und der Floß am stärksten.

Bezüglich der Erholungsfunktion siehe Kapitel „Freizeit und Erholung“ unter Punkt A.2.5.

C.3.9 Wechselwirkungen

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die vielfältigen Einwirkungen bzw. Vorbelastungen durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter.

C.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird noch kein Baurecht geschaffen, d.h. es ergeben sich dadurch keine Veränderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und somit auch kein Eingriff. Dies geschieht erst im Rahmen einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung. Bei den nachfolgenden Prognosen der Umweltauswirkungen wird von einer späteren Bebauung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen ausgegangen.

Mit der Neuausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu erwarten. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen der Bauflächendarstellung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans in angemessener Weise möglich ist.

C.4.1 Fläche

In dem hier vorliegenden in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan werden drei Arten von Nutzungsänderungen an Bestandsflächen vorgenommen:

- Änderung der Nutzungsänderung von Bestandsflächen im Flächennutzungsplan: Die Änderung bezieht sich auf die Art der Nutzung. Es finden keine Nutzungsänderungen statt, aus der sich zusätzliche bebaubare Flächen ergeben.
- Flächen mit Rücknahme der Bauflächendarstellung: Innerhalb des Gemeindegebietes werden ehemalige Gebiete, auf denen eine bauliche Entwicklung geplant war, zurückgenommen.
- Erstmalige Neuausweisungen/Neubauf Flächen: Ausweisung von Nutzungsänderungen, die eine Bebaubarkeit der Ausweisungsflächen nach sich zieht.

Innerhalb der unter C.4.2 dargestellten Steckbriefe zur Einschätzung der Umweltauswirkungen bei Bebauung der Entwicklungsflächen, werden nur die unter Punkt 3 aufgenommen Entwicklungsflächen betrachtet, da es hier mit Sicherheit zu negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter kommt.

Bezüglich der Auswirkungen der Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel zu den baulichen Entwicklungsflächen.

C.4.2 Bauliche Entwicklungsflächen

Auf Grundlage der erfolgten Bestandsaufnahme und -bewertung für das gesamte Gemeindegebiet werden im Folgenden die mit den geplanten Darstellungen, insbesondere die im Außenbereich gelegenen, für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen, im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen bzw. ihr Konfliktpotential mit den Belangen von Natur und Landschaft, Mensch und Kultur, separat beurteilt. Dies erfolgt unabhängig von den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, d.h. es werden auch Bauflächen geprüft, die bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als bauliche Entwicklungsfläche dargestellt sind.

Unter Planungshinweisen werden bei den einzelnen Bauflächen nur Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgeführt, die sich aus standort- und vorhabensspezifischen Besonderheiten ergeben. Allgemein sinnvolle und auf ihre Durchführbarkeit hin zu prüfende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Anschluss zusammenfassend dargelegt.

Die Bilanzierung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Dezember 2021).

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine exakte Bilanzierung des potenziellen naturschutzfachlichen Ausgleichs nicht zielführend, da sich der konkrete Kompensationsbedarf für ein Bauvorhaben nach mehreren Größen bemisst, die auf Ebene des FNPs noch nicht abgestimmt sind (z.B. Planungsfaktor, GRZ, exakte Kartierung der Bestände). Daher wird in den folgenden Steckbriefen zu den potenziellen Neubauflächen nur ein verbal-argumentative Skala für den aus der Bebauung resultierenden Ausgleichsbedarf angegeben. Die Skala verläuft von gering bis hoch (wobei Zwischenwerte existieren, z.B. gering bis mittel).

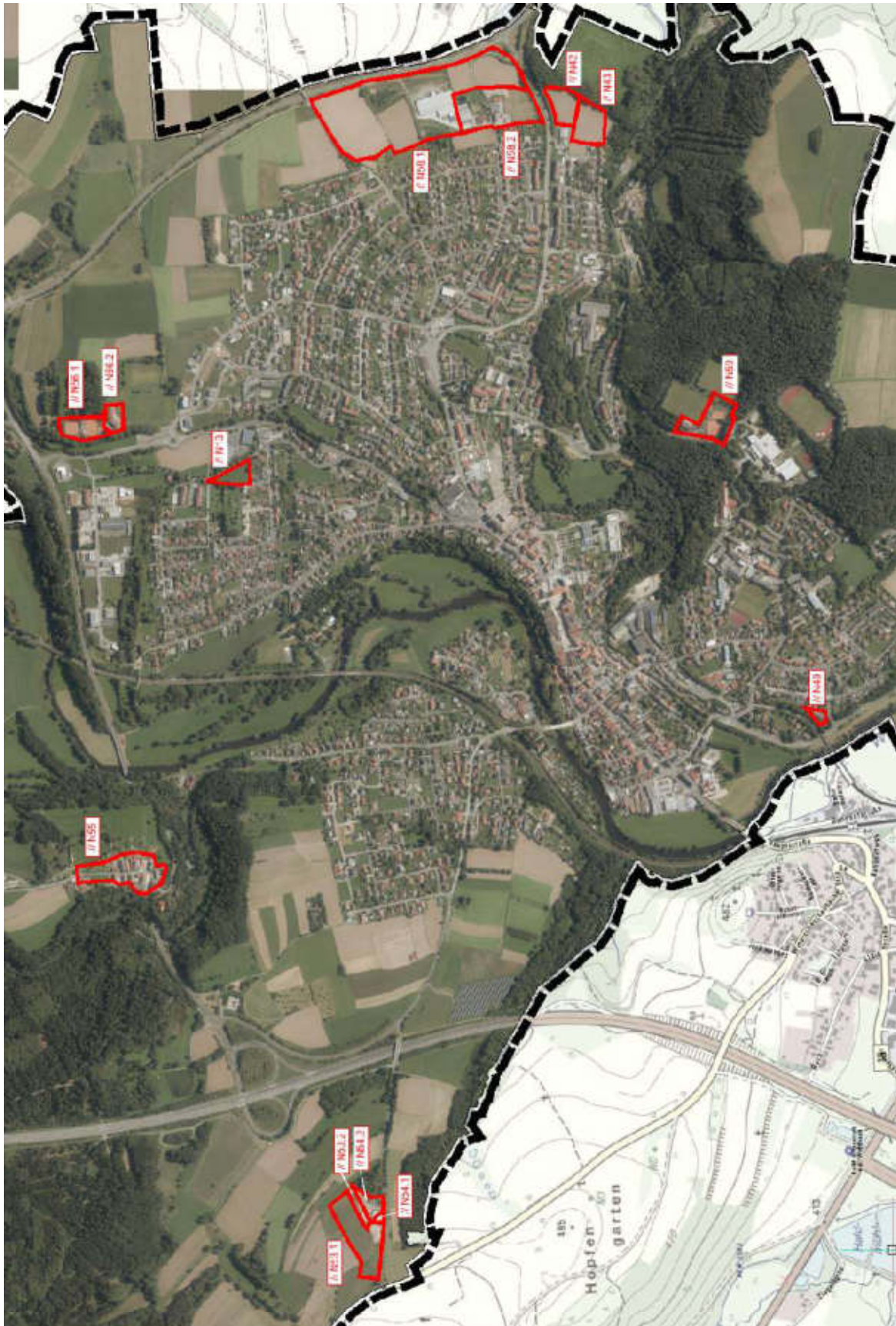


Abb. 57: neue Entwicklungsflächen im Stadtgebiet, aus denen eine bauliche Nutzung resultieren kann
Quelle: TBM, 2026

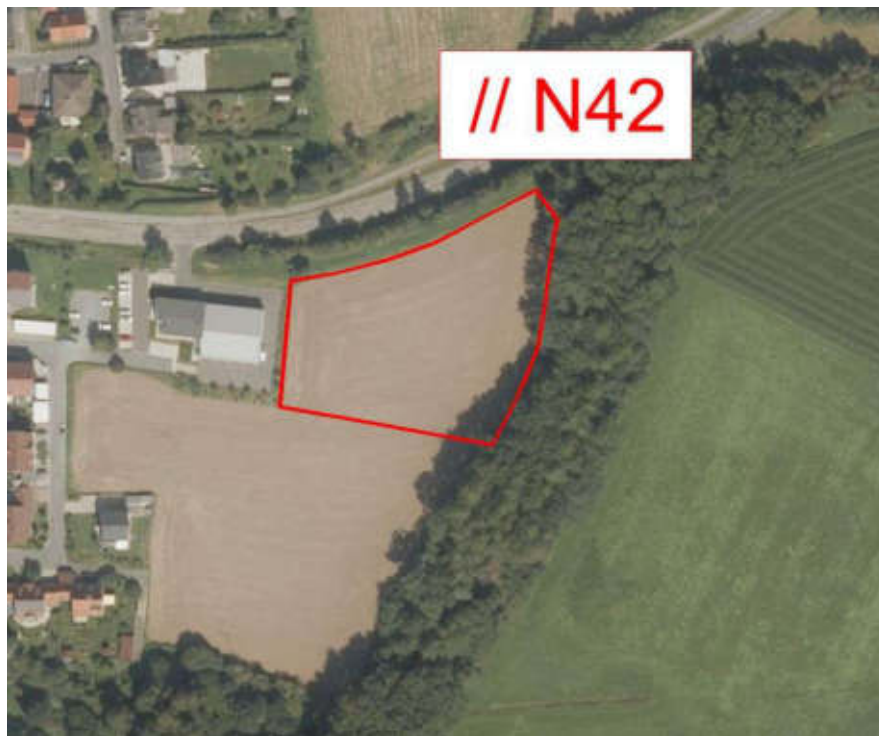
Bauliche Entwicklungsfläche // N13



Lage	Nördliches Siedlungsgebiet Neustadt a.d.Waldnaab	
Flächengröße	ca. 3.935 m²	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Nördliche Oberpfälzer Wald	
Schutzgebiete Wasserrecht	Westlich angrenzende Fläche großflächig als Flachlandbiotop „Streuobstbestände (ohne erfassungswürdigen Unterwuchs)“ ausgewiesen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Großflächig intensives Grünland ▪ Entlang der Tirschenreuther Straße vereinzelte Alleegehölze ▪ Lage im Siedlungsgebiet – Barrierewirkung für den Artenaustausch ▪ Angrenzend zu kartiertem Flachlandbiotop ▪ Höherwertige Gehölzbestände in den Randstrukturen	Mittel
Boden	▪ Unversiegelte Grünlandflächen ▪ Bodentyp: 744: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) ▪ Harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert - Mittlere Tragfähigkeit: hoch bis sehr hoch, teils mittel	Mittel
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Leichtes Gefälle Richtung Westen und Süden	Gering bis Mittel

Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen ▪ Kleinflächig ▪ Keine thermische Belastung vorhanden	Gering bis Mittel
Landschaft	▪ Lage im Siedlungsgebiet ▪ Arrondierung zwischen bestehenden Siedlungsstrukturen ▪ Alleeebäume von besonderer Bedeutung	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Keine	Gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Straßenlärm der angrenzenden Tirschenreuther Straße	Gering
Wechselwirkungen	▪ Keine	-
Planungshinweise	▪ Mögliche Betroffenheit von gehölzbrütende Arten (Rodungszeiten) ▪ <u>Wichtig</u>: Auf das Vorhandensein eines großflächigen kartierten Flachlandbiotops im Umfeld wird hier noch einmal ausdrücklich hingewiesen. ▪ Bei Überplanung der Fläche sollte die Planung so erfolgen, dass die Bestandsbäume entlang der Tirschenreuther Straße erhalten, bleiben	
Ausgleichsbedarf	Gering bis Mittel (Abhängig vom Verlust der Bestandsgehölze)	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem bis mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Keine	

Bauliche Entwicklungsfläche // N42



Lage	Östlicher Siedlungsrand Neustadt a.d.Waldnaab	
Flächengröße	Ca. 6.502 m²	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Nördliche Oberpfälzer Wald	
Schutzgebiete Wasserrecht	Südlich und östlich angrenzende wassersensible Bereiche	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ strukturarme Äcker ▪ aufgrund bestehender Kulisseneffekte geringes Potenzial für Offenlandbrüter	Gering
Boden	▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Flächen ▪ Bodentyp: 717: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Braunerde- Regosol aus (Kryo-)Sandgrus bis Grus (Granit oder Gneis) ▪ Durchschnitt Bodenschätzung: 34-38 Ackerzahl	Gering bis Mittel
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer im Gebiet betroffen ▪ Lage im weiteren Umfeld zu wassersensiblen Bereichen	Gering bis Mittel
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen ▪ Keine thermische Belastung vorhanden	Gering bis Mittel
Landschaft	▪ strukturarmer Acker	Gering

	▪ Bereits gut eingegrünt und aus der weiteren Landschaft nicht einsehbar	
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Verlust mäßig ertragsfähiger Böden	Gering bis Mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Staub- und Geruchsimmissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung	Gering
Wechselwirkungen	▪ Keine	-
Planungshinweise	▪ Bei der Überplanung der Fläche sind die angrenzenden Gehölzbestände zu sichern und ihrem aktuellen Zustand zu erhalten ▪ Pufferung der baulichen Planung zu angrenzenden Gehölzbeständen (Nutzung dieser Flächen [in der Baumfallzone] für nat. Asugleichsflächen)	
Ausgleichsbedarf	Gering	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem bis mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Keine	

Bauliche Entwicklungsfläche // N43



Lage	Östlicher Siedlungsrand Neustadt a.d.Waldnaab	
Flächengröße	Ca. 8.543 m²	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Nördliche Oberpfälzer Wald	
Schutzgebiete Wasserrecht	Südlich und östlich angrenzende wassersensible Bereiche	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ strukturarme Äcker ▪ aufgrund bestehender Kulisseneffekte geringes Potenzial für Offenlandbrüter	Gering
Boden	▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Flächen ▪ Bodentyp: 717: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Braunerde- Regosol aus (Kryo-)Sandgrus bis Grus (Granit oder Gneis) ▪ Durchschnitt Bodenschätzung: 34-38 Ackerzahl	Gering bis Mittel
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer im Gebiet betroffen ▪ Lage im weiteren Umfeld zu wassersensiblen Bereichen	Gering bis Mittel
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen ▪ Keine thermische Belastung vorhanden	Gering bis Mittel
Landschaft	▪ strukturarmer Acker	Gering

	▪ Bereits gut eingegrünt und aus der weiteren Landschaft nicht einsehbar	
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Verlust mäßig ertragsfähiger Böden	Gering bis Mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Staub- und Geruchsimmissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung	Gering
Wechselwirkungen	▪ Keine	-
Planungshinweise	▪ Bei der Überplanung der Fläche sind die angrenzenden Gehölzbestände zu sichern und ihrem aktuellen Zustand zu erhalten	
Ausgleichsbedarf	Gering	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem bis mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Keine	

Bauliche Entwicklungsfläche // N49



Lage	Südlicher Ortsrand Neustadt a.d.Waldnaab	
Flächengröße	Ca. 1.256 m²	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Nördliche Oberpfälzer Wald	
Schutzgebiete Wasserrecht	Keine	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Bestehende Einfamilienhausnutzung mit typischen Außenbereichen (Zufahrt, Garten)	Gering
Boden	▪ Vorhandene Versiegelung durch Bebauung ▪ Bodentyp: 722: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Amphibolit oder Diorit oder Gabbro)	Gering
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasserflurabstand voraussichtlich niedriger (Nähe zur Waldnaab) ▪ Lage im Umfeld von ausgewiesenen Hochwassergefahrenbereichen	Gering bis Mittel
Luft/Klima	▪ Kleinflächig	Gering

	- Keine thermische Belastung vorhanden - Bereits baulich genutzt	
Landschaft	Bereits bestehende Bebauung	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine	Gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	Keine	Gering
Wechselwirkungen	Aufgrund der Lage in wassersensiblen Bereichen stehen die Schutzgüter Boden und Wasser in enger Beziehung	-
Planungshinweise	Bei der hier auszuweisenden Entwicklungsfläche handelt es sich um eine Anpassung des FNPs an den aktuellen Zustand (Bestandsanpassung).	
Ausgleichsbedarf	Gering	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Keine	

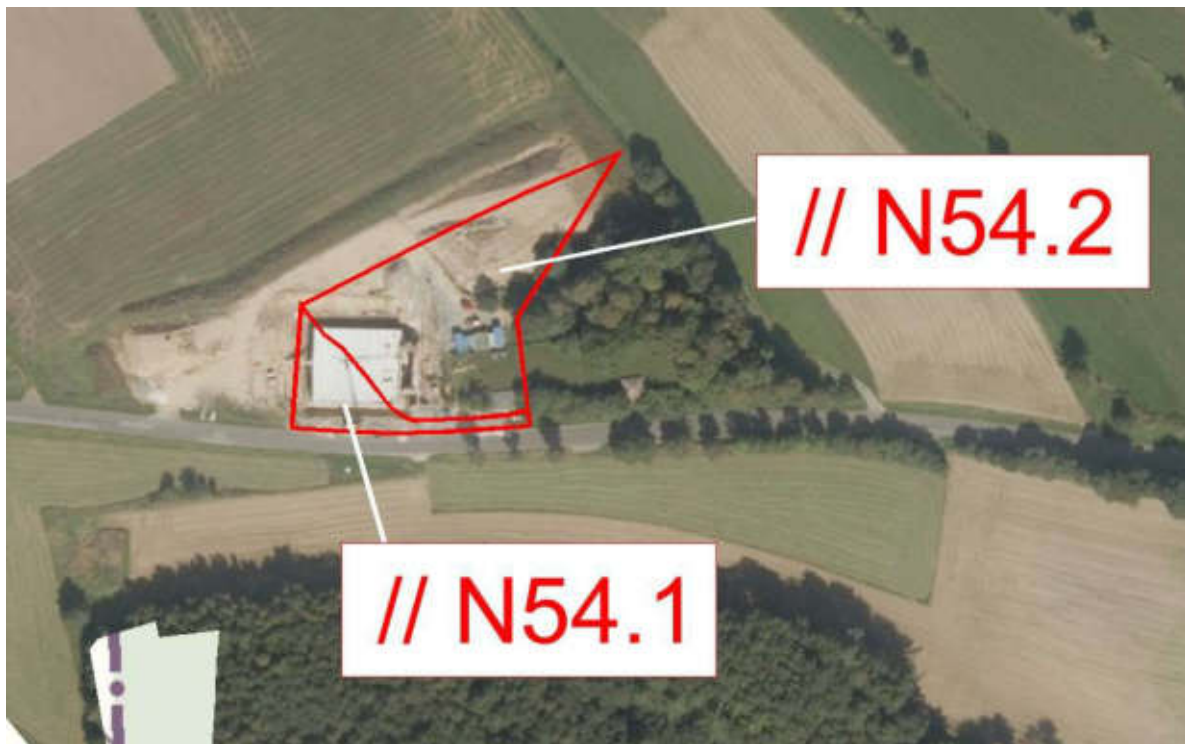
Bauliche Entwicklungsfläche // N53.1 und N53.2



Lage	Westlicher Rand des Gemeindegebietes Neustadt a.d.Waldnaab	
Flächengröße	N53.1 ca. 1,56 ha – N53.2 ca. 0,22 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Nördliche Oberpfälzer Wald – Lage im Landschaftsschutzgebiet „LSG Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab“	
Schutzgebiete Wasserrecht	Keine	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Größtenteils strukturarme Äcker ▪ Wenige geringwertige Gehölzbestände ▪ aufgrund bestehender Kulisseneffekte eingeschränktes Potenzial für Offenlandbrüter – jedoch im nördlichen Bereich Feldlerchen möglich	Mittel
Boden	▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Flächen ▪ Bodentyp: 743: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettfühndem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) ▪ Durchschnitt Bodenschätzung: 38 Ackerzahl	Gering bis Mittel
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer im Gebiet betroffen ▪ bewegtes Gelände	Gering bis Mittel
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen ▪ Keine thermische Belastung vorhanden	Gering bis Mittel

Landschaft	▪ strukturarmer Acker ▪ Aus der weiteren Landschaft einsehbar, jedoch nicht im Umfeld von Wohngebieten oder im Umfeld bedeutender Erholungsräume	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Verlust mäßig ertragsfähiger Böden	Gering bis Mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Staub- und Geruchsimmissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung	Gering
Wechselwirkungen	▪ Keine	-
Planungshinweise	▪ Lage im LSG: Eine bauliche Planung ist mit den Vorgaben des LSG zu vereinbaren. Eine bauliche Ausweisung mit der dargestellten Größe kann ein LSG-Änderungsverfahren nach sich ziehen.	
Ausgleichsbedarf	Geringe Wertigkeit vorhandener BNTs – jedoch erheblicher Flächenumfang – hoher Ausgleichsbedarf	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Keine	

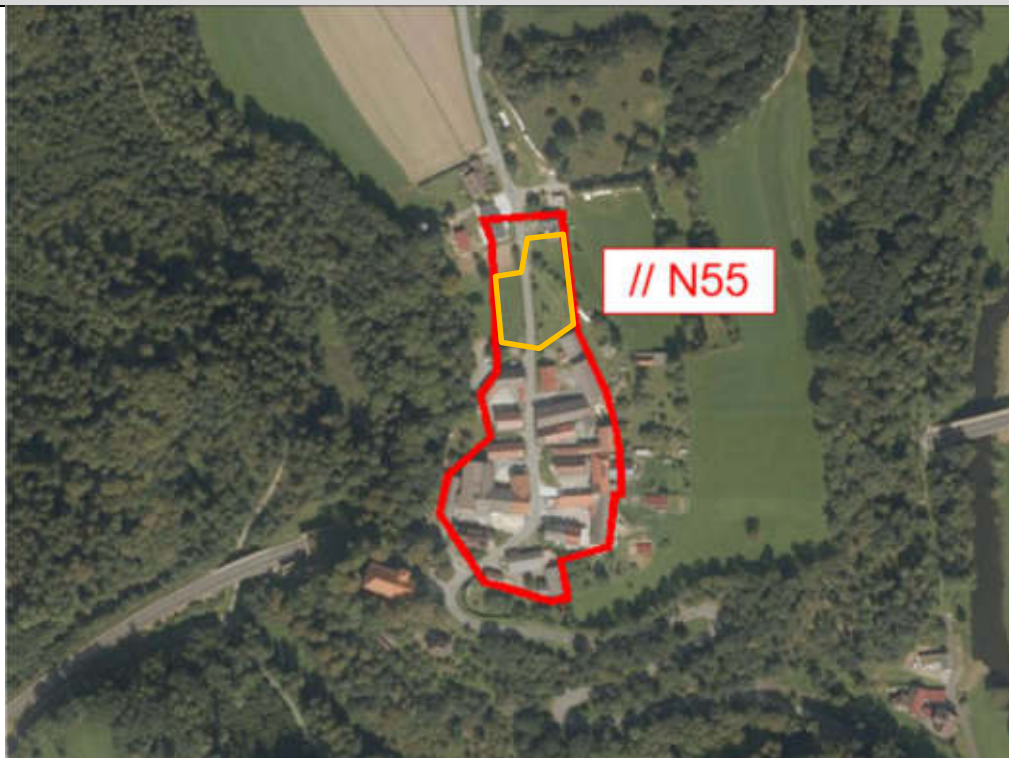
Bauliche Entwicklungsfläche // N54.1 und N54.2



Lage	Westlicher Rand des Gemeindegebietes Neustadt a.d.Waldnaab	
Flächengröße	N54.1 ca. 860 m² – N54.2 ca. 0,35 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Nördliche Oberpfälzer Wald – Lage im Landschaftsschutzgebiet „LSG Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab“	
Schutzgebiete Wasserrecht	Keine	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Bereits teilweise bebaute Flächen ▪ Geringe Vegetationsausstattung ▪ Sehr geringe Habitat Funktion aufgrund geringer Vegetationsdeckung ▪ Bestehende Störungen aufgrund der bereits vorherrschenden anthropogenen Nutzung	Gering
Boden	▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Flächen ▪ Bodentyp: 743: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) ▪ Durchschnitt Bodenschätzung: 38 Ackerzahl	Gering bis Mittel
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer im Gebiet betroffen	Gering
Luft/Klima	▪ teilweise Überbauung unversiegelter Flächen ▪ Keine thermische Belastung vorhanden	Gering

Landschaft	▪ strukturarmer Acker ▪ Aus der weiteren Landschaft einsehbar, jedoch nicht im Umfeld von Wohngebieten oder im Umfeld bedeutender Erholungsräume	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Verlust mäßig ertragsfähiger Böden (jedoch bereits teilweise überbaut – Effekt somit sehr gering, da keine landw. Flächen betroffen)	Gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Staub- und Geruchsimmissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung	Gering
Wechselwirkungen	▪ Keine	-
Planungshinweise	▪ Lage im LSG: Eine bauliche Planung ist mit den Vorgaben des LSG zu vereinbaren. Eine bauliche Ausweisung mit der dargestellten Größe kann ein LSG-Änderungsverfahren nach sich ziehen. ▪ Schutz des östlich befindlichen Biotops durch geeignet Maßnahmen im Zuge von Baumaßnahmen	
Ausgleichsbedarf	Gering	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Generell handelt sich um ein Gebiet mit geringem Konfliktpotential. Jedoch befindet sich das Gebiet innerhalb einer LSG-Ausweisung (evtl. LSG-Änderungsverfahren)	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Keine	

Bauliche Entwicklungsfläche // N55



Lage	Haupterschließungsstraße der Siedlung Mühlberg	
Flächengröße	Ca. 0,3 ha landwirtschaftliche Fläche zu Mischgebiet (betroffener Bereich gelb)	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Nördliche Oberpfälzer Wald	
Schutzgebiete Wasserrecht	Lage einer festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Plangebiet – ca. 360 m²	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Grünland sowie Gehölze (anthropogen geprägt) ▪ Lage im Umfeld des Siedlungsgebietes – Barrierewirkung für den Artenaustausch ▪ Lage einer festgesetzten Ausgleichsfläche im Gebiet	Mittel
Boden	▪ Unversiegelte Grünlandflächen ▪ Bodentyp: 744: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) ▪ Harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert - Mittlere Tragfähigkeit: hoch bis sehr hoch, teils mittel	Mittel
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Leichtes Gefälle Richtung Süden	Gering bis Mittel
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen ▪ Kleinflächig	Gering bis Mittel

	Keine thermische Belastung vorhanden	
Landschaft	- Lage im direkten Umfeld des Siedlungsgebietes (Lückenschluss an Hauptstraße) - Arrondierung zwischen bestehenden Siedlungsstrukturen	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine	Gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	Straßenlärm der angrenzenden Straße	Gering
Wechselwirkungen	Keine	-
Planungshinweise	- Mögliche Betroffenheit von gehölzbrütende Arten (Rodungszeiten) - Lage einer festgesetzten Ausgleichsfläche im Plangebiet – Bei Überplanung der Fläche ist die festgesetzte Ausgleichsfläche entsprechend <u>zusätzlich</u> auszugleichen	
Ausgleichsbedarf	Gering bis Mittel (Abhängig vom Verlust der Bestandsgehölze)	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem bis mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Herausnahme der festgesetzten vor Ort befindlichen Ausgleichsfläche	

Bauliche Entwicklungsfläche // N56.1 und N56.2



Lage	Nördlich Rand des Stadtgebietes	
Flächengröße	N56.1 ca. 0,68 ha – N56.2 ca. 0,34 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen – westlich landschaftliches Vorbehaltsgebiet	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Nördliche Oberpfälzer Wald	
Schutzgebiete Wasserrecht	Keine	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Großflächig bestehende Versiegelungen und Teilversiegelungen aufgrund der vorherrschenden Sportplatznutzung ▪ Hochwertige Gehölzbestand im Randbereich ▪ Mögliche Betroffenheit von gehölzbrütenden Vogelarten und Fledermäusen ▪ Mögliche Betroffenheit von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten bei potenziellen Abrissarbeiten	Mittel
Boden	▪ Größtenteils versiegelt und teilversiegelt ▪ Übergangsbereiche von 729: Vorherrschend Braunerde und Braunerde-Regosol, gering verbreitet Regosol aus (Kryo-)Sandgrus bis Grus (Amphibolit oder Diorit oder Gabbro) zu 743: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) ▪ Harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert - in ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Bau-	Gering bis Mittel

	grund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. Setzungsunterschiede möglich	
Wasser	- keine Oberflächengewässer betroffen - Relativ eben – Starkes Gefälle im Süden - Bereits vorherrschende Teil- und Vollversiegelung	Gering
Luft/Klima	Keine thermische Belastung vorhanden	Gering
Landschaft	- Lage am Siedlungsrand (Übergang zur freien Landschaft) bzw. Lage in freier Landschaft - Einsehbarkeit aufgrund der Lage in Gehölzbeständen bereits stark begrenzt (gut eingegrünt)	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine	Gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	Keine	Gering
Wechselwirkungen	Keine	-
Planungshinweise	- Mögliche Betroffenheit von gehölzbrütenden Vogelarten und Fledermäusen (Rodungszeiten) - Mögliche Betroffenheit von gebäudegebundenen Arten bei potenziellen Abrissarbeiten (Fledermäuse und Vögel) - Erhalt der hochwertigen Gehölzbestände im Umfeld sowie im Plangebiet	
Ausgleichsbedarf	Gering (Abhängig vom Verlust der Bestandsgehölze), bereits Bebauung vorhanden, Anpassung der FNP-Ausweisung an Bestand	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Keine	

Bauliche Entwicklungsfläche // N58.1 und // N58.2



Lage	Östliches Siedlungsgebiet Neustadt a.d.Waldnaab	
Flächengröße	N58.1 ca. 8,30 ha landwirtschaftliche Nutzung und N58.2 ca. 2,19 ha Grünland	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Nördliche Oberpfälzer Wald	
Schutzgebiete Wasserrecht	Keine	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Großflächig landwirtschaftliche Flächen und geringfügig Grünlandbestände betroffen ▪ Zahlreiche Bestandsgehölze im Plangebiet ▪ Aktuelle Nutzung der südlichen Teilbereiche als Gärtnerei (Bestehende Verbauung und anthropogene Prägung) ▪ Extrem großflächig ▪ Aufgrund der Größe der landwirtschaftlichen Flächen mit hinreichender Sicherheit Betroffenheit von Offenlandbrütern	Mittel bis Hoch
Boden	▪ Größtenteils unversiegelte Flächen ▪ Bodentyp: 717: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Braunerde- Regosol aus (Kryo-)Sandgrus bis Grus (Granit oder Gneis) ▪ Harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert - Mittlere Tragfähigkeit: hoch bis sehr hoch, teils mittel	Mittel

Wasser	- keine Oberflächengewässer betroffen - Leichtes Gefälle Richtung Westen und Süden	Gering bis Mittel
Luft/Klima	- Überbauung unversiegelter Flächen - Großflächig - Keine thermische Belastung vorhanden	Mittel
Landschaft	Lage am Siedlungsrand	Gering bis Mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	Verlust landwirtschaftlicher Flächen	Gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	Keine	Gering
Wechselwirkungen	Keine	-
Planungshinweise	- Mögliche Betroffenheit von gehölzbrütende Arten (Rodungszeiten) - Gesicherte Betroffenheit von Offenlandbrütern (im Speziellen Feldlerche) - Prüfung zum Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölzstrukturen	
Ausgleichsbedarf	Mittel (Abhängig vom Verlust der Bestandsgehölze)	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Reduzierung des Gebietes	

Bauliche Entwicklungsfläche // N59



Lage	Östliches Siedlungsgebiet Neustadt a.d.Waldnaab	
Flächengröße	N59 ca. 1,12 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Lage im regionalen Grünzug (Randbereiche – keine Verbindungsachse)	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Nördliche Oberpfälzer Wald	
Schutzgebiete Wasserrecht	Keine	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Zahlreiche Bestandsgehölze im Plangebiet (Randbereiche, Wegbegleitung) ▪ Vorherrschende Teil- und Vollversiegelung ▪ Anthropogen geprägt (Nutzung Sportplatz) ▪ Großflächig ▪ Angrenzendes Umfeld Waldflächen ▪ Mögliche Betroffenheit von gehölzbrütenden Vogelarten und Fledermäusen	Gering bis Mittel
Boden	▪ Bodentyp: 717: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Braunerde- Regosol aus (Kryo-)Sandgrus bis Grus (Granit oder Gneis) ▪ Harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert - in ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Bau-	Gering

	grund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. Setzungsunterschiede möglich ▪ Anthropogene Nutzung (Sportplatz) mit typischer Versiegelung	
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Leichtes Gefälle Richtung Westen und Süden	Gering bis Mittel
Luft/Klima	▪ Mögliche Überbauung unversiegelter Flächen ▪ Großflächig ▪ Geringe thermische Belastung vorhanden (Bebauung) ▪ Lage in lokalen Frischluftentstehungsgebiet	Mittel
Landschaft	▪ Lage am Siedlungsrand ▪ Kaum einsehbar aufgrund der Lage in Waldflächen	Gering bis Mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Keine	Gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Erhalt der Sportnutzung	Gering
Wechselwirkungen	▪ Keine	-
Planungshinweise	▪ Mögliche Betroffenheit von gehölzbrütenden Vogelarten und Fledermäusen (Rodungszeiten) ▪ Mögliche Betroffenheit von gebäudegebundenen Arten bei potenziellen Abrissarbeiten (Fledermäuse und Vögel) ▪ Erhalt der hochwertigen Gehölzbestände im Umfeld sowie im Plangebiet	
Ausgleichsbedarf	Gering bis Mittel (Abhängig vom Verlust der Bestandsgehölze)	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem bis mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Keine (Im Zuge des Verfahrens wurde der Geltungsbereich bereits auf den notwendigen Umfang verkleinert)	

C.4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan beinhaltet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die ausführlich im Kapitel B.5 „Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Landschaftsraumes“ abgehandelt sind. Die Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen führt zu positiven Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft.

C.4.4 Belange des technischen Umweltschutzes

C.4.4.1 Vermeidung von Emissionen sowie Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Siedlungserweiterungen bewirken ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in Form von Durchgangs-, Quell- und Zielverkehr. Die damit verbundenen Lärm- und Luftschadstoff-emissionen lassen sich nicht vermeiden.

C.4.4.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Zunahme der Bevölkerung und die Neuausweisung von Baugebieten führen dazu, dass sich das Abfall- und Abwasseraufkommen erhöhen wird. Von einer Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und geltenden abfall- und abwassertechnischen Verfahren wird ausgegangen.

Ein ressourcenschonender Umgang hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der jeweiligen Bebauungspläne anzustreben.

C.4.4.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Ausweisung einer Entwicklungsfläche als Freiflächen-Photovoltaikanlage (Sondergebiet). Der Standort ist gut gewählt, da sich dieser innerhalb des vorbelasteten Bereiches der Autobahn sowie im Anschluss an eine bestehende FF-PV-Anlage befindet.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können für die einzelnen Bauflächen konkretisierende Vorgaben/Empfehlungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur effizienten Nutzung von Energie getroffen werden.

C.4.4.4 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die baulichen Entwicklungsflächen befinden sich alle außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenbereiche. Jedoch sie hier darauf hingewiesen, dass sich vor allem Abflusssdynamiken (z.B. Starkregen) im Zuge des Klimawandels verändern werden. Die geplanten Entwicklungsflächen befinden sich Großteils im näheren Umfeld zu wassersensiblen Bereichen sowie zu Hochwassergefahrenflächen.

Die baulichen Entwicklungsflächen befinden sich teilweise innerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenbereiche sowie innerhalb wassersensibler Bereiche. Die Anfälligkeit für Oberflächenabflüsse, anstehendem Grundwasser sowie Hochwasser ist in diesen Bereichen von besonderer Bedeutung und sollte auf jeden Fall in folgenden Planungsebenen berücksichtigt werden.

Laut Karte der Erdbebenzonen in Deutschland gehört Neustadt a.d.Waldnaab zu keiner Erdbebenzone⁸.

C.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der aktuelle Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan weiterhin gültig sein. Auf Grund des geringen Bauflächenpotentials wird die Gemeinde in ihren Steuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zunehmend eingeschränkt sein.

Da der Bedarf nach Wohnraum unabhängig von der Neuaufstellung des FNP gegeben sein wird, besteht bei Nichtdurchführung der Planung, heißt bei Nicht-Neuaufstellung des FNP, die Gefahr einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung, möglicherweise unter zusätzlicher Belastung des Landschaftsraumes.

⁸ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum GFZ Potsdam online: Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen, http://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/, Stand: 22.12.2017

C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

C.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollen im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes bzw. im Rahmen der Bauausführung beachtet bzw. zumindest auf ihre Anwendbarkeit hin überprüft werden.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	▪ Erhaltung schutzwürdiger Bereiche und Gehölze; vgl. Steckbriefe ▪ Neupflanzung von Gehölzen ▪ überwiegende Verwendung standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten ▪ naturnahe Gestaltung von Versickerungs-/ Retentionsanlagen sowie sonstigen Grünflächen ▪ ggf. Dach- und/oder Fassadenbegrünungen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (z.B. Sockelmauern bei Zäunen) ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.
Boden	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Vermeidung von Erosion, Bodenverdichtungen und -kontaminationen
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung und/oder Retention, ggf. auch Dachbegrünung) ▪ Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von (dauerhaften) Grundwasserabsenkungen bzw. von Eingriffen in den Grundwasserstrom
Luft/ Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Erhaltung sowie Neupflanzung frischluftproduzierender Gehölze ▪ Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
Landschaft	▪ Vermeidung der Bebauung von landschaftsprägenden Lagen (Kuppen, Steilhänge, Talauen); vgl. Steckbriefe ▪ Einbindung des Vorhabens in die Landschaft durch gestalterische und grünordnerische Vorgaben wie z.B. Höhenbeschränkungen/ -staffelungen bei den Gebäuden, Ausweisung von Grünflächen, Umsetzung von Gehölzpflanzungen etc.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Landschaft	▪ naturnahe Gestaltung privater Grün-/Freiflächen bzw. der Wohn- und Nutzgärten ▪ Begrünung der Erschließungsstraßen und -wege
Kultur- und Sachgüter	▪ Bei Auffinden von Bodendenkmälern: Anzeige an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen

C.6.2 Gesamtausgleichsbedarf/geeignete Maßnahmen zum Ausgleich

Der Gesamtausgleichsbedarf setzt sich folgendermaßen zusammen:

bauliche Entwicklungsfläche	Größe des Gebietes [in ca. m ²]	erwarteter Kompensationsfaktor	erwarteter Kompensationsbedarf [in m ²]
// N13	3.935	0,4	1.574
// N42	6.500	0,4	2.600
// N43	8.500	0,4	3.400
// N49	1.250	0,4	500
// N53.1	15.600	0,4	6.240
// N53.2	2.200	0,6	1.320
// N54.1	860	0,6	516
// N54.2	3.500	0,6	2.100
// N55	3.000	0,6	1.800
// N56.1	6.800	0,4	2.720
// N56.2	3.400	0,4	1.360
// N58.1	83.020	0,8	66.416
// N58.2	21.930	0,8	17.544
// N59	11.174	0,4	4.470
Gesamtausgleichsbedarf [in ca. m²]			112.560

Es besteht somit ein geschätzter durchschnittlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. **112.560 m²**, sofern alle Entwicklungsflächen umgesetzt werden.

Bei der vorliegenden Berechnung des Gesamtausgleichs handelt es sich nur um eine überschlägige Bilanzierung möglicher Ausgleichsflächen, da die exakte Kalkulation des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs erst auf der Bauleitebene aufgrund des Mangels an Informationen (Planungsfaktor, GRZ, Vermeidungsmaßnahmen, interne Ausgleichsflächen, etc.) erhoben werden kann.

C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die baulichen Entwicklungsflächen sind in den jeweiligen Steckbriefen abgehandelt (hinsichtlich Ausdehnung/Abgrenzung, Art der baulichen Nutzung, etc.).

C.8 Zusätzliche Angaben

C.8.1 Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandserfassung und -bewertung einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, unter Beachtung von (rechtlichen) Planungsvorgaben, durch die Auswertung weiterer Datengrundlagen (vgl. Referenzliste weiter unten) sowie durch die Einholung von Informationen von Ortskundigen und Fachbehörden.

Für die Einstufung der Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die überschlägige Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet.

C.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen für die Maßstabs- und Untersuchungsebene des Flächennutzungsplanes keine nennenswerten Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

Kenntnislücken, z.B. beim Artenschutz, sind auf der nachfolgenden Planungsebene abschließend auszuräumen.

Die Festsetzung und Verortung von landschaftsplanerischen Leitbildern/Konzepten im Gemeindegebietes innerhalb von Planblättern wird im weiteren Verfahren ergänzt.

C.9 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen werden auf der nachfolgenden Planungsebene, im Bebauungsplanverfahren, festgelegt.

C.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Kreisstadt Neustadt a.d.Waldnaab plant, ihren rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufzustellen.

Im in Neuauflistung befindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind 12 Entwicklungsflächen dargestellt. Es handelt sich um Flächen, die innerhalb des aktuellen FNPs noch nicht als Bauland ausgewiesen sind.

Für den Landschaftsraum sind bereits Leitbilder für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als konzeptioneller Ansatz (Suchräume anhand der landschaftsökologischen Einheit) dargestellt. Es wurden Gebiete im Stadtgebiet ausgewiesen, die anhand ihrer landschaftsökologischen Ausstattung entsprechend als Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen sowie für artenschutzrechtliche Maßnahmen herangezogen werden können (diese konzeptionellen landschaftsökologischen Einheiten wurden innerhalb einer Themenkarte verortet).

Relevante Umweltauswirkungen sind in erster Linie mit den geplanten 12 Bauflächenausweisungen verbunden.

Die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab stellt eine ländlich geprägte Gemeinde dar. Die geplanten baulichen Entwicklungen beschränken sich auf mögliche Bauflächenpotentiale im Umfeld bestehender Siedlungsgebiete.

Durch die Planung sind auf Entwurfsebene zahlreiche Bauflächen dargestellt. Dies bedeutet eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden. Hierbei handelt es sich vorwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen oder um Freiflächen, die sich bereits im Siedlungsraum befinden.

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 der Feldlerche oder des Kiebitzes. Nur bei wenigen Flächen sind wertgebende Biotoptypen wie Feldhecken oder sonstige Gehölzstrukturen betroffen. Sofern sie in den Randbereichen liegen, wird auf deren Erhaltung und Einbindung in das Planungskonzept auf Ebene des Bebauungsplans hingewiesen.

Bei allen geplanten Bauflächen liegen offene, weitgehend intakte Böden vor, die derzeit noch ihre Funktionen erfüllen können und bei Umsetzung der Planung weitgehend verloren gehen. Hier sei darauf hingewiesen, dass im Zuge der Planung nur wenig ertragreiche Böden überplant werden.

Bauliche Entwicklungsflächen befinden sich teilweise im weiteren Einflussumfeld von Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Flächen.

Klimatisch besonders relevante Kaltluftabflussbahnen sowie siedlungsnahe Flächen, denen eine besondere Luftaustauschfunktion zukommt, bleiben von Bebauung unberührt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von unterschiedlicher Intensität. Die meisten Baugebiete lassen sich weitgehend landschaftsverträglich entwickeln, da sie gut in bestehende Siedlungsstrukturen eingebunden werden.

Konfliktträchtige Baugebiete stellen in erster Linie Gebiete dar, die auf Grund ihrer landschaftszerschneidenden Wirkung sowie auf Grund ihrer Dimension und damit verbunden Fortführung des Siedlungsbereiches in den Außenraum erheblich negative Auswirkungen auf die freie Landschaft mit sich bringen. Solche Entwicklungskonzepte liegen in der vorliegenden FNP-Aufstellung jedoch vor. Dabei handelt es sich um großflächige Ausweisungen im Außenraum sowie bei der Entwicklungsfläche // N3.1 bzw. // N58.1.

Hinsichtlich der Kulturgüter besteht eine Betroffenheit durch den Verlust wenig ertragsfähiger Böden.

Von Lärmimmissionen betroffen sind all diejenigen Bauflächen, die sich entlang oder in der Nähe stärker befahrener Straßen befinden.

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für die dargestellten geplanten Bauflächen ein voraussichtlicher Gesamtausgleichsbedarf von ca. 112.560 m².

aufgestellt:
Nürnberg, 16.06.2026
TB|MARKERT

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner ByAK

D Rechtsgrundlagen und Quellen

D.1 Rechtsgrundlagen (wird in der Endfassung aktualisiert)

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 und die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619 bzw. 605).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).

D.2 Referenzliste mit Quellen

Für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden neben den aus eigenen Bestandserhebungen im Jahr 2024 gewonnenen Erkenntnissen, der Auswertung des Regionalplanes und des derzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan folgende Daten- und Informationsgrundlagen für die jeweiligen Schutzgüter herangezogen:

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	- Arten- und Biotopschutzprogramm, Bayerisches Landesamt für Umwelt - Artenschutzkartierung Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt - Artenabfragen für den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab Bayerisches Landesamt für Umwelt - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online-Viewer): „http://fisnat.bayern.de/finweb/“
Boden	- Geologische Karte von Bayern 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt - Bodenkarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt - Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt - Bodenschätzungskarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt - Altlasten und schädliche Bodenveränderung, Bayerisches Landesamt für Umwelt
Wasser	- LfU Online-BayernAtlas Überschwemmungsgebiete - LfU Online-BayernAtlas; wassersensible Bereiche - LfU Online-BayernAtlas: Trinkwasserschutzgebiete
Luft/ Klima	LfU Online-BayernAtlas: Topographische Karte
Landschaft	LfU Online-BayernAtlas: Luftbild, Topographische Karte, Thema Umwelt
Kultur- und sonstige Sachgüter	LfU Online-BayernAtlas: Thema Planen und Bauen
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	- LfU Online-BayernAtlas: Themen Freizeit in Bayern, Umwelt - UmweltAtlas Bayern: Lärmbelastungskataster

E Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2023;	8
Abb. 2 Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Oberpfalz-Nord 2022	14
Abb. 3: Übersicht der Biotope;	20
Abb. 4: Lage des einzigen ausgewiesenen geschützten Landschaftsbestandteils „St. Felix Allee“	21
Abb. 5: Forstliche Übersichtskarte;	23
Abb. 6: Höhenschichtkarte Neustadt a.d.Waldnaab;	25
Abb. 7: Bevölkerungszahlen der Gemeinde Neustadt a.d.Waldnaab	27
Abb. 8: Bevölkerungszahlen des Landkreises Neustadt a.d.Waldnaab	28
Abb. 9: Natürlicher Bevölkerungssaldo Stadt und Lkr. Neustadt a.d.Waldnaab 2015 – 2024	28
Abb. 10: Wanderungssaldo Stadt und Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab 2015 – 2024	29
Abb. 11: Bevölkerung nach Altersgruppen – Stadt Neustadt a.d.Waldnaab, absolut, Jahre 2005 / 2015 / 2024	30
Abb. 12: Bevölkerung nach Altersgruppen – Stadt Neustadt a.d.Waldnaab, relativ, Jahre 2005 / 2015 / 2024	30
Abb. 13: Digitale geologische Karte von Bayern	33
Abb. 14: Darstellung der Naturraum-Haupteinheiten;	34
Abb. 15: Fließgewässer Waldnaab	36
Abb. 16: Fließgewässer Floß	36
Abb. 17: Fluss-Auen der Waldnaab	37
Abb. 18: Blick im Waldgebiet „Berg“ Umfeld Sportplatz Bildstraße	38
Abb. 19: Blick von Norden nach Süden auf das ansteigende Tertiärhügelland	39
Abb. 20: Darstellung der Themenkarte „Entwicklungskonzept“	48
Abb. 21: Veränderung im Wohneinheitenbestand in der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab 2014 – 2024	49
Abb. 22: Gegenüberstellung der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und des Gebäudebestands	49
Abb. 23: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2021	51
Abb. 24: Gegenüberstellung der korrelierenden Entwicklung von Belegungsdichte und Wohnfläche	52
Abb. 25: Beschäftigung in der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab	54
Abb. 26: Luftbild und Flächenkataster der Gewerbeflächenalternative A	56
Abb. 27 Luftbild und Flächenkataster der Gewerbeflächenalternative B	58
Abb. 28: Luftbild und Flächenkataster der Gewerbeflächenalternative C	60
Abb. 29: Arbeitslosigkeit in Stadt und Lkr. Neustadt a.d.Waldnaab sowie Bayern insgesamt	62
Abb. 30: Auszug aus der Gewässerstrukturierungskarte der Fließgewässer	69
Abb. 31: Entwicklung des Einwohnerbestands der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab 2005 – 202	70
Abb. 32: Saldo der Einwohnerzahl zum jeweiligen Vorjahr (2005 = Ausgangsjahr, daher 0) 2005 – 2024	71
Abb. 33: Vergleich der Bevölkerungsvorausberechnungen für Stadt und Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab	72
Abb. 34: Bevölkerungsprognose im Landkreisvergleich	73
Abb. 35: Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen	74
Abb. 36: Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen – Stadt Neustadt a.d.Waldnaab	74
Abb. 37: Einwohnerbestands in Stadt und Lkr Neustadt a.d.Waldnaab u. Vergleichsgemeinden	75
Abb. 38: Einwohnerbestandsprognose Stadt und Lkr. Neustadt a.d.Waldnaab sowie Vergleichsgemeinden;	76
Abb. 39: Belegungsdichte Stadt und Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab sowie Vergleichsgemeinden	77
Abb. 40: Übersicht der Änderungs- und Entwicklungsflächen	84
Abb. 41: Karteausschnitt aus dem Kartenviewer Agrar	119
Abb. 42: Grünlandnutzung entlang der Waldnaab (Flutwiesen)	120

Abb. 43: Grünlandnutzung: Zuordnung der Arten in den jeweiligen Waldbeständen.....	121
Abb. 44: Ufergehölze im Umfeld der südlichen Waldnaab	122
Abb. 45: Feldgehölze innerhalb großflächig landwirtschaftlich genutzter Landschaft nordwestlich der Stadt ...	123
Abb. 46: Röhrichtbestand im Umfeld des Rabenbachs	125
Abb. 47: Bodentypen im Gemeindegebiet Neustadt a.d.Waldnaab.....	130
Abb. 48: Legende der Bodentypen.....	131
Abb. 49: Bodendenkmäler (rot) im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab.....	133
Abb. 50: Relevante wassertechnischer Gegebenheiten im Stadtgebiet anhand der Themenkarte „Wasser“...	135
Abb. 51: Hinweiskarte: Hohe Grundwasserstände im Gemeindegebiet der Stadt Neustadt a.d. Waldnaab	137
Abb. 52: Temperatur- und Niederschlagsverlauf in Weiden i.OPf. (Messung:7 km vor Neustadt)	139
Abb. 53: neue Entwicklungsflächen im Stadtgebiet, aus denen eine bauliche Nutzung resultieren kann.....	143

F Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächennutzungsplan-Historie	17
Tab. 2: Rechtswirksame Bebauungspläne der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab	18
Tab. 3: Leitbilder Landschaftsplan (eigene Darstellung).....	45
Tab. 4: Wesentlichkeitsfaktoren der Bedarfsberechnung	79
Tab. 5: Innenentwicklungspotenziale.....	80
Tab. 6: errechneter Neuausweisungs - Bedarf.....	81
Tab. 7: Wohnbauflächenbedarf im Entwurf des Flächennutzungsplans	82
Tab. 8: 19. Flächenerhebung 2021 und 2022.....	117
Tab. 9: Artenabfrage des LfU für den Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab (2024).....	129

G Anhang

G.1 Liste der Bodendenkmäler (2026)⁹

D-3-6238-0022

Mittelalterlicher Burgstall, archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Anna in Mühlberg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen. Nachqualifiziert

D-3-6238-0075

Mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung. Nachqualifiziert

D-3-6239-0048

Mesolithische Freilandstation. Nachqualifiziert

D-3-6239-0049

Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Frühlatènezeit und der Völkerwanderungszeit. Nachqualifiziert

D-3-6239-0051

Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Neustadt a.d. Waldnaab. Nachqualifiziert

D-3-6239-0052

Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des sog. "Alten Schlosses" und des sog. "Neuen Schlosses" in Neustadt a.d. Waldnaab, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen. Nachqualifiziert

D-3-6239-0053

Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Neustadt a.d. Waldnaab, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen. Nachqualifiziert

D-3-6239-0136

Archäologische Befunde der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung von Neustadt a.d. Waldnaab. nachqualifiziert

D-3-6239-0137

Archäologische Befunde der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Vorstadtbefestigung von Neustadt a.d. Waldnaab. nachqualifiziert

⁹ (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

D-3-6239-0138

Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Friedhofkapelle Hl. Dreifaltigkeit in Neustadt a.d. Waldnaab. Nachqualifiziert

D-3-6239-0139

Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Felix in Neustadt a.d. Waldnaab, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen. Nachqualifiziert

D-3-6239-0146

Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung nachqualifiziert

G.2 Liste der Baudenkmäler (2026)

E-3-74-139-1 Ensemble Altstadt Neustadt a.d.Waldnaab

Das Ensemble umfasst den ehemaligen Marktplatz von Neustadt an der Waldnaab mit der Stadtpfarrkirche St. Georg und dem Alten und Neuen Schloss. Auf einem schmalen Höhenrücken, kurz vor der Mündungsstelle zwischen Waldnaab und Floß, lag bereits im Mittelalter der Stadtkern Neustadts. 1218 als „nova civitas“ erstmals erwähnt, wurde die Straßenmarktanlage wohl schon zwischen 1150 und 1200 auf dem Plateau des seitlich steil abfallenden Höhengrabs angelegt. Der sich zur Mitte hin etwas verengende Marktplatz wird an der westlichen Schmalseite durch eine Dreigiebelfront beim Rathaus, an der östlichen Schmalseite durch den hochbarocken Walmdachbau des Neuen Schlosses begrenzt und war ehemals vollständig von einer Mauer mit Toren im Osten und Westen umgeben. Nördlich und südlich ist der Stadtplatz mit einer geschlossenen Folge von zweigeschossigen, schmalen Giebelhäusern zumeist aus der 2. Hälfte des 16. Jahrhunderts bebaut, die Fassaden sind zum Teil mit Vorschussgiebeln ausgeführt und mit Gesimsen und Fenstergewänden gegliedert. Da an den geländebedingt schwer erschließbaren Rückseiten die landwirtschaftlichen Nutzräume der Ackerbürger, zumeist die im Keller liegenden Viehställe, unterzubringen waren, musste ein spezieller Grundrisstyp entwickelt werden, so dass die Erschließung von Seiten des Stadtplatzes erfolgen konnte. Eine Besonderheit im Häusergefüge Neustadts waren die sog. Halbhäuser, die geschossweise auf zwei Eigentümer aufgeteilt wurden, Nebenräume wie Dach und Keller wurden jeweils geteilt. Die Stadtansicht an der Südseite zeigt die charakteristischen Elemente des Ensembles Neustadt a.d. Waldnaab: über den erhaltenen Fundamenten der Stadtmauer ragen im Osten die drei hohen Giebel des Alten Schlosses aus dem 16. Jahrhundert und im Westen die Pfarrkirche mit ihrer Turmbekrönung aus dem 18. Jahrhundert auf, dazwischen die ortstypische Aneinanderreihung der schmalen Giebelbauten.

D-3-74-139-1 Am Hohlweg 8; Am Schulbühl; Fröschaustraße 7; Nähe Fröschaustraße; Stadtplatz 14; Stadtplatz 16; Stadtplatz 18; Stadtplatz 20; Stadtplatz 22; Stadtplatz 24; Stadtplatz 26; Stadtplatz 30; Stadtplatz 32; Stadtplatz 36; Stadtplatz 38.

Stadtbesetzung, Reste der Stadtmauern in der Befestigung des Weges Am Schulbühl/Gassl, bei den Häusern Stadtplatz 14-32 rückwärtig nach Süden, ehem. Schlossbesetzung bei Stadtplatz 34, 36 und 38 rückwärtig nach Süden, Bruchstein, wohl spätmittelalter-

lich; Wehrturm, Zwinger, sog. Hungerturm, Rundturm mit Kegeldach, bez. 1664; Rest eines Schalenturms, Bruchstein, wohl spätmittelalterlich; Rest eines Rundturms, Bruchstein, wohl spätmittelalterlich. Nachqualifiziert

D-3-74-139-3 Am Vogelherd 2.

Bildstock, schlanker Granitpfeiler, Laterne mit Bildnischen und Kugelbekrönung, Ende 17. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-66 Äußere Floßer Straße.

Steinkreuz, wohl Sühnekreuz, Granit, wohl spätmittelalterlich. Nachqualifiziert

D-3-74-139-50 B 15.

Heiligenfigur Johannes von Nepomuk, Granit, auf geschweiftem Sockel, darunter Postament mit gusseiserner Inschrifttafel, bez. 1722, renoviert 1836. Nachqualifiziert

D-3-74-139-56 Bahnlinie Weiden - Oberkotzau.

Überbaubogenbrücke ohne Aufbeton aus Granit Quadermauerwerk, mit Stahl-Holmgeländer, Böschungspflaster im Bereich des Widerlagers, 1896. Nachqualifiziert

D-3-74-139-51 Bräuhäusstraße.

Heiligenfigur Johannes von Nepomuk, Holz, farbig gefasst, auf Granitpostament mit Kapitell, bez. 1896. Nachqualifiziert

D-3-74-139-61 Eichendorffweg 1.

Kapelle, Satteldachbau, dreiseitig geschlossen, mit Eingangsvorhalle und Dachreiter, bossierte Werksteinquader, bez. 1954; Bildstock, profilierter Pfeiler, darauf ädikulaartige Laterne mit Bildfeld, wohl Ende 19. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-4 Felixallee 30.

Kath. Wallfahrtskirche St. Felix, Saalkirche mit Schweifgiebel und Kleeblattchor, Flankenturm nach Süden mit Zwiebelhaube, 1738-46, Inneneinrichtung 1765 vollendet, Chor im Kern 1735; mit Ausstattung. Nachqualifiziert

D-3-74-139-52 Felixallee; Leite.

Bildstock, schlanker Granitpfeiler mit abgefasten Ecken, darüber Laterne mit Bildnischen, bez. 1703. Nachqualifiziert

D-3-74-139-5 Freyung.

Kruzifix, Holz, farbig gefasst, mit Assistenzfigur am Sockel, auf flachem Granitpostament, 19./Anfang 20. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-6 Freyung 11.

Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Steildachbau, mit rundbogiger Tordurchfahrt, 1. Viertel 19. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-55 Freyung 26.

Ehem. Einfirsthof, Wohnstallhaus, eingeschossiger Steildachbau, nach Norden Stallteil; Stadel eingeschossiger abgewinkelter Steildachbau, Holzständerwerk, gleichzeitig. Nachqualifiziert

D-3-74-139-8 Freyung 27.

Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger Schopfwalmdachbau, im Kern 18. Jh., im 19. Jh. aufgestockt; Hoftor mit rundbogiger Durchfahrt, wohl 1. Viertel 19. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-10 Fröschaustraße 9.

Wohnhaus, Geburtshaus des Dichters Oswald Hafner, zweigeschossiger traufständiger Steildachbau, nach Osten mit segmentbogiger Toreinfahrt, im Kern 17. Jh., Fenstergewände bez. 1681; Felsenkeller, mit Eingang wohl durch Stadtmauerfundament. Nachqualifiziert

D-3-74-139-64 Fröschaustraße 13; Fröschaustraße 15.

Ehem. fürstliches Jägerhaus, später Doppelwohnhaus, zweigeschossiges traufständiges Gebäude mit Steildach, Ziegelstein und Bruchsteinmauerwerk, östlicher Teil mit verschalter Holzlaube im Obergeschoss, im Kern 17./18. Jh., Dachwerk weitgehend von 1849 (dendro.dat.). nachqualifiziert

D-3-74-139-14 Innere Floßer Straße 16; Nähe Innere Floßer Straße.

Dreifaltigkeitssäule, schlanke Granitsäule mit Postament, darauf Sandsteinskulptur Gnadenstuhl, in quadratischem Granitbecken, um 1700. Nachqualifiziert

D-3-74-139-63 Innere Floßer Straße 16; Nähe Innere Floßer Straße.

Kapellenbildstock, ädikulaartige Form mit Rundbogennische; im Inneren Ölbergrelief, 17./18. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-60 Johann-Dietl-Straße 15.

Villa, eingeschossiger Schopfwalmdachbau auf Bruchsteinsockel mit polygonal gebrochenem Standerker und Mittelgiebel, rückwärtig eingeschossiger satteldachgedeckter Küchenbau, um 1920; Einfriedung gleichzeitig. Nachqualifiziert

D-3-74-139-57 Lindenstraße 1.

Wohnstallhaus, zweigeschossiger traufständiger Steildachbau, nach Norden Stallteil, z.T. verputzter Blockbau, 17./18. Jh.; Stadel, eingeschossiger einhüftiger Steildachbau, Holzständerwerk mit Verbretterung, 18./Anfang 19. Jh.; Hofmauer nach Norden, 18./Anfang 19. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-16 Lindenstraße 5.

Backhaus, kleiner Satteldachbau mit rundbogiger Öffnung, 19. Jh., oberer Teil erneuert. Nachqualifiziert

D-3-74-139-54 Mühlberg 10.

Kath. Wallfahrtskirche St. Anna, Saalkirche mit Walmdach, und eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, Flankenturm mit Pyramidendach, 2. Hälfte 18. Jh., Turm im Kern gotisch, 1521 erneuert; mit Ausstattung. Nachqualifiziert

D-3-74-139-19 Mühlbergweg 7.

Ehem. Schießstätte, jetzt Lagergebäude, zweigeschossiger Walmdachbau, Obergeschoss Fachwerk, um 1800. Nachqualifiziert

D-3-74-139-17 Nähe Breiter Weg.

Hoftor, Tor zum ehem. fürstlichen Garten mit Rundbogenöffnung, Bruch- und Ziegelsteinmauerwerk, Mitte 17. Jh.; Gedenkkreuz Thaddäus Rabusky, Gusseisenkruzifix auf Granitsockel, nach 1862. Nachqualifiziert

D-3-74-139-53 Nähe Rastenhofer Straße.

Bildstock, Sandsteinsockel mit Blendmaßwerk und Gusseisenkruzifix, neugotisch, Ende 19. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-18 Radschinmühle 1.

Bildstock, schlanker Granitschaft mit Eckauskehlungen, darüber Laterne mit Bildnischen, bez. 1702; bei Radschinmühle. Nachqualifiziert

D-3-74-139-11 Raiffeisenplatz 7; Johann-Dietl-Straße 1.

Kath. Friedhofskapelle Hl. Dreifaltigkeit, Saalkirche mit Steildach und eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, Giebelreiter mit Zwiebelhaube, bez. 1662; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, nach innen z.T. mit Blendnischen, Bruchstein, 17.-19. Jh.; Leichenhalle, eingeschossiger Walmdachbau, Risalit nach Norden im Erdgeschoss mit offener Säulenhalle, Sichtziegelbau, wohl 4. Viertel 19. Jh.; Grabdenkmäler in Stielformen des Historismus und des Jugendstils, Werkstein, 19./Anfang 20. Jh.; Steinkreuz mit eingeritzter Pflugschar, wohl 16./17. Jh.; in nördlicher Friedhofsmauer. Nachqualifiziert

D-3-74-139-13 Raiffeisenplatz 7.

Kapelle, Satteldachbau, Rundbogenöffnung mit Pilastergliederung, 18. Jh.; mit Ausstattung. Nachqualifiziert

D-3-74-139-20 Stadtmühlweg 11.

Mühle, zweigeschossiger kubusartiger Walmdachbau, z.T. profilierte Fenstergewände, wohl um 1700. Nachqualifiziert

D-3-74-139-45 Stadtplatz.

Brunnen, achteckiges Granitbecken, darin Brunnensäule mit Obeliskabschluss, 1. Viertel 19. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-21 Stadtplatz 2.

Rathaus, langgestreckter zweigeschossiger Walmdachbau, nach Osten Schweifgiebelfassade, nördl. Traufseite mit Tempelmotiv und Blendbogengliederung, bez. 1824, rückwärtiger Teil im Kern älter. Nachqualifiziert

D-3-74-139-22 Stadtplatz 4.

Bürgerhaus, zweigeschossiger Steildachbau mit Knickgiebel, z.T. profilierte Werksteingewände, 16. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-23 Stadtplatz 5; Stadtplatz 7.

Wohnhaus, zweieinhalbgeschossiger Schopfwalmdachbau, zwei Einzelwohnhäuser unter gemeinsamem Dach zusammengefasst, 2. Hälfte 16. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-24 Stadtplatz 6.

Bürgerhaus, zweigeschossiger Steildachbau mit Schweifgiebelfassade, 1. Hälfte 18. Jh., im Inneren erneuert. Nachqualifiziert

D-3-74-139-26 Stadtplatz 8.

Kath. Pfarrkirche St. Georg, Saalkirche mit Walmdach und eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, Flankenturm mit Glockenhaube, Seitenkapelle nach Westen mit Giebelreiter, im Kern spätmittelalterlich, Turm 1607, barocker Kirchenbau und Turmerhöhung nach 1735, Turmhaube von 1794; mit Ausstattung; Kruzifix, Holz, farbig gefasst, mit Assistenzfigur, auf profiliertem Granitsockel, 1. Hälfte 19. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-27 Stadtplatz 9.

Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, 2. Hälfte 16. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-28 Stadtplatz 10.

Ehem. Schulhaus, jetzt Museum, mächtiger dreigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Profilgesims und profilierten Gewänden, Gebäudeflügel nach Norden, bez. 1779. Nachqualifiziert

D-3-74-139-29 Stadtplatz 11.

Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit profilierten Gewänden, Giebelschild mit Putzrahmungen, bez. 1674. Nachqualifiziert

D-3-74-139-30 Stadtplatz 14.

Hausfigur Immaculata, Holz, farbig gefasst, barockisierend, wohl Anfang 20. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-32 Stadtplatz 18.

Wohnhaus, zweigeschossiger Steildachbau mit profilierten Gewänden, 2. Hälfte 16. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-34 Stadtplatz 22.

Wohnhaus, zweigeschossiger Steildachbau mit Vorschussgiebel und profilierten Gewänden, im Kern 2. Hälfte 16. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-39 Stadtplatz 33.

Wohnhaus, zweigeschossiger Steildachbau mit profilierten Gewänden, im Kern 2. Hälfte 16. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-40 Stadtplatz 34; Fröschaustraße 4; Fröschaustraße 15; Fröschaustraße 16; Stadtplatz 36.

Ehem. Kanzleikomplex, nach Süden dreigeschossiger Steildachbau, mit Treppenturm an das Alte Schloss angebaut, 2. Hälfte 16. Jh., im Kern 15. Jh., nach Norden schmaler dreigeschossiger Steildachbau mit nachgotischen Maßwerkfenstern, 2. Hälfte 16. Jh., im Kern 15. Jh.; mit Ausstattung; Verbindungsbau zum Alten Schloss, zweigeschossiger traufständiger Flachsatteldachbau mit Tordurchgang, im Kern 16. Jh.; Felsenkeller, Portalrahmung aus Granitquadern, wohl 18. Jh.; Eingang von der östlichen Fröschaustraße. Nachqualifiziert

D-3-74-139-41 Stadtplatz 36.

Ehem. Burg, sog. "Altes Schloss", dreigeschossiger Steildachbau mit profilierten Gewänden, Kastenerker nach Nordwesten, im Kern 15. Jh., Dachkonstruktion bez. 1543, östlich anschließend winkelförmiger Walmdachbau, Zwickelturm mit Glockenhaube, mit Kelleranlage, im Kern mittelalterlich, Umbau in der Renaissance; mit Ausstattung; Freitreppe, gedeckter Laubengang mit Pultdach, klassizistisch, 1818; Einfriedungsmauer, rustizierte Torpfeiler mit Pinnenzapfen, 1. Viertel 19. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-42 Stadtplatz 38.

Neues Schloss, mächtiger dreigeschossiger Walmdachbau mit reicher Fassadengliederung, nach Westen Kolossalpilaster, nach 1698 von Antonio Porta. Nachqualifiziert

D-3-74-139-43 Stadtplatz 39.

Wohnhaus, zweigeschossiger Steildachbau mit profilierten Gewänden und parabelförmigem Torbogen, 2. Hälfte 16. Jh. Nachqualifiziert

D-3-74-139-46 Tirschenreuther Straße 26.

Bildstock, toskanische Säule mit Basis und Kapitell, Laterne mit rundbogigen Bildnischen, Granit, bez. 1700. Nachqualifiziert

D-3-74-139-49 Zacharias-Frank-Straße 31.

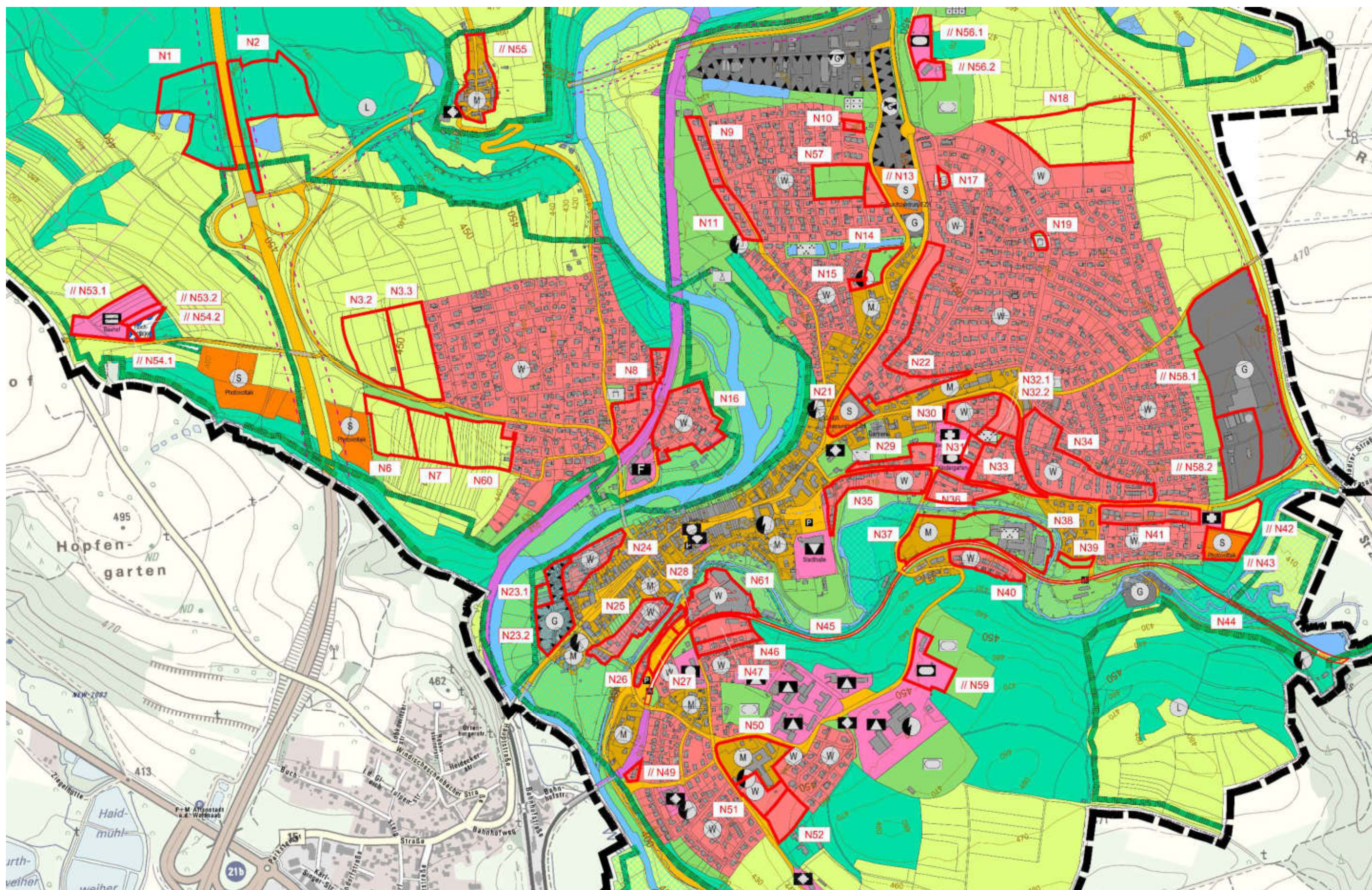
Wegkapelle, sog. Schallerkapelle, kleiner sechseckiger Zentralbau mit spitzer Zwiebelhaube, wohl 18. Jh.; mit Ausstattung. nachqualifiziert

G.3 Themenkarten Flächennutzungsplan

- Themenkarte_01_Planungsgrundlagen
- Themenkarte_02_naturräumliche Gliederung
- Themenkarte_03_Wasser
- Themenkarte_04_Boden
- Themenkarte_05_Luft und Klima
- Themenkarte_06_Landschaft und Erholung
- Themenkarte_07_Entwicklungskonzept

G.4 Übersichtskarte der Änderungs- und Neubaupläne

(siehe nächste Seite)



G.5 Liste der Änderungs- und Neubauflächen

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]
N1	Landwirtschaftsfläche	Fläche für Wald	3,41
N2	Landwirtschaftsfläche	Fläche für Wald	3,57
N3.2	Wohnbaufläche (WA)	Landwirtschaftsfläche	2,25
N3.3	Wohnbaufläche (WA)	Landwirtschaftsfläche	2,51
N6	Wohnbaufläche (WA)	Landwirtschaftsfläche	1,60
N7	Wohnbaufläche (WA)	Landwirtschaftsfläche	1,36
N8	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	1,51
N9	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,69
N10	Grünfläche: Spielplatz	Wohnbaufläche	0,14
N11	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,67
// N13	Grünfläche	Wohnbaufläche	0,39
N14	Mischbaufläche (MI)	Grünfläche	0,55
N15	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,11
N16	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	2,49
N17	Wohnbaufläche (WA)	Grünfläche: Spielplatz	0,12
N18	Wohnbaufläche (WA)	Landwirtschaftsfläche	4,47
N19	Wohnbaufläche (WA)	Grünfläche: Spielplatz	0,15
N21	Mischbaufläche (MI)	Sonderbaufläche: Großfl. EZH	0,81
N22	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	3,57
N23.1	Mischbaufläche (MI)	Grünfläche	0,22
N23.2	Mischbaufläche (MI)	Gewerbefläche (emissionsbeschränkt)	1,52
N24	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	1,21
N25	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	1,28
N26	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,39
N27	Grünfläche: Parkplatz	Verkehrsfläche: Parkplatz	0,41
N28	Mischbaufläche (MI)	Verkehrsfläche: Parkplatz	0,13
N29	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,66
N30	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	1,08
N31	Gemeinbedarf: Kindergarten, Altenheim	Wohnbaufläche	0,33
N32.1	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,61
N32.2	Mischbaufläche (MI)	Grünfläche	0,24

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]
N33	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	1,60
N34	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	3,77
N35	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	1,63
N36	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,99
N37	Gewerbefläche (GE)	Mischbaufläche	1,20
N38	Gewerbefläche (GE)	Grünfläche: Parkanlage	2,49
N39	Mischbaufläche (MI)	Grünfläche	0,20
N40	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,93
N41	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	1,21
// N42	Landwirtschaftsfläche	Ver- und Entsorgungsfläche: Fernwärme	0,65
// N43	Landwirtschaftsfläche	Sonderbaufläche: Photovoltaik	0,85
N44	überörtlicher Verkehr: Bahnanlagen	Verkehrsfläche besond. Zweck- bestimmung: Fuß- und Radweg	0,99
N45	überörtlicher Verkehr: Bahnanlagen	Verkehrsfläche besond. Zweck- bestimmung: Fuß- und Radweg	0,73
N46	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,55
N47	Gewerbefläche (GE)	Wohnbaufläche	0,77
// N49	Grünfläche	Wohnbaufläche	0,13
N50	Gemeinbedarf: Krankenhaus	Mischbaufläche	1,79
N51	Gemeinbedarf: Krankenhaus	Wohnbaufläche	0,79
N52	Gemeinbedarf: Krankenhaus	Wohnbaufläche	0,83
// N53.1	Landwirtschaftsfläche	Gemeinbedarfsfläche: Bauhof	1,56
// N53.2	Wald	Gemeinbedarfsfläche: Bauhof	0,23
// N54.1	Landwirtschaftsfläche	Wasserwirtschaft: Hochbehälter	0,09
// N54.2	Wald	Wasserwirtschaft: Hochbehälter	0,35
// N55	Landwirtschaftsfläche	Mischbaufläche	1,63
// N56.1	Landwirtschaftsfläche	Gemeinbedarfsfl.: Sportanlagen	0,68
// N56.2	Grünfläche	Gemeinbedarfsfl.: Sportanlagen	0,34
N57	Wohnbaufläche	Grünfläche	1,27
// N58.1	Landwirtschaftsfläche	Gewerbegebiet	8,30
// N58.2	Grünfläche	Gewerbegebiet	2,19
// N59	Grünfläche	Gemeinbedarfsfl.: Sportanlagen	1,12
N60	Wohnbaufläche	Landwirtschaftsfläche	1,94
N61	Gewerbefläche (GE)	Wohnbaufläche	1,66