Neustadt a.d.Waldnaab

Kreisstadt des Lkr. Neustadt a.d.Waldnaab

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf vom 06.05.2025

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Neustadt a.d.Waldnaab
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Sebastian Giering

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 Landschaftsarchitektur

Planstand **Vorentwurf vom 06.05.2025**

Nürnberg, 06.05.2025
TB|MARKERT

Matthias Fleischhauer

Neustadt, 06.05.2025
Stadt Neustadt a.d.Waldnaab

1. Bürgermeister Sebastian Giering

Bildquelle Deckblatt: TBM 2024

Inhaltsverzeichnis

A	**Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse**	**7**
A.1	**Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**	**8**
A.1.1	Verwaltungsraum	8
A.1.2	Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme	8
A.1.3	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	9
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	21
A.1.10	Waldfunktionsplan	21
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	Landwirtschaft	34
A.2.6	Forstwirtschaft	34
A.2.7	Wasserwirtschaft	34
A.2.8	Freizeit und Erholung	34
A.2.9	Geologie und Lage im Naturraum	35
A.2.10	Beschreibung und Bewertung der landschaftsökologischen Raumeinheiten	39
B	**Planung: Konzeption, Ziele und Maßnahmen**	**45**
B.1	**Gesamtkonzeption**	**45**
B.2	**Leitbilder für den Siedlungsraum**	**46**
B.2.1	Siedlungsentwicklung	46
B.2.2	Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Arbeitsplätze	47
B.2.3	Infrastruktur und Versorgung	48
B.3	**Leitbilder für den Landschaftsraum**	**49**
B.3.1	Naturschutz und Landschaftspflege	49
B.4	**Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung**	**54**
B.4.1	Wohnen	54
B.4.2	Wirtschaft und Gewerbe	63
B.4.3	Soziale und technische Infrastruktur	67
B.5	**Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Landschaftsraumes**	**70**
B.5.1	Naturschutz und Landschaftspflege	70
B.5.2	Landwirtschaft	70
B.5.3	Forstwirtschaft	71

B.5.4 Erholung und Landschaft 71
B.5.5 Wasserwirtschaft 72

B.6 Flächenkonzeption 73
B.6.1 Flächen mit Nutzungsänderung 75
B.6.2 Flächen mit Rücknahme der Bauflächendarstellung 84
B.6.3 Erstmalige Neubauflächen 87
B.6.4 Bilanz der Änderungsflächen 96

C Umweltbericht 97

C.1 Einleitung 97
C.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes 97

C.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 98
C.2.1 Ziele aus Fachgesetzen 98
C.2.2 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete 99
C.2.3 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan 99
C.2.4 Gewässerentwicklungspläne 99
C.2.5 Hochwasserschutzkonzepte 99
C.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern 100
C.2.7 Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 100

C.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Gemeindegebiet 101
C.3.1 Fläche 101
C.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 101
C.3.3 Boden 113
C.3.4 Wasser 115
C.3.5 Klima/Luft 115
C.3.6 Landschaft 117
C.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 117
C.3.8 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung 117
C.3.9 Wechselwirkungen 118

C.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 118
C.4.1 Fläche 119
C.4.2 Bauliche Entwicklungsflächen 119
C.4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 139
C.4.4 Belange des technischen Umweltschutzes 139

C.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung 140

C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 140
C.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 140
C.6.2 Gesamtausgleichsbedarf/geeignete Maßnahmen zum Ausgleich 142

C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten 142

C.8	**Zusätzliche Angaben**	**143**
C.8.1	Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	143
C.8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	143
C.9	**Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)**	**143**
C.10	**Allgemeinverständliche Zusammenfassung**	**144**
D	**Rechtsgrundlagen und Quellen**	**146**
D.1	**Rechtsgrundlagen**	**146**
D.2	**Referenzliste mit Quellen**	**147**
E	**Abbildungsverzeichnis**	**148**
F	**Tabellenverzeichnis**	**148**
G	**Anhang**	**149**
G.1	**Liste der Bodendenkmäler**	**149**
G.2	**Liste der Baudenkmäler**	**149**
G.3	**Themenkarten Flächennutzungsplan**	**149**

A Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Waldnaab wurde Ende der 1990er Jahre erarbeitet und im November 1998 durch das Landratsamt Neustadt a.d.W. genehmigt. Der Plan wurde seit dem Eintreten seiner Rechtskraft nach 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. Ebenfalls direkt an das Gemeindegebiets Neustadts angrenzend liegt die 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 – 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)

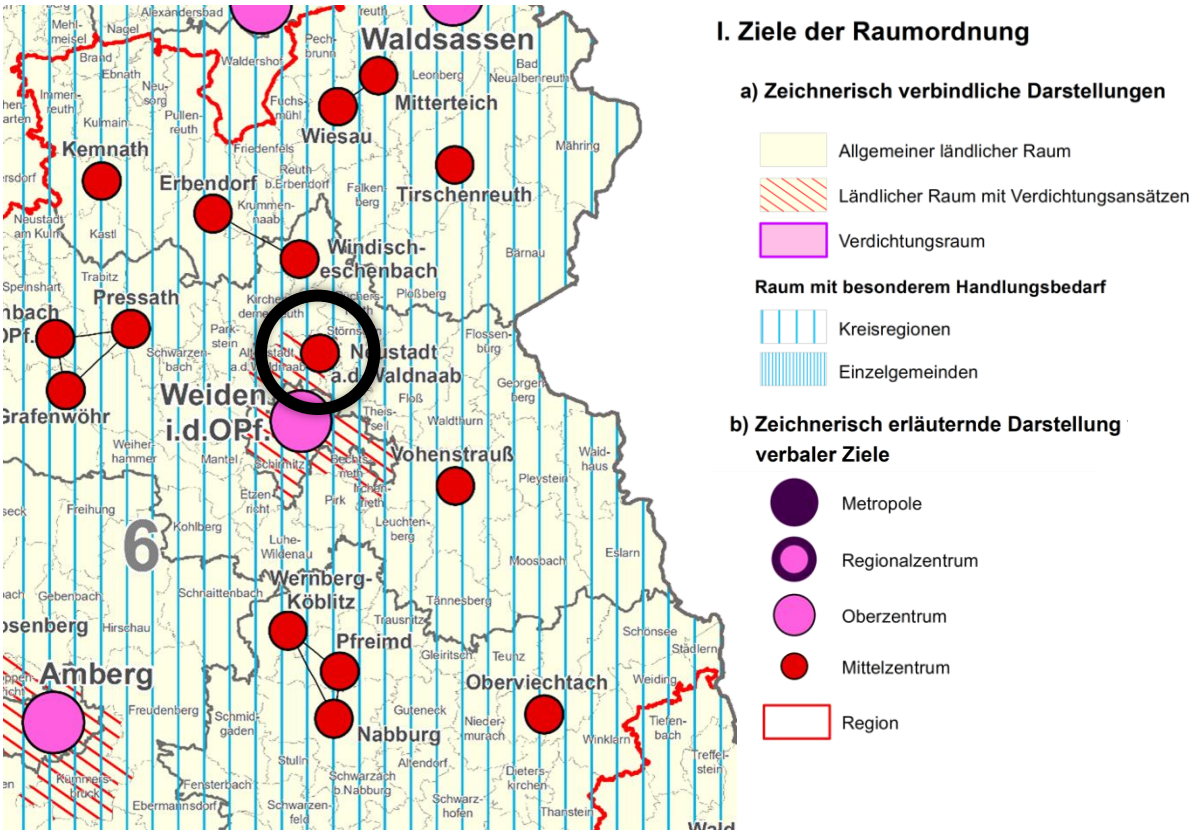


Abb. 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2023, Neustadt an der Waldnaab durch schwarzen Umring hervorgehoben (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie 2022)

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

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP sind für die Neuaufstellung 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 Lebensumfelds

  insbesondere 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 Hauptverkehrstrassen 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 hundertjährlichen 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)]

A.1.3.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

Der Regionalplan steuert die raumbedeutsamen Entwicklungsabsichten auf regionaler Ebene und verfeinert damit die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms für ganz Bayern. Die Gemeinde Neustadt a.d.Waldnaab gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Oberpfalz-Nord (6) und ist im gültigen Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Direkt südlich grenzt das Oberzentrum Weiden i. d. Oberpfalz mit dem es umgebenden „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ an. Die gesamte Planungsregion Oberpfalz-Nord ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ festgelegt.

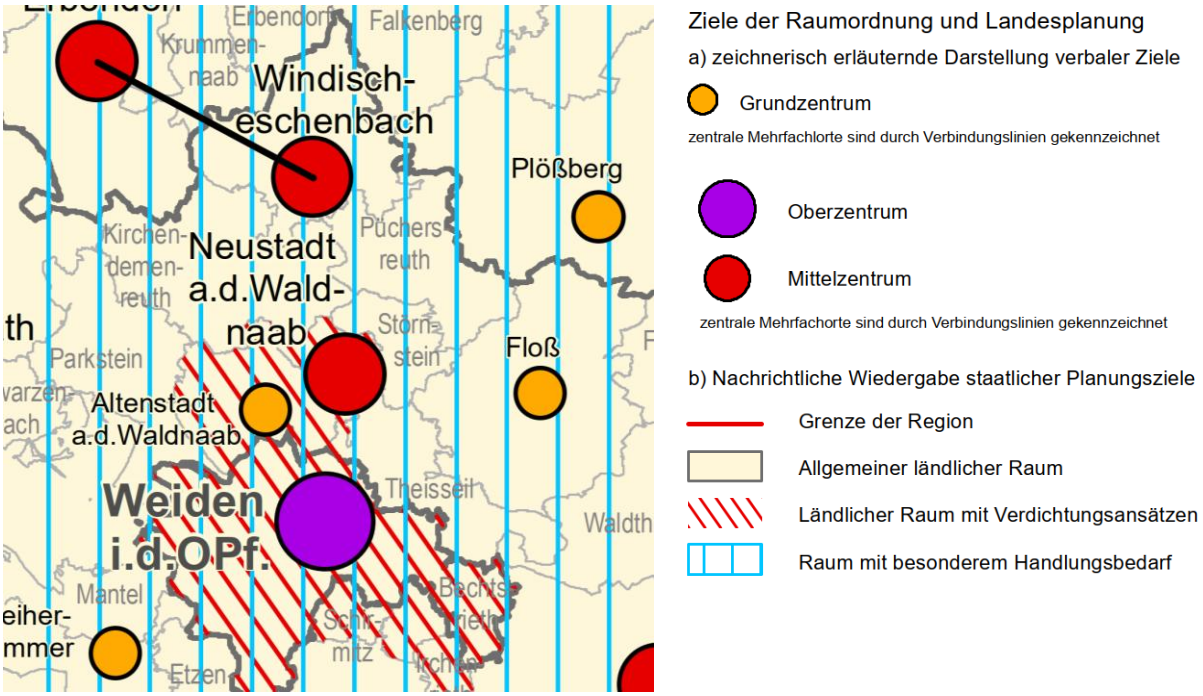


Abb. 2 Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Oberpfalz-Nord 2022
(Quelle: Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord 2022)

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans Oberpfalz-Nord sind für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt an der Waldnaab einschlägig:

A I Übergeordnetes Leitbild

- Die Region Oberpfalz-Nord soll in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, dass eine hohe Lebensqualität, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden. Grundlage dafür ist eine ökologisch, ökonomisch und sozial tragfähige Entwicklung der Region, die es ermöglicht gleichwertige Lebens und Arbeitsbedingungen zu erreichen. [A I, 1.1 (G)]
- Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Die dafür benötigten Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume sollen jeweils in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung möglichst

optimal genutzt und kombiniert werden, so dass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden. [A I, 1.2(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)]

BII 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	*// wird im weiteren Verfahren ergänzt*		
2			
3			
4			
5	An der Tirschenreuther Straße – Aldi-NEW	Gewerbegebiet in Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“	
6	Am Klauberg	Flächen für Wald in Allgemeines Wohngebiet; Grünfläche in Maßnahmenfläche (Ausgleichsfläche)	
7			
8	SO Photovoltaik Windischeschenbacher Straße	Landwirtschaftsfläche zu Sonderbaufläche Photovoltaik	
9	Ehemaliges Tritschler-Areal	Gewerbegebiet in Grünfläche / öffentliche Parkanlage	*im Verfahren*

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
Am Klauberg	*n/a*
Rumpler III – 1. Änderung	08.05.2017
An der Rastenhofer Straße	15.10.2018
An der Tirschenreuther Straße ALDI-NEW	*n/a*

Name des Bebauungsplans	in Kraft getreten
Gramau Ost IV	05.06.2019
NEW-Süd	02.03.2021
Nördlich der Gramau	*n/a*
Nördlich der Gramau – 2. Änderung	*n/a*
Nördlich der Gramau – 3. Änderung	*n/a*
Nördlich der Gramau – 4. Änderung	10.10.20219
Zacharias-Frank-Straße	05.03.2013

Tab. 1: Rechtswirksame Bebauungspläne der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab

Alle in Tab. 1 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).

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“ (Verordnungsgeber-Nr. 16).

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 Überschwemmungsgebieten.

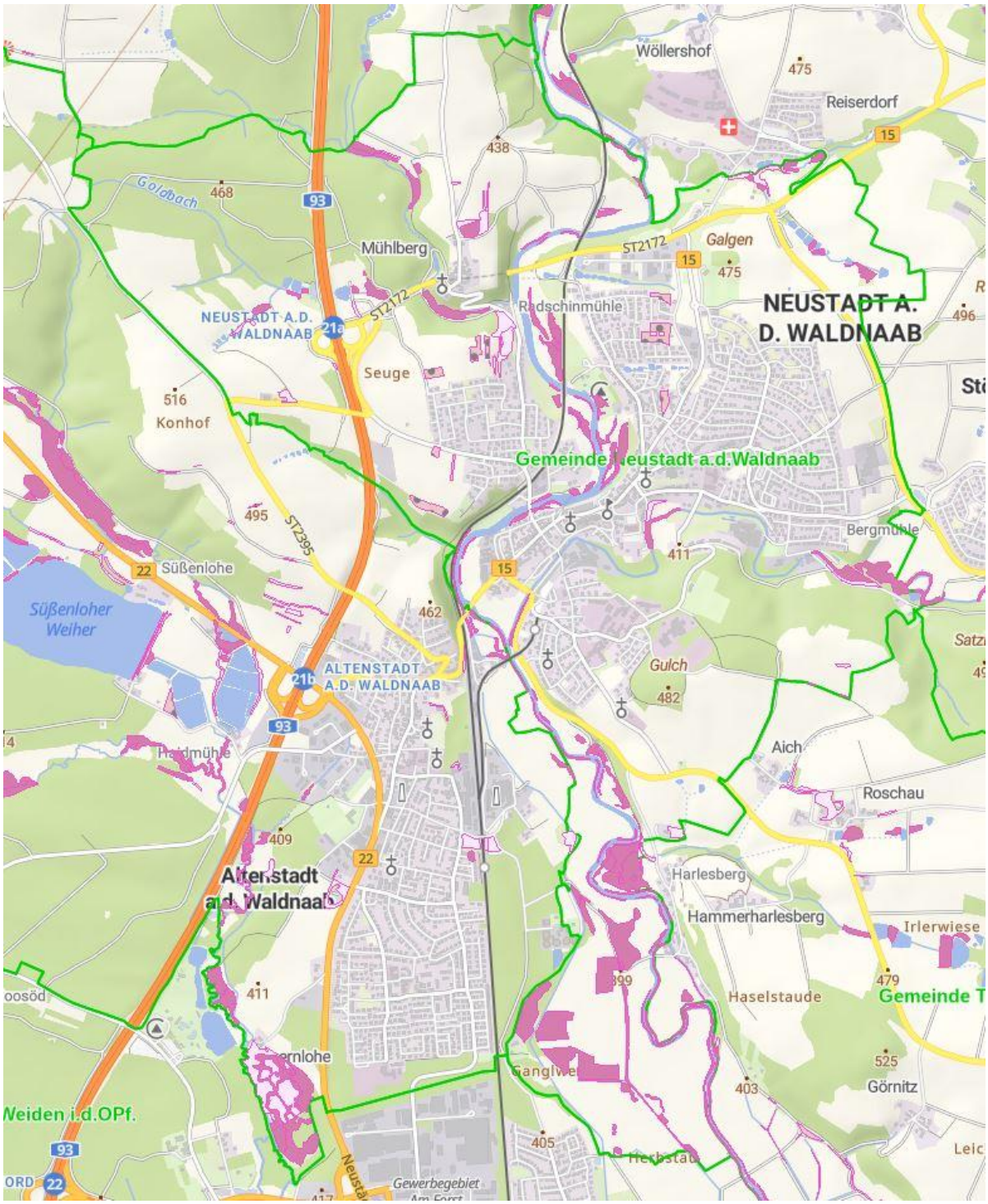


Abbildung 1: Auszug der Gemeinde (Gemeindegrenze grün) mit Darstellung aller innerhalb des Gemeindegebietes befindlichen Biotope (rosa) [BayernAtlas, 2025]

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. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Feldhecken, mesophile Gebüsche oder Extensivgrünland.

A.1.7.5 Sonstige Schutzgebiete oder -objekte

Innerhalb des Gemeindegebietes sind keine Naturschutzgebiete ausgewiesen.
Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich keine Schwerpunktegebiete des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayerns.

A.1.8 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete. Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

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
› Glasgewerbe (Glasgewerbe, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden, Kokerei (Gaserzeugung))	44.773
› Tankstelle	- -

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.

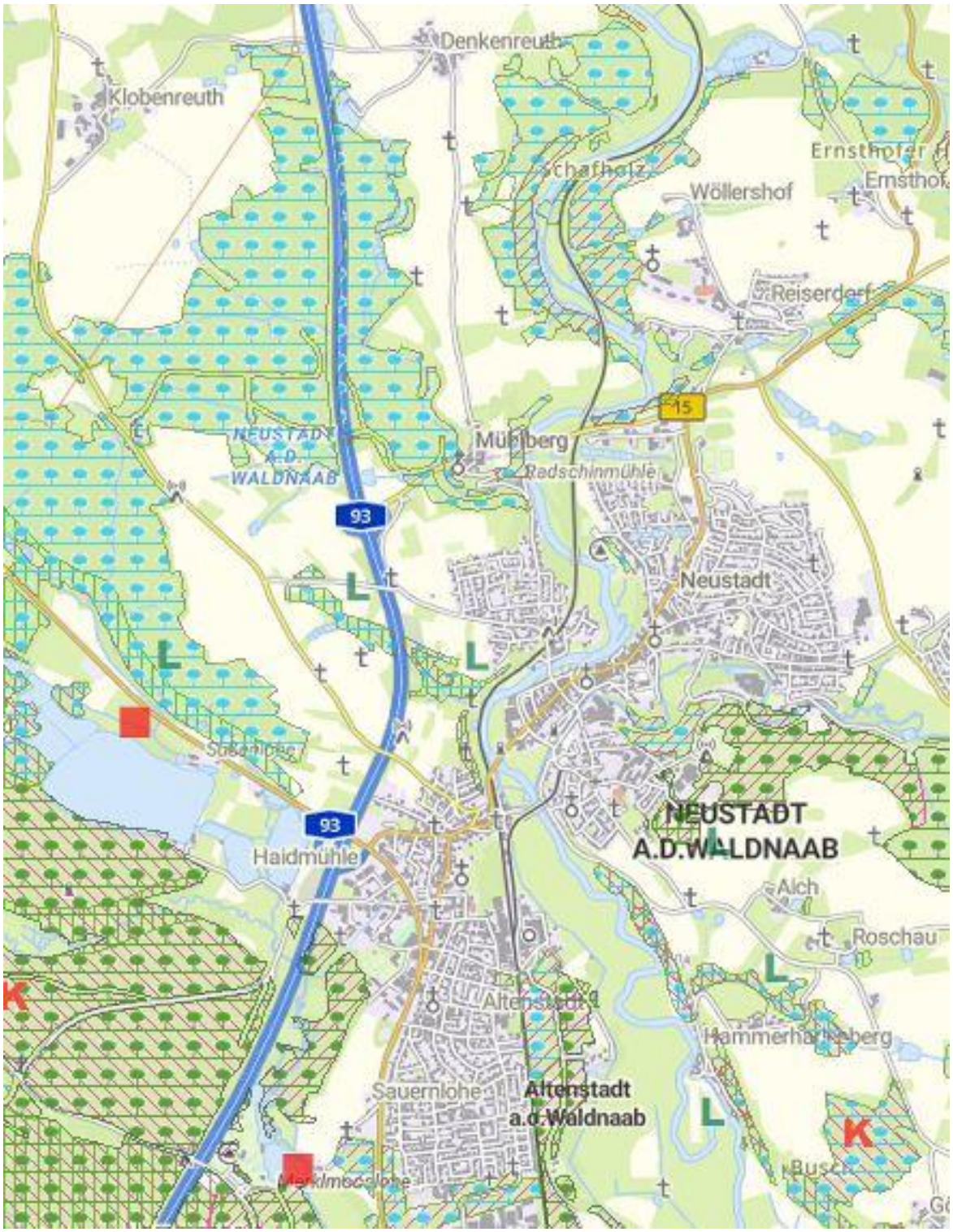


Abbildung 2: Forstliche Übersichtskarte mit Darstellung der Waldfunktionen im Gemeindegebiet (FIN-WEB, 2025)

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 an der Waldnaab, Mühlberg, Bergmühle und Radschinmühle.[1] Der mit Abstand größte Ortsteil ist die Kernstadt Neustadt an der 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) und 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)

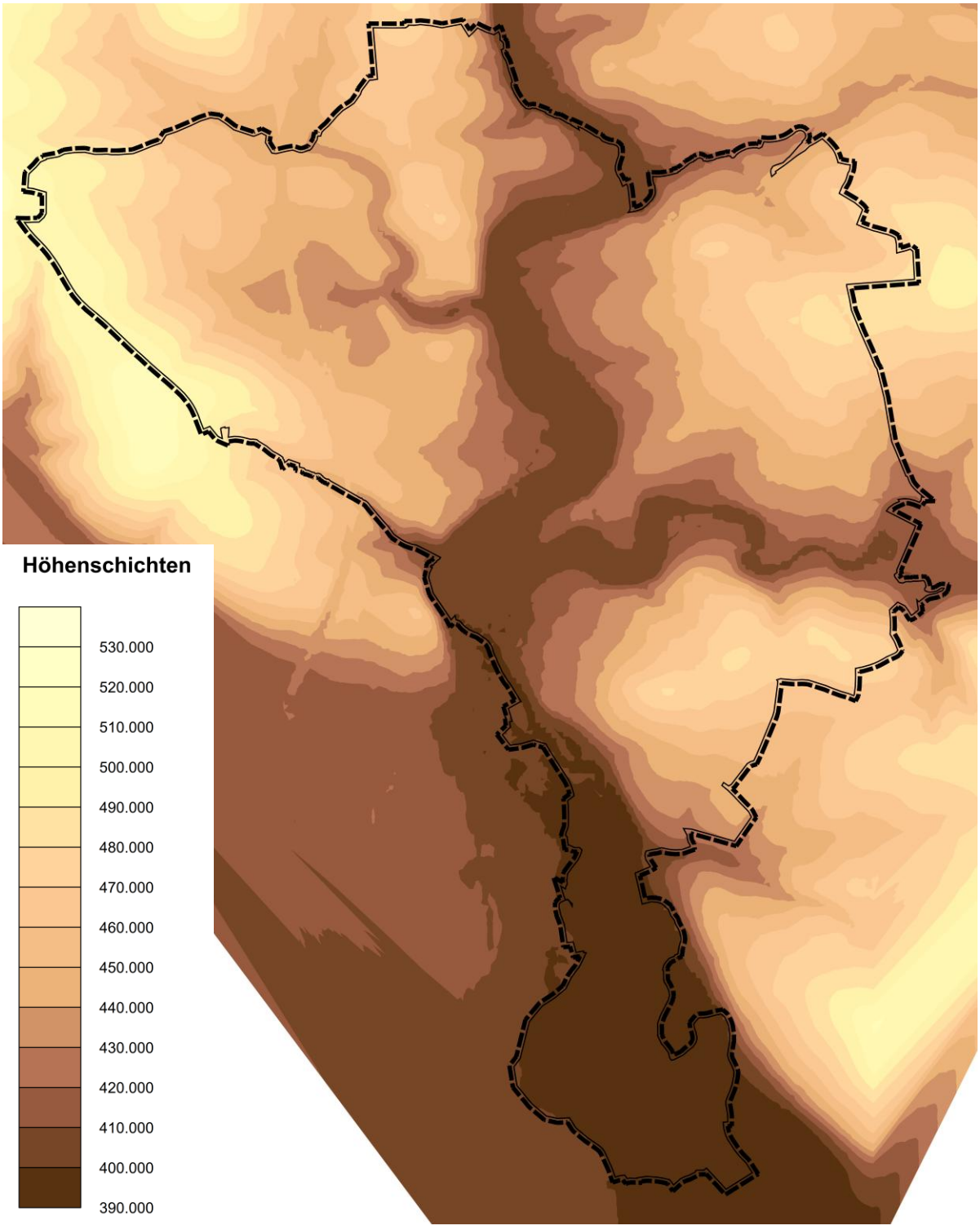


Abb. 3: Höhenschichtkarte Neustadt a.d.Waldnaab; Angaben in Metern über NHN, 10 m-Intervalle basierend auf DGM25-Daten (Quelle: eigene Darstellung nach Bayerische Vermessungsverwaltung / LDBV 2024

Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind neben der Altstadt insbesondere die östlich der Waldnaab und nördlich der Floß gelegenen Gebiete Gramau und Rumpler. 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 bedeutsame 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

Anhang mariner Sandgesteine konnte zurückverfolgt werden, dass im Gebiet der heutigen Stadt Neustadt an der 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 Böhmischen Reich angeschlossen. Das schon im 13. Jahrhundert erbaute Alte Schloss wurde 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 Lobkowitzer verkauft und zu „Neustedl“ umbenannt, bevor sie schließlich 1792 ihren heutigen Namen „Neustadt an der Waldnaab“ erhält. Mit dem Rheinbund löste sich im Jahr 1806 das Fürstentums 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. 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 an der Waldnaab entwickelte sich zur gegenwärtig drittgrößten Stadt des gleichnamigen Kreises (Lkr. 2022: ca. 96.000 EW) und zählte 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

Einwohnern auch in jüngerer Vergangenheit eine recht stabile Bevölkerungsentwicklung vollzogen.[2] 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, Mühlberg, Bergmühle und Radschinmühle vier amtliche Orte.

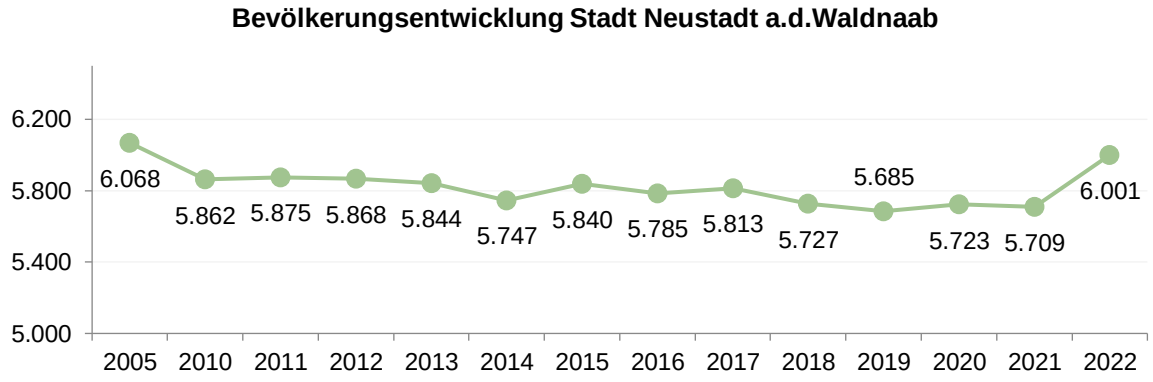


Abb. 4: Bevölkerung der Gemeinde Neustadt a.d.Waldnaab[3]

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.

[2] *https://www.neustadt.de/media/11155/bevoelkerung_gemeinden_2010_2021.pdf* (Stand: 03.04.2023)
[3] *https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2021/09374139.pdf* (Stand: 18.03.2024)

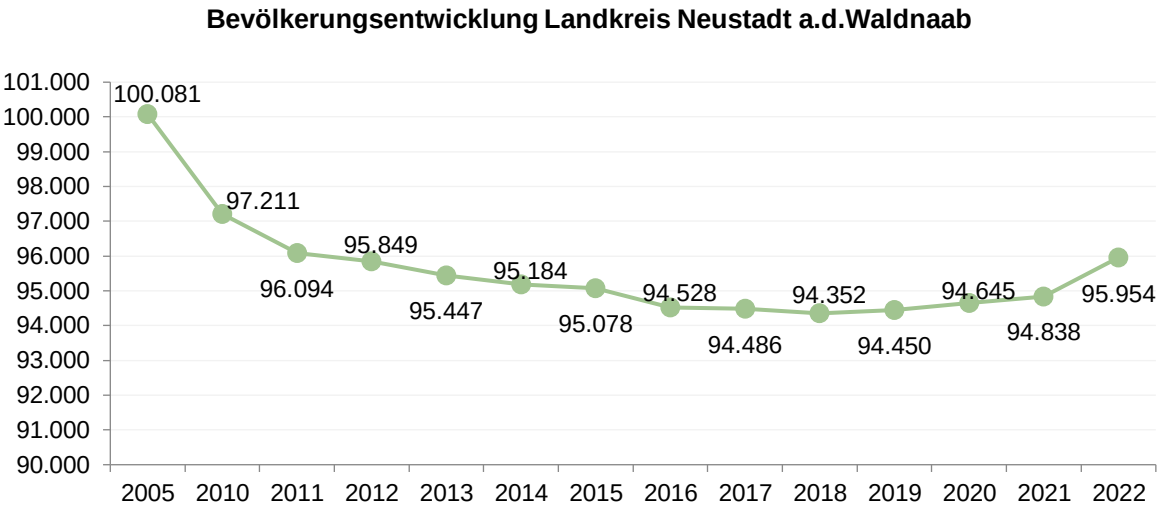


Abb. 5: Bevölkerung des Landkreises Neustadt a.d.Waldnaab[4]

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.

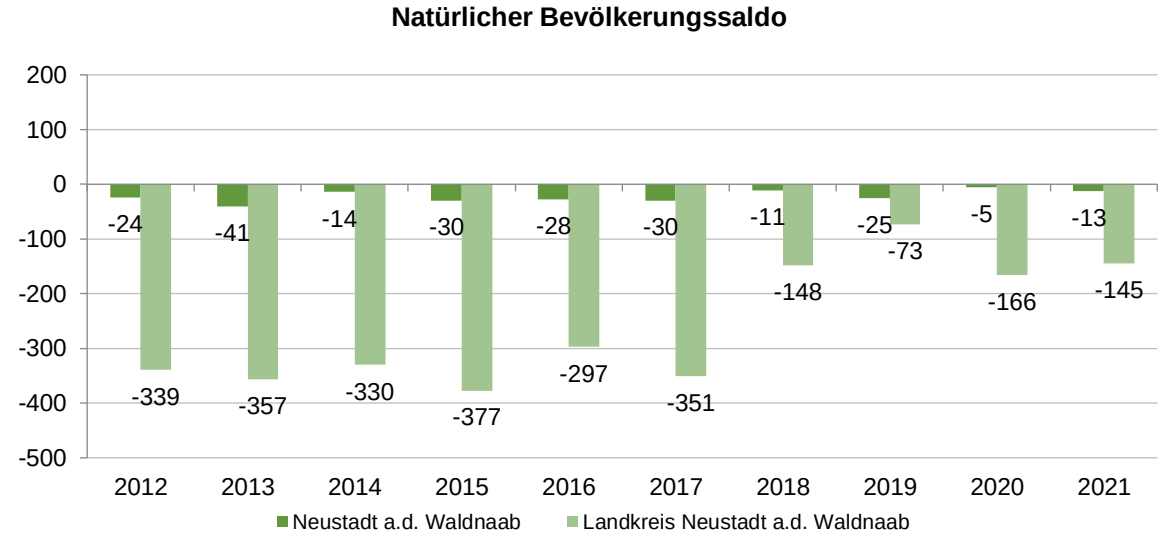


Abb. 6: Natürlicher Bevölkerungssaldo Gemeinde und Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab (2012- 2021)[5]

[4] Datengrundlage: *https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online#abreadcrumb* (Stand: 18.03.2024)
[5] ebd.

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. 7 Ersichtlichen stark schwankenden Zuwanderungszahlen in der Vergangenheit:

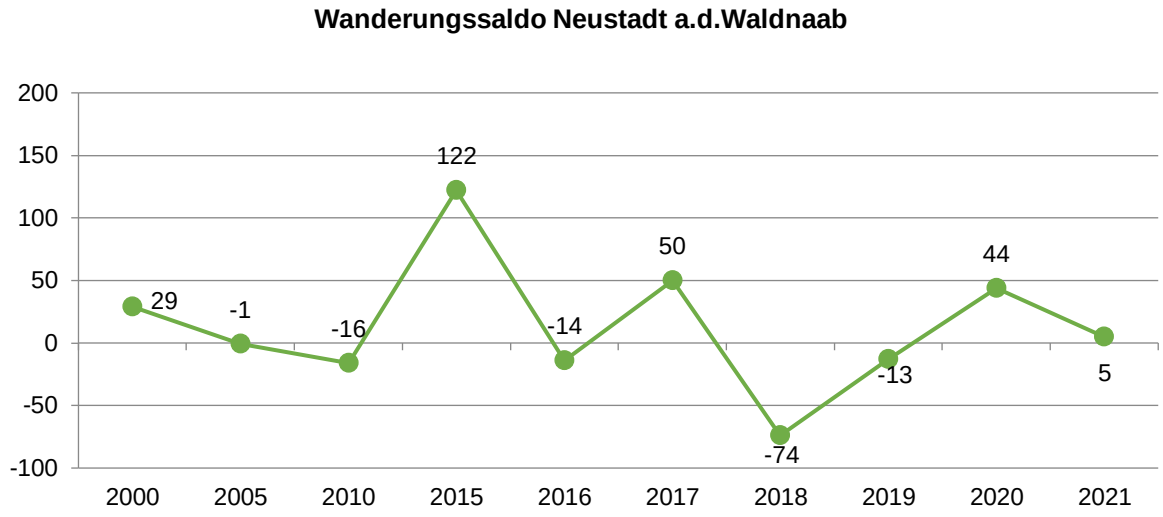


Abb. 7: Wanderungsbewegungen Gemeinde Neustadt an der Waldnaab (2000-2021)[6]

Die Zahlen lassen kein klares Muster erkennen. Während die Zuwanderungsspitze 2015 ggf. mit den hohen Asylzahlen in ganz Deutschland in diesem Zeitraum zu erklären ist, ist der Saldo im Folgejahr bereits wieder leicht negativ. Baugebietserschließungen wie *Zacharias-Frank-Straße* (2013) und *Rumpler III* (2017) konnten wahrscheinlich durch den neu geschaffenen Wohnraum auch neue Einwohner für die Stadt Neustadt erschließen, insbesondere im Jahr 2018 ist hingegen ein abrupter, deutlicher Abwanderungsüberschuss zu verzeichnen. Im langjährigen Schnitt fällt das Wanderungssaldo jedoch positiv aus.

Dass die Schwankungen nicht gemeindespezifisch sind, zeigt abermals der Vergleich mit dem Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab. Die Abwanderung bis 2010 fällt noch einmal deutlich stärker aus als im Gemeindegebiet Neustadts. Die Spitzen 2015 bis 2017 sind ähnlich ausgeprägt, wobei im Jahr 2015 über die Hälfte der Zuwanderung im Landkreis allein auf die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab entfiel, während 2018 andere Landkreisgemeinden die Abwanderung in der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab überkompensierten und insgesamt für eine positive Wanderungsbilanz sorgten. Im Jahr 2020 erreichte der Wanderungsüberschuss mit 381 Einwohnern einen Höchstwert.

[6] Datengrundlage: *https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online* (Stand: 18.03.2024)

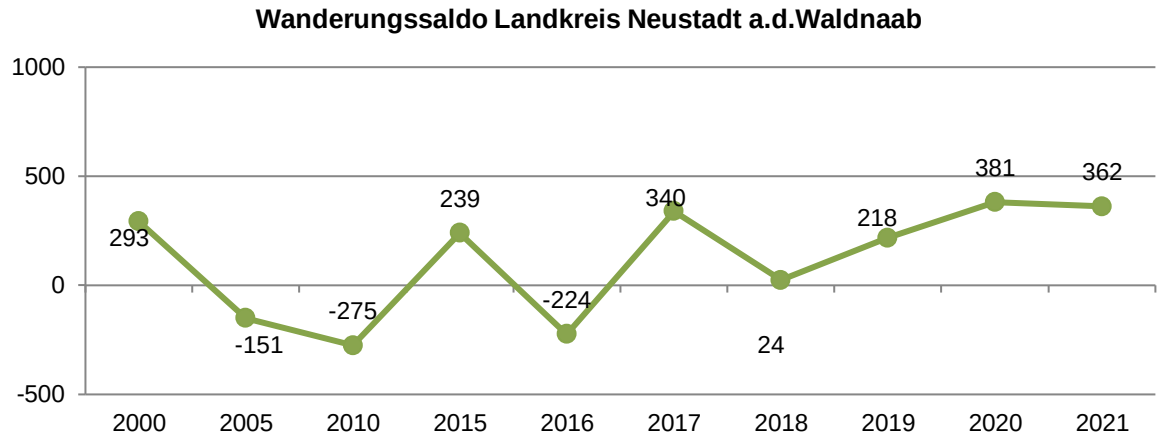
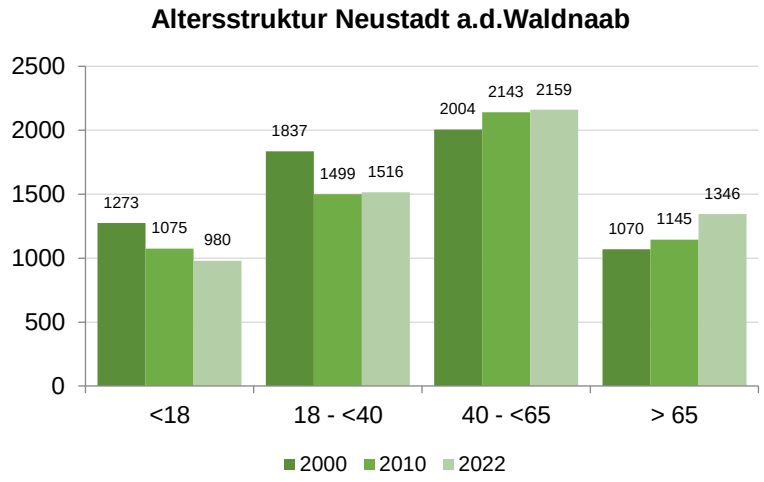


Abb. 8: Wanderungsbewegungen Landkreis Neustadt an der Waldnaab (2000-2021)[7]

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 2000, 2010 und 2022 wird deutlich, dass der Anteil der Anteil der über 40-Jährigen zunimmt; besonders starke Zuwächse sind bei der Altersgruppe „65 und älter“ zu verzeichnen. Im Jahr 2022 ist bereits mehr als jeder fünfte Einwohner der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab über 65 Jahre alt.



	2000	2010	2022
< 18	20,6	18,3	16,3
18 - ≤ 40	29,7	25,6	25,3
40 - ≤ 65	32,4	36,6	36,0
> 65	17,3	19,5	22,4
Werte in %			

Abb. 9: Bevölkerung nach Altersgruppen Stadt Neustadt a.d.Waldnaab 2000, 2010 und 2022[8]

[7] Datengrundlage: *https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online* (Stand: 18.03.2024)
[8] Datengrundlage: *https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online* Stand (18.03.2024)

A.2.4.5 Bevölkerungsprognose

Wesentliche Quellen für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung sind die

- Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 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 95.954 Einwohnern im Jahr 2022, für das Jahr 2042 eine Einwohnerzahl von ca. 93.500 erwartet wird.[9] Dies würde eine moderate Bevölkerungsabnahme von ca. 2,6 % bedeuten.

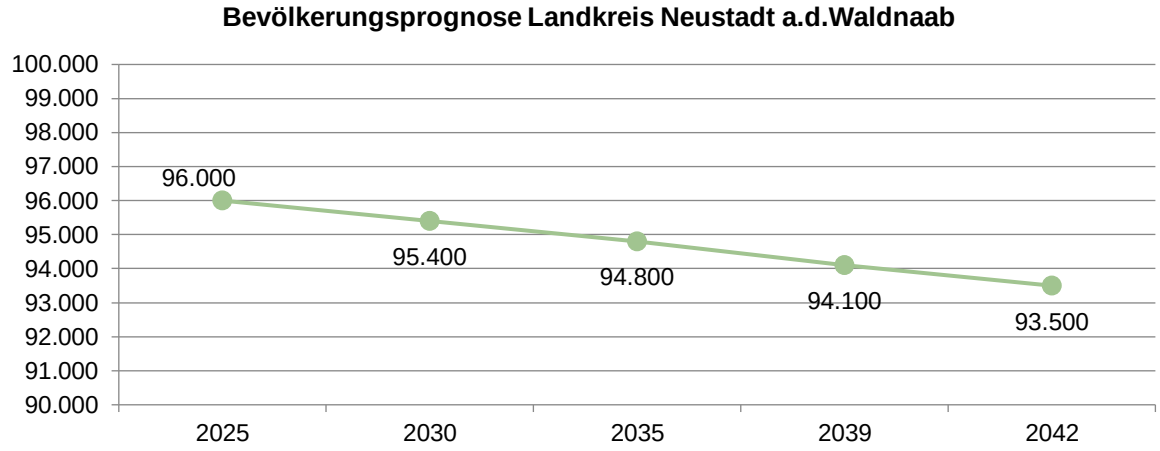


Abb. 10: Bevölkerungsprognose Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab 2025 bis 2042[10]

[9] Vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2035 - Demographisches Profil für den Lkr. Neustadt a.d.Waldnaab, Dezember 2016, S. 5
[10] ebd.

Vergleich mit umliegenden Landkreisen

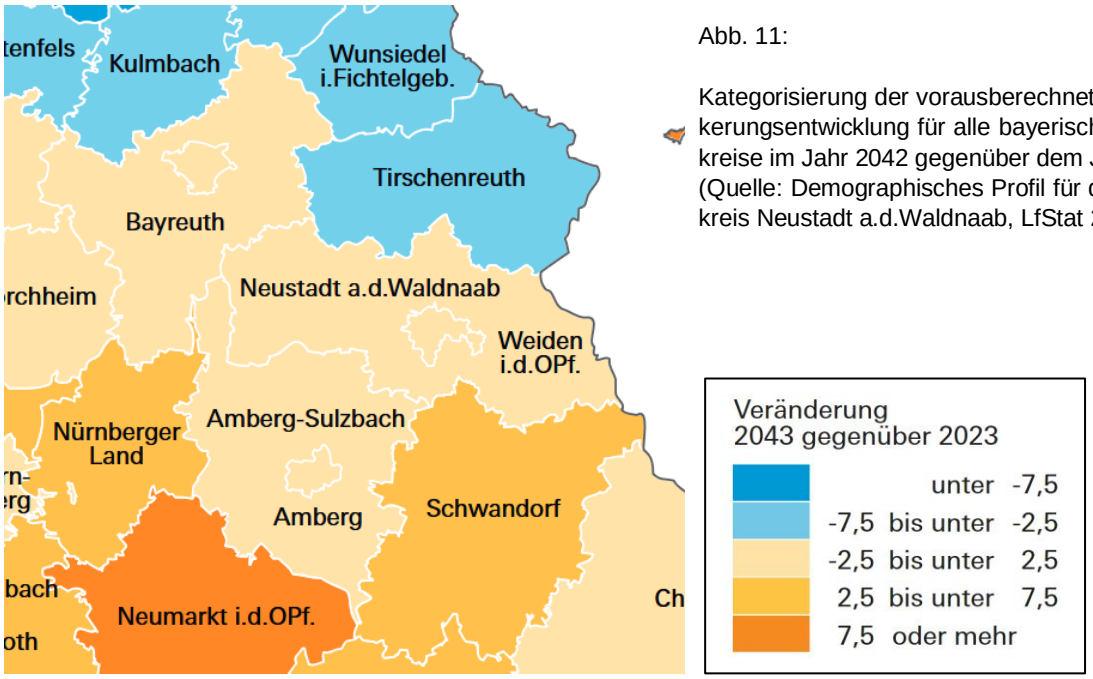


Abb. 11:

Kategorisierung der vorausberechneten Bevölkerungsentwicklung für alle bayerischen Landkreise im Jahr 2042 gegenüber dem Jahr 2022 (Quelle: Demographisches Profil für den Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab, LfStat 2025)

Wie in Abb. 11 ersichtlich, wird auch für die umliegenden Landkreise Bayreuth, Amberg-Sulzbach sowie die kreisfreie Stadt Weiden i.d.OPf. bis zum Jahr 2042 eine stabile Bevölkerungsentwicklung erwartet; der Landkreis Schwandorf wird vsl. leicht wachsen. Lediglich für den nördlich angrenzenden Landkreis Tirschenreuth wird, wie beinahe für das gesamte nordostbayerische Grenzgebiet, mit einer abnehmenden Bevölkerungszahl gerechnet.

Für die **Stadt Neustadt a.d.Waldnaab** selbst berechnet das Bayerische Landesamt für Statistik einen Einwohnerstand von ca. **5.290 im Jahr 2039**. Bezogen auf **6.001** Einwohner im Jahr 2022 entspräche dies einer Bevölkerungsabnahme von ca. 11,8 %.[11]

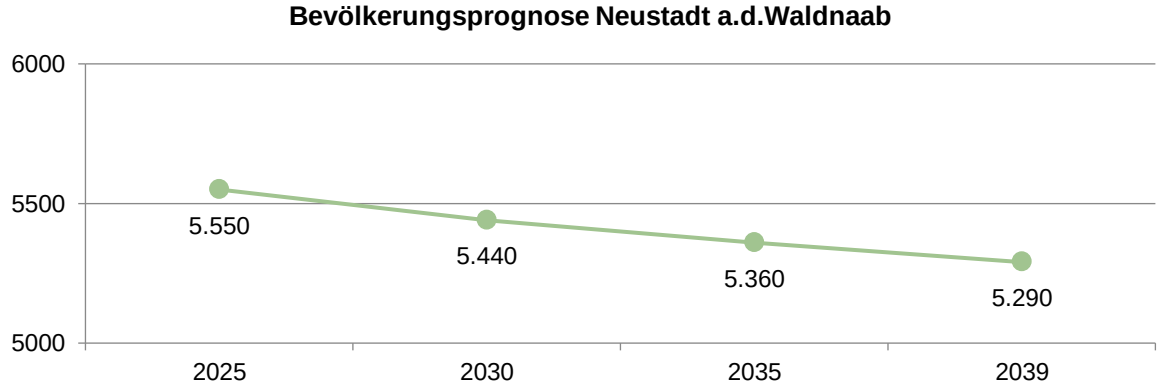


Abb. 12: Bevölkerungsprognose Neustadt a.d.Waldnaab 2025 bis 2039[12]

[11] Datengrundlage: *https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online* Stand (18.03.2024)
[12] Datengrundlage: *https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online* Stand (18.03.2024)

Wie weiter oben beschrieben ist grundsätzlich eine gewisse Parallelität zwischen den Entwicklungsverläufen in Landkreis und Stadt Neustadt a.d.Waldnaab naheliegend. Eine so deutliche Abweichung hinsichtlich der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung, wie sie die Abbildungen Abb. 10 und Abb. 12 zeichnen, erscheint hingegen allein schon deshalb unwahrscheinlich, weil die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab durch ihre räumliche Nähe zum Oberzentrum Weiden i.d.OPf. und die sehr gute verkehrliche Anbindung eine bessere Lagegunst aufweist als einige der anderen kreisangehörigen Gemeinden. Zudem erscheint aufgrund der starken Schwankungen insbesondere auch in der jüngeren Vergangenheit eine derart linear sinkende Einwohnerentwicklung abwegig.

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 65+ bzw. 75+ und ein Rückgang insbesondere der erwerbsfähigen Bevölkerung. Für den Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab wird bis 2042 mit einer Zunahme der über-75-Jährigen um über die Hälfte (+ 56 %) gerechnet, während die Zahl der unter-19-Jährigen um gut 2 %, die der 19- bis unter-75-Jährigen um ca. 10,5 % abnehmen wird. Eine ähnliche Entwicklung wird auch in der Gemeinde Neustadt a.d.Waldnaab erwartet, wie aus der folgenden Abb. 13 hervorgeht:

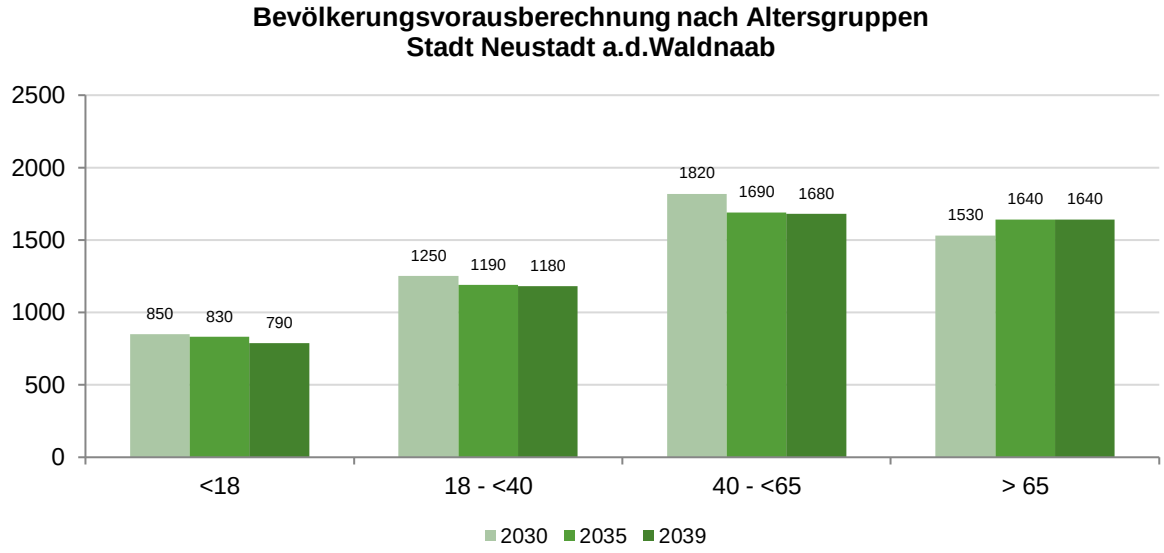


Abb. 13: Bevölkerungsvorausberechnung Neustadt a.d.Waldnaab 2030 bis 2039[13]

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. Auf diese Entwicklung soll bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen und der Schaffung neuen Wohnraums durch entsprechend flexible und gut integrierte Angebote reagiert werden.

[13] Datengrundlage: *https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online* Stand (18.03.2024)

A.2.5 Landwirtschaft

Aktuell werden 40,2 % der Gemeindefläche für landwirtschaftliche Tätigkeiten genutzt (Statistik Bayern, 2023).

A.2.6 Forstwirtschaft

Aktuell werden 18,5 % der Gemeindefläche für forstwirtschaftliche Tätigkeiten genutzt (Statistik Bayern, 2023).

A.2.7 Wasserwirtschaft

Durch die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab fließen die Waldnaab (Gewässer 1. Ordnung) und die Floß (Gewässer 2. Ordnung). Bei einem hundertjährlichen 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 hundertjährlichen 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).

A.2.8 Freizeit und Erholung

A.2.8.1 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. Offizielle Grillplätze gibt es im Gemeindegebiet nicht.

Es gibt insgesamt 5 öffentliche Spielplätze, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen.

A.2.8.2 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.2.8.3 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 Altenstadt a.d.Waldnaab und Weiden i.d.OPf. sowie in Richtung Flossenbürg.

A.2.8.4 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.2.9 Geologie und Lage im Naturraum

A.2.9.1 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 gestirchelt – 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.

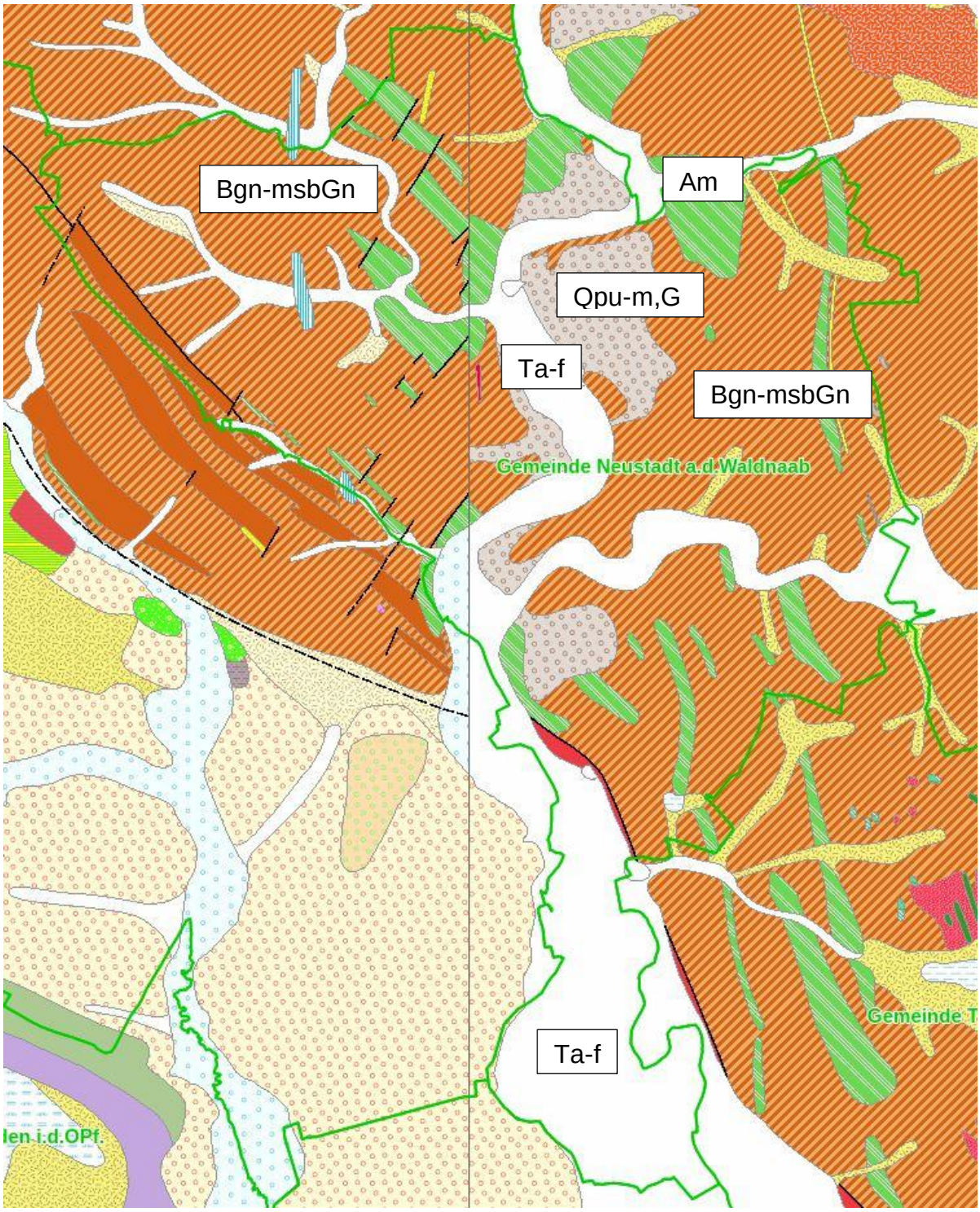


Abbildung 3: Digitale geologische Karte von Bayern (BayernAtlas, 2025)

A.2.9.2 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 er 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.

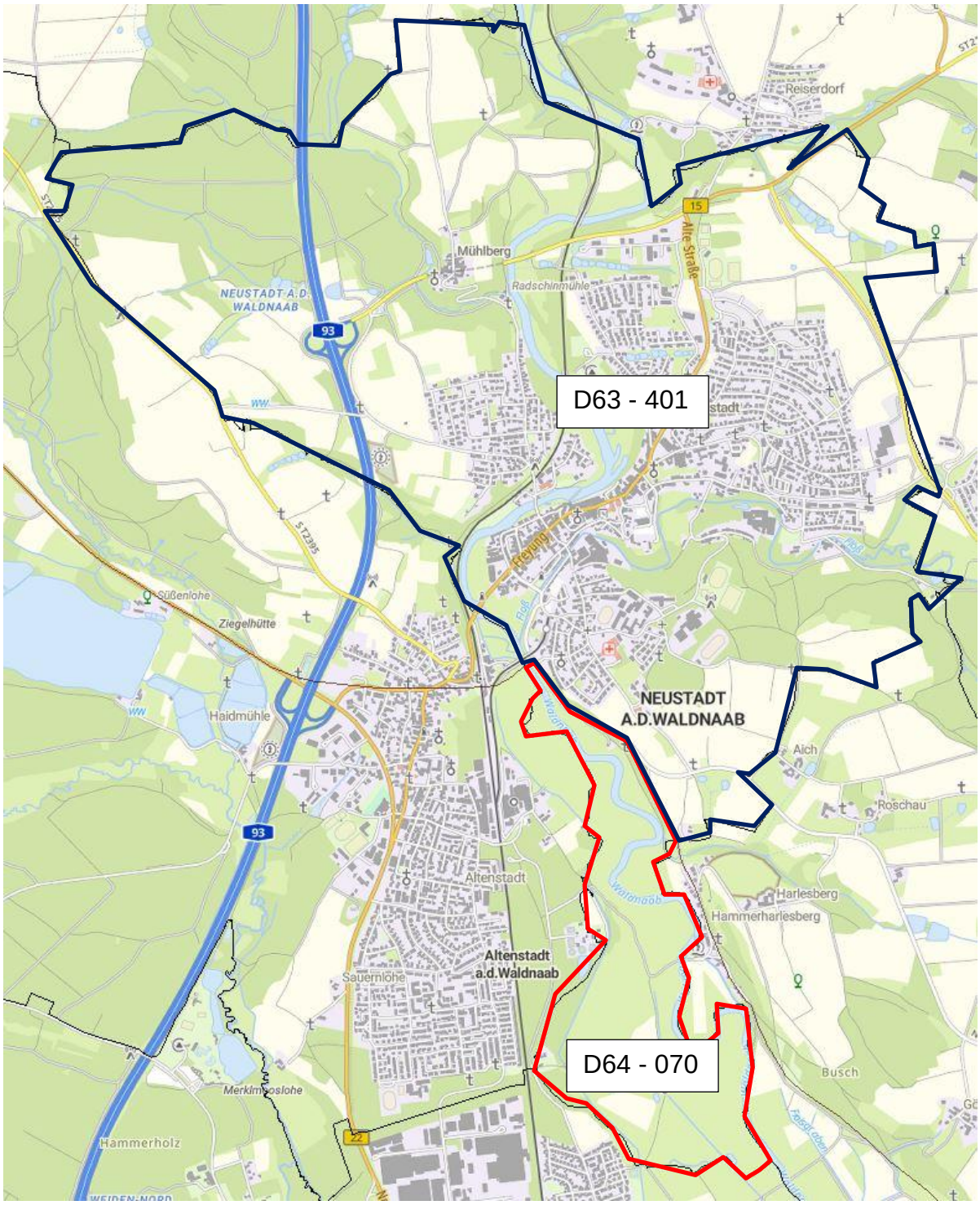


Abbildung 4: Darstellung der Naturraum-Haupteinheiten (Ssymank) und -Einheiten (Meyen/Schmithüsen et al.), Rot D62 und dunkelbau D63 [Auszug FIN-WEB, 2025]

A.2.10 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.2.10.1 Landschaftsökologische Raumeinheit „Fließgewässer und Auebereich Waldnaab und Floß“

Abb. 14: Im Bildhintergrund das Fließgewässer Waldnaab

Abb. 15: Im Bildhintergrund das Fließgewässer Floß

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.2.10.2 Landschaftsökologische Raumeinheit „Waldnaab-Tal“

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.2.10.3 Landschaftsökologische Raumeinheit „Waldgebiete Rabenholz und Berg“

Abb. 16: Blick im Waldgebiet „Berg“ Umfeld Sportplatz Bildstraße

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.2.10.4 Landschaftsökologische Raumeinheit „Landwirtschaftliche Hanglagen“

Abb. 17: Blick von Norden nach Süden auf das ansteigende Tertiärhügelland

Lage/ Abgrenzung	Übergangsflächen von den Talbereiche 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 das Wachstum im Umfeld des Oberzentrums 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) Anfang der 2012er Jahre für das Stadtgebiet erarbeiteten Ziele und Leitbilder zu verschiedene Themenbereichen wurden bei der Entwicklung des vorliegenden Flächennutzungsplans berücksichtigt und aufgegriffen.

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. Die schon im FNP von 1998 vorgesehenen, aber nie realisierten Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand (Breiter Weg in Richtung BAB 93) sollen aufgrund der nahezu ausgeschöpften bestehenden **Gewerbeflächen** zukünftig als Gewerbe- *statt* Wohnbaufläche dargestellt werden.

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 Bundesregierung[14] 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.

- Konzentration baulicher Entwicklung
- Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken
- Attraktivierung der Ortsmitte, insbesondere Freyung und Stadtplatz als zentrale Treffpunkte und Kleingewerbezonen
- 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)
- zukünftige Rücknahme einzelner Bauflächenpotentiale bei Änderung der Rahmenbedingungen
- möglichst integrierte Lage: Arrondierung statt Zersiedlung
- Reduzierung des Erschließungsaufwandes/-kosten
- Rücksichtnahme auf gewachsene Strukturen

[14] 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)
- bessere Taktung der bestehenden Busverbindungen

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, zuvorderst zu nennen sind allerdings die allgemeinen nationalen, europäischen und globalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Verfügbarkeit bzw. Nichtverfügbarkeit geeigneter Flächen im Gemeindegebiet, konkurrierende Angeboten 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 Baugebietserschließung).

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.

Die Darstellung, Verortung und weitere Ausführung der folgenden Leitbilder in Kartendarstellungen wird im w

B.3.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Bezüglich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden Raumeinheiten übergreifend als sogenannte „Suchräume“ 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***
	Waldumbau Entwicklung stabiler, klimaangepasster Laubmischwälder
	Naturverträgliche Landwirtschaft Erhöhung der Strukturvielfalt in landwirt. Intensiv genutzten Gebieten und Extensivierung der Nutzung
	Natürlicher Hochwasserschutz Erhalt, Ausbau und Schaffung von Flächen für den natürlichen Hochwasserschutz (Flutwiesen, Auenentwicklung)

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

B.3.1.1 Waldumbau

Das wesentliche Ziel des Waldumbaus ist es, die Wälder gegenüber biotische und abiotische 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 Resilient 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 Waldfläche 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 (Donau oder Vils) 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:

- Strukturanreicherung; 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 (Segetalvegation/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 gewissen Stellen z.B. im östlichen Umfeld der Stadt Aicha a.d.Donau. 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 Entwicklung von Wiesen- und 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 unterschieden. 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).

B.3.1.5 Verbesserung der Freizeit und 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 (Piktogramm) 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.

B.4 Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung

B.4.1 Wohnen

B.4.1.1 Siedlungsentwicklung

Bautätigkeit

Mit der stabilen und zuletzt wieder leicht wachsenden Bevölkerung in Neustadt a.d.Waldnaab verändert sich die Nachfrage nach Wohnraum. Im Zeitraum von 2012 bis 2022 stieg die Anzahl der Wohngebäude (einschließlich Wohnheime) von 1.441 auf 1.524 (+ 5,8 %).

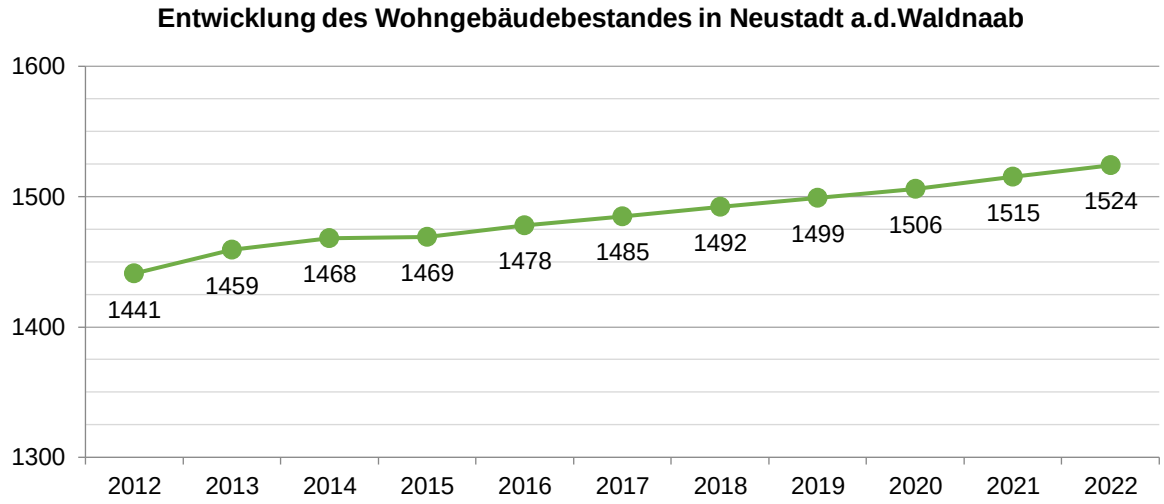


Abb. 18: Anzahl der Wohngebäude in Neustadt a.d.Waldnaab 2012 bis 2022[15]

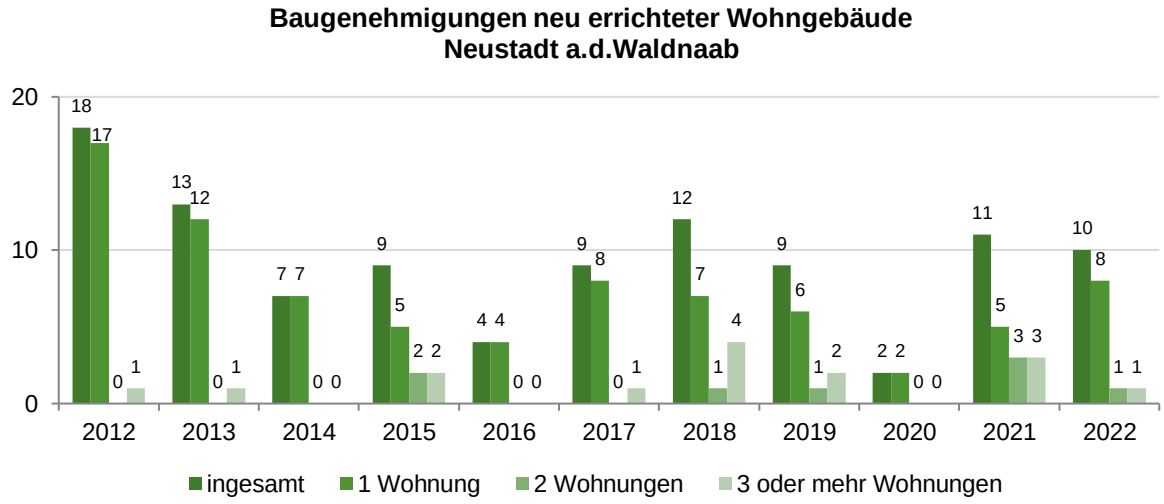


Abb. 19: Baugenehmigungen neu errichtete Wohngebäude 2012 bis 2022[16]

[15] Datengrundlage: *https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online* Stand (18.03.2024)
[16] ebd.

Bei den erteilten Baugenehmigungen lässt sich kein Trend erkennen. Der Großteil der Baugenehmigungen umfasst Gebäude mit einer Wohnung, was sich auch in der vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Siedlungsstruktur der Stadt spiegelt. Im Jahr 2020 fiel die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen auf einen langjährigen Tiefststand; 2012 hingegen lag sie mit 18 auf dem höchsten Stand des vergangenen Zehnjahres-Zeitraums, wobei nur eine der 18 Genehmigungen ein Gebäude mit mehr als einer Wohnung umfasste.

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. 5). In der Konsequenz steigt daher der Bedarf an einzelnen Wohneinheiten für die gleiche Anzahl an Personen.

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	785	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. 5: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2021[17]

[17] „Die Raumordnungsprognose 2040 nach dem Zensus“, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Mai 2021

Neben der generellen Tendenz zur Vergrößerung der Wohnfläche pro Person – etwa aus Komfortgründen und wirtschaftlicher Freiheit heraus – sorgt die abnehmende Belegungsdichte indirekt zusätzlich zu einer Erhöhung der Pro-Kopf-Wohnfläche, da sich kleinere Wohnungen in erster Linie durch die Anzahl der Zimmer unterscheiden, während Räume wie Küche, Bad oder Wohnzimmer in nahezu jeder Wohnung vorhanden sind und in kleineren Haushalten bei annähernd gleicher Fläche schlicht von weniger Personen gemeinsam genutzt werden.

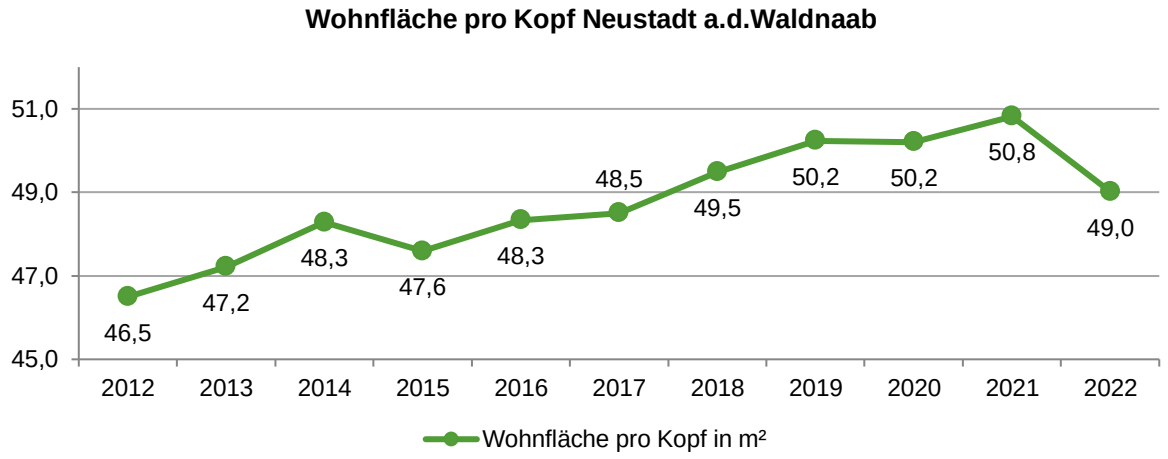


Abb. 20: Wohnflächenentwicklung pro Einwohner Neustadt a.d.Waldnaab 2012–2022[18]

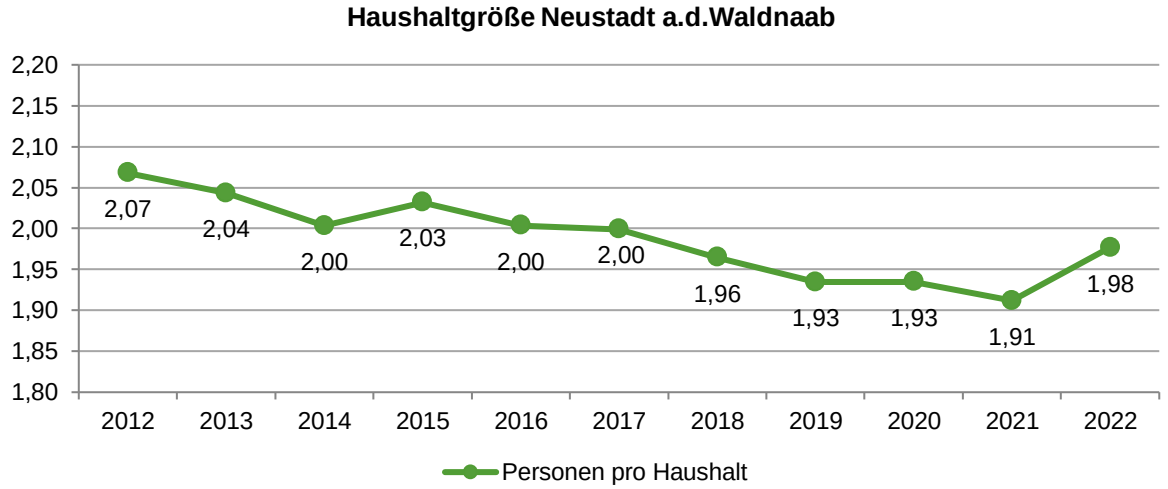


Abb. 21: Entwicklung der Haushaltsgrößen Neustadt a.d.Waldnaab 2012 – 2022[19]

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 2012 bis 2021 von 46,5 m² auf 50,8 m². Die Belegungsdichte sank im selben Zeitraum deutlich um fast 0,2 P/HH (etwa 8 %).

[18] Datengrundlage: *https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online* Stand (18.03.2024)
[19] ebd.

Die sichtbare Abweichung nach unten um fast 2 m² bei der Wohnfläche sowie die parallele sprunghafte Zunahme der Belegungsdichte um 0,07 P/HH (etwa 4 %) dürfte auf die flächenmäßig unterdurchschnittlich Unterbringung ukrainischer Geflüchteter, vor allem Familien, zurückzuführen sein. Es ist davon auszugehen, dass dieser Effekt entweder im langjährigen Trend aufgeht und die Belegungsdichte, ausgehend von 1,98 P/HH im Jahr 2022, zukünftig wieder leicht abnimmt oder dass diese bei Fortzug der Geflüchteten wieder sprunghaft zurückgeht.

B.4.1.2 Wohnbauflächenbedarf

Die Bedarfsermittlung erfolgt auf der Grundlage dreier maßgeblicher Einflussgrößen:

- Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung
- Auflockerungsbedarf
- Erneuerungsbedarf

Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung

Als Grundlage dienen die Prognosen der natürlichen Entwicklung (Saldo aus Geburten- und Sterbefällen) und der Wanderungsbewegungen. Die erwartete Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamts ist sowohl für die Gemeinde Neustadt a.d.Waldnaab als auch den gleichnamigen Landkreis leicht abnehmend.

Die Bevölkerungsvorausberechnung für den **Landkreis** (hrsg. 02/2024) nimmt für das Jahr

2035 eine Einwohnerzahl von 94.800 an und damit eine stagnierende Entwicklung gegenüber 2021 (94.800) bzw. eine leicht rückläufige Entwicklung (-1,25 %) gegenüber 2022* (96.000);

2042 eine Einwohnerzahl von 93.500 an und damit eine leicht rückläufige Entwicklung gegenüber 2021 (94.800) bzw. deutlich rückläufige Entwicklung (≙ -2,6 %) gegenüber 2022* (96.000).

Die Bevölkerungsvorausberechnung für die **Stadt** Neustadt a.d.Waldnaab (hrsg. 08/2021) berücksichtigt die Veränderung im Kontext des Ukraine-Kriegs noch nicht und beginnt daher im Jahr 2019 mit einer Bevölkerungszahl von 5.685, die gut 300 Personen unter der derzeitigen liegt (vgl. A.2.4), und erwartet für die Jahre 2022 – 2024 einen rund 400 Personen geringeren Einwohnerstand als den tatsächlichen gegenwärtigen. Zudem reicht sie nur bis ins Jahr 2039. Sie geht für das Jahr

2035 von einer Einwohnerzahl von 5.400 und damit einem Rückgang von ca. 300 Personen gegenüber dem Stand 2019 und von ca. 600 Personen gegenüber dem jüngsten vorliegenden Stand 2022 (6.001) aus, was ca. 10 % entspräche;

2039 von einer Einwohnerzahl von 5.300 und damit einem nochmal um jeweils 100 Personen stärkeren Rückgang aus (-6,7 % gegenüber 2019; -11,7 % gegenüber 2022).

Aufgrund der seit einigen Jahren stabilen und jüngst – bereits vor Zuzug ukrainischer Geflüchteter – sogar wieder leicht ansteigenden Bevölkerungsentwicklung, der unmittelbaren Nähe zum Oberzentrum Weiden i.d.OPf., der hervorragenden verkehrlichen Anbindung

sowie der landschaftlich reizvollen Lage erscheint eine so deutliche Abnahme unwahrscheinlich. Neustadt stellt einen attraktiven Wohnstandort im Weidener Umland und darüber hinaus ein überörtlich bedeutsames Bildungszentrum dar. Ziel der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab ist es daher, die bestehenden Wohngebiete zu vervollständigen und durch bedarfsgerechte Angebote zu ergänzen sowie perspektivisch zusätzliche moderne, anpassbare, diversifizierte – zukünftig insbesondere auch altengerechte – Wohnangebote vorzuhalten.

Auflockerungsbedarf

Der Auflockerungsbedarf beschreibt den Mehrbedarf an Wohnungen, der aus einer Abnahme der Belegungsdichte erwächst: Im Bundestrend wie auch in Neustadt a.d.Waldnaab im Speziellen nimmt seit Längerem die Anzahl an Personen pro Haushalt ab (vgl. Abb. 21), bei (hypothetisch vorausgesetzt) gleichbleibender Bevölkerungszahl muss daher auf der anderen Seite die Menge an Haushalten steigen. Wenn nun gleich viele Menschen eine größere Anzahl an Wohnungen beanspruchen, ist das bestehende Kontingent freien Wohnraums früher oder später erschöpft. So ergibt sich selbst ohne Einwohnerzunahme ein Bedarf zum Neubau von Wohneinheiten.

Da die Belegungsdichte in Neustadt – ungeachtet der abrupten Zunahme durch den Ukraine-Krieg – im langjährigen Schnitt schon erheblich gesunken ist und zuletzt deutlich unter 2,0 Personen pro Haushalt lag, ist nicht von einer weiteren Auflockerung in einer Größenordnung auszugehen, die einen Neubaubedarf rechtfertigen würde. Die sich zukünftig ggf. schleichend einstellende weitere leichte Abnahme der Belegungsdichte sollte eher durch die Schaffung alters- und altengerechten Wohnraums und den Umbau von Bestandsgebäuden aufgefangen werden als durch Neubau.

Erneuerungsbedarf

Ein „Erneuerungsbedarf“ besteht dann, wenn aufgrund der vorrangigen Nachfrage nach jüngerer Bausubstanz auf dem Wohnungsmarkt ältere Bebauung nach und nach leerfällt und schließlich saniert oder abgebrochen werden muss, da sie sich in ihrem baulichen, energetischen oder gestalterischen Zustand nicht mehr vermarkten lässt. Eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum ist Voraussetzung dafür, dass überhaupt ein Druck zum Ersetzen der abgängigen Gebäude besteht.

In Neustadt gibt es, wie in jeder Gemeinde mit jahrhunderte- bis jahrtausendealte Geschichte, konstant einen gewissen „Sockel“ an Wohneinheiten im Bestand, der erneuert werden muss. Dieser bewegt sich jedoch üblicherweise in einem so geringen Prozentbereich, dass er durch die Fluktuation und vorübergehende Leerstände auf dem Wohnungsmarkt aufgefangen bzw. ausgeglichen werden kann. Werden Gebäude laufend instandgehalten, ist die Wahrscheinlichkeit zur grundlegenden Erneuerung wesentlich geringer.

Der Großteil des Gebäudebestands in Neustadt, insbesondere die großen Wohngebietserweiterungen östlich und nordöstlich des Stadtkerns stammen größtenteils aus den 1960/70er sowie den 1990er Jahren und fallen daher noch einige Jahre nicht in den Erneuerungsbedarf. Für die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird kein Erneuerungsbedarf konstatiert, folglich ergibt sich auch kein Einfluss auf den Wohnungsbestand bzw. den Bedarf zur Ausweisung von Neuflächen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich die Bedarfsermittlung und die folgende Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan in erster Linie an der voraussichtlichen zukünftigen Bevölkerungsentwicklung zu orientieren hat.

B.4.1.3 Bedarfsprognose für den Zeitraum bis 2045

Zum Jahresende 2023 lebten 83,6 Millionen Menschen in Deutschland[20]. Für das gesamte Bundesgebiet wird in den nächsten Jahrzehnten eher mit einer leichten Schrumpfung als weiterem Wachstum gerechnet. Der **Landkreis** Neustadt a.d.Waldnaab liegt hierbei gemäß der bundesweiten Vorausberechnung des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) in einem schmalen ausgeglichenen Block (stabile Bevölkerungsentwicklung) mittig zwischen einem zusammenhängenden schrumpfenden Teil des Bundesgebiets (Nordbayern, Thüringen, weite Teile Sachsens, Sachsen-Anhalts, Süd-Niedersachsens und Mecklenburg-Vorpommern) und einem zusammenhängenden wachsenden Teil (Süd- bis Mittelbayern, Teile von Ost-Baden-Württemberg). **Landkreis und Stadt Neustadt a.d.Waldnaab** könnten daher sowohl eher schrumpfend beeinflusst werden als auch von den Wachstumsprozessen im südlich angrenzenden Landkreis Schwandorf profitieren.

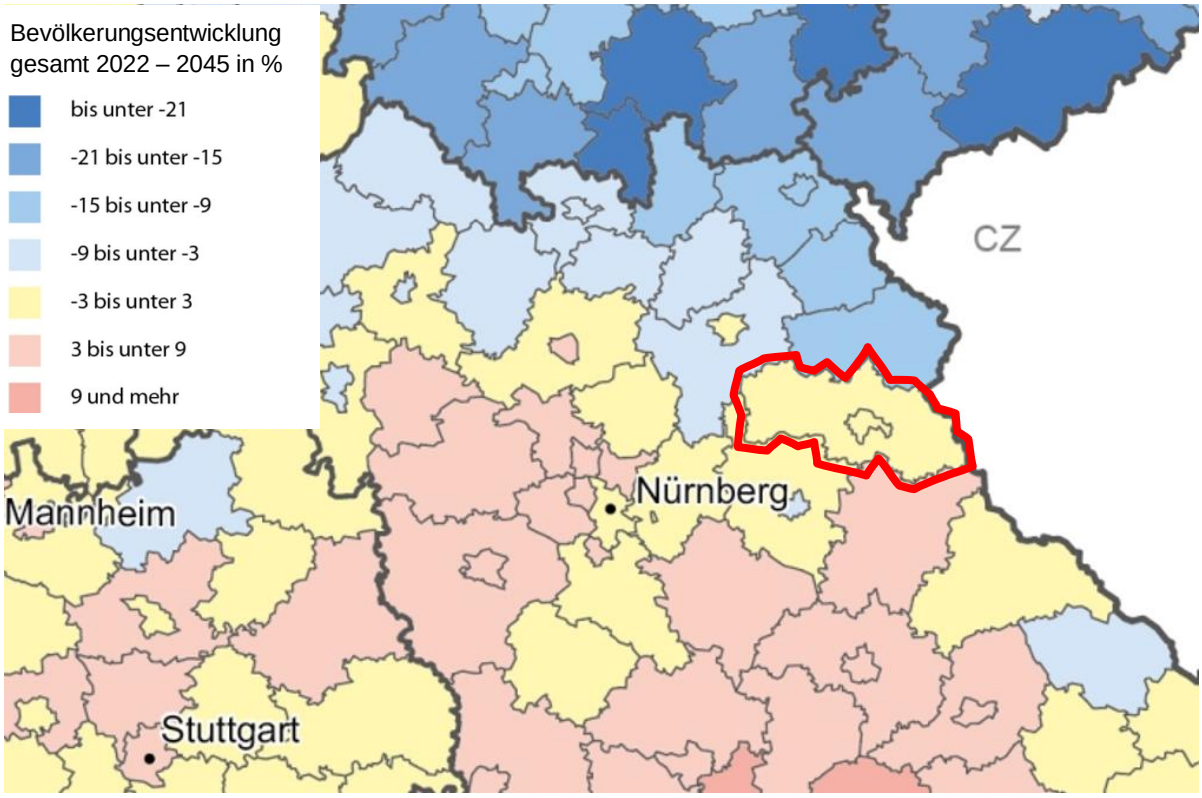


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte der Bevölkerungsvorausberechnung 2022 – 2045 des BBSR, Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab rot umrahmt (Quelle: BBSR 2024)

Der demografische Wandel wird sich lt. BBSR im **Landkreis** Neustadt a.d.Waldnaab voraussichtlich in einem leichten Anstieg junger Menschen (unter 20-Jährige; ca. +10 %) und einem starken Anstieg der Kohorte 67+ (ca. +20 bis +25 %) bei gleichzeitig mittlerem Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung (20 – 67 Jahre; ca. -13 %). Wie oben erläutert, verschieben sich

[20] Destatis 2025: Bevölkerung nach Nationalität und Geschlecht. Verfügbar: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/zensus-geschlecht-staatsangehoerigkeit-2024-basis-2022.html?nn=208632> (Zugriff: 2025-04-17)

damit die spezifischen Wohnbedarfe wesentlich stärker als der reine Mengenbedarf an Wohnraum.

Für die Aufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplans wird für die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab davon ausgegangen, dass die Standortvorteile den vorausberechneten Bevölkerungsverlusten entgegenwirken können und sich, vorrangig gespeist von Wanderungsgewinnen aus zentrenfernen Regionen, **langfristig eine Stabilisierung des Einwohnerstands** ungefähr auf der heutigen Höhe einstellt.

Dies bedeutet, dass kein relevanter Bedarf für umfangreiche Neuausweisungen besteht und dieser sich auch nicht plausibel begründen ließe. Trotzdem muss im Flächennutzungsplan ein gewisses Kontingent an Neubauflächen vorgehalten werden, um städtebaulich zielführende und geordnete Entwicklungsoptionen für *den* Fall aufzuzeigen, dass die reale Entwicklung in den kommenden Jahren deutlich nach oben von der Prognose abweicht – und die derzeitige Einwohnerzahl übersteigt, denn die derzeitige Einwohnerzahl ist ja bereits im heutigen Wohneinheitenbestand untergebracht.

Klar ist: Der **demografische Wandel** erfordert zukünftig eher Wohnungen für hochbetagte und für junge Menschen – zwei Zielgruppen, die in aller Regel eher **kleine Wohneinheiten** in Mehrfamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbau (auch z.B. Wohnheime) nachfragen. Zum Jahresende 2022 betrug die bauliche **Dichte im Bestand** in der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab etwa **27,5 Wohneinheiten pro Hektar** (3.144 Wohneinheiten bei 114 ha Wohnbaufläche): Ein typischer Wert für überwiegend von Einfamilienhaus geprägte Gemeinden. Für **zukünftige Flächenausweisungen** ist daher eine deutlich **höhere bauliche Dichte** anzusetzen; bereits mit einzelnen Mehrfamilienhäusern sind **40 – 50 WE/ha** leicht zu erreichen, mit lockerem Geschosswohnungsbau sogar etwa das Doppelte. Entsprechend geringer fällt der Flächenbedarf für eine bestimmte Anzahl an erforderlichen Wohneinheiten aus.

Bevölkerung	› Im Jahr 2022:		6.001 Einwohner
	› Im Jahr 2045 bei stabiler Bevölkerungsentwicklung:		**ca. 5.800 – 6.200 Einwohner (± 3 % zu 2022)**
Auflockerungsbedarf	grundsätzlich **0,0 % p.a.** Belegungsdichte stagniert langfristig bei vsl. 1,90 EW/WE in 2025	→	WE-Bedarf in 2045: *gerundet auf 50 WE* min. 3.050 WE bei 5.800 EW max. 3.250 WE bei 6.200 EW
	max. **0,1 % p.a.** Abnahme Belegungsdichte von 1,91 EW/WE in 2021 auf 1,86 EW/WE in 2045	→	WE-Bedarf in 2045: *gerundet auf 50 WE* min. 3.100 WE bei 5.800 EW max. 3.300 WE bei 6.200 EW

Wird für zukünftige Bauvorhaben wie oben hergeleitet ein Dichtewert von **40 WE pro Hektar** Wohnsiedlungsfläche angesetzt, ergibt sich für den vorgenannten Korridor der wahrscheinlichen Bevölkerungsentwicklung folgender **Neubaubedarf bis zum Jahr 2045:**

Auf-lockerungs-bedarf	**Wohneinheitenbedarf$_{min}$** bei 5.800 EW im Jahr 2045		**Wohneinheitenbedarf$_{max}$** bei 6.200 EW im Jahr 2045	
	*jeweils abzüglich WE-Bestand von **3.144 WE** zum 31.12.2022*			
0,0 % p.a.	3.050 - 3.144 =	**-94 WE**	3.250 - 3.144 =	**+106 WE**
	bei 40 $^{WE}/_{ha}$ =	-2,35 ha	bei 40 $^{WE}/_{ha}$ =	+2,65 ha
0,1 % p.a.	3.100 - 3.144 =	**-44 WE**	3.300 - 3.144 =	**+156 WE**
	bei 40 $^{WE}/_{ha}$ =	-1,10 ha	bei 40 $^{WE}/_{ha}$ =	+3,90 ha

B.4.1.4 Wohnbaulandpotenziale und innerörtliche Baulücken

Diesem ermittelten Bedarf stehen die verfügbaren Innenentwicklungspotentiale in Neustadt a.d.Waldnaab gegenüber. Dazu zählen sowohl die Reserveflächen im Flächennutzungsplan als auch die Baulücken mit Baurecht nach § 34 BauGB bzw. freie Bauplätze im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

Baulandpotential	**Bauplätze**	**Fläche [ha]**
Baulücken (§ 34 BauGB & B-Pläne)	*wird im weiteren Verfahren ergänzt*	
Leerstand (§ 34 BauGB & B-Pläne)		
Σ		
Bauerwartungsland (FNP)		
Gesamtpotential		

Einen wesentlichen Teil der vorhandenen Potenziale stellen die verbliebenen, unrealisierten Reserveflächen aus der Darstellung des bisherigen Flächennutzungsplanes dar. Diese Flächen sind passiver Bestandteil der Planungskonzeption und werden daher im weiteren Verfahren noch detaillierter betrachtet und dem Bauflächenbedarf, den erstmaligen Neubauflächen und insbesondere auch den Innenentwicklungspotenzialen gegenübergestellt.

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 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“[21], 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.

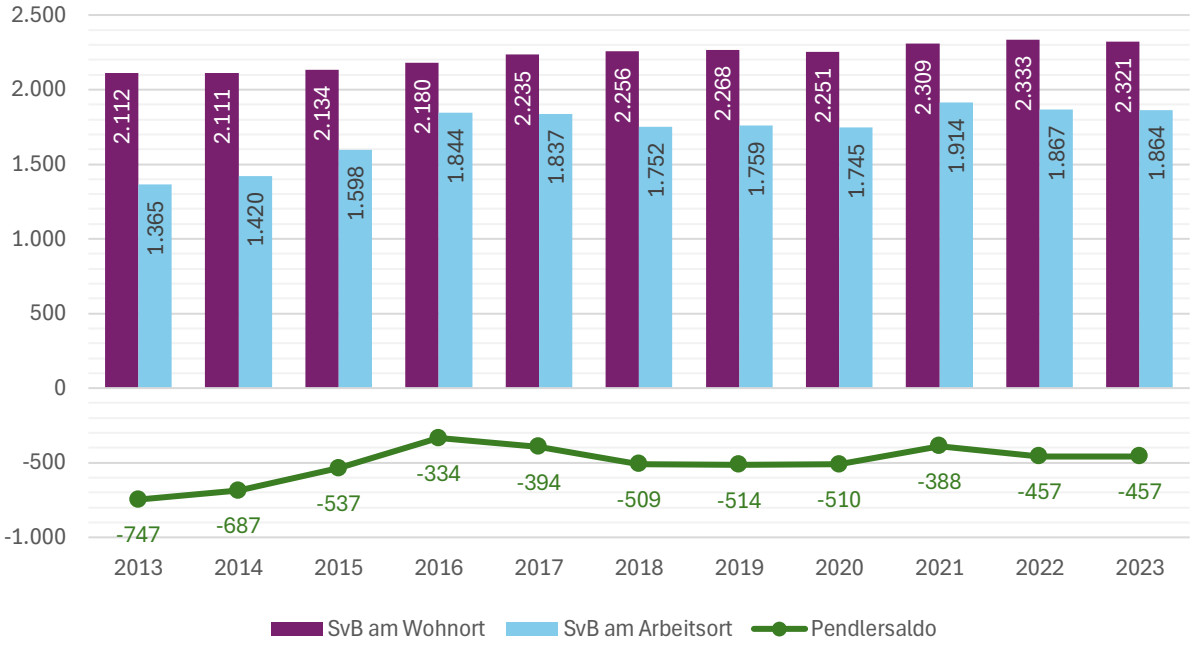


Abbildung 7: Beschäftigung in der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab
(Quelle: © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, abgerufen am 23.04.2025

In der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab lag im Jahr 2023 die Zahl der *SvB am Arbeitsort* bei 1.864 Personen und die Zahl der *SvB am Wohnort* bei 2.321 Personen. Die Arbeitsplatzzentralität liegt damit bei 0,80. Mit diesem eindeutig nicht ausgeglichenen Saldo stellt die Stadt Neustadt allerdings keinen Ausreißer dar: Der Wert für Neustadt liegt nur knapp unter dem Durchschnitt des Landkreises NEW von 0,82 und bewegt sich im Vergleich mit den Nachbargemeinden Altenstadt a.d.Waldnaab (0,81) und Windischeschenbach (0,75) im Mittelfeld. Die Rolle der Stadt Weiden i.d.OPf. als Wirtschaftszentrum der Region ist mit einer Arbeitsplatzzentralität von 1,6 und einem Pendlersaldo von beinahe +14.000 im Gegensatz hierzu klar erkennbar.[22] Neustadt kann somit eine hohe Bedeutung als Wohn- und als Bildungsstandort zugeschrieben werden, weniger hingegen als Gewerbestandort.

[21] Definiert als die Anzahl der *SvB am Arbeitsort* geteilt durch die Anzahl der *SvB am Wohnort*
[22] 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

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).

Im vorliegenden Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2025 soll daher die Entwicklung zusätzlicher, größentechnisch und verkehrlich attraktiver Gewerbeflächen vorbereitet werden, indem die ehemals als Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen nördlich des *Breiten Wegs* (ca. 4,8 ha) und südlich des *Breiten Wegs* (ca. 3,0 ha) im westlichen Stadtgebiet **in Gewerbeflächen umgewandelt** werden. Um die Flächen abzurunden, werden die im FNP 1998 als Landwirtschaftsflächen dargestellten Randstreifen hin zur Staatsstraße bzw. Autobahn als Neubauflächen ebenfalls mit aufgenommen.

Eine Gewerbebebauung an dieser Stelle kann zudem einen effektiven Lärmschutz für die östlich angrenzenden Wohngebiete gegenüber den Emissionen der Autobahn darstellen, die einer der Gründe dafür waren, dass die Flächen bislang nicht für eine Wohnnutzung erschlossen wurden. Der östliche Teilbereich der zukünftig dargestellten Gewerbeflächen ist zu diesem Zweck selbst mit Emissionsbeschränkung zu entwickeln, was bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans durch das entsprechende Planzeichen angedeutet wird.

B.4.2.3 Arbeitslosigkeit

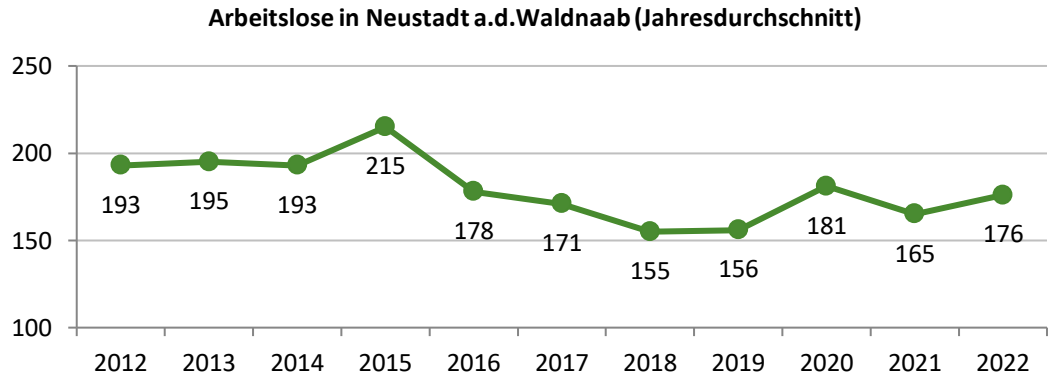


Abb. 22: Arbeitslosenzahlen 2012-2022 in Neustadt a.d.Waldnaab
Datengrundlage: © Bayerisches Landesamt für Statistik (https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online), abgerufen am 18.03.2024

Im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2022 hat sich die Anzahl der Arbeitslosen mit Schwankungen nach oben wie nach unten insgesamt leicht verringert. Deutlich erkennbar sind die beiden Spitzen 2015 und 2020, die mit den europaweiten Flüchtlingsströmen und dem Ausbruch der Corona-Epidemie zusammenhängen dürften. Für den gesamten Betrachtungszeitraum deutet die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen auf eine stabile wirtschaftliche Entwicklung in Neustadt a.d.Waldnaab und Umgebung hin. Aufgrund der vergleichsweise geringen Einwohnerzahl sind die Zahlen allerdings nur bedingt aussagekräftig.

B.4.2.4 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: Die in Neustadt a.d.Waldnaab wohnhaften SvB sind im Zeitraum 2013 – 2023 langsam, aber gleichmäßig um insgesamt etwa 200 Personen gestiegen; die in Neustadt beschäftigten SvB haben vor allem in den Jahren 2013 – 2016/2017 rasant zugenommen (ca. +35 %) und stabilisierten sich seitdem mit leichten Schwankungen bei etwa 1.850 Personen, was gegenüber 2013 einem Wachstum von etwa 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. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind die bestehenden Gewerbegebiete zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe sowie Raum für Neuansiedlungen vorzusehen.

Die bewegte Topografie und die Flussläufe mit ihren Überschwemmungsgebieten schränken die neu erschließbaren Flächen in Neustadt stark ein, sodass auch einer möglichst hohen Auslastung bestehender Gewerbeflächen und der (Nach)Nutzung innerörtlicher (Brach)Flächen eine hohe Bedeutung zukommt. Die ehemaligen Großgewerbeflächen der Firmen Nachtmann und Osram kommen allerdings aufgrund ihrer vergleichsweise schlechten verkehrlichen Erreichbarkeit (Anschluss nur durch Ortskern bzw. Wohngebiete) zukünftig nur für eine kleinteilige gewerbliche Nutzung infrage, die sich ggf. auch im Rahmen einer Mischbaufläche umsetzen lässt. Das ehemalige Tritschler-Areal wird mit der derzeit noch im Verfahren befindlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplans 1998 zu Grünfläche umgewidmet, soll zukünftig zu einer öffentlichen Parkanlage umgestaltet werden und der Naherholung der örtlichen Bevölkerung dienen und steht somit, abgesehen von der ebenfalls ungünstigen Erschließungssituation, gleichermaßen nicht mehr für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

Für eine Erweiterung bietet sich daher zunächst der verbleibende Teil des bereits im alten Flächennutzungsplan als GE-Fläche dargestellten Streifens zwischen *Tirschenreuther Straße* und *Alter Straße* an. Darüberhinausgehende Angebote können jedoch nur durch die Ausweisung bzw. Umwidmung zusätzlicher Flächen geschaffen werden, weswegen mit den Flächen entlang des *Breiten Wegs* ein schrittweise entwickelbares Kontingent geschaffen werden soll, das einen tragfähigen Rahmen für die wirtschaftliche Entwicklung Neustadts in den nächsten 15 – 20 Jahre bildet.

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 Rumpler). Mit Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gymnasium (zusammen ca. 1.800 Schüler im Schuljahr 2022/2023) sowie sonderpädagogischem Förderzentrum (ca. 130 Schüler) und staatlichem Berufsschulzentrum (ca. 100 Schüler) bildet Neustadt einen überörtlich bedeutsamen Bildungsstandort.

Aus der vorausberechneten 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. Daher ist auf Ebene des Flächennutzungsplans 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 lediglich einer Baugenehmigung bzw. eines Bebauungsplans, nicht aber einer gesonderten Darstellung im Flächennutzungsplan. Anpassungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanungen sind daher erforderlich.

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.2.8.1. 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. 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 Mischbaufläche, 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 Altenstadt a.d.Waldnaab, Störnstein, Theisseil). Diese ist nur über Zufahrten von Altenstadt a.d.Waldnaab oder Theisseil aus 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. Das Gelände wird für beide Nutzungen nach wie vor als gut geeignet beurteilt und daher als zusammenhängende Gemeinbedarfsfläche mit zwei Zweckbestimmungen dargestellt.

B.5 Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Landschaftsraumes

Auf Grundlage der in den Leitbildern formulierten Leitziele werden zu deren Erfüllung Ziele und 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 siedlungsnahe 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 auschlaggebend. Darüber hinaus bietet sich eine extensive Landnutzung innerhalb der Grenzen des Hochwassergefahrenbereiche an (vgl. Leitbilder).

Innerhalb des Gemeindegebietes verlaufen eine Vielzahl von Gewässern 3. Ordnung. Langfristig und mit besonderem Fokus auf die starke Zunahme von Starkregenereignissen sind die Gewässerstrukturen dieser Gewässer zu fördern.

Entsprechend der Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässers 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.

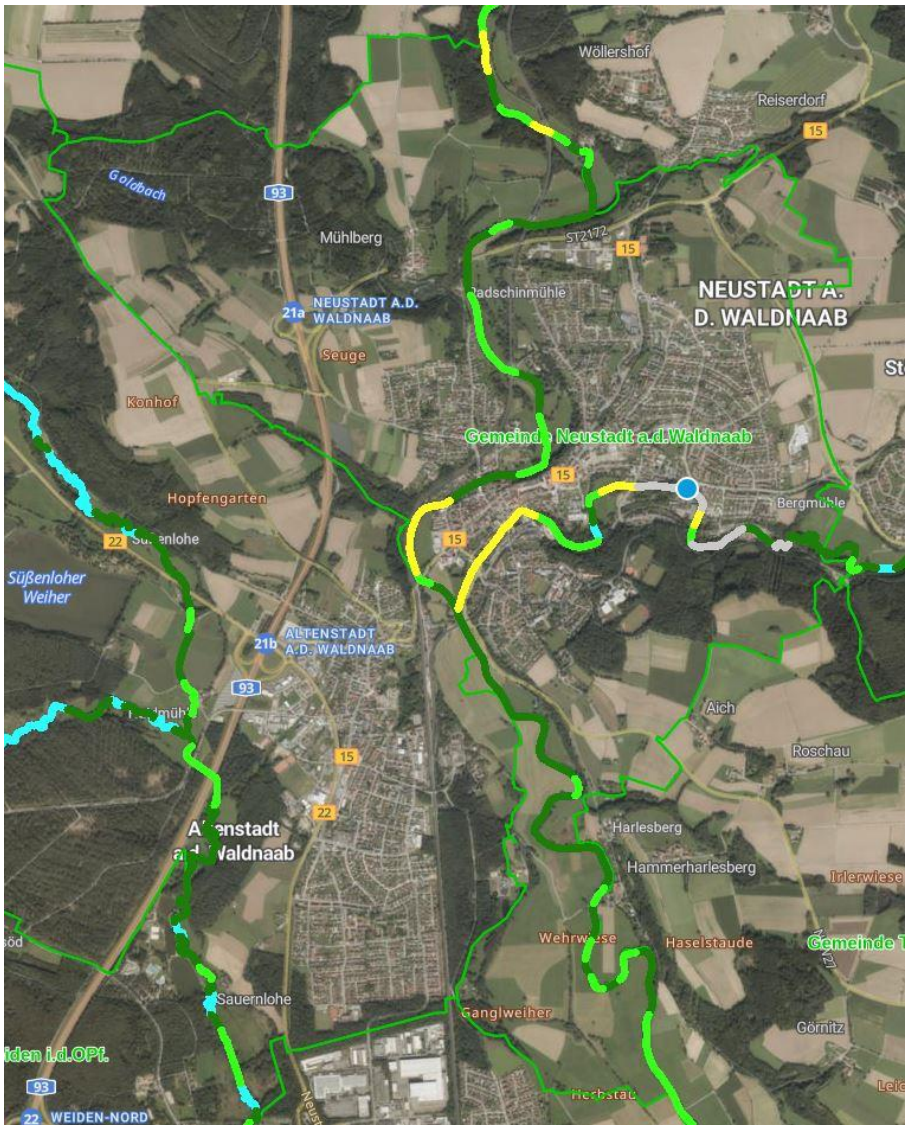


Abb. 23: Auszug aus der Gewässerstrukturierungskarte der Fließgewässer [BayernAtlas 2025] – Bereiche mit Förderungspotenzial sind gelb dargestellt (Gesamtbewertung 5) – graue Bereiche nicht kartiert

B.6 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 Entwicklungsmaßahmen sind, sondern eine Anpassung an den derzeitigen de-facto Bestand. Da eine zukünftige Neu- bzw. Reetablierung 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, bei denen **Baurecht zurückgenommen** wird, 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.

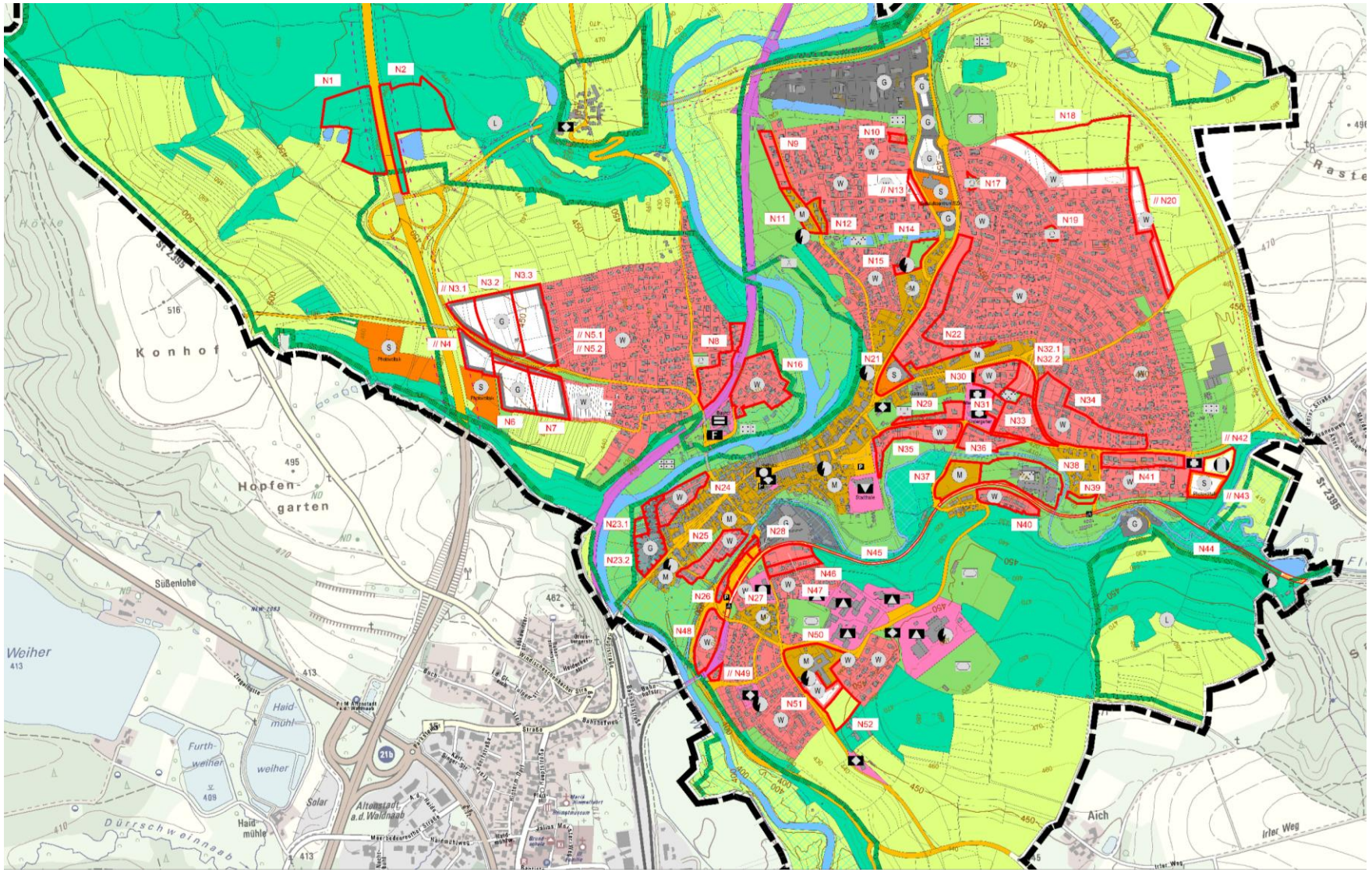


Abbildung 8: Übersicht der Änderungs- und Entwicklungsflächen im Vorentwurf des Flächennutzungsplans, Stand 06.05.2025

B.6.1 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 o der zurückzunehmenden Gewerbeflächen im dicht bebauten, schlecht erschließbaren Innenbereich, o der verschobenen Bedarfe (größere Nachfrage nach Gewerbe als nach Wohnen), o der beabsichtigten städtischen Entwicklungsabsichten (Ansiedlungsmöglichkeiten als attraktiver Standort im Weidener Umland vorhalten) o sowie als Lärmschutz für Wohngebiet „Am Breiten Weg“ gegenüber Emissionen der Autobahn – Entwicklung als „**Gewerbepark Breiter Weg Nord, Teil 2**“ erst nach vollständiger Erschließung von / zusammen mit **N3.3 (Anbindegebot)**
N3.3	Wohnbaufläche (WA)	Gewerbefläche (emissionsbeschränkt)	2,51	– Umwandlung früherer Wohnbaufläche in Gewerbefläche aufgrund o der zurückzunehmenden Gewerbeflächen im dicht bebauten, schlecht erschließbaren Innenbereich, o der verschobenen Bedarfe (größere Nachfrage nach Gewerbe als nach Wohnen), o der beabsichtigten städtischen Entwicklungsabsichten (Ansiedlungsmöglichkeiten als attraktiver Standort im Weidener Umland vorhalten) o sowie als Lärmschutz für Wohngebiet „Am Breiten Weg“ gegenüber Emissionen der Autobahn – Entwicklung als „**Gewerbepark Breiter Weg Nord, Teil 1**“ mit Emissionsbeschränkung wg. Nachbarschaft zum WA „Am Breiten Weg“

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 o der zurückzunehmenden Gewerbeflächen im dicht bebauten, schlecht erschließbaren Innenbereich, o der verschobenen Bedarfe (größere Nachfrage nach Gewerbe als nach Wohnen), o der beabsichtigten städtischen Entwicklungsabsichten (Ansiedlungsmöglichkeiten als attraktiver Standort im Weidener Umland vorhalten) o 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 o der zurückzunehmenden Gewerbeflächen im dicht bebauten, schlecht erschließbaren Innenbereich, o der geänderten Bedarfe (größere Nachfrage nach Gewerbe als nach Wohnen), o der beabsichtigten städtischen Entwicklungsabsichten (Ansiedlungsmöglichkeiten als attraktiver Standort im Weidener Umland vorhalten) o 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 Allgemeinen Wohngebiet „Im Breiten Weg“ sowie ggf. dessen zukünftiger Erweiterung

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 Gemeinbedarfseinrichtungen 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 Gramaustraße / Siebenbürgerstraße 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
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 Gramaustraße wurde im FNP 1998 **deckungsgleich** mit dem BP als MI beibehalten* *– real ist aber ausschließlich Wohnnutzung vorhanden* *– Vorschlag: Aufhebung BP + zukünftig Darstellung Wohnbaufläche?*

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
N12	*Wohnbaufläche (WA)*	*Wohnbaufläche*	*0,39*	– *Bestandteil des BPs „Hintere Gramau, 2. Änderung“ von 1977* – *Teilfläche östlich der Gramaustraße wurde **entgegen** dem BP bereits im FNP 1998 als WA dargestellt* – *real ist aber ausschließlich Wohnnutzung vorhanden* – *Vorschlag: Aufhebung BP + zukünftig weiterhin Darstellung Wohnbaufläche?*
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

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
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
N23.2	Mischbaufläche (MI)	Gewerbefläche (emissionsbeschränkt)	1,52	– eine von wenigen verkehrlich gut angebundenen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet – vollständige Entwicklung zu Gewerbe- anstatt Mischbaufläche für bessere Nutzbarkeit – Emissionsbeschränkung vsl. 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	

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
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
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 Gemeinbedarfseinrichtungen 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 o freifinanziertes Bauprojekt o Service-/Pflegeleistungen sind nur über das angrenzende Gelände des Alten-/Pflegeheims zu beziehen

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
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 Gemeinbedarfseinrichtungen 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	
N37	Gewerbefläche (GE)	Mischbaufläche	1,20	– Nachnutzung Tritschler-Areal – wird derzeit überplant mit 9. Änderung des FNPs 1998 – im hier bezeichneten westlichen Teil geplant: nutzungsgemischtes 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 Gemeinbedarfseinrichtungen u.ä. wären 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
N41	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	1,21	– Bestand umfasst fast ausschließlich Wohnnutzung; Gebäude wurden augenscheinlich bereits ausschließlich als Wohngebäude errichtet – verträgliches Kleingewerbe, Gastronomie, einzelne Gemeinbedarfseinrichtungen 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	
N46	Mischbaufläche (MI)	Wohnbaufläche	0,55	– MI im alten FNP als Pufferzone zum GE-Areal der Fa. Nachtmann vorgesehen o aufgrund dortiger Produktionsaufgabe kann vollwertige Wohnnutzung perspektivisch heranrücken kann o 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 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
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 bahnhofsnah 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 bahnhofsnah gelegene wohnbauliche Innenentwicklung
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

B.6.2 Flächen mit Rücknahme der Bauflächendarstellung

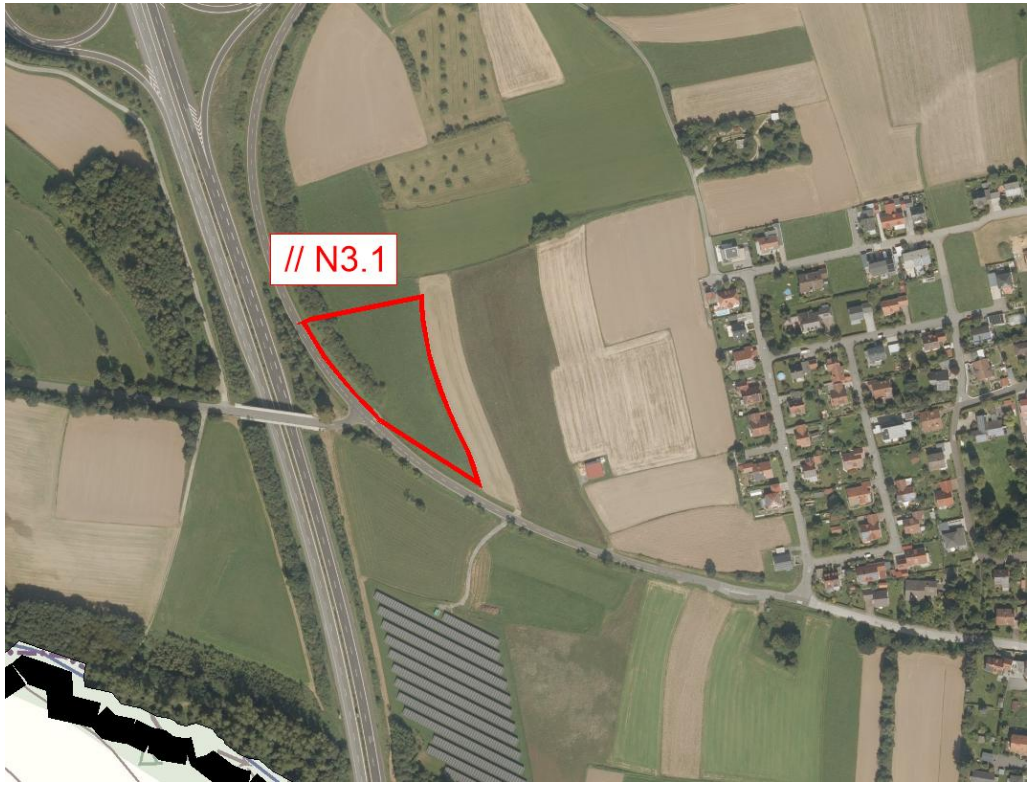
Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
N14	Mischbaufläche (MI)	Grünfläche	0,55	– aufgrund des Flächenumfangs als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten, daher kein Baurecht nach § 34 BauGB – Erhalt als Kaltluftentstehungsfläche 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, bevorzugt gemeinsam mit Umsetzung der Fläche // N20 (vgl. 0), das Siedlungsgebiet ringförmig bedarfsgerecht erweitern
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

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
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
N52	Gemeinbedarf: Krankenhaus	Landwirtschaftsfläche	0,83	– Rücknahme der ehemals als Erweiterungsfläche für das Neustädter Krankenhaus vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche – Wahrung eines Mindestabstands zum Kloster St. Felix aufgrund dessen historischer Bedeutung und der stadtbildprägenden exponierten Hügellage – Entwicklung über die Flucht des Siedlungskörpers südlich der Felixallee hinaus nicht wünschenswert – Gefahr des Lückenschlusses zu eindeutig im Außenbereich errichteter Bebauung nördlich des Klosters St. Felix und in der Folge Gefahr der Zersiedelung durch nachrückende/aufschließende Bebauung südlich der Felixallee

B.6.3 Erstmalige Neubauflächen

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“*

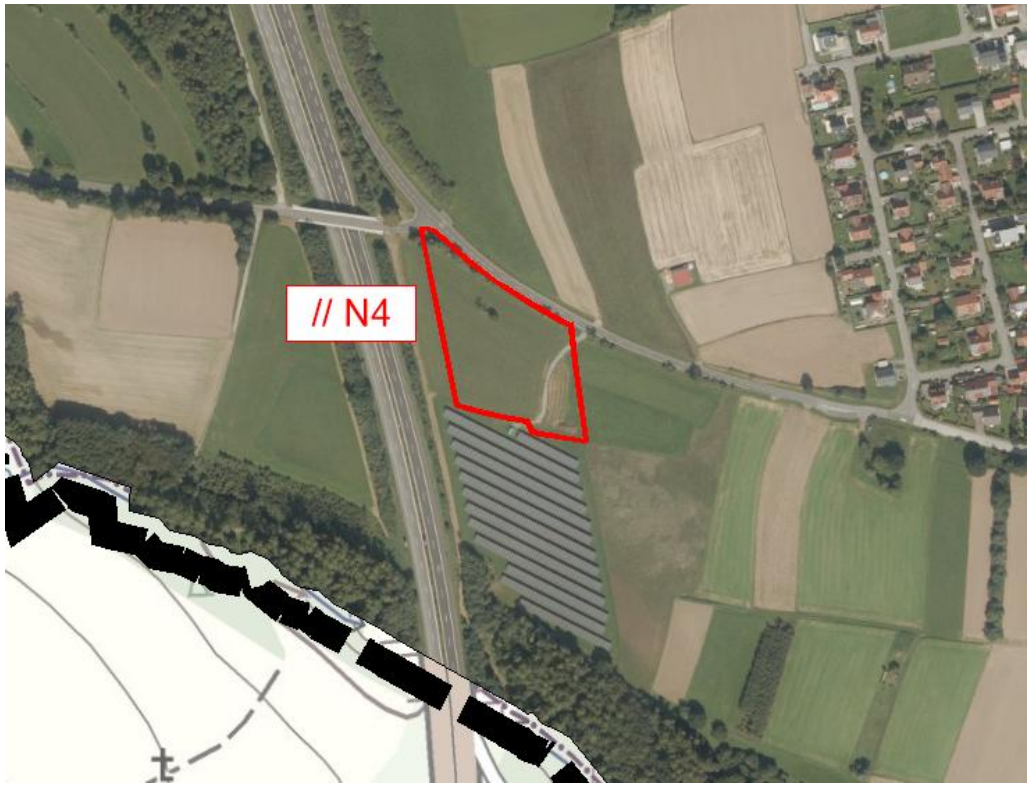
Bemerkung/Änderungsvorschlag

- 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. 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
N4	Landwirtschaftsfläche	Gewerbefläche	1,00	/	/



Gewerbepark *„Breiter Weg Süd, Teil 3“*

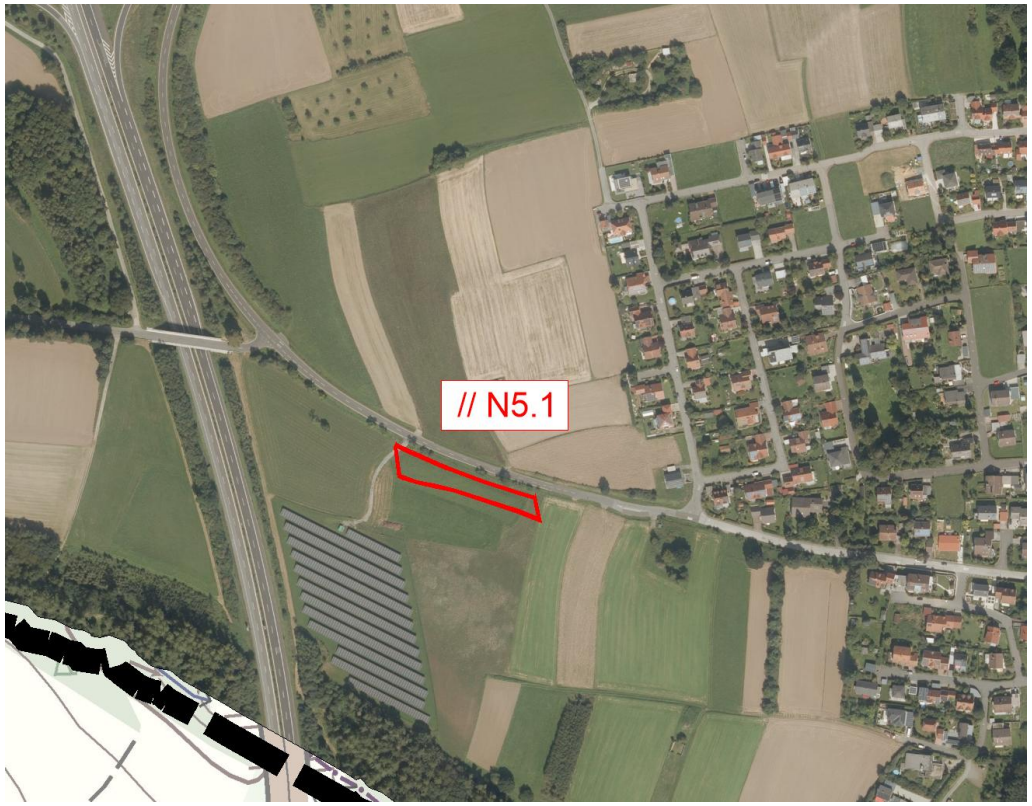
Bemerkung/Änderungsvorschlag

- 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: *Breiter Weg*, 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	/	/



Gewerbepark *„Breiter Weg Süd, Teil 2“*

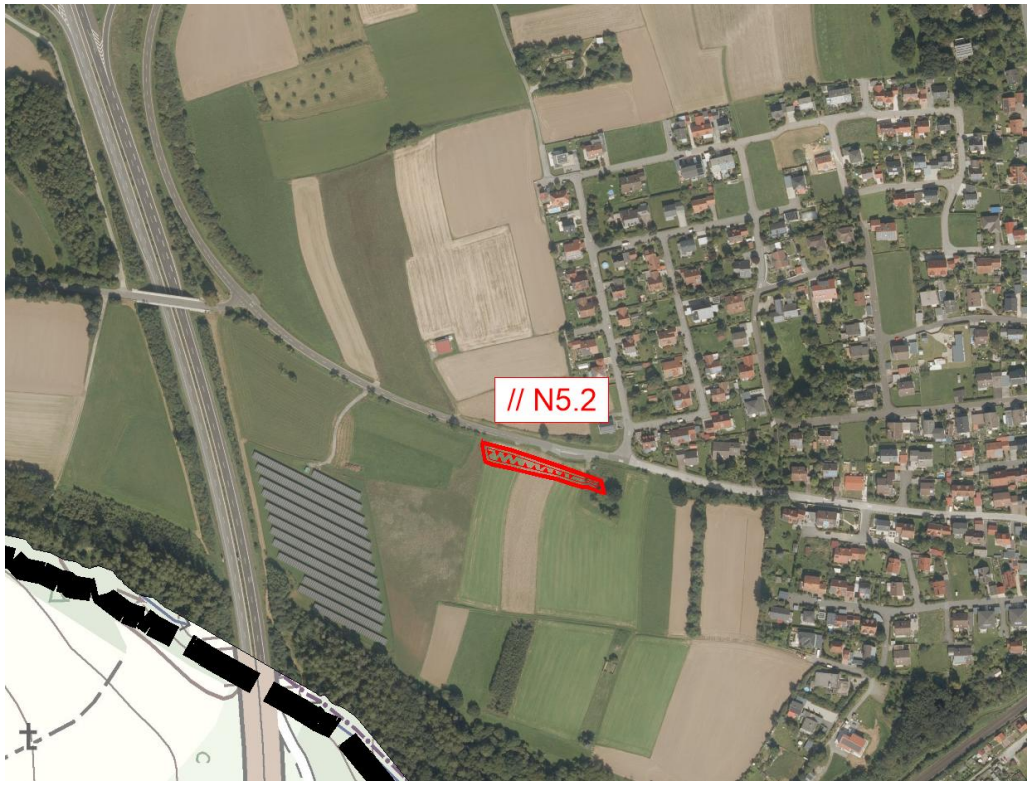
Bemerkung/Änderungsvorschlag

- Hinzunahme eines Teils des früheren Grünstreifens entlang der Straße *Breiter Weg* zur Gewerbefläche zur besseren Ausnutzung der in Anspruch genommenen Außenbereichsflächen unter Beibehaltung eines Eingrünungsbereichs
- Entwicklung nur **gemeinsam mit N6**

nächstgelegene Bushaltestelle: *Breiter Weg*, 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 *Breiter Weg* 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
- Entwicklung nur **gemeinsam mit N7**

nächstgelegene Bushaltestelle: *Breiter Weg*, 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	0,22	RH / MFH	ca. 10 bei RH ca. 30 bei MFH

Wohnbaufläche *„An der Tirschenreuther Straße“*

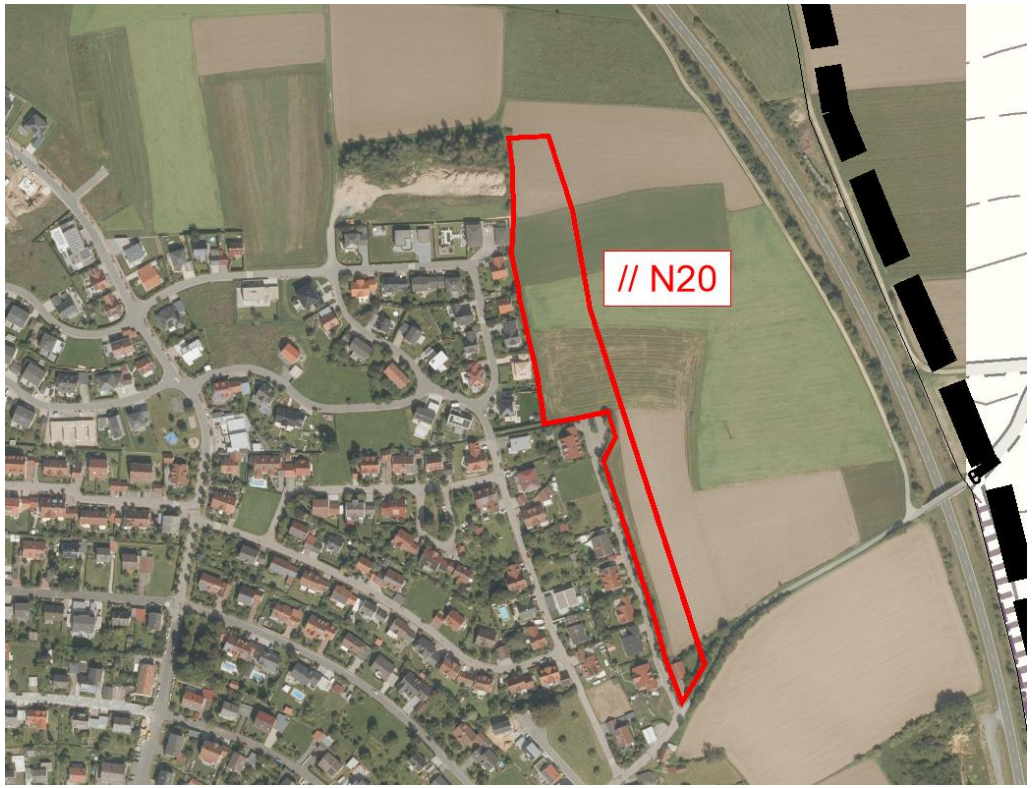
Bemerkung/Änderungsvorschlag

- derzeit Teil einer etwa 1,4 ha großen, zusammenhängenden Grünfläche
  - westlich angrenzende Fläche wurde bereits im FNP1998 als Wohnbaufläche dargestellt, diese Darstellung ist weiterhin als geeignetes Innenentwicklungspotenzial anzusehen und wird deshalb beibehalten
- Eingliederung des bislang dargestellten rund 100 m langen und 20 m schmalen Grünstreifens in die Wohnbaufläche unter Nutzung der bestehenden Erschließung (Tirschenreuther Straße)
- straßenbegleitende Baumreihe wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden gestalterisch wünschenswert, ggf. Festsetzung bei Entwicklung eines Bebauungsplans

nächstgelegene Bushaltestelle:	*Tirschenreuther Straße*, 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	1,50	EFH / DH	ca. 20 - 25



Wohnbaufläche *„Max-Vetter-Straße“*

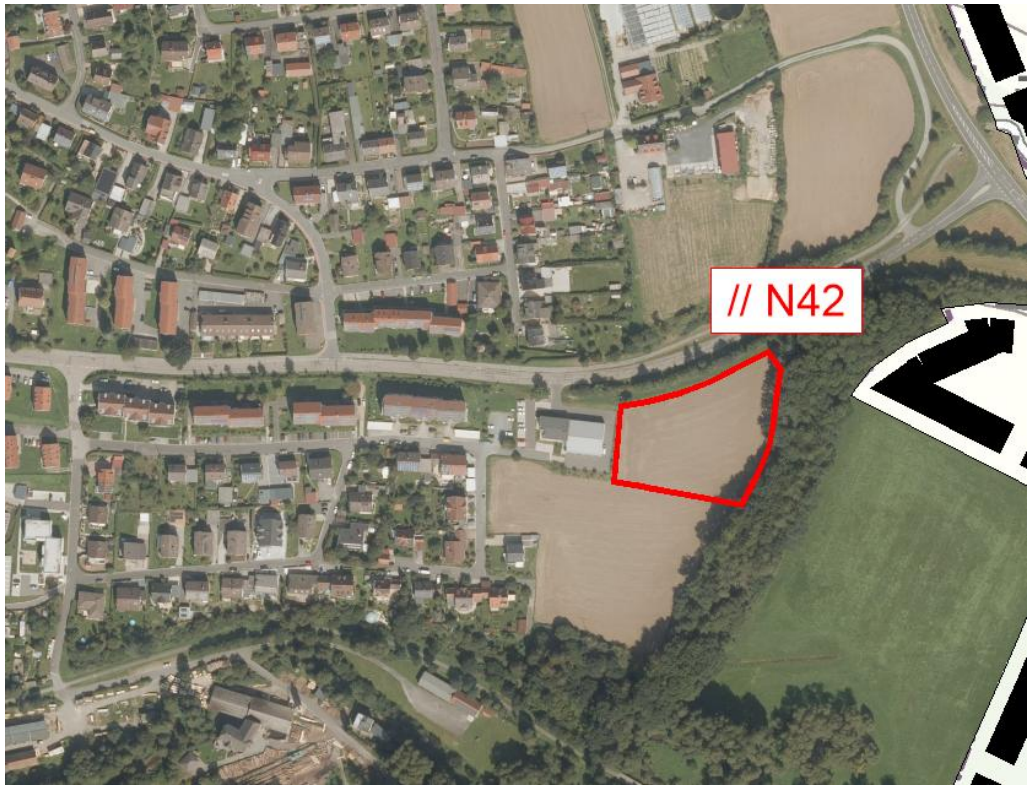
Bemerkung/Änderungsvorschlag

- organische, städtebaulich runde Erweiterung des Wohngebiets „Rumpler“ in attraktiver Südhang-Hügellage unter teilweiser Nutzung der bereits bestehenden Erschließungsstraße Max-Vetter-Straße (Kostensenkung durch Effizienzsteigerung)
- direkter Anschluss an den weiterhin dargestellten Streifen Neubaufläche südlich von N18

nächstgelegene Bushaltestelle:	*Polizeigebäude*, ca. 0,9 km; *Bergmühle*, 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	/	/



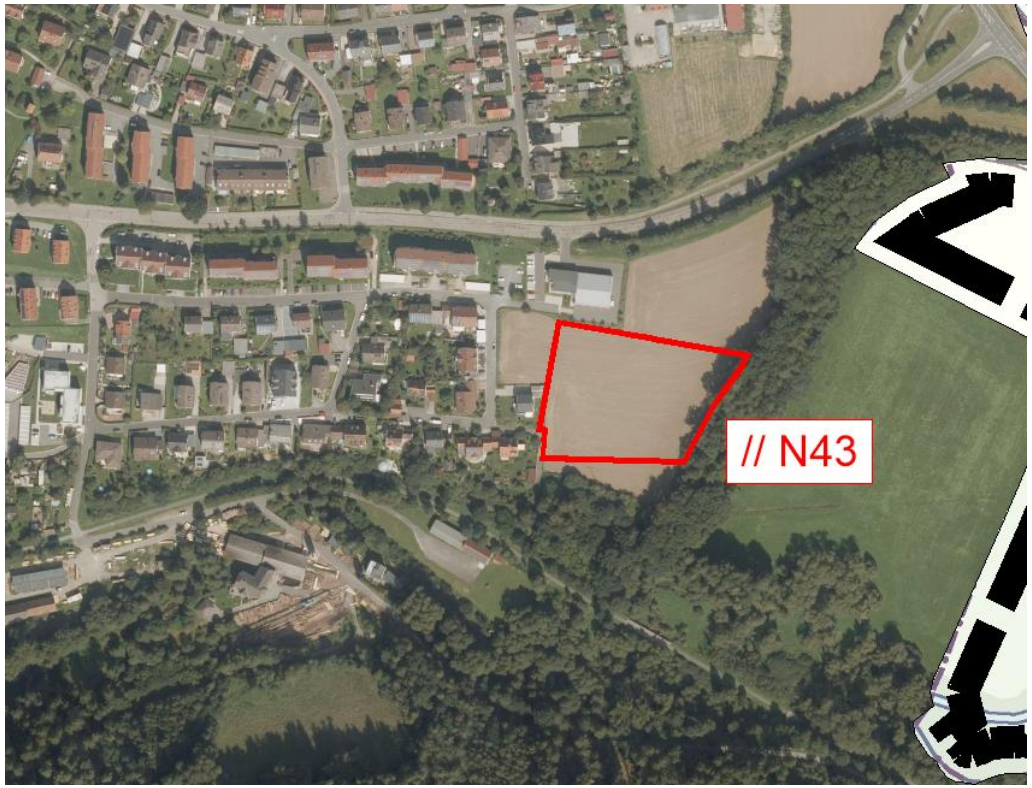
Fernwärme *„Äußere Floßer Straße“*

Bemerkung/Änderungsvorschlag

- Fläche ist Ergebnis und Bestandteil der Kommunalen Wärmeplanung, Standort für zukünftiges Heizkraftwerk
- nahegelegene Wohngebiete sing 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)

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	/	/



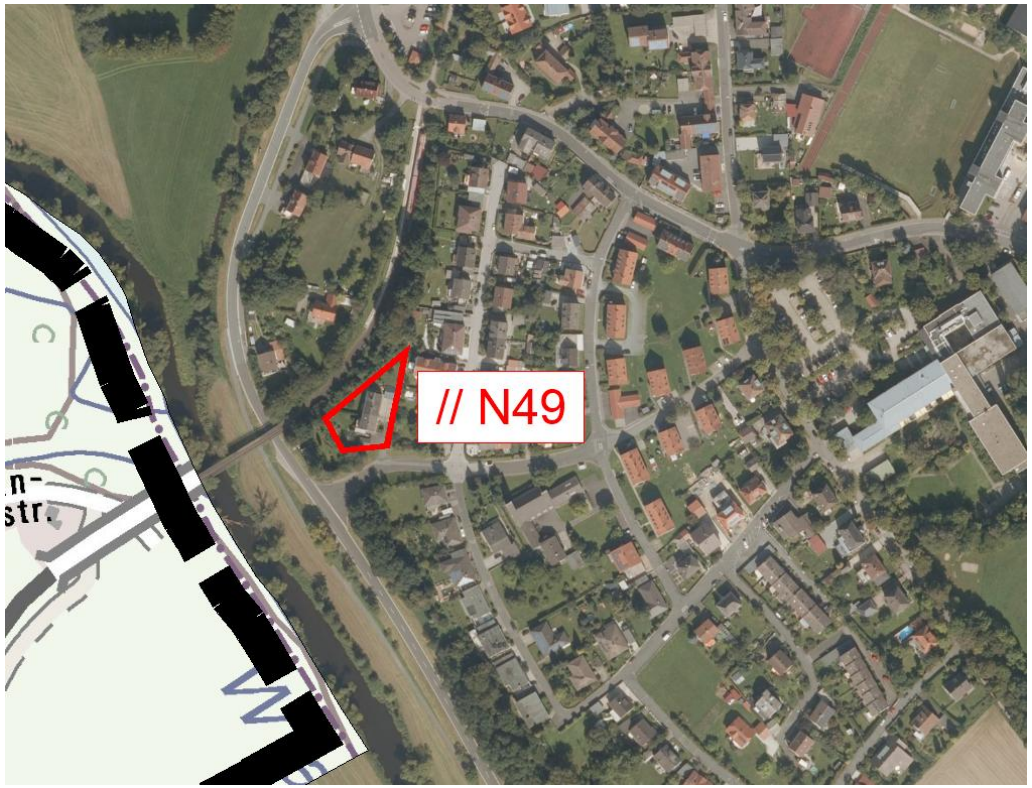
Sonderbaufläche *„Solarpark An der Beernleite“*

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

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:	*Bahnhof*, 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

B.6.4 Bilanz der Änderungsflächen

Dargestellte Nutzung	Fläche vorher in ha	Fläche neu in ha	Differenz in ha	Anz. vorher	Anz. neu
Fläche für Wald	–	6,99	+6,99	–	2
Gemeinbedarf: Kindergarten, Altenheim	0,32	–	-0,32	1	–
Gemeinbedarf: Krankenhaus	3,41	–	-3,41	3	–
Gewerbefläche (GE)	4,45	–	-4,45	3	–
Gewerbefläche	–	5,90	+5,90	–	5
Gewerbefläche (emissionsbeschränkt)	–	5,55	+5,55	–	4
Grünfläche	0,70	1,20	+0,50	4	4
Grünfläche: Parkanlage	–	2,49	+2,49	–	1
Grünfläche: Parkplatz	0,41	–	-0,41	1	–
Grünfläche: Spielplatz	0,14	0,26	+0,12	1	2
Landwirtschaftsfläche	11,83	5,31	-6,53	7	2
Mischbaufläche	–	2,99	+2,99	–	2
Mischbaufläche (MI)	29,77	–	-29,77	27	–
Sonderbaufläche: Großflächiger EZH	–	0,81	+0,81	–	1
Sonderbaufläche: Photovoltaik	–	0,85	+0,85	–	1
überörtlicher Verkehr: Bahnanlagen	1,72	–	-1,72	2	–
Ver- und Entsorgungsfläche: Fernwärme	–	0,65	+0,65	–	1
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	–	1,72	+1,72	–	2
Verkehrsfläche: Parkplatz	–	0,53	+0,53	–	2
Wohnbaufläche	–	30,37	+30,37	–	28
Wohnbaufläche (WA)	12,85	–	-12,85	8	–
Ergebnis	**65,62**	**65,62**	**+0,00**	**57**	**57**

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 die 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.

Für eine bauliche Entwicklung werden im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- *3 Wohnbauflächen mit einer Gesamtausdehnung von ca. 1,63 ha*
- *4 Gewerbeflächen mit einer Gesamtausdehnung von ca. 2,20 ha*
- *1 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Fernwärmeplanung) von ca. 0,65 ha*
- *1 Sonderbaufläche für Freiflächen-Photovoltaiknutzung von ca. 0,85 ha*

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

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 (BayNatSchG)	▪ 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 hundertjährlichen 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 hundertjährlichen 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 eine 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

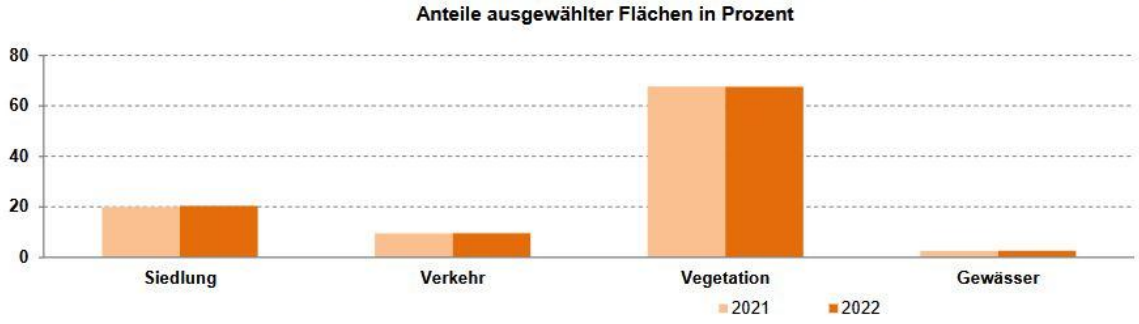
Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan überplant das gesamte 993 ha umfassende Gebiet der Gemeinde Neustadt a.d.Waldnaab. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf eine Länge von rund 5,5 km von Norden nach Süden sowie eine Breite von ca. 4 km in Ost-West-Richtung. Die Stadt Neustadt a.d.Waldnaab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

Tabelle 1: 19. Flächenerhebung 2021 und 2022; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2023

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.



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 dominantes 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 sie hier auf die zahlreichen natürlichen Strukturelemente im Umfeld der ackerbaulichen Nutzung hingewiesen, welche im Sinne des Naturschutzes (Ökosystemdienstleistungen) als sehr positiv zu betrachten sind

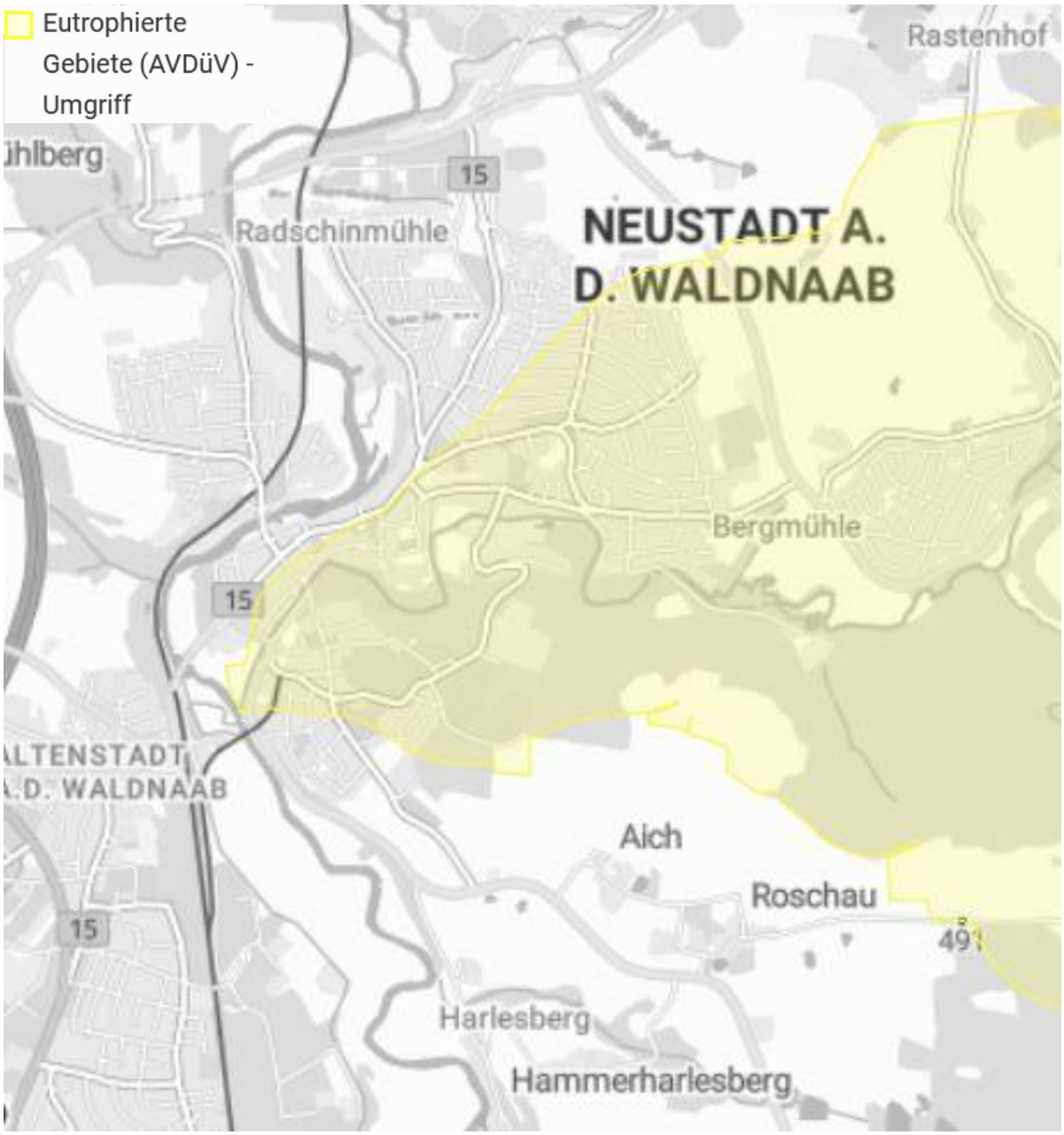


Abb. 24: Karteausschnitt aus dem Kartenviewer Agrar; Quelle: integriertes Bayerisches Landwirtschaftliches Informations-System (iBALIS, 2024)

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).

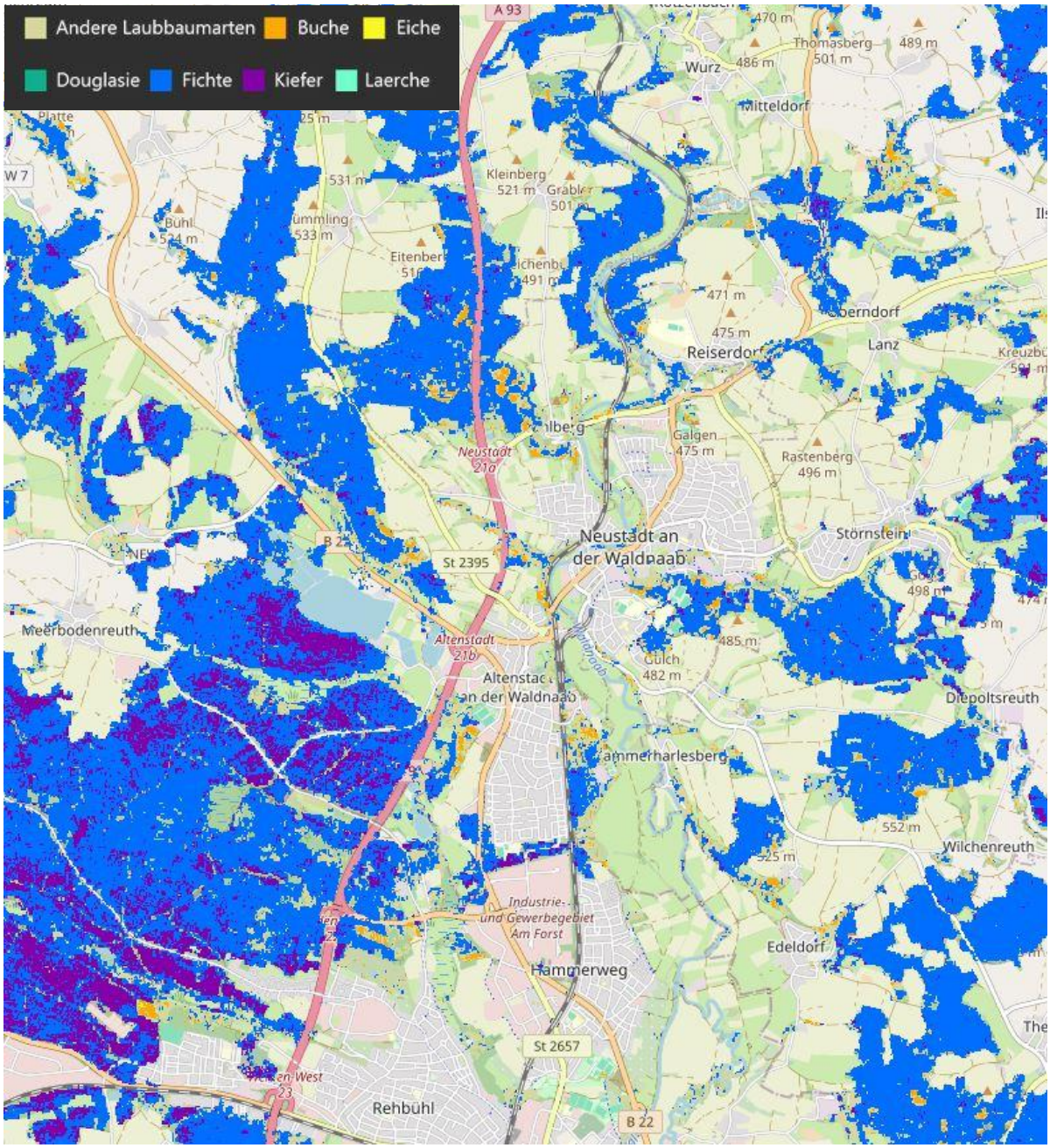
Entsprechend der tatsächlichen Nutzung befinden sich die Grünlandflächen vorwiegend im Einzugsgebiet der Waldnaab. Die hier befindlichen Grünlandflächen dienen vorwiegend dem Hochwasserschutz (Flutwiesen).

Abb. 25: Grünlandnutzung entlang der Waldnaab (Flutwiesen) [TBM, 2024]

Wälder

Gut 18,5 % (ca. 184 ha) des Gemeindegebietes werden forstwirtschaftlich genutzt bzw. sind als Wald ausgebildet (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2021). Im Vergleich die deutschlandweite Waldfläche umfasst ca. 32 %, bzw. in Bayern ca. 35 %. Somit besitzt Neustadt a.d.Waldnaab einen verhältnismäßig geringen Anteil an Waldflächen. Die genannte Waldflächen befinden sich im Osten und Westen des Gemeindegebietes.

Für die Verteilung zwischen Nadel- und Laubholz siehe nachfolgende Karte:



Die vorliegenden Waldbestände sind vor allem durch Mischwaldflächen mit einem starken Anteil von Fichten geprägt.

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. 26: Ufergehölze im Umfeld der südlichen Waldnaab (TBM, 2024)

Abb. 27: Feldgehölze innerhalb der großflächig landwirtschaftlich genutzten Landschaft nordwestlich der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab (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 Laufform (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 Gebeites 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.

Abbildung 9: Röhrichtbestand im Umfeld des Rabenbach (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.

Tabelle 2: Artenabfrage des LfU für den Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab (2024)

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	Zweifarbfledermaus	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	Graugans	
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	Bufotes 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	Rana arvalis	Moorfrosch	3
Lurche	Triturus cristatus	Nördlicher Kammmolch	3
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	2
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	3
Libellen	Ophiogomphus cecilia	Grüne Flußjungfer	
Schmetterlinge	Phengaris arion	Thymian-Ameisenbläuling	3
Schmetterlinge	Phengaris nausithous	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	V
Schmetterlinge	Phengaris teleius	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	2
Schmetterlinge	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	
Weichtiere	Unio crassus agg.	Gemeine Flussmuschel	1

C.3.3 Boden

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

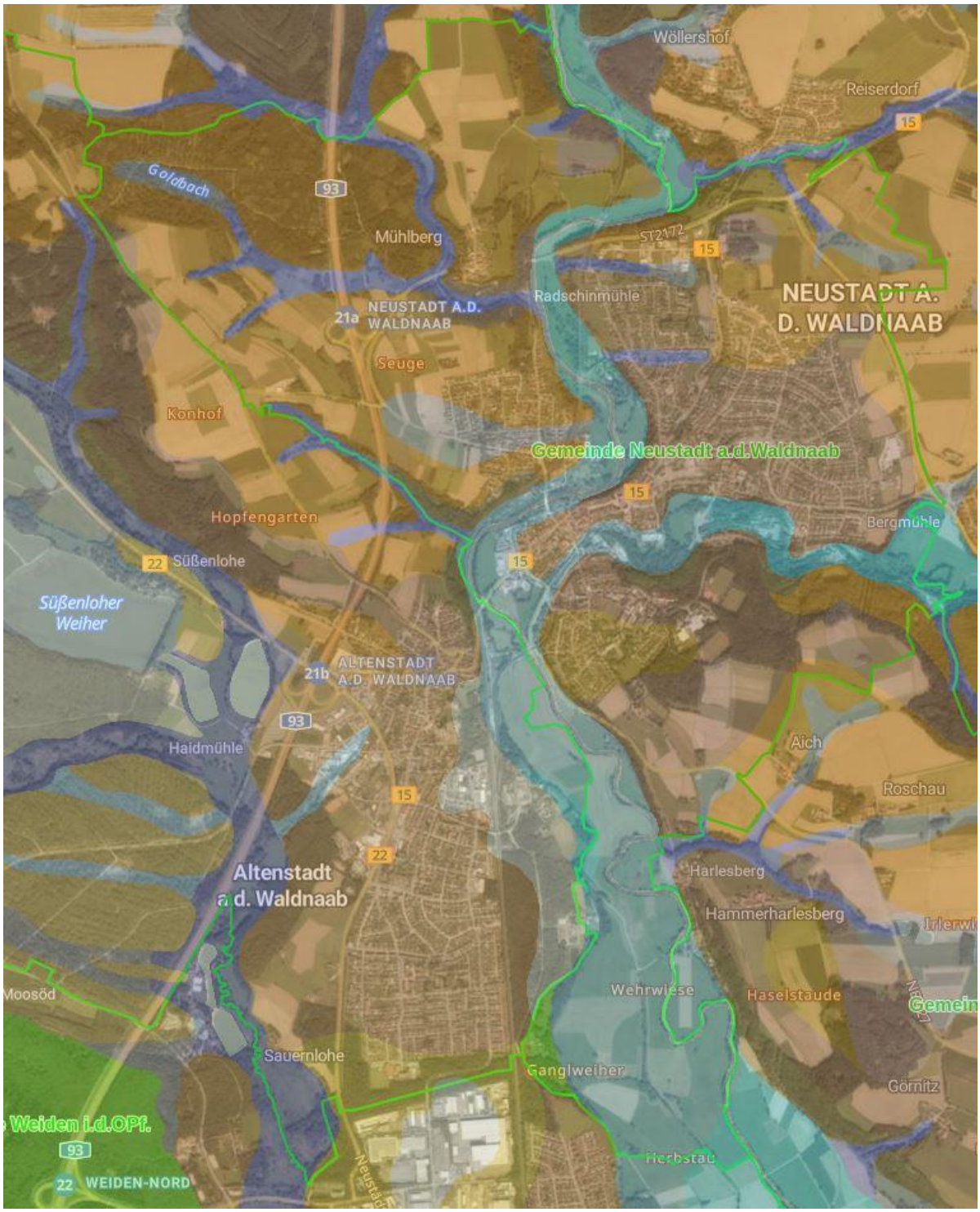


Abb. 28: Bodentypen im Gemeindegebiet Neustadt a.d.Waldnaab (Ausschnitt aus der Bodenübersichtskarte 1:25:000)[23]

[23] 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.

Tabelle 3: 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.

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.

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.

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.

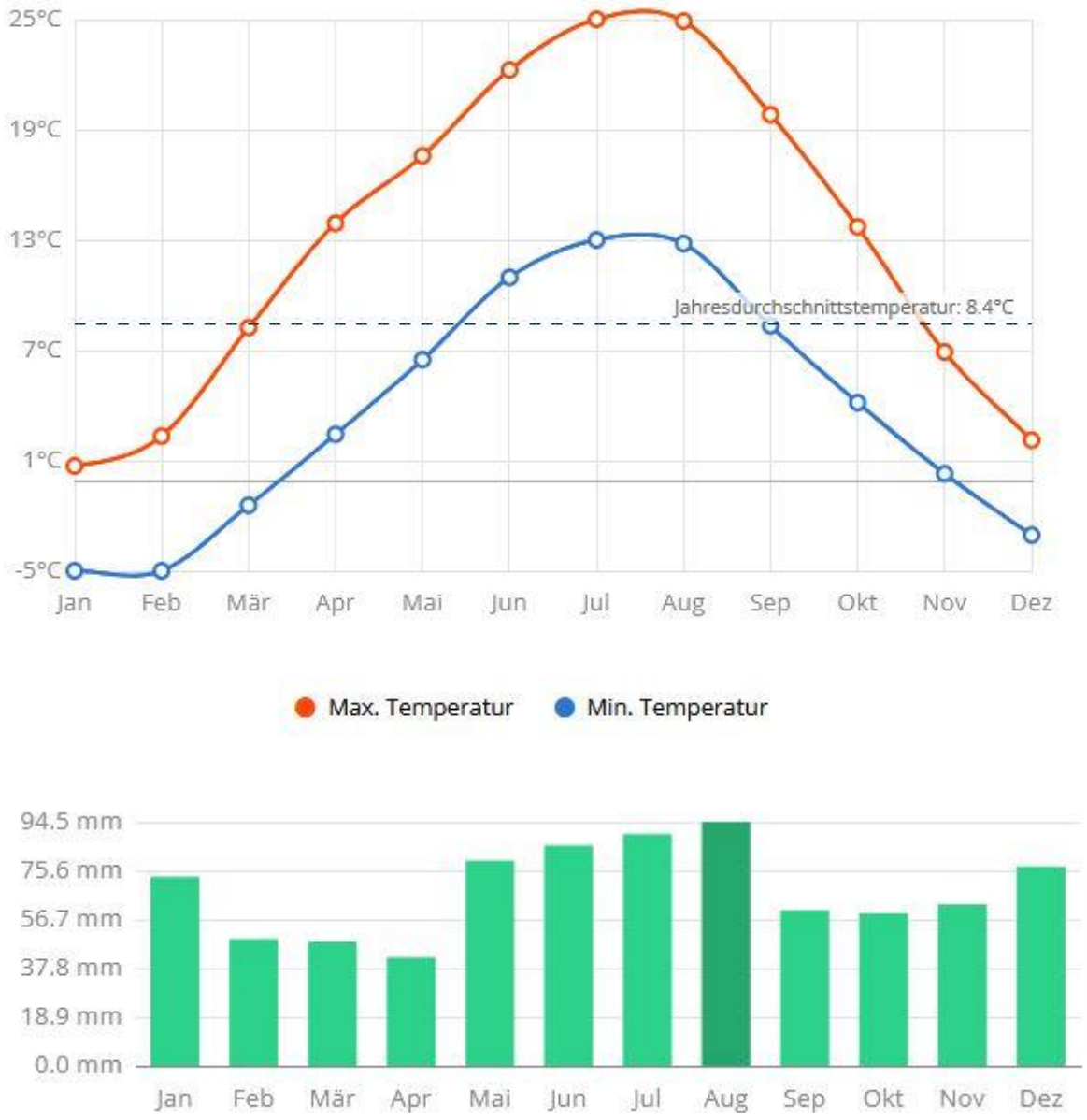


Abb. 29: Temperatur- und Niederschlagsverlauf in Weiden i.OPf. (7 km von Neustadt a.d.Waldnaab entfernte Wetterstation) über das Jahr (meteoatlas, 2024)

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 Waldfunktionsplan 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.2.8.

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/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.

Für eine bauliche Entwicklung werden im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- *3 Wohnbauflächen mit einer Gesamtausdehnung von ca. 1,63 ha*
- *4 Gewerbeflächen mit einer Gesamtausdehnung von ca. 2,20 ha*
- *1 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Fernwärmeplanung) von ca. 0,65 ha*
- *1 Sonderbaufläche für Freiflächen-Photovoltaiknutzung von ca. 0,85 ha*

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 vorhabenspezifischen Besonderheiten ergeben. Allgemein sinnvolle und auf ihre Durchführbarkeit hin zu prüfende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Anschluss zusammenfassend dargelegt.

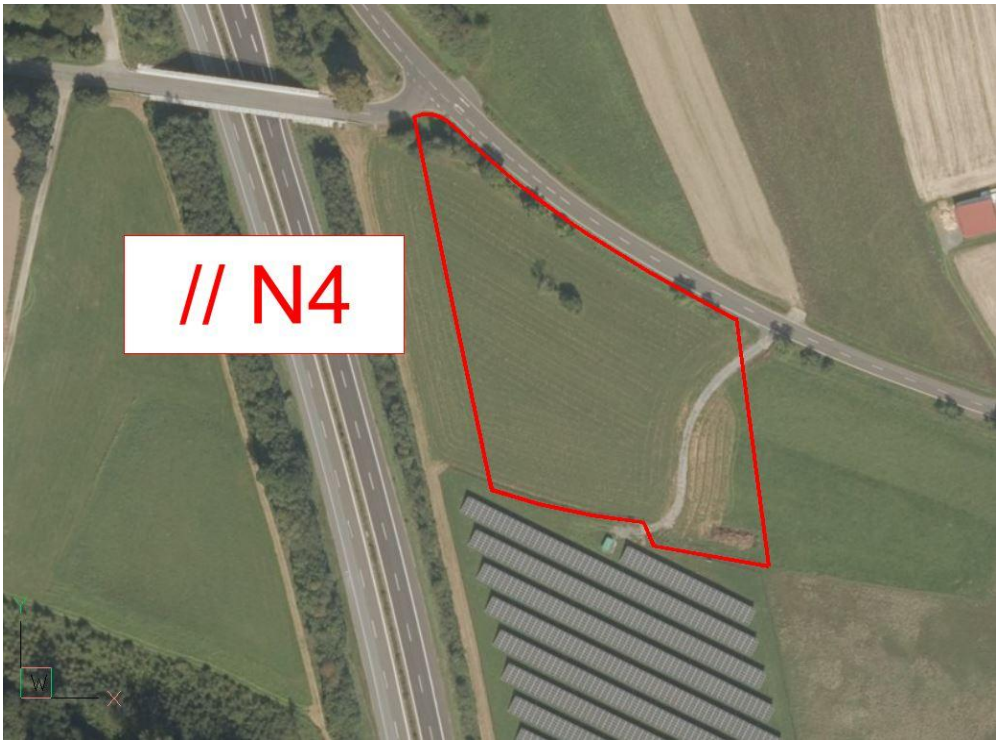
Die Bilanzierung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003). Mittelfristig soll voraussichtlich die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) in leicht abgewandelter Form auch in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen. Eine überschlägige Berechnung des Ausgleichsbedarfs wäre hier mit deutlich größerem Aufwand verbunden. Letztlich hinge dieser auch von Art und Qualität der Ausgleichsmaßnahmen ab, was Schätzungen/Prognosen zusätzlich erschweren würde.

Die Bilanzierung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003). Mittelfristig soll voraussichtlich die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) in leicht abgewandelter Form auch in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen. Eine überschlägige Berechnung des Ausgleichsbedarfs wäre hier mit deutlich größerem Aufwand verbunden. Letztlich hinge dieser auch von Art und Qualität der Ausgleichsmaßnahmen ab, was Schätzungen/Prognosen zusätzlich erschweren würde. Die Einschätzung der notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernis beruht daher nur auf einer verbalen Aussage, die sich vor allem auf die Wertigkeit des betroffenen Vegetationsbestandes bezieht.

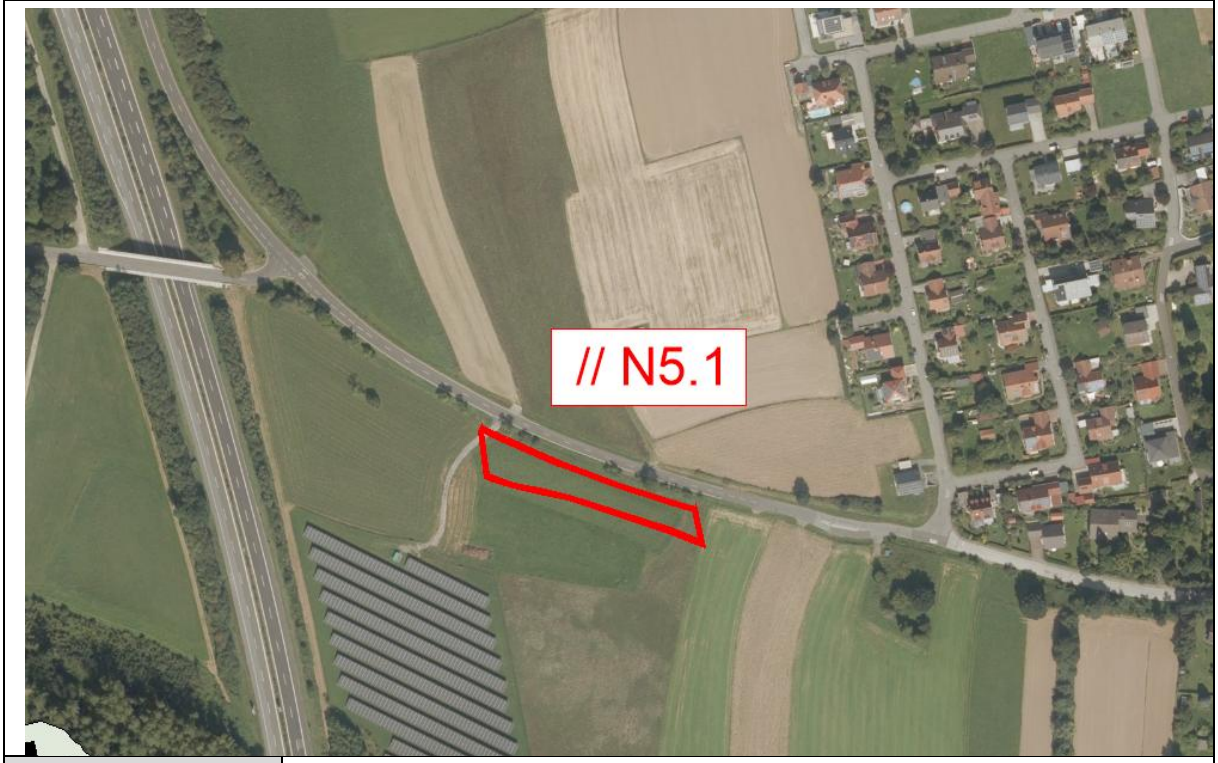
Abbildung 10: Verortung der neun Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet, aus denen eine bauliche Nutzung resultiert (TBM, 2025)

Bauliche Entwicklungsfläche // N3.1		
Lage	Westlicher Siedlungsraum Neustadt a.d.Waldnaab (Umfeld A93)	
Flächengröße	Ca. 8.476 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	▪ Größtenteils strukturarme Äcker ▪ Nordwestlich höherwertige Gehölzbestände auf einer Böschung	Gering bis Mittel
Boden	▪ unversiegelte, größtenteils ackerbaulich genutzte Flächen ▪ Bodentyp: 770: Bodenkomplex: Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem (Kryo-)Lehm bis Gruslehm (Granit oder Gneis) selten Niedermoor aus Torf ▪ Durchschnitt Bodenschätzung: 40-46 Ackerzahl	Gering bis Mittel
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Gefälle Richtung Norden, leichtes Gefälle Richtung Osten	Gering
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen ▪ Keine für den Luftaustausch relevanten Flächen	Gering

	▪ Vorbelastung aufgrund der Lage im Umfeld der Autobahn (Lärm, Feinstaub)	
Landschaft	▪ strukturarmer Acker ▪ Gehölzbestände Sichtschutz zur Autobahn ▪ Lage im Umfeld einer bestehenden FF-PV-Anlage sowie im Umfeld der Autobahn	Gering bis Mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Verlust wenig ertragsfähiger Böden	Gering bis Mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Staub- und Geruchsimmissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung	Gering
Wechselwirkungen	▪ Keine	-
Planungshinweise	▪ Lage im Umfeld der Autobahn (200 m Abstand). Hinweis auf Anbauverbotszone zur Autobahn	
Ausgleichsbedarf	Gering bis Mittel	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit **geringem bis mittlerem** Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Reduzierung des Gebiets und Ausschluss der Böschung mit den bestockten Bereichen.	

Bauliche Entwicklungsfläche // N4		
		
Lage	Westlicher Siedlungsraum Neustadt a.d.Waldnaab (Umfeld A93)	
Flächengröße	Ca. 9.970 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	▪ strukturarme Äcker ▪ wenig Biotoppotenzial ▪ Einzelgehölze vereinzelt vorhanden	Gering
Boden	▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Flächen ▪ Bodentyp: 770: Bodenkomplex: Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem (Kryo-)Lehm bis Gruslehm (Granit oder Gneis) selten Niedermoor aus Torf ▪ Durchschnitt Bodenschätzung: 34-38 Ackerzahl	Gering
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Gefälle Richtung Osten	Gering
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen ▪ Keine für den Luftaustausch relevanten Flächen	Gering

	▪ Vorbelastung aufgrund der Lage im Umfeld der Autobahn (Lärm, Feinstaub)	
Landschaft	▪ strukturarmer Acker ▪ Lage im Umfeld einer bestehenden FF-PV-Anlage sowie im Umfeld der Autobahn	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Verlust wenig ertragsfähiger Böden	Gering bis Mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Staub- und Geruchsimmissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung	Gering
Wechselwirkungen	▪ Keine	-
Planungshinweise	▪ Lage im Umfeld der Autobahn (200 m Abstand) führt zu einer Verfahrensvereinfachung/Verfahrensfreiheit zur Ausweisung von FF-PV-Anlagen an diesen vorbeeinflussten Bereichen – Folglich ist die Ausweisung an dieser Stelle im Sinne des Gesetzgebers, da die Flächen als vorbelastet einzuschätzen sind.	
Ausgleichsbedarf	Gering	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit **geringem** Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Keine	

Bauliche Entwicklungsfläche // N5.1		
		
Lage	Westlicher Siedlungsraum Neustadt a.d.Waldnaab (Umfeld A93)	
Flächengröße	Ca. 2.021 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**	**Auswir-kungsinten-sität der Planung**
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ strukturarme Äcker ▪ wenig Biotoppotenzial	Gering
Boden	▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Flächen ▪ Bodentyp: 770: Bodenkomplex: Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem (Kryo-)Lehm bis Gruslehm (Granit oder Gneis) selten Niedermoor aus Torf ▪ Durchschnitt Bodenschätzung: 34-38 Ackerzahl	Gering
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Gefälle Richtung Osten	Gering
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen ▪ Keine für den Luftaustausch relevanten Flächen	Gering

	▪ Vorbelastung aufgrund der Lage im Umfeld der Autobahn (Lärm, Feinstaub)	
Landschaft	▪ strukturarmer Acker ▪ Lage im Umfeld einer bestehenden FF-PV-Anlage sowie im Umfeld der Autobahn	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Verlust wenig ertragsfähiger Böden	Gering bis Mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Staub- und Geruchsimmissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung	Gering
Wechselwirkungen	▪ Keine	-
Planungshinweise	▪ Keine	
Ausgleichsbedarf	Gering	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit **geringem** Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Keine	

Bauliche Entwicklungsfläche // N5.2		
Lage	Westlicher Siedlungsraum Neustadt a.d.Waldnaab (Umfeld A93)	
Flächengröße	Ca. 1.549 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	▪ Größtenteils strukturarme Äcker ▪ wenig Biotoppotenzial ▪ hochwertigere Bestände im Osten – Flächen sind als Flachland Biotop kartiert „6238-1172 Streuobstwiesen südlich Mühlberg“	Mittel bis Hoch
Boden	▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Flächen ▪ Bodentyp: 770: Bodenkomplex: Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem (Kryo-)Lehm bis Gruslehm (Granit oder Gneis) selten Niedermoor aus Torf ▪ Durchschnitt Bodenschätzung: 40-45 Ackerzahl	Gering
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Gefälle Richtung Osten	Gering
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen ▪ Keine für den Luftaustausch relevanten Flächen	Gering

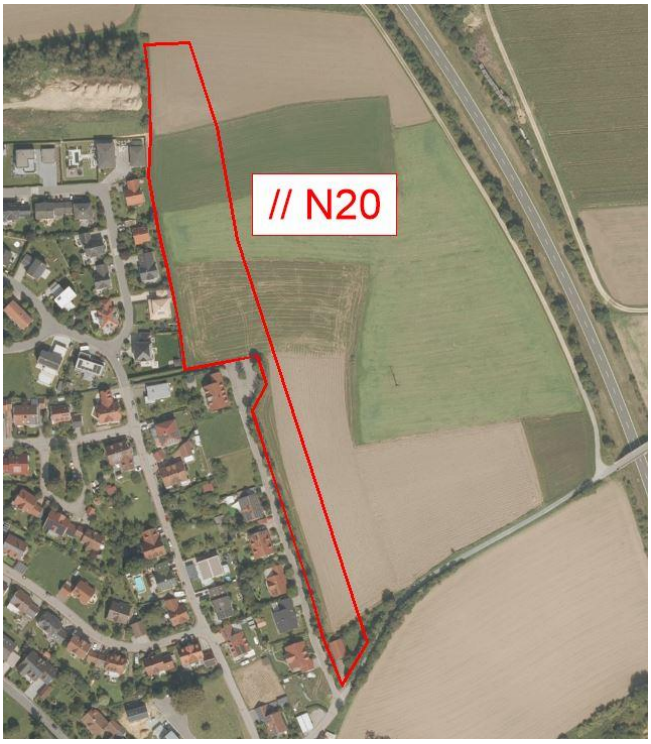
	▪ Vorbelastung aufgrund der Lage im Umfeld der Autobahn (Lärm, Feinstaub)	
Landschaft	▪ strukturarmer Acker ▪ kartiertes Biotop (hochwertiger Landschaftsabschnitt) ▪ Einfahrtssituation in Gemeinde ▪ Lage im Umfeld einer bestehenden stark frequentierten Straße	Mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Verlust wenig ertragsfähiger Böden	Gering bis Mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Staub- und Geruchsimmissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung	Gering
Wechselwirkungen	▪ Keine	-
Planungshinweise	▪ Bei Überplanung der Fläche ist der weitere Umgang mit dem vorhandenen Biotop abzuklären. Eine mögliche Kompensation des Verlust des Biotops zieht voraussichtlich einen erhöhten Ausgleichsbedarf nach sich.	
Ausgleichsbedarf	Mittel bis Hoch	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit **geringem bis mittlerem** Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Keine	

Bauliche Entwicklungsfläche // N13

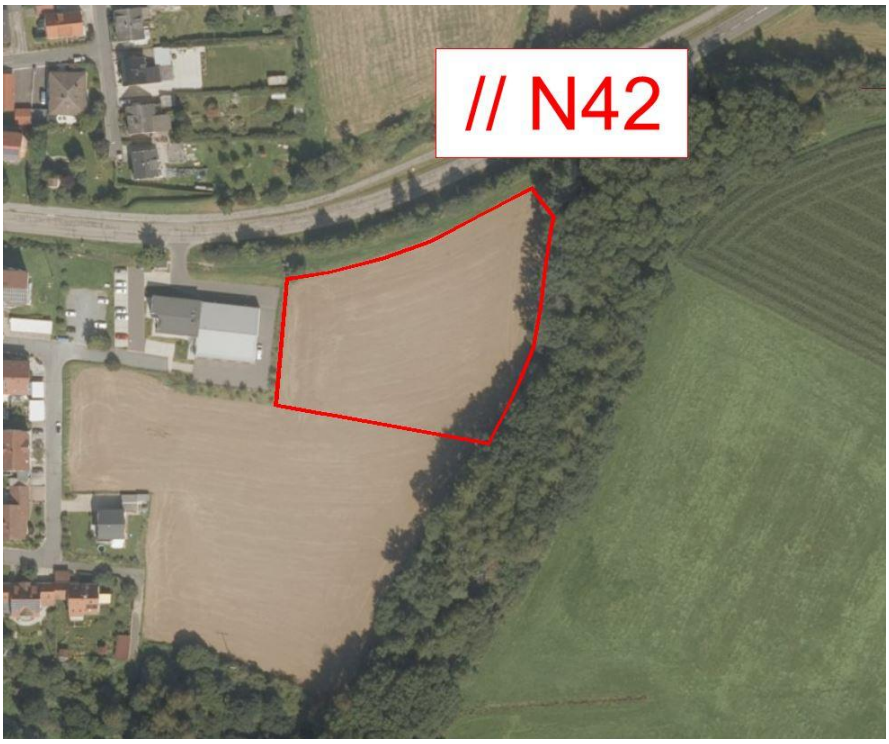
Lage	Nördliches Siedlungsgebiet Neustadt a.d.Waldnaab
Flächengröße	Ca. 2.166 m²

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	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	Gering bis Mittel

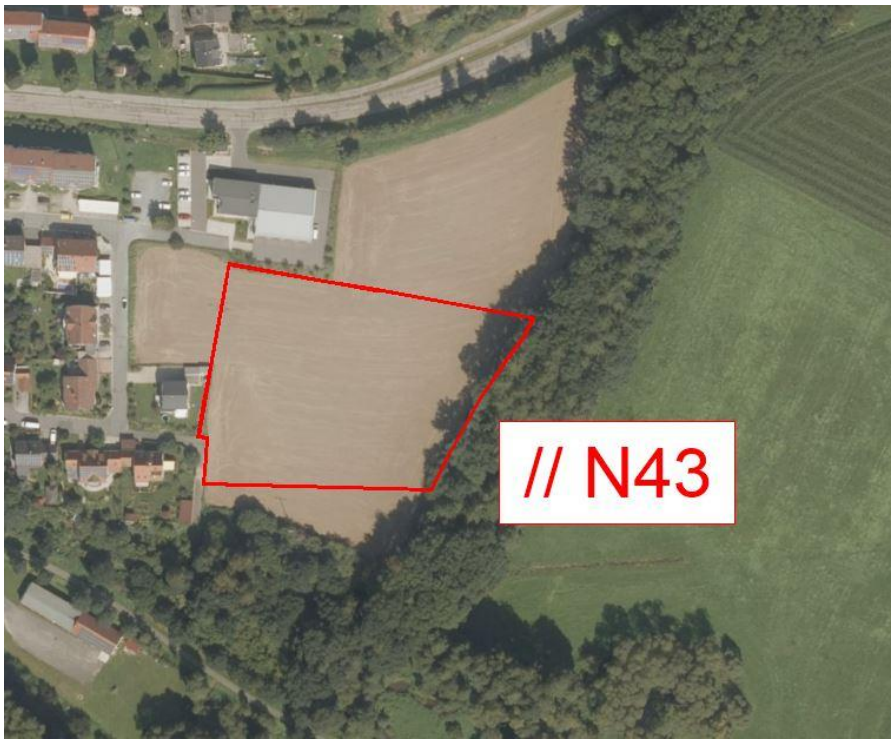
	▪ Keine thermische Belastung vorhanden	
Landschaft	▪ Lage im Siedlungsgebiet ▪ Arrondierung zwischen bestehenden Siedlungsstrukturen ▪ Alleebäume von besonderer Bedeutung	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Keine	Gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Straßenlärm der angrenzenden Tirschenreuther Straße	Gering
Wechselwirkungen	▪ Keine	-
Planungshinweise	▪ Mögliche Betroffenheit von gehölzbrütende Arten (Rodungszeiten) ▪ Wichtig: Entsprechend der Planung der Stadt sind die westlich angrenzenden Flächen im alten FNP als Wohnbauflächen ausgewiesen. Es ist anzunehmen, dass die Flächen mit den bereits im alten Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen als Wohnland entwickelt werden sollen. Auf das Vorhandensein eines großflächigen kartierten Flachlandbiotops 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 // N20		
		
Lage	Nordöstlicher Siedlungsrand Neustadt a.d.Waldnaab	
Flächengröße	Ca. 14.963 m²	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Nördliche Oberpfälzer Wald	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	**Zustand/Funktion/Vorbelastung**	**Auswirkungsintensität der Planung**
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ strukturarme Äcker ▪ wenig Biotoppotenzial ▪ bestehende Gehölzeingrünung im südlichen Teilbereich Richtung Osten	Gering bis Mittel
Boden	▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Flächen sowie kleinflächig Hausgarten ▪ 717: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Braunerde- Regosol aus (Kryo-)Sandgrus bis Grus (Granit oder Gneis) ▪ Durchschnitt Bodenschätzung: 34-39 Ackerzahl ▪ Harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert - Mittlere Tragfähigkeit: hoch bis sehr hoch, teils mittel	Gering bis Mittel
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ leichtes Gefälle Richtung Süden und Südwesten	Gering bis Mittel

Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen ▪ Keine thermische Belastung vorhanden	Gering bis Mittel
Landschaft	▪ strukturarmer Acker ▪ Keine für die Landschaftserholung wertvollen Flächen	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	▪ Mögliche Betroffenheit von Offenlandbrütern durch Erweiterung der bebauten Ortslage in die freie Landschaft	
Ausgleichsbedarf	Gering (nur wenig wertgebende Biotop- und nutzungstypen betroffen)	
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	
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**	**Auswirkungs-intensität 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	

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 Abflussdynamiken (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 Erdbebenzone[24].

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.

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

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

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	▪ 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.
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 m²]	erwarteter Kompensationsfaktor	erwarteter Kompensationsbedarf [in m²]
// N3.1	8.476	0,8	6.781
// N4	9.970	0,8	7.976
// N5.1	2.021	0,8	1.617
// N5.2	1.549	0,8	1.239
// N13	2.166	0,4	866
// N20	14.963	0,4	5.985
// N42	6.502	0,6	3.901
// N43	8.543	0,4	3.417
// N49	1.256	0,4	502
Gesamtausgleichsbedarf [in m²]			**32.284**

Es besteht somit ein geschwätzter durchschnittlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von 32.284 m², sofern alle Entwicklungsflächen umgesetzt werden. Die Sondergebietsausweisung der FF-PV-Anlage N4 befindet sich innerhalb eines 200 m Streifens um die Autobahn und kann somit verfahrensfrei entwickelt werden. Unter Berücksichtigung aller Vorgaben des LfU können PV-Anlagen ohne naturschutzfachlichen Kompensationsbedarf (innerhalb dieser vorbelasteten Gebiete) 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.).

Eine weitere Auseinandersetzung mit alternativen Planungsmöglichkeiten erfolgt im Zuge des Verfahrens nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

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 Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind als Entwicklungsflächen 3 Wohnbauflächen, 4 Gewerbegebietsflächen, 1 Sonderbaufläche sowie 1 Fläche für Ent- und Versorgungsanlagen dargestellt. Es handelt sich um Flächen, die innerhalb des aktuellen FNPs noch nicht als Bauland ausgewiesen sind.

Für den Landschaftsraum sind Flächen bereits Leitbilder für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die konkrete Verortung der Leitbilder sowie die genaue Darstellung der Leitbilder wird noch im weiteren Verfahren ergänzt.

Relevante Umweltauswirkungen sind in erster Linie mit geplanten Bauflächenausweisungen verbunden. Dies sind:

- *3 Wohnbauflächen mit einer Gesamtausdehnung von ca. 1,63 ha*
- *4 Gewerbeflächen mit einer Gesamtausdehnung von ca. 2,20 ha*
- *1 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Fernwärmeplanung) von ca. 0,65 ha*
- *1 Sonderbaufläche für Freiflächen-Photovoltaiknutzung von ca. 0,85 ha*

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 Vorentwurfsebene insgesamt rund 55.400 m² an 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 nur vereinzelt vor.

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. 32.284 m².

aufgestellt:
Nürnberg, 06.05.2025
TB|MARKERT

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner ByAK

D Rechtsgrundlagen und Quellen

D.1 Rechtsgrundlagen

- 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 geänd. 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

Abbildung 1: Auszug der Gemeinde (Gemeindegrenze grün) mit Darstellung aller innerhalb des Gemeindegebietes befindlichen Biotope (rosa) [BayernAtlas, 2025] 20
Abbildung 2: Forstliche Übersichtskarte mit Darstellung der Waldfunktionen im Gemeindegebiet (FIN-WEB, 2025) 22
Abbildung 3: Digitale geologische Karte von Bayern (BayernAtlas, 2025) 36
Abbildung 4: Darstellung der Naturraum-Haupteinheiten (Ssymank) und -Einheiten (Meyen/Schmithüsen et al.), Rot D62 und dunkelbau D63 [Auszug FIN-WEB, 2025] 38
Abbildung 5: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2021 56
Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte der Bevölkerungsvorausberechnung 2022 – 2045 des BBSR, Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab rot umrahmt (Quelle: BBSR 2024) 60
Abbildung 7: Beschäftigung in der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab 64
Abbildung 8: Übersicht der Änderungs- und Entwicklungsflächen im Vorentwurf des Flächennutzungsplans, Stand 06.05.2025 74
Abbildung 9: Röhrichtbestand im Umfeld des Rabenbach (TBM, 2024) 108
Abbildung 10: Verortung der neun Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet, aus denen eine bauliche Nutzung resultiert (TBM, 2025) 120

F Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: 19. Flächenerhebung 2021 und 2022; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2023 101
Tabelle 2: Artenabfrage des LfU für den Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab (2024) 108
Tabelle 3: Legende der Bodentypen 114

G Anhang

G.1 Liste der Bodendenkmäler

// wird im weiteren Verfahren ergänzt

G.2 Liste der Baudenkmäler

// wird im weiteren Verfahren ergänzt

G.3 Themenkarten Flächennutzungsplan

// werden im weiteren Verfahren ergänzt