Gesamtfortschreibung

Flächennutzungsplan

mit integriertem Landschaftsplan

Gemeinde Seubersdorf

Landkreis Neumarkt i.d. Opf

Begründung Flächennutzungsplan

Gemeinde Seubersdorf

Erster Bürgermeister Andreas Steiner
Schulstr. 4
92358 Seubersdorf

Vorentwurf vom 15.10.2026

Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, wesentliche Auswirkungen 4
2. Grundlagen 5
2.1 Lage im Raum 5
2.2 Strukturelle Voraussetzungen 5
2.3 Geschichte 6
2.3.1 Aus der Ortsgeschichte Seubersdorf 6
3. Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung 7
3.1 Landesentwicklungsprogramm 7
3.2 Regionalplan 9
4. Vorliegende Entwicklungs- und Rahmenpläne 14
4.1 Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windenergieanlagen“ 14
4.2 Energienutzungsplan 16
4.3 Gewässerentwicklung 16
5. Bedarfsgerechte städtebaulichen Entwicklung 17
5.1 Bedarfsprognose Wohnbauflächen 17
5.1.1 Siedlungsdichte 17
5.1.2 Bisherige Bevölkerungsentwicklung 18
5.1.3 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung nach Prognose bayer. Statistisches Landesamt. 19
5.1.4 Bevölkerungsentwicklung nach überörtlicher Verflechtung im Landkreis 19
5.1.5 Zusammenfassung Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung 21
5.1.6 Wohnbauflächenbedarf durch Haushaltsstrukturveränderung 21
5.1.7 Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt - Nachholbedarf 21
5.1.9 Zusammenfassung des Wohnbauflächenbedarfs 22
5.1.11 Baulücken zur Innenentwicklung 23
5.2 Bedarfsprognose Gewerbeflächen 25
5.3 Sonderbauflächen 26
5.4 Gemeinbedarfsflächen 27
5.5 Grünflächen 27
5.6 Land- und Forstwirtschaft 29
6. Infrastruktur 30
6.1 Ver- und Entsorgung 30
6.1.1 Wasserversorgung 30
6.1.2 Abwasserentsorgung 31
6.1.3 Niederschlagswasserentsorgung 31
6.1.4 Gashaupt- und Stromleitungen, Telekommunikationseinrichtungen 31
6.1.5 Fachplanungen Höchstspannungsstromleitung 31
6.2 Verkehrsanlagen 32
6.2.1 Straßennetz 32
6.2.2 Bahn, ÖPNV 33
7. Nachrichtliche Darstellungen 34

7.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete 34
7.2 Sonstige Schutzgebiete 34
7.3 Biotopkartierung 34
7.4 Festgesetzte Ausgleichsflächen 34
7.5 Dolinen 34
7.6 Geotope 34
7.7 Geogefahren 34
7.8 Rohstoffsicherung 35
7.9 Altlastenverdachtsflächen 35
7.10 Denkmalschutz 35
8. Immissionsschutz 36
9. Anlagen 36
Anlage 1 – Tabelle Entwicklungspotentiale
Anlage 2 – Liste mit Flächenumgriff der vorhandenen Bodendenkmäler
Anlage 3 – Vorentwurf Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung (eigener Textteil)
Anlage 4 – Begründung Landschaftsplan
Anlage 5 – Angaben zur FFH-Verträglichkeitsprüfung
)

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, wesentliche Auswirkungen

Der bislang wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Seubersdorf wurden am 08.12.1995 amtlich bekannt gemacht. Seitdem wurden zahlreiche Deckblattänderungen durchgeführt. Für die zukünftige städtebauliche Entwicklung ist analog erstellte Plan zum einen nicht mehr zeitgemäß, zum anderen für die bedarfsorientierte, städtebauliche Entwicklung auch nicht mehr ausreichend.

Für den Landschaftsplan wurde im Jahr 2005 eine Überarbeitung begonnen und ein Vorentwurf erarbeitet. Die Planung liegt seitdem.

Die Gemeinde Seubersdorf hat deshalb gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aktualisierung der vorbereitenden Bauleitplanung die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit einem integrierten Landschaftsplan beschlossen.

Die vorliegende Begründung zum Vorentwurf beinhaltet gemäß § 1 Abs. 5 und § 5 Abs. 1 BauGB eine Aktualisierung der Bestandsdaten, eine aktuelle Bedarfsberechnung sowie eine Ermittlung der Wohn-, Misch- und gewerblichen Bauflächenpotentiale entsprechend der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde sowie eine Darstellung umweltbezogener Belange und Auswirkungen gemäß § 5 Abs. 5 i.V.m. § 2a BauGB.

Die Bestandsinformationen des Landschaftsplanvorentwurfes wurde in die Plandarstellung des Flächennutzungsplans integriert.

Wesentliche Inhalte der Fortschreibung sind:

- die Darstellung zukünftiger Entwicklungsflächen entsprechend dem aktuellen Bedarf, den Vorgaben der Regional- und Landesplanung und den aktuellen Entwicklungen sowie
- die Anpassung der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen, insbesondere der bebauten Flächen, an die tatsächlich vorliegenden Nutzungen und aktuelle Baunutzungsverordnung.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Er bindet die Gemeinde Seubersdorf und die an der Aufstellung von Bebauungsplänen beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

Der Flächennutzungsplan hat dem Einzelnen gegenüber keine unmittelbare Rechtswirkung.

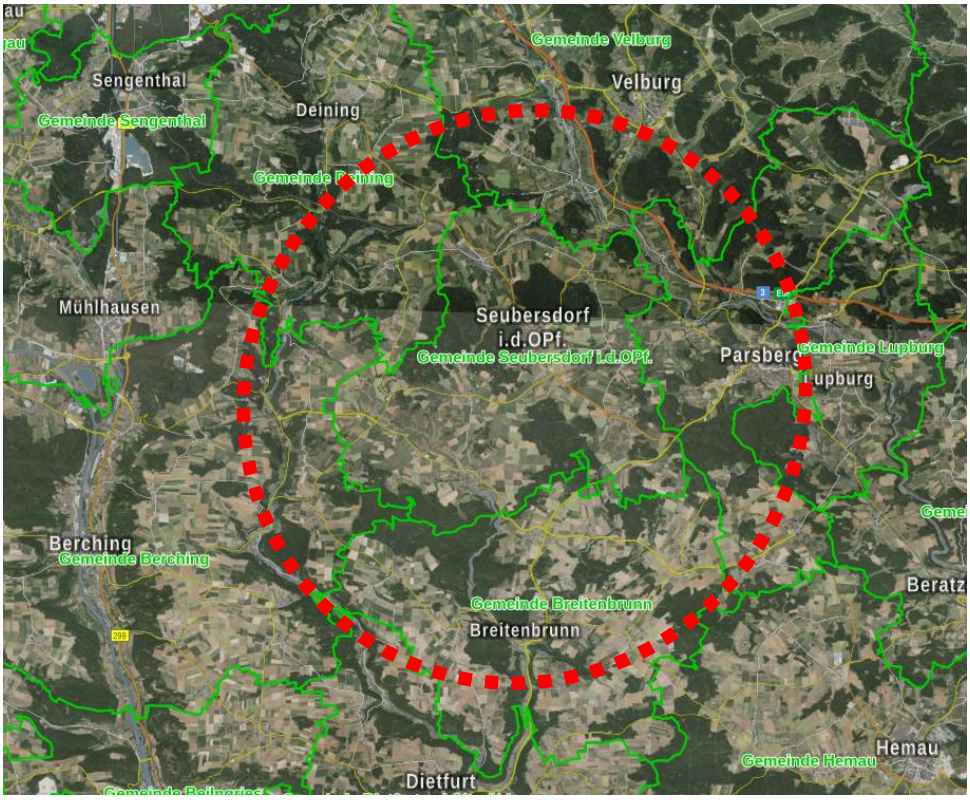
2. Grundlagen

2.1 Lage im Raum

Das Gemeindegebiet liegt in der westlichen Oberpfalz im Landkreis Regensburg. Die Gemeinde Seubersdorf gehört zur Planungsregion 11 (Region Regensburg).

Im Süden grenzt der Markt Breitenbrunn, im Westen die Stadt Berching, im Norden die Gemeinde Deining und die Stadt Velburg, und im Osten die Stadt Parsberg an.

Seubersdorf gehört naturräumlich der südlichen und der mittleren Frankenalb an. Geographisch findet man die Gemeinde westlich der Bundesautobahn 3 Passau-Nürnberg, mittig zwischen den Städten Nürnberg und Regensburg.



Luftbild mit Gemeindegrenzen (Quelle: BayernAtlasPlus)

2.2 Strukturelle Voraussetzungen

Laut Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2011) liegt das Gemeindegebiet im allgemeinen ländlichen Raum. Seubersdorf ist als Grundzentrum eingestuft. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Parsberg und das nächste Oberzentrum ist Neumarkt i.d.Opf.

Seubersdorf ist eine Gemeinde, die durch die Flächenalb geprägt wird. Das Landschaftsbild ist durch ein bewegtes Relief mit großen Waldflächen geprägt.

Funktional kommt der Gemeinde eine hohe Bedeutung für die Versorgungs- und Arbeitsplatzfunktionen und eine geringe Bedeutung der gewerblichen Wirtschaft zu.

Seubersdorf ist über die ehemalige B8 mit Anschluss an die Bundesautobahn A 3 Nürnberg-Regensburg mit der Anschlussstelle „Parsberg“ erschlossen. Die einzelnen Ortsteile sind über Kreis- und Staatsstraßen erreichbar. Bahnhöfe befinden sich in den Orten Seubersdorf und Batzhausen.

Ein weiterer Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch mehrere Buslinien über den Verkehrsbund Großraum Nürnberg (VGN).

Der Hauptort Seubersdorf konzentriert neben Einrichtungen zur Grundversorgung (zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge) auch die wohnbauliche Entwicklung sowie gemeindliche Funktionen. Neben Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten bestehen Schulen, kirchliche Einrichtungen, Kindergärten und eine Vielzahl an Grünflächen, die sowohl sportlichen als auch ökologischen Funktionen dienen.

2.3 Geschichte

2.3.1 Aus der Ortsgeschichte Seubersdorf

Erstmals urkundlich genannt wurde Seubersdorf mit der Schreibweise Seyferßdorf im Jahr 1320 als zur Landgerichtsschranne Freyenstat gehörende Galgenstätte.

Seubersdorf war ein Teil der Herrschaft Holnstein, die Franz Ludwig von Holnstein, dem unehelichen Sohn des bayerischen Kurfürsten Karl Albrecht (Kaiser Karl VII.), 1747 als böhmisches Lehen übertragen worden war. Das Gemeindewappen ist jedoch eine Mischung aus Elementen der Wappen der Adelsfamilien, die für die zum Gemeindegebiet gehörende ehemalige Hofmark Ittelhofen am bedeutsamsten waren. So sollen die sechs goldenen Lindenblätter auf rotem Grund an die Herren von Ittelhofen (Uttelhofen) und der schwarze, von blauen Wolken umkranzte Doppeladler auf goldenem Grund an die Familie Apian erinnern.

Auf einer Bergkuppe bei Seubersdorf befindet sich die Ruine der Burg Adelburg aus dem 12. Jahrhundert.

Die Entwicklung von Seubersdorf haben 2 Ereignisse besonders beeinflusst. Dies war einmal der Bau der Eisenbahn von Regensburg nach Nürnberg in den Jahren 1869 bis 1873 sowie die Zuwanderungswelle nach dem letzten Weltkrieg. Die Bahnlinie erleichterte den Warentransport und brachte gegenüber anderen Orten ohne Bahnlinie einen wesentlichen Standortvorteil. Ein besonderes Größenwachstum setzte nach dem Krieg ein, da viele Flüchtlinge hier eine neue Heimat fanden.

Schon in vorchristlicher Zeit gab es im Gebiet um Seubersdorf i.d.OPf. Hügelgräber und Urnengräber. Bereits 1350 n.Chr. erstmals urkundlich erwähnt, gehörte Seubersdorf i.d.OPf. damals zur Herrschaft der Adelsburg, welche um 760 erbaut wurde. Im Laufe der Zeit gehörte Seubersdorf – ebenso wie die Orte Batzhausen, Eichenhofen und Daßwang – in das Pfarramt Velburg und damit also zu Pfalz-Neuburg. Die Dörfer Ittelhofen, Wissing und Schnufenhofen waren Teil der Herrschaft Holnstein und machten deren politische Veränderung mit, d.h. sie waren zeitweise im Besitz der Grafen Tilly und gehörten schließlich den Grafen Holnstein.

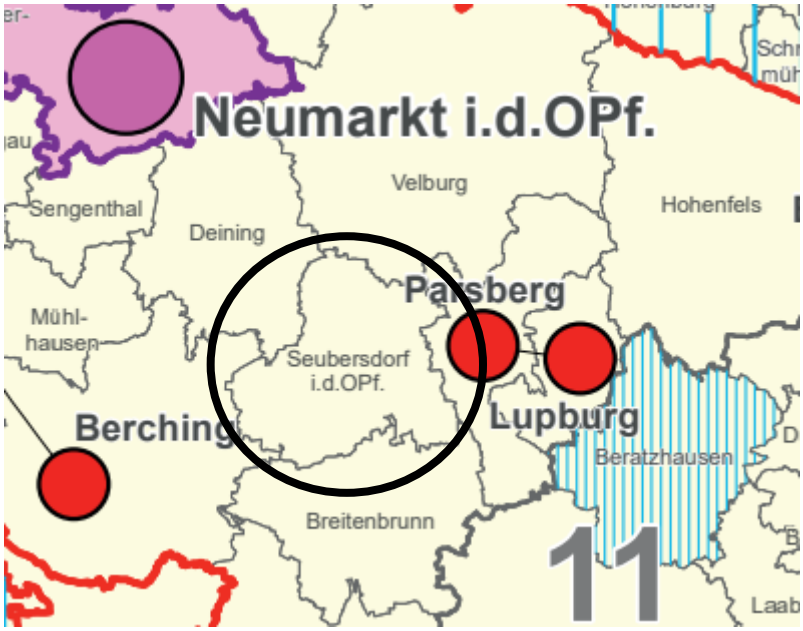
Zwischen 1869 und 1873 wird die Bahnlinie Nürnberg-Regensburg gebaut, wobei Seubersdorf eine eigene Station erhält. Seubersdorf liegt auf einem zu “Mittleren Frankenalb” gehörenden Höhenrücken zwischen der Schwarzen und der Weißen Laaber. Dank der günstigen Verkehrslage, der Bahnlinie und der Bundesstraße 8, konnte Seubersdorf, insbesondere nach dem letzten Krieg, ein rasches Wachstum verzeichnen und wurde im Rahmen der Neugliederung Bayerns im Jahr 1972 Großgemeinde mit den ehemaligen Gemeinden Batzhausen, Daßwang, Eichenhofen, Ittelhofen, Schnufenhofen und Wissing.

3. Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Seubersdorf liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 2013 mit Teilfortschreibung 2020) im allgemeinen ländlichen Raum. Das Gemeindegebiet liegt im Landkreis Neumarkt i.d. Opf.. Eine Einstufung als zentralen Ort besitzt Seubersdorf nach LEP nicht.



Auszug LEP- Anhang 2 Strukturkarte (o.M.; Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.09.2013 mit Teilfortschreibung 2020))

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013 mit Teilfortschreibung 2020) gibt folgende übergeordnete Ziele der Raumordnung vor:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Die Gemeinde Seubersdorf liegt mittig im Landkreis Neumarkt i.d. Opf. Schwerpunktgemeinde für die Siedlungsentwicklung. Darüber hinaus bestehen überörtliche Versorgungsfunktionen. Die hohe Auspendlerzahl erfordert das städtebauliche Ziel, zukünftig auch die Arbeitsbedingungen insbesondere die Anzahl der Arbeitsplätze zu steigen.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

Konkrete Vorgaben, die die rechtlichen Anforderungen an die Zielqualität erfüllen, liegen derzeit nicht vor. Die städtebauliche Weiterentwicklung ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches erforderlich.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Eine bedarfsgerechte Planung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches erfordert die Auseinandersetzung mit den aktivierbaren und verfügbaren Potenzialen der Innenentwicklung. Im Rahmen der Bedarfsdarlegung werden diese Vorgaben beachtet.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (…)

Alle im Vorentwurf dargestellten Entwicklungsflächen liegen im Anschluss an vorhandene Siedlungseinheiten.

6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Die Darstellung von Konzentrationszonen für die Windenergienutzung wurde in einem gesonderten Verfahren nicht weiterverfolgt. Die Darstellung von Sondergebieten für die Sonnenenergienutzung wurde bisher nicht als erforderlich angesehen.

8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

(Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und des erweiterten Bedarfs ist durch die bestehenden Betriebe derzeit ausreichend gesichert. Altersgerechte Einrichtungen sind derzeit in ausreichender Anzahl vorhanden. Durch die Darstellung einer ausreichenden Anzahl von Entwicklungsflächen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes derzeit kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich altersgerechter und inklusiver Einrichtungen erkennbar.

8.3 Bildung

8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Flächen für Schulen sind im Vorentwurf ausreichend dargestellt.

3.2 Regionalplan

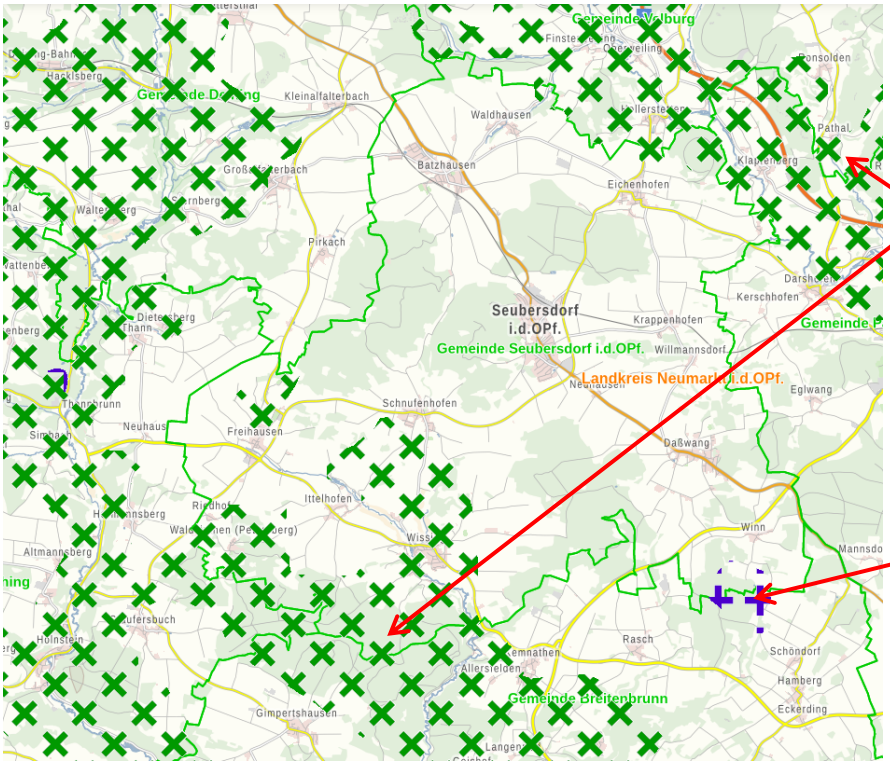
Im Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2003) ist Seubersdorf dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Es ist als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren[1] dienen zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs. Neben Stärkung der Grundversorgungseinrichtungen und der Einzelhandelsfunktion, sind die Zentren in ihren Mittelpunktsfunktionen zu sichern und weiter zu entwickeln.[2]

Das Gemeindegebiet besitzt als Siedlungsschwerpunkt im Umgriff von Neumarkt i.d. Opf und mittig zwischen Nürnberg und Regensburg und Erholungseignung ein attraktives Wohnumfeld mit hohem Wohn- und Freizeitwert. Kleinere Teile des Gemeindegebiets sind als landschaftliches Vorbehaltsgebiet gekennzeichnet. Das charakteristische Landschaftsbild und die Erholungswirksamkeit natürlicher Landschaftsteile sollten daher gem. Regionalplan A II 3.1.1 und B I 5 erhalten und verbessert bzw. bei der weiteren Siedlungsentwicklung gebührend berücksichtigt werden. [3]

Regionale Grünzüge und die Funktion Trenngrün sind im Gemeindegebiet nicht dargestellt. Ein Teil der Wälder sind als „Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll (teilweise ausgewiesen)“ dargestellt.

Es liegt ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung der Rohstoffgewinnung liegt im Gemeindegebiet vor.

Südlich von Wissing ist das Symbol für „Pflege von Biotopen“ als landschaftspflegerische Maßnahmen dargestellt.



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (grüne Kreuzchen)

Vorbehaltsgebiet Bodenschätze

Ausschnitt aus dem Rauminformationssystem Bayern RISBY mit Darstellung der Ziele der Regionalplanung

Regionalplanerische Ziele, die das Gemeindegebiet in seiner (Siedlungs-) Entwicklung betreffen:[4]

[1] ehemals Kleinzentren
[2] Regionalplan Regensburg (11), AIII Ziele und Grundsätze, Ziff. 2.3, Mai 2011
[3] Regionalplan Regensburg (11), BI Ziele, Ziff. 2, April 2003
[4] Regionalplan Region Regensburg Stand April 2003, TEIL A Überfachlicher Teil und Teil B Fachliche Ziele

TEIL B

I Natur und Landschaft

1 Landschaftliches Leitbild

Die Landschaft soll in allen Teilräumen der Region gepflegt und schonend genutzt werden:

- Im Gäuboden und auf den Jurahochflächen soll darauf hingewirkt werden, dass durch eine stärkere Durchgrünung die ökologische Vielfalt erhöht und das Landschaftsbild belebt wird. (…)

2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. (…)

Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt: (…)

(8) Talbereiche der Weißen und der Schwarzen Laber und des Lauterachtals (…)

3 Naturparke

3.2 Als Teil des Naturparks „Altmühltal“ soll festgesetzt werden: (…)

- im Mittelbereich Parsberg das Gebiet der Stadt Dietfurt a.d.Altmühl, der südwestliche Gebietsteil der **Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf.** und der südliche Teil der Gemeinde Breitenbrunn; (…)

6 Pflegemaßnahmen in der freien Landschaft

6.4 In landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten soll darauf hingewirkt werden, dass Waldflächen, Gehölzstreifen und andere naturnahe Biotope vermehrt werden, insbesondere in folgenden waldarmen Gebieten: (…)

- in den Mittelbereichen Neumarkt i.d.OPf. und Parsberg im Albvorland bei Freystadt und auf den Jurahochflächen bei Berching bzw. **Seubersdorf i.d.OPf**

II Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.

1.3 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

2 Stadt- und Dorferneuerung

In der Region sollen die historisch wertvollen Siedlungsbereiche erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

2.2 Dörfliche Siedlungsstrukturen von landschaftsprägender oder landschaftstypischer Eigenart sollen möglichst erhalten werden. Sanierungsmaßnahmen und neue Siedlungsgebiete sollen auf gewachsene Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht nehmen.

3 Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen

3.1 In allen Teilräumen der Region, […] sollen für Wohnungsbau geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden. […]

3.5 Für die Weiterentwicklung bestehender Industrie- und Handwerksbetriebe sowie für gewerbliche Neuansiedlungen sollen schwerpunktmäßig Bauflächen in günstiger Lage zu den Hauptwohnsiedlungsgebieten und überörtlichen Verkehrswegen bereitgestellt werden

IV Gewerbliche Wirtschaft

1 Regionale Wirtschaftsstruktur

1.1.1 Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird.

1.1.2 Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass

- die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird,
- der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird,
- geeignete Verdienstmöglichkeiten für Zu- und Nebenerwerbslandwirte im außerlandwirtschaftlichen Bereich, insbesondere in den Gebieten nördlich der Donau, gesichert und geschaffen werden.

1.1.3 Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden.

1.2 Entwicklung der Teilräume

1.2.3 Mittelbereiche Neumarkt i.d. Opf. und Parsberg

Die Wirtschaftsstruktur soll durch ein vermehrtes Angebot qualitativ höherwertiger Arbeits- und Ausbildungsplätze gestärkt werden. Insbesondere soll auf einen Ersatz wegfallender Arbeitsplätze im Zuge des Strukturwandels im Baugewerbe hingewirkt werden. Neben dem Ausbau des produzierenden Gewerbes soll auch die Weiterentwicklung des Dienstleistungsgewerbes schwerpunktmäßig im möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d. Opf. und im Mittelzentrum Parsberg angestrebt werden.

Die Erwerbsmöglichkeiten sollen insbesondere im Mittelbereich Parsberg nachhaltig verbessert werden. Es soll deshalb darauf hingewirkt werden, weitere Arbeitsplätze vor allem im Mittelzentrum Parsberg und in den Kleinzentren Hohenfels, **Seubersdorf i.d. Opf**. und Velburg zu schaffen.

1.3 Wirtschaftsnahe Infrastruktur

In allen Regionsteilen soll ein ausreichendes, die Wettbewerbssituation der Wirtschaft begünstigendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, vor allem der Verkehrsinfrastruktur und der Energieversorgung, sichergestellt werden. Dies gilt in besonderem Maße für den auf Grund seiner Randlage stark benachteiligten Landkreis Cham. Es soll deshalb angestrebt werden, dass […]

- die Fernverkehrsverbindungen (Straße und Schiene) nach Süden, Osten und Norden weiter ausgebaut und qualitativ verbessert werden und eine leistungsfähige Straßenverkehrsverbindung zur Anbindung des Mittelbereichs Cham an das Oberzentrum Regensburg geschaffen wird;

- das Erdgasnetz auch in den ländlichen Gebieten mit Anschluss der wichtigsten Industrie- und Fremdenverkehrsstandorte erweitert wird

- für die Errichtung von Industrie- und Gewerbebetrieben in geeigneten Orten ein entsprechendes, im Bedarfsfall erschlossenes Gelände zur Verfügung steht

2.1 Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen

Zur Sicherung der Rohstoffversorgung und zur Ordnung der Rohstoffgewinnung werden nachstehende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Deckung des regionalen und überregionalen Bedarfs festgelegt. Ihre Lage und Abgrenzung bestimmen sich nach der dritten Tekturkarte – Teil 1 – und Tekturkarte 5 zu Karte 2 "Siedlung und Versorgung", die Bestandteil des Regionalplanes sind.

(4) Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Kalkstein (Ca)

Ca 16 "südlich Daßwang" Landkreis Neumarkt i.d.OPf.

Ziel 2.1.3: In Vorbehaltsgebieten soll der Gewinnung von Bodenschätzen besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden.

2.2 Industrie

In der Region sollen günstige Bedingungen für die weitere industrielle Entwicklung geschaffen werden. Dabei soll eine Verbreiterung und Verbesserung der Branchenstruktur zusammen mit einer ausgewogenen Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden. […]

2.3 Handwerk

Die Handwerkswirtschaft soll gesichert und verbessert werden. Der weitere Zugang des Handwerks zur technologischen Entwicklung soll gewährleistet, die betriebswirtschaftlichen und technischen Beratungsdienste sowie die Einrichtungen der beruflichen Aus- und Fortbildung bzw. Umschulung sollen bedarfsgerecht ausgebaut werden

2.4 Handel

Eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll gewährleistet werden. […]

B V Arbeitsmarkt

1 Arbeitsmarktausgleich

1.1 Das Angebot und die Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt sollen sich innerhalb der Region und nach Möglichkeit innerhalb jedes mittelzentralen Verflechtungsbereiches (regionaler Arbeitsmarkt) ausgleichen. Im Interesse dieses Ausgleichs soll darauf hingewirkt werden, dass für die in der Region wohnhaften Erwerbspersonen ein nach Zahl und Qualität ausreichendes Arbeitsplatzangebot zur Verfügung steht und dass andererseits die berufliche Qualifikation der Erwerbspersonen den Erfordernissen der Wirtschaft entspricht. Auf eine Erhöhung insbesondere der beruflichen Mobilität soll hingewirkt werden. […]

1.2 Insbesondere soll angestrebt werden: (…)

- den regionalen Arbeitsmarkt Neumarkt i.d.OPf. in seiner Eigenständigkeit gegenüber dem Arbeitsmarktzentrum Nürnberg zu stärken und vor allem im Gebiet Parsberg/Breitenbrunn/Seubersdorf i.d.OPf./Velburg die hohen Auspendlerzahlen zu verringern; (…)

B VI Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten

8 Bibliotheken

8.1.3 Mittelbereiche Neumarkt i.d.OPf. und Parsberg: Die Büchereien im möglichen Mittelzentrum Parsberg sowie in den Kleinzentren Berg b. Neumarkt i.d.OPf., Hohenfels, Lauterhofen, Mühlhausen, **Seubersdorf i.d.OPf.**, Postbauer-Heng und Pyrbaum sollen verstärkt ausgebaut werden

B IX Verkehr und Nachrichtenwesen

2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

2.3 In den ländlichen Teilräumen der Region soll die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr auch unter Nutzung bedarfsgesteuerter Angebotsformen nachhaltig und zügig verbessert werden.

4 Schienenverkehr

4.1 Streckenausbau

4.1.1 Die Strecke (Nürnberg)-Regensburg-(Passau-Wien-Budapest) soll zu einer Hochgeschwindigkeitsstrecke ausgebaut werden.

4. Vorliegende Entwicklungs- und Rahmenpläne

4.1 Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windenergieanlagen“

Für das gesamte Gemeindegebiet ist mit amtlicher Bekanntmachung im Januar 2024 der sachliche Teilflächennutzungsplan in Kraft getreten.

Die Bundesregierung hatte das sogenannte Wind-an-Land-Gesetz beschlossen, das am 01.02.2023 in Kraft getreten ist. Zentraler Bestandteil ist die Vorgabe für die Bundesländer, sogenannte Flächenbeitragswerte nachzuweisen. In Bayern müssen bis Ende des Jahres 2027 1,1 %, bis Ende des Jahres 2032 1,8 % der Landesfläche Bayerns für Windenergieanlagen ausgewiesen werden. Mit Meldung des ersten Flächenbeitragswertes von 1,1 %, spätestens jedoch bis zum 01.01.2028 entfallen dann die Privilegierungsregelungen der bayerischen Bauordnung. In Bayern sollen die Flächenausweisungen der Windenergiegebiete vorrangig über die regionalen Planungsverbände erfolgen. Der regionale Planungsverband hat zwischenzeitlich einen Beschluss zur Regionalplanänderung mit dem Ziel beschlossen, entsprechend der bundesgesetzlichen Vorgabe Windenergiegebiete im Regionalplan darzustellen. Die Gemeinde Seubersdorf wurde vom regionale Planungsverband beteiligt und aufgefordert, für die nunmehr durch den Gesetzgeber geänderte „Positivplanung“ Flächenvorschläge einzubringen.

Der Gemeinderat sah somit auch das Erfordernis, durch die Weiterführung des sachlichen Teilflächennutzungsplanes auf Grundlage einheitlicher Kriterien ermittelte Windenergiegebiete, die abgewogen und mit den Nachbargemeinden abgestimmt sind, an den regionalen Planungsverband als Flächenvorschläge zu melden.

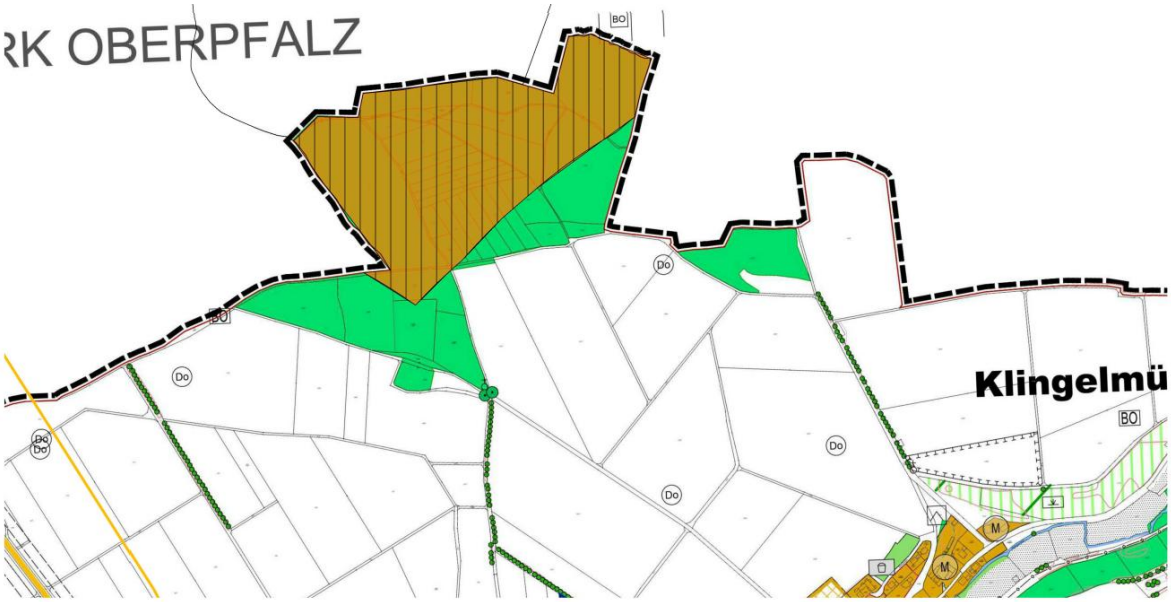
Der sachliche Teilflächennutzungsplan zielt darauf ab, die nach der 10-H-Entprivilegierungsregelung (Art. 82 und 83 BayBO) weiterhin privilegierten Windkraftanlagen in der erforderlichen Größenklasse zu steuern und die Voraussetzungen für eine spätere verbindliche Bauleitplanung nach § 8 Abs. 2 BauGB zu schaffen.

Das Fachkonzept als ein beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist bei der Aufstellung der weiteren Bauleitpläne zudem zu berücksichtigen.

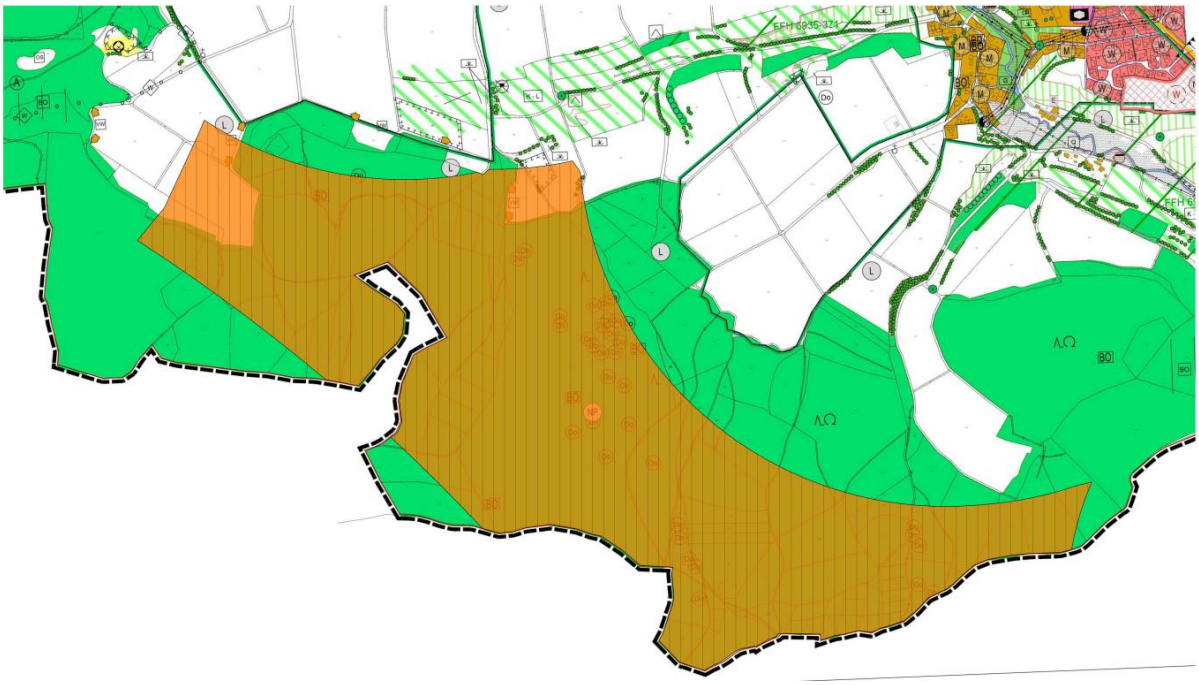
Die Darstellung von Sondergebietsflächen als Konzentrationszonen für die Errichtung von Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan der Kommune soll die Nutzung der Windenergie auf städtebaulich geeigneten und immissionsschutzrechtlich sowie naturschutzfachlich vertretbaren Bereichen fördern und konzentrieren und gleichzeitig einen öffentlichen Belang schaffen, der gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB der Errichtung von Windenergieanlagen mit mehr als 100 m Gesamthöhe an anderen Standorten im Außenbereich entgegensteht, sowie als Grundlage für die weitere Bauleitplanung dienen.

Eine Darstellung der Sondergebiete in der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt nicht, da der sachliche Teilflächennutzungsplan als eigenes Planwerk neben dem Flächennutzungsplan den Aspekt der Windenergie regeln soll.

Nachfolgend werden die dargestellten „Sondergebiete für Anlagen und Einrichtungen mit mehr als 100 m Gesamtanlagenhöhe für die Erzeugung und Weiterverarbeitung von Strom aus der Windenergie“ nachrichtlich aufgezeigt.



Nördliche Teilfläche nordwestlich von Waldhausen an der Grenze zur Stadt Velburg mit einer Flächengröße von ca. 17,2 ha.



Südliche Teilfläche südlich von Wissing an der Grenze zu den Gemeinden Berching und Breitenbrunn mit einer Flächengröße von ca. 130,3 ha.

4.2 Energienutzungsplan

Ein Gewässerentwicklungsplan liegt im Gemeindegebiet nicht vor.

4.3 Gewässerentwicklung

Ein Gewässerentwicklungsplan liegt im Gemeindegebiet nicht vor.

5. Bedarfsgerechte städtebaulichen Entwicklung

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Seubersdorf dar.

Was städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Dem Plangeber steht grundsätzlich ein Prognosespielraum zu. Die Gemeinde kann sich für eine Prognosemethode entscheiden, die offensichtlich zu einem methodisch einwandfreien Ergebnis führt. Rechtsvorschriften zu einem konkreten anzuwenden Prognoseverfahren hinsichtlich der Baulandentwicklung bestehen nicht.

Die Gemeinde hat den Umfang der vorgesehenen baulichen Entwicklung in den Bauleitplänen zu begründen.

5.1 Bedarfsprognose Wohnbauflächen

Die Gemeinde Seubersdorf als Wohnschwerpunkt wird zur Funktionssicherung eine angemessene Wohnbauentwicklung in den nächsten 15-20 Jahren vorbereiten und realisieren müssen. Eine Untersuchung bzw. Überprüfung von Standorten für Wohnen in allen Lebenslagen und des Flächenangebots für Wohnen- und Gewerbebebauung ist unumgänglich.

Für die Bedarfsermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurden im wesentlichen folgende Faktoren berücksichtigt:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung durch steigende, individuelle Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit)
- die Zu- und Abwanderung in besonderen Fällen und
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale/Nachverdichtungsmöglichkeiten für eine Innenentwicklung.

Für die Bedarfsprognose ist darüber hinaus die zukünftige Siedlungsdichte ein entscheidendes Kriterium.

5.1.1 Siedlungsdichte

Die Gemeinde Seubersdorf liegt im ländlichen Raum. Neben dem zum Teil verdichteten Siedlungsbereich des Hauptortes Seubersdorf bestehen eine Reihe von ländlichen Ortsteilen.

Bei der Ermittlung der zukünftigen Siedlungsdichte als Grundlage für die Wohnbauflächen-Bedarfsprognose sind somit sowohl die bestehende Siedlungsdichte am Hauptort wie auch die Siedlungsdichte in den ländlichen Ortsteilen zu berücksichtigen.

Die Auswertung ergab folgendes Ergebnis:

Am Hauptort Seubersdorf bestehen Wohnbauflächen und Mischbauflächen in der Größenordnung von ca. 59 ha. Bei einer Wohnbevölkerung von ca. 1.739 Einwohnern ergibt sich derzeit eine Dichte von 29,5 Einwohnern pro Hektar.

Im Ortsteil Wissing ergeben 508 Einwohner auf ca. 23 ha Bauflächen eine Dichte von gut 22 Einwohnern pro Hektar (EW/ha).

Bei dem Durchschnittswert von 25,75 EW/ha kann für zukünftig Bebauung ein gerundeter Wert von 26 EW/ha angesetzt werden.

Für den Hauptort Seubersdorf wäre eine zukünftige Siedlungsdichte von ca. 35 EW/ha angemessen.

Im Mittel dürften 30 bis 35 EW/ha für das Gemeindegebiet sachgerecht sein.

Im weiteren Verfahren ist im Rahmen der Abwägung und der Erforderlichkeitsprüfung zu beurteilen, ob die demographische Entwicklung oder andere wirtschaftliche Rahmenbedingungen dazu führen könnten, dass zukünftig neue Wohnformen verstärkt realisiert werden und sich damit die Siedlungsdichte erhöhen könnte.

5.1.2 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde ist gemäß den vorliegenden Zahlen (siehe nachfolgende Abbildung) beständig gestiegen.

Jahr	Einwohner
2010	4.994
2012	4.981
2014	5.055
2016	5.083
2018	5.157
31.12.2020	5.224

Daten aus der Statistik Kommunal (März 2020) für 2010 bis 2018, 2020 gemäß Einwohnermeldeamt Seubersdorf

Das Bevölkerungswachstum vom 31.12.2010 bis zum 31.12.2020 betrug 230 Einwohner auf den Zeitraum von 10 Jahren. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von ca. 0,46 % pro Jahr.

Auf dem Prognosezeitraum von 15 Jahren entspräche eine lineare Weiterentwicklung einem Zuwachs von ca. 6,9 %, somit einem Zuwachs von ca. 360 Einwohnern.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30 - 35 Einwohnern pro Hektar entspräche dies einem Wohnbauflächenbedarf von ca. **11 ha (Szenario 1).**

5.1.3 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung nach Prognose bayer. Statistisches Landesamt

Laut Bevölkerungsvorausberechnung ist für Seuberdorf bis zum Jahr 2039 ein Bevölkerungswachstum auf insgesamt 5.500 Personen anzunehmen. Demnach wird die Bevölkerung im Planungszeitraum gemäß den statistischen Daten um ca. 200 Einwohner (EW) gegenüber 2022 ansteigen:

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 161	947	3 304	910
2020	5 300	1 000	3 300	900
2021	5 300	1 000	3 300	1 000
2022	5 300	1 000	3 300	1 000
2023	5 300	1 000	3 200	1 100
2024	5 300	1 000	3 200	1 100
2025	5 300	1 100	3 200	1 100
2026	5 400	1 100	3 100	1 200
2027	5 400	1 100	3 100	1 200
2028	5 400	1 100	3 100	1 200
2029	5 400	1 100	3 000	1 300
2030	5 400	1 100	3 000	1 300
2031	5 400	1 100	3 000	1 300
2032	5 500	1 100	3 000	1 400
2033	5 500	1 100	3 000	1 400
2034	5 500	1 100	2 900	1 400
2035	5 500	1 100	2 900	1 400
2036	5 500	1 100	3 000	1 500
2037	5 500	1 100	3 000	1 500
2038	5 500	1 100	3 000	1 500
2039	5 500	1 100	3 000	1 500

Daten aus der Statistik Kommunal, Demographiespiegel Seubersdorf vom August 2021

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30 - 35 Einwohnern pro Hektar entspräche dies einem Wohnbauflächenbedarf von **ca. 6 - 7 ha (Szenario 2).**

5.1.4 Bevölkerungsentwicklung nach überörtlicher Verflechtung im Landkreis

Festzustellen ist, dass die Bevölkerungsvorausberechnungen in den vergangenen Jahren stark schwankende Prognosen beinhalteten. Noch im Jahr 2011 war nach Demographiespiegel für die Marktgemeinde Seubersorf ein Rückgang auf ca. 4.840 Einwohner im Jahr 2029 prognostiziert.

Im Jahr 2019 wurde in etwa eine Stagnation prognostiziert, mit der Prognose im Jahr 2021 wird demgegenüber von einem deutlichen Bevölkerungszuwachs ausgegangen.

Ursachen für diese starken Divergenzen dürfte vor allem die bisher unterschätzte, sehr dynamisch zunehmende Nachfrage nach Wohnbauland verbunden mit dem in weiten Teilen des Landkreises Neumarkt i.d. Opf. feststellbaren, zu geringen Angebot an entsprechendem Bauland sein. Zum anderen ist zu vermuten, dass die Rechenparameter des Demographiespiegels zu stark auf die zurückliegende Bevölkerungsentwicklung der jeweiligen Gemeinde ohne Berücksichtigung des tatsächlich vorhandenen Wohnbauflächenangebots abstellten.

Die Bevölkerungsvorausberechnung einzelner Gemeinden stellt keine verlässliche Prognose dar.

Eine sachgerechte Beurteilung des Wohnbauflächenbedarfs kann nur unter Berücksichtigung weiterer Strukturdaten der Gemeinde sowie insbesondere der überörtlichen Einordnung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognosen für den gesamten Landkreis erfolgen (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Auslegungshilfe für die landesplanerische Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen vom 7.1.2020). Die bestehende Wohnbauflächen-Nachfrage beschränkt sich sehr verständlich nicht auf das eigene Gemeindegebiet. Vielmehr entsteht die Nachfrage in einem Verflechtungsbereich zwischen verschiedenen Gemeinden.

Eine Vielzahl der Wohnbaulandsuchenden ist bei entsprechenden Rahmenbedingungen bereit, die eigene Gemeinde zu verlassen. Andererseits beschränkt sich die Suche von Hinzuziehenden regelmäßig nicht auf einzelne Gemeinden. Die Gemeinde Seubersdorf liegt im Landkreis zentral und ist über die Staatsstraße und den Schienenanschluss mit Bahnhaltepunkten an das überörtliche Verkehrsnetz gut angeschlossen. Die Gemeinde Seubersdorf kann somit mindestens als Durchschnittsgemeinde innerhalb des Landkreises eingeschätzt werden.

Auf Ebene des Landkreises besteht eine aktuelle Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2020. Hierbei wird für den Landkreis eine Zunahme von 2,5 - 7,5 % bis zum Jahr 2038 gegenüber dem Jahr 2018 prognostiziert:



Abb.: Bevölkerungsprognose Landkreis Neumarkt (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Stand 2020)

Bei Anwendung der Prognose für den gesamten Landkreis lässt sich für das Gemeindegebiet Seubersdorf ausgehend von 5.170 EW im Jahr 2020 ein Zuwachs von ca. 130 – 390 Einwohnern bis zum Jahr 2038 ansetzen.

Im Planungszeitraum von 15 – 20 Jahren entspräche dies bei durchschnittlich 32,5 EW/ha einem Bedarf von **4 bis 11 ha (Szenario 3).**

5.1.5 Zusammenfassung Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung

Unter Berücksichtigung aller 3 Szenarien besteht eine Prognosespanne von min. **4 bis max. 11 ha** Wohnbauflächenbedarf im Planungszeitraum.

5.1.6 Wohnbauflächenbedarf durch Haushaltsstrukturveränderung

Ein steigender Wohnraumbedarf pro Einwohner und die zunehmende Zahl von Singlehaushalten bedingen eine Änderung der Haushaltsstrukturen, die unmittelbare Auswirkungen auf den Bedarf von Wohnbauflächen haben. Nach den Gemeinden Bauleitpläne nach den voraussehbaren Wohnbedürfnissen der Bevölkerung aufzustellen haben, kann dieser Trend zu vermehrten Single-Haushalten, zu größeren Wohnraumflächen pro Person insbesondere aufgrund zunehmender Home-Office Tätigkeit sowie der gestiegenen Wohnraumansprüche hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse in Pandemiezeiten in der Abwägung nicht unberücksichtigt bleiben.

Eine individuelle Bewertung der Belegungsdichte innerhalb des Gemeindegebiets ist somit erforderlich.

Als Berechnungseinheit wird die sogenannte Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) für die Bedarfsprognose berücksichtigt.

Entwicklung der Belegungsdichte:

Jahr	Einwohner	Wohneinheiten	Belegungsdichte
31.12.2015	5.124	2.021	2,54 EW/WE
31.12.2017	5.119	2.056	2,49 EW/WE
31.12.2019	5.161	2.133	2,42 EW7WE
31.12.2020	5.254	2.172	2,42 EW7WE
Veränderung 2015 -2020			0,12/5 Jahre
Prognose 2037			2,06 EW/WE

Tabelle Belegungsdichte (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Statistik kommunal bis 2020, eigene Berechnungen)

Bei einer linearen Weiterentwicklung ergebe sich im Planungszeitraum von 15 Jahren eine Reduzierung um ca. 0,36 Einwohner pro Wohneinheit auf dann ca. 2,06 Einwohner pro Wohneinheit.

Auf der Basis von ca. 2.172 Wohneinheiten ergibt sich ein Einwohnergleichwert von 2.172 x 0,36 = ca. 780 EW.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von zukünftig 30 - 35 EW/ha ergibt sich rechnerisch ca. **24 ha Wohnbauflächenbedarf** (Szenario A).

In den letzten beiden Jahren ist eine Verlangsamung bei der Veränderung der Belegungsdichte erkennbar. Sollte sich dieser kurzfristige Prozess längerfristig fortsetzen, wäre in einem weiteren Szenario von einer ungefähr halbierten Reduzierung der Belegungsdichte auszugehen. Damit entstünde ein Wohnbauflächenbedarf von ca. **12 ha** (Szenario B).

5.1.7 Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt - Nachholbedarf

Am Hauptort Seubersdorf entstanden zuletzt am südlichen Ortsrand von Seubersdorf, in Batzhausen sowie in Dasswang Wohngebiete. Auch wenn die bei der Gemeindeverwaltung dokumentierte Nachfrage das Angebot weiterhin überschreitet, ist zu mindestens nicht von einem sehr unausgeglichenen Wohnungsmarkt auszugehen.

Dennoch besteht derzeit im Verflechtungsbereich (nicht nur im Gemeindegebiet Seubersdorf) ein erheblicher Nachfrageüberschuss an Wohnbauflächen. Die Bevölkerungszuwanderung in den Verdichtungsräumen Neumarkt und Regensburg führt in Verbindung mit dem zunehmend für die Gemeinden schwierigeren Erwerb von Flächen für die Baulandbereitstellung seit mehreren Jahren zu einem erheblichen Defizit im Angebot von Wohnbauparzellen.

Bauleitpläne sind nach den Vorgaben des § 1 BauGB „sobald und soweit erforderlich" aufzustellen. Dabei sind als Planungsleitlinie insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Das seit Jahren im Gemeindegebiet unzureichende Angebot an Wohnbauflächen gegenüber der bestehenden Nachfrage dürfte einerseits aufgrund eines nicht vollständig unausgeglichenen Wohnungsmarktes nicht zu zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf führen, andererseits erscheint die Orientierung bei der zukünftigen Entwicklung mindestens an den durchschnittlichen Prognosezahlen der jeweiligen Szenarien bis zum maximalen Prognosewert als noch bedarfsgerecht.

5.1.8 Sanierungsbedarf und nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt

Eine vollständige Erhebung von Gebäudeleerständen sowie von Sanierungsfällen für das gesamte Gemeindegebiet im Rahmen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung liegt nicht vor.

Derzeit ist der Zugriff auf den Leerstand im Privateigentum schwierig. Es besteht eine sehr geringe Abgabebereitschaft, zudem ist die Sanierung alter Bausubstanz mit kaum kalkulierbaren Kostenrisiken verbunden und wird somit bei weiten Kreisen der wohnungssuchenden Bevölkerung wenig berücksichtigt.

Um das allgemeine politische Ziel, flächensparendes Bauen zu erreichen, werden zukünftig verstärkte Anstrengungen zur Wiedernutzbarmachung von Sanierungsfällen und Leerständen erforderlich sein. Derzeit sind auf örtlicher Ebene kaum geeignete Instrumente erkennbar.

Im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes wird somit auch nur von einem geringen Anteil der Wiedernutzbarmachung dieser Potenziale auszugehen sein.

5.1.9 Zusammenfassung des Wohnbauflächenbedarfs

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
Bevölkerungs-entwicklung	11 ha	6 – 7 ha	4 - 11 ha
Haushalts-struktur-veränderung	12 – 24 ha	12 - 24ha	12 -24 ha
Summe	**23 -35 ha**	**18 - 31 ha**	**16 - 35 ha**

Im Ergebnis liegen die Prognosewerte zwischen 16 ha und 35 ha Wohnbauflächenbedarf.

Die Gemeinde Seubersdorf wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Abwägung und der Entscheidung, in welchem Umfang eine wohnbauliche Entwicklung erforderlich ist, eine Festlegung treffen.

5.1.10 Vorrang der Innenentwicklung, Bodenschutzklausel

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung [...] gewährleisten. […] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen" (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,

Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“ (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bauleitpläne sollen nach den Vorgaben des Baugesetzbuches somit vorrangig auf die städtebauliche Entwicklung innerhalb der Ortslagen bzw. auf zentrale Bereiche gerichtet werden.

5.1.11 Baulücken zur Innenentwicklung

Für das Gemeindegebiet Seubersdorf besteht aktuell noch kein digitales Baulückenkataster oder eine Aufstellung der bestehenden Bauflächenpotentiale. Die vorhandenen, über das gesamte Gemeindegebiet verteilten Baulücken befinden sich zum Großteil in privatem Eigentum und existieren bereits seit vielen Jahren. Eine Analyse der bestehenden Baulücken im Jahr 2021 ergab ca. 160 Baulücken. Bei einer Durchschnittsgröße von ca. 750 m² besteht rechnerisch ein Nachverdichtungspotenzial von ca. 12 ha.

In den letzten Jahren konnten seit Beginn der Flächennutzungsplanfortschreibung ca. 1/4 der ehemals ca. 220 Baulücken einer Bebauung zugeführt werden. Die Aktivierungsquote wird sich bei geringer werdender Anzahl von Baulücken verringern. Dennoch ist davon auszugehen, dass innerhalb des Planungszeitraums von einer weiteren Aktivierung mindestens 1/3 der verbleibenden Baulücken auszugehen ist.

Somit bestehend ein realistisches Nachverdichtungspotenzial von ca. 4 ha.

Stellt man nun den berechneten Bauflächenbedarf dem bestehenden Bauflächenpotential gegenüber, so ergibt sich bei linear fortsetzender Haushaltsstrukturveränderung folgende Übersicht:

Spanne Bedarf	18 - 35 ha
Abzüglich Realisierbares Bauflächenpotential	- 4 ha
Gesamtbedarf	**14 - 31 ha**

Für die Wohnbauflächenentwicklung verbleibt demnach in den kommenden 15 Jahren ein rechnerisch prognostizierter Bedarf in einer Spanne von ca. 14 bis 31 ha Wohnbauflächen.

5.1.12 Städtebauliche Konzeption Wohnbauflächen

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt 31,1 ha Wohnbauflächen das, addiert man ca. 50 % der Mischbauflächen (50 % Gewerbe und Landwirtschaft, 50 % Wohnen) dazu, besteht ein Wohnbauflächenpotential von knapp **39,6 ha**.

Stellt man die im Vorentwurf in der Flächennutzungsplanfortschreibung enthaltenen Entwicklungspotentiale dem ermittelten Wohnbaulandbedarf gegenüber, zeigt sich folgendes:

Entwicklungsflächen Wohnen: ca. 39,6 ha ⟺ Baulandbedarf Wohnen: gut 14 - 31 ha

Die Gegenüberstellung zeigt, dass die dargestellten Entwicklungsflächen zum derzeitigen Verfahrensstand noch über dem ermittelten Bedarf liegen.

Zu berücksichtigen ist für die weitere Abwägung im Planaufstellungsverfahren, dass nach derzeitiger Erfahrung der Grunderwerb für eine Realisierung der dargestellten Wohnbaupotentiale äußerst schwierig ist. Auch im zurückliegenden Zeitraum seit der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes konnten nicht alle dargestellten Bauflächen realisiert werden. Somit ist davon auszugehen, dass die nunmehr konzeptionell verfolgten Flächen in den kommenden 15 Jahren nur zum Teil einer Bebauung zugeführt werden können.

Eine weitere Unsicherheit hinsichtlich der Bedarfsprognose besteht aufgrund der in den vergangenen Jahren sich stark verändernden Rahmenbedingungen. Über viele Jahre verursachte eine ungewöhnlich lange Niedrigzinsphase einen starken Nachfrageanstieg. Durch unvorhersehbare Krisensituationen wie die Corona-Pandemie sowie den in Osteuropa begonnenen Krieg mit der verbundenen Energie- und Wirtschaftskrise wurden erhebliche Nachfrageverschiebungen ausgelöst. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht erkennbar, ob es sich über kurzfristige Schwankungen oder längerfristige Entwicklungen innerhalb des Planungszeitraums handelt.

Im weiteren Verfahren wird die Gemeinde Seubersdorf somit eine aktuelle Bewertung zur Erforderlichkeit der Wohnbauflächenentwicklung vornehmen.

Mit ca. 22,7 ha Wohnbauflächenpotential am Hauptort wird gut die Hälfte am Hauptort konzentriert. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, die Funktion des Hauptorts als Versorgungszentrum mit den notwendigen Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen langfristig zu sichern und besser auszulasten. Aufgrund der Vielzahl der einzelnen Ortsteile sowie des großen Gemeindegebiets ist es auch erforderlich, in den umliegenden, kleineren Ortsteilen Entwicklungsflächen vorzusehen.

Potential- bzw. Entwicklungsflächen im Entwurf nach Ortsteilen in ha (Stand 15.10.2026):

m²	W		M		G	
	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung
Batzhausen	184.997	32.205	224.470	5.873	11.698	
Daßwang	126.646	40.170	113.929	35.790		
Eichenhofen	74.949	7.251	83.613	11.166	11.086	
Freihausen	39.139		89.402	2.081	12.650	
Ittelhofen	11.018	2.303	84.746	14.264	7.920	
Krappenhofen			65.676			
Schnufenhofen	81.213	9.482	115.149			
Seubersdorf	399.443	193.755	193.524	68.582	115.700	263.203
Waldhausen			92.227	26.373		
Waldkirchen			18.949			
Winn	8.773		39.933	6.735		
Wissing	59.860	26.182	169.717		10.605	
Summen	986.038	311.348	1.291.335	170.864	169.659	263.203
Summe ha		**31,1**		**17,1**		**26,3**

5.2 Bedarfsprognose Gewerbeflächen

Eine Prognose des zukünftigen gewerblichen Flächenbedarfs ist von vielen subjektiven und objektiven Randbedingungen abhängig und mit zahlreichen Problemen behaftet. Kenntnisse über Einflussfaktoren auf die Nutzung von Gewerbestandorten stellen die Grundvoraussetzung für eine realitätsnahe Bedarfsprognose dar. Einflüsse auf die Flächennutzung gehen von den unterschiedlichen Entwicklungsstadien der Unternehmensentwicklung, vom Ausmaß der Betriebsverlagerung sowie von Aspekten der betrieblichen Leistungserstellung (z.B. unterschiedliche Produktionskonzepte, Art der Lagerhaltung oder neue Formen in der Logistik) aus. Die Vorgehensweise in der Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfs kann angebots- oder nachfrageorientiert erfolgen.

Aufgrund der mangelnden Realitätsnähe wird der Methode der angebotsorientierten Ermittlung in der Fachliteratur weniger Bedeutung beigemessen und ist nicht zu empfehlen.

Die nachfrageorientierte Bedarfsbestimmung dagegen setzt an den konkreten Nachfrageursachen respektive die Betriebe als Nachfrager an.

Für das Bundesland Bayern liegen keine standardisierten Berechnungsmodelle vor. In den 80er Jahren entwickelte STARK et al. eine Flächenbedarfsbestimmung für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche, das Modell GIFPRO.

Die Flächenermittlung basiert auf einer Multiplikation der Beschäftigten mit einer spezifischen Flächenkennziffer. Diese Vorgehensweise hat in dem Prognosemodell nach NEUMANN und im Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell (GIFPRO) eine Weiterentwicklung erfahren. Diese Prognosemodelle anzuwenden, setzt eine umfassende und qualifiziert vorbereitete Datenerfassung und Auswertung voraus, die für die Gemeinde Seubersdorf nicht vorliegt.

Zur Orientierung liegen jedoch wichtige Daten vor.

Die Entwicklungsdynamik auf Basis der Arbeitsplatzzahlen (sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer am Arbeitsort) entwickelte sich wie folgt:

Jahr	Beschäftigte am Arbeitsort
2013	536
2014	563
2015	573
2016	572
2017	558
2018	610
2020	625

Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik, Statistik kommunal

In den vergangenen Jahren ist eine deutliche Zunahme erkennbar. Innerhalb der verschiedenen Betriebszweige sind keine auffälligen Unterschiede zwischen produzierendem Gewerbe, Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Unternehmensdienstleistungen sowie öffentlichen und privaten Dienstleistern erkennbar.

Die Entwicklung der Zahl der Beschäftigten in Gewerbegebieten ist eine wichtige Kenngröße des GIFPRO-Modells. Die Ansiedlungsquote lässt sich indirekt über die Anzahl der Gewerbeneuanmeldungen indizieren. Hier liegen Statistikdaten nur aus dem Jahr 2008 vor.

Die Ableitung einer Flächenprognose ist schwierig. Der Flächenanspruch hängt im Wesentlichen von den Betriebszweigen ab. Flächenintensive Logistik- oder Produktionszweige sind mit arbeitsplatzintensiveren Dienstleistungen oder Hightech-Entwicklungsbranchen nicht vergleichbar.

Inwieweit sich kurzfristige Faktoren mit Marktauswirkungen auf die längerfristige Prognose im Planungszeitraum von ca. 15 Jahren Einfluss haben, ist schwierig zu beurteilen. Derzeit ist jedenfalls erkennbar, dass trotz schwieriger Situation durch Pandemie, Lieferkettenprobleme und Kriegsauswirkungen tendenziell die Rückverlagerung von Vorprodukten und Lagerhaltung nach Deutschland erkennbar ist, andererseits aber eine möglicherweise bevorstehende allgemeine Weltwirtschaftsrezession auch Auswirkungen auf die Gewerbeflächennachfrage haben könnte.

Die strukturellen Voraussetzungen können in Seubersdorf grundsätzlich als gut bewertet werden, insbesondere im Umfeld des vorhandenen Bahnhofs dürfte sich auch zukünftig die positive Entwicklung abzeichnen. Ergänzend ist zu erwarten, dass mit Umsetzung der Ortsumfahrung nördlich von Seubersdorf eine Attraktivitätssteigerung für den Güterverkehr mit einhergehen könnte.

Die Gemeinde verfolgt dabei das Ziel, eine Harmonisierung zwischen der Wohnbauentwicklung und der gewerblichen Entwicklung im Flächennutzungsplan vorzubereiten. Insbesondere dient dies dem Ziel, Wohnen und Arbeiten näher zusammenzubringen, um im Sinne der Nachhaltigkeit die Wege zwischen Wohnort und Arbeitsstätte zu verringern.

Nach Analyse der statistischen Daten ist erkennbar, dass in den letzten Jahren die Anzahl der täglichen Auspendler deutlich zugenommen hat.

Jahr	Pendlersaldo
2015	minus 1594
2018	minus 1637
2020	minus 1722

Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik, Statistik kommunal

Somit ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde, die Entwicklung der Gewerbeflächen gegenüber der Entwicklung in den vergangenen Jahren deutlich zu forcieren.

Aufgrund der angesprochenen Lieferkettenprobleme und der Verbesserung der örtlichen Verkehrsverbindungen durch die Nordumgehung ist auch davon auszugehen, dass eine zunehmende Flächenanfrage für die Logistiksparte bestehender Betriebe zu erwarten ist.

Mit dem städtebaulichen Ziel, die hohe Auspendlerzahl zu reduzieren und Arbeitsplätze wieder näher an den Siedlungsschwerpunkten zu entwickeln, begründet sich der Umfang der Gewerbeentwicklungsflächen von knapp 26 ha.

Der Schwerpunkt für die Gewerbeflächenentwicklung liegt wie im bisher wirksamen Flächennutzungsplan aufgrund der seit vielen Jahren geplanten Ortsumgehung im Norden von Seubersdorf.

5.3 Sonderbauflächen

Sowohl im bislang wirksamen als auch im neu aufgestellten Flächennutzungsplan (nach aktueller Erhebung des Planverfassers) ist eine geringe Zahl von Sonderbauflächen dargestellt.

In Batzhausen befindet sich ein Sondergebiet „Landwirtschaftliche Trocknungsanlage mit Produktverarbeitung und Lagerhaltung“, sowie ein Sondergebiet „Zwischenlagerung und Aufbereitung von Abfällen, Altholz und Kompost“.

Im nördlichen Gemeindegebiet befinden sich noch zwei Sondergebiete für Freiflächenphotovoltaikanlagen.

In Waldkirchen ist ein Sondergebiet für eine Kegelhalle dargestellt.

Weitere Sondergebiete sind im Gemeindegebiet weder vorhanden noch geplant.

5.4 Gemeinbedarfsflächen

In der Gemeinde Seubersdorf sind zahlreiche Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Die Mehrzahl konzentriert sich auf den Hauptort, es sind aber auch vereinzelte kleinteilige Flächen in den Ortsteilen vorhanden.

Innerhalb des Hauptortes Seubersdorf konzentrieren sich die Gemeinbedarfsflächen wesentlich auf einen Bereich mit Grund- und Mittelschule, Rathaus, der Kirche St. Gregor, sowie Bürgersaal und Bibliothek. Im historischen Dorfkern befindet sich die Kirche St. Maria, sowie die Feuerwehr. Der Bauhof/Wertstoffhof befindet sich am westlichen Dorfrand. Der Kindergarten befindet sich im östlichen Teil des Dorfes.

Zusammenfassung

In Seubersdorf liegen mehrere Konzentrationspunkte des Gemeinbedarfs. Somit sind Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder sowie Bildungseinrichtungen für Kinder über das Kurze-Wege-System gut erreichbar.

Weiterführende Schulen bestehen in Parsberg. Diese sind über die Buslinien des Nahverkehrssystems, bzw. über Bahnverbindungen ausreichend angebunden.

Weitere Ortsteile

In Batzhausen befindet sich westlich des Ortes die Wallfahrtskirche Maria Hilf und im Ortskern die Kirche St. Johannes der Täufer. Weiter nördlich im Ort befindet sich die Feuerwehr.

In Waldhausen befindet sich die Kirche St. Leonhard.

In Eichenhofen befindet sich die Kirche St. Nikolaus, sowie eine Fläche für die Feuerwehr.

In Krappenhofen befindet sich die Kirche St. Katharina.

In Daßwang befinden sich in der Ortsmitte die Feuerwehr und die Kirche Mariä Aufnahme in den Himmel.

In Winn befindet sich die Kapelle St. Peter und Paul.

In Wissing befindet sich die Kirche Mariä Himmelfahrt, sowie eine Feuerwehr und eine Grundschule.

In Ittelhofen befindet sich die Kirche St. Jakobus.

In Freihausen liegt eine Fläche für die Feuerwehr und die Kirche Zu Unserer Lieben Frau.

In Schnufenhofen liegen die Kirche St. Bonifatius und eine Feuerwehr.

In Waldkirchen (Petersberg) befindet sich die Kirche St. Peter und Paul.

5.5 Grünflächen

Sportlichen Zwecken dienende Grünflächen

Am Hauptort Seubersdorf befinden sich zwei großflächige Sportflächen am westlichen Ortsrand. Südlich von Seubersdorf bei Neuhausen ist eine geplante Sportfläche vorgesehen.

In Batzhausen befinden sich westlich des Ortes umgreifend um die Wallfahrtskirche mehrere Sportflächen.

In Eichenhofen und Wissing befindet sich östlich der Orte der Sportplatz, in Daßwang im Nordwesten des Ortes und in Freihausen nördlich des Ortes.

Sonstige Grünflächen

In Seubersdorf befinden sich mehrere Grünflächen die als Spielplatz dargestellt sind, sowie eine Ausgleichsfläche. Für das östliche geplante Wohngebiet ist eine parkartige Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen.

In Batzhausen sind mehrere gliedernde Grünflächen, sowie zwei Spielplätze dargestellt.

In Waldhausen sind entlang des Waldhause Baches gliedernde Grünflächen dargestellt, sowie eine weitere Einzelfläche im Ortsbereich. Im Norden des Ortes befindet sich ein Spielplatz.

In Eichenhofen, Schnufenhofen und Ittelhofen ist je eine Spielplatzfläche dargestellt.

In Krappenhofen ist eine gliedernde Grünfläche dargestellt.

In Wissing befinden sich gliedernde Grünflächen entlang der Wissinger Laaber, sowie auf dem Burgberg. Ein Spielplatz liegt mittig im Ort.

In Freihausen sind ebenfalls entlang der Wissinger Laber gliedernde Grünflächen dargestellt.

Friedhöfe

In Seubersdorf ist eine Friedhoffläche von ca. 0,4 ha vorhanden.

In Batzhausen befindet sich um die Kirche St. Johannes ein Friedhof mit einer Fläche von ca. 0,2 ha.

In Eichenhofen befindet sich ein Friedhof mit einer Fläche von ca. 0,1 ha.

In Daßwang befindet sich ein Friedhof mit ca. 0,37 ha.

In Wissing befindet sich ein Kirchhof mit Grabstätten auf ca. 0,5 ha Fläche.

In Krappenhofen befindet sich ein kleiner Friedhof im Kirchhof.

In Waldkirchen (Petersberg) befindet sich ein Friedhof mit einer Größe von 0,36 ha.

In Schnufenhofen befindet sich ein Friedhof mit einer Größe von 0,25 ha.

Nach der angestrebten Einwohnerzahl von gemittelt ca. 5.400 EW im Planungszeitraum ergibt sich ein Bedarf nach den bisherigen städtebaulichen Richtwerten:

- geplante Einwohner x Flächenbedarf
  5.400 x 4,5 m² = 24.300 m² = 2,4 ha Bruttofläche
- Sterbefälle[5]/Jahr x Liegezeit x Einzelgrabfläche = Nettobelegungsfläche

91 x 25 x 8,75 m² = 11.375 m² = 1,1 ha

Die zunehmende Zahl von Urnenbestattungen führt zu einem deutlich geringeren Bruttoflächenbedarf. Stellt man die bestehenden Friedhofsflächen von ca. 2 ha dem berechneten Flächenbedarf gegenüber, ist im weiteren Verfahren über mögliche Erweiterungsflächen zu entscheiden.

[5] Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2022, Natürliche Bevölkerungsbewegung, Quersumme der Daten seit 2010

5.6 Land- und Forstwirtschaft

Aktive landwirtschaftliche Betriebe befinden sich überwiegend in den im Flächennutzungsplan dargestellten Splittersiedlungen oder Einzelgehöften im Außenbereich. Eine Vielzahl Landwirtschaftsunternehmen ist aber auch in den dargestellten gemischten Bauflächen vorhanden.

Die Belange der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe, ihre Standorte sowie ihre Entwicklungsmöglichkeiten sollen in der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden.

Im Umfeld der Betriebe wird auf die Zumutbarkeit von Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, etc.), die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen, hingewiesen.

Um Konfliktpotential bei heranrückender Bebauung und Bepflanzung an bereits bestehende landwirtschaftliche Betriebe und Flächen zu vermeiden, sollten entsprechende Abstände eingehalten werden. Bei landwirtschaftlichen Tierhaltungen o.ä. geruchsintensiven Betrieben ist ggf. auf nachfolgender Bauleitplanebene ein Geruchsimmissionsgutachten anzufertigen und entsprechende Maßnahmen festzusetzen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen sollen der landwirtschaftlichen Nutzung in ausreichendem Umfang erhalten bleiben (§ 15 Abs. 3 BNatSchG). Auf einen möglichst sparsamen Verbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu achten und auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen. Unwirtschaftliche Restflächen sollen vermieden bzw. als Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden. Vorhandene Zufahrten zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind zu erhalten und freizuhalten. Änderungen sind mit den betroffenen Landwirten abzustimmen.

Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser sowohl der landwirtschaftlichen Nutzflächen als auch der heranrückenden Bebauung muss zum Schutz Dritter gewährleistet werden.

Forstwirtschaftliche Flächen befinden sich über das gesamte Gemeindegebiet verteilt, mit deutlichem Schwerpunkt im südlichen Gemeindeteil.

Im Norden befindet sich das Kolbinger Holz an der Grenze zur Gemeinde Bad Abbach. Im Westen an der Grenze zum Gemeindegebiet Langquaid liegt das Waldgebiet mit der sog. Muna.

Im Süden liegt das größte zusammenhänge Waldgebiet „Winisau“ das von der B15neu durchschnitten wird und im Südosten befindet sich das Waldgebiet „Seeholz“.

5.7 Bisheriger Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden. Ob und in welchem Umfang ein Bauleitplan erforderlich ist, obliegt grundsätzlich der Entscheidung der Gemeinde. Ein subjektives Recht auf Schaffung oder Beibehaltung einer Bauleitplanung mit einem bestimmten Inhalt kann ebenso wenig begründet werden wie die dauerhafte Beibehaltung einer Bauleitplanung. Aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes konnten bisher keine Rechte und Pflichten abgeleitet werden.

Nach dem Leitsatz der Erforderlichkeit der Bauleitplanung versteht es sich von selbst, dass Bauflächendarstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes, die über Jahrzehnte der angestrebten Nutzung nicht zugeführt werden konnten, für eine auf die Zukunft gerichteten planerischen Disposition der Gemeinde wieder freigestellt sind. Ein Bauleitplan ist gerade dann nicht erforderlich, wenn für das geschaffene, in der Tendenz überdimensionierte Baurecht kein hinreichender Bedarf besteht und die Planung deshalb nicht auf Verwirklichung in angemessener Zeit angelegt ist.

Der Flächennutzungsplan hat als behördeninternes Handlungsprogramm keine unmittelbare Rechtswirkung im Verhältnis zum Bürger nach außen. Hauptaufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, nach § 8 Abs. 2 BauGB die Voraussetzungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen

unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet zu schaffen und gegebenenfalls für baurechtlich privilegierte Vorhaben einen öffentlichen Belang zu schaffen.

Des weiteren beinhaltet der Flächennutzungsplan eine Anpassungspflicht für öffentliche Planungsträger nach § 7 Abs. 1 BauGB. Auch aus diesem Grundsatz ergibt sich keinerlei Anspruch eines öffentlichen Planungsträgers auf die dauerhafte Darstellung eines bestimmten Planinhalts der vorbereitenden Bauleitplanung.

Wesentlicher Inhalt eines Flächennutzungsplans ist die Darstellung von Bauflächen. Der Flächennutzungsplan darf bei der Darstellung dabei nicht über die Grundzüge hinausgehen. Wesentliches Ziel ist es dabei, eine städtebauliche Gesamtkonzeption für das gesamte Gemeindegebiet darzustellen. Eine Aufgabe der städtebaulichen Ordnung im Rahmen dieser Gesamtkonzeption ist es auch, bestehende Baugebiete hinsichtlich der faktischen Nutzung zu bewerten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend darzustellen.

Als Grundlage für verbindliche Bauleitpläne ist es somit nicht ausgeschlossen, dass bestehende Bebauungspläne aufgrund aktualisierter städtebaulicher Ziele im Nachgang dem Planungskonzept des Flächennutzungsplanes in einem Änderungsverfahren angepasst werden müssen.

Der überarbeitete Flächennutzungsplan enthält eine Aktualisierung der Bauflächendarstellungen in den bestehenden Siedlungsflächen entsprechend der aktualisierten örtlichen Situation und den daraus abgeleiteten städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Dies gilt selbstverständlich unabhängig davon, in welchem Umfang bestehende Bebauungspläne bereits realisiert wurden. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist es durchaus denkbar, aufgrund fehlender Erforderlichkeit bisher nicht realisiertes Baurecht wirksam bestehender Bebauungspläne wieder aufzuheben.

Wesentliche, im bisherigen Flächennutzungsplan enthaltene Bauflächen, die nicht mehr weiter verfolgt wurden, sind in der Gemeinde Seubersdorf nur im Süden von Batzhausen vorhanden. Hier wurden die ursprünglichen großen Gewerbeflächen vollständig zurückgenommen und nur noch ein kleinerer Teil des geplanten Wohn- sowie Mischgebietes übernommen.

Im wesentlichen werden Bauflächen im Umgriff der bestehenden Ortschaften sinnvoll ergänzt.

Die Ortschaft Waldkirchen (Petersberg) war im bisherigen Flächennutzungsplan als Außenbereich definiert. Im vorliegenden Flächennutzungsplan wird der Ort aufgrund Ihrer Ausprägung mit wesentlich mehr als 10 Hausnummern als Bebauung im Zusammenhang mit einigem Gewicht bewertet.

6. Infrastruktur

6.1 Ver- und Entsorgung

6.1.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt für die Ortschaften Ittelhofen, Freihausen, Waldkirchen und Riedhof durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Berching-Ittelhofener Gruppe. Zuständig für die Ortsteile Daßwang, Willmannsdorf und Winn ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Eichelberger Gruppe. Der Zweckverband der Laber-Naab Gruppe versorgt Eichenhofen, Gastelshof und Haag.

Für Seubersdorf, Batzhausen, Frischgrün, Klingelmühle, Waldhausen, Krappenhofen, Neuhausen, Schnufenhofen, Wachtlhof und Wissing ist die Gemeinde Seubersdorf für die Wasserversorung zuständig.

6.1.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Ortskanalisation zu den Kläranlagen östlich von Eichenhofen und Kemnathen (Gemeinde Breitenbrunn). Es ist eine Misch- und Trennkanalisation vorgesehen.

Alle Ortschaften im Gemeindegebiet sind an diese Kläranlagen angeschlossen.

Einzelne Anwesen in Ortsteilen Eichenhofen, Gastelshof, Haag, Wissing und Batzhausen werden über Einzelkläranlagen auf eigenem Grundstück entsorgt.

Die Kapazitäten der vorhandenen Anlagen sind für die Schmutzwasserentsorgung der Fortschreibungsflächen werden derzeit als ausreichend eingestuft. Für den Gewerbeflächenschwerpunkt nördlich im Hauptort Seubersdorf ist im weiteren Verfahren eine detaillierte Betrachtung erforderlich.

Eine Erweiterungsoption der bestehenden Kläranlagen für derzeit noch nicht absehbare technische Ergänzungen ist nicht vorgesehen.

6.1.3 Niederschlagswasserentsorgung

Die zugenommenen Starkregenereignisse der vergangenen Jahre zeigen, dass bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Darstellung von Entwicklungsflächen der Entsorgung des Niederschlagswassers (öffentlich ebenso wie privat) eine immer höhere Bedeutung zukommt und diese bereits vorbereitend dringend mitberücksichtigt werden muss, um langfristige negative Folgen für die Wasserwirtschaft sowie die Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Die Gemeinde Seubersdorf engagiert sich bereits seit vielen Jahren erfolgreich um weitere Verbesserungen bei der dezentralen Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf.

Bei der Entwicklung von Bauflächen wird für die nachfolgende Bauleitplanebene empfohlen, ggf. notwendige geologische und hydrogeologische Daten zu erheben, um die Niederschlagswasserentsorgung langfristig zu sichern und entsprechende Maßnahmen zur Verdunstung, Versickerung, Ableitung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser zu treffen. Diese sind, sofern möglich, in die Freiraumgestaltung mit einzubeziehen.

Dabei sollten das kommunale Liegenschaftswesen (Suche und Ankauf von geeigneten Grundstücken für die Schaffung von Regenrückhalteräumen u.ä.) mit berücksichtigt werden.

6.1.4 Gashaupt- und Stromleitungen, Telekommunikationseinrichtungen

Für Telekommunikationseinrichtungen sind in den verbindlichen Bauleitplänen geeignete Trassen aufzunehmen.

Gashaupt- und Stromleitungen

Vorliegende Gas- und Stromleitungen wurden in der Planzeichnung nach den Vorgaben der Netzanbieter ergänzt. Innerhalb der Leitungsschutzzonen der bestehenden Hochspannungsfreileitungen ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Normen DIN EN 50341 und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, Badeseen, Fischgewässern etc. zu den Leiterseilen, auch im ausgeschwungenen Zustand, festgelegt sind.

An Hochspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung ist bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Mischgebieten der Leitungsbetreiber zu beteiligen.

6.1.5 Fachplanungen Höchstspannungsstromleitung

Es sind derzeit keine Planungen bekannt.

6.2 Verkehrsanlagen

6.2.1 Straßennetz

Die Gemeinde ist über die Anschlussstelle „Parsberg“ an die Bundesautobahn A3 Nürnberg-Passau angeschlossen. An der Anschlussstelle bestehen über Staats- und Kreisstraßen Verbindungen zu den Ortsteilen. Innerhalb der Gemeinde verbinden neben der ehemaligen Bundesstraße B8, jetzt St 2660, den Staatsstraßen 2251 auch die Kreisstraßen NM32 und NM2 die Siedlungen untereinander. Des Weiteren sind im Gemeindegebiet zahlreiche Gemeindeverbindungs- und Ortsstraßen zu finden.

Für das Straßennetz sind im Gemeindegebiet derzeit keine Projekte der 7. Ausbauplanung geplant.

Belastungen durch die BAB 3 sind durch die Lage außerhalb des Gemeindegebietes nicht vorhanden. Für die ehemalige Bundesstraße B8 liegen keine Messungen vor.

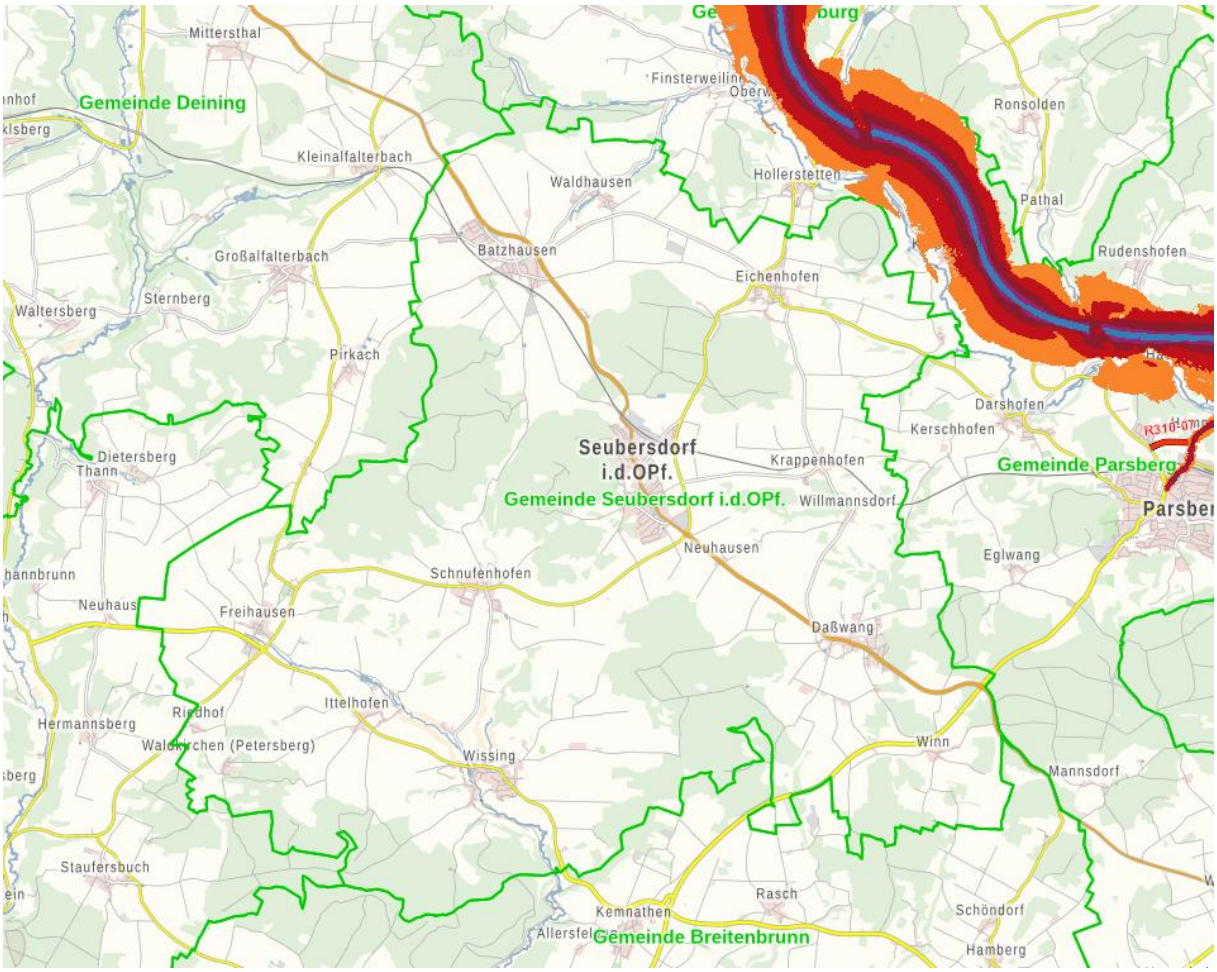


Abb.: BayernViewerPlus, Einwirkbereich Straßenverkehrslärm der A3

Weitere, neue örtliche Verkehrsflächen sind im Vorentwurf nicht dargestellt.

Für eine Ortsumgehungsstraße wurde im Jahr 2008 ein Planaufstellungsverfahren durchgeführt. Der Planaufstellungsbeschluss wurde im Jahr 2016 nach Klage des Bund Naturschutzes aufgehoben. In einer Sitzung im Juni 2020 hat der Gemeinderat Seubersdorf zugestimmt das Projekt Ortsumgehung wieder weiterzuführen.

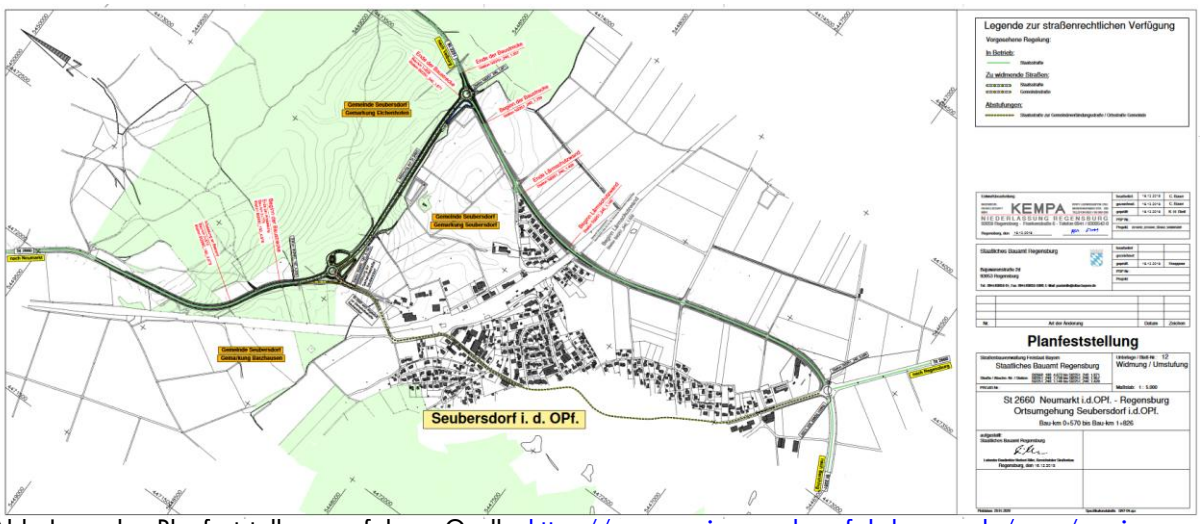


Abb. Lageplan Planfeststellungsverfahren, Quelle: https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/planfeststellung_strassen/verfahren_aktuell/st2660_neumarkt_seubersdorf/u_12_00_lageplan_widmung-umstufung.pdf

Durch die Ortsumgehungsstraße soll die Ortsdurchfahrt stark entlastet werden. Für den Durchgangsverkehr durch den Ort sind bisher mehrere starke, enge Kurven problematisch, sowie, nach einer unübersichtlichen Kurve, die Bahnunterführung mit einer geringen lichten Höhe von 4,05 m und relativ geringen Breite von 7 m. Für den Schwerlastverkehr waren deswegen bisher damit Umwege von ca. 5 km um den Ort auf sich zu nehmen. Diese Umleitungen führten durch und zu Belastungen anderer Orte. Durch den Bau der Umgehungsstraße kann im Bereich der Bahnunterführung die Verkehrsbelastung um ca. 61 % gesenkt werden und um ca. 40 % am südlichen Ortsrand.

6.2.2 Bahn, ÖPNV

Durch das Gemeindegebiet führt eine Bahnlinie der Deutschen Bahn AG (DB) oder anderer Privatunternehmen. Ein Haltepunkt bestehen in Batzhausen und Seubersdorf.

Der Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) erschließt mit den Buslinien

- Linie 535 – von Krappenhofen über Schnufenhofen, Ittelhofen, Wissing nach Parsberg
- Linie 587 - von Neumarkt über Freihausen, Schnufenhofen, Ittelhofen, Wissing, Winn
- Linie 588 (Rufbus) – von Neumarkt nach Batzhausen, Waldhausen, Seubersdorf, Eichenhofen, Krappenhofen, Willmannsdorf, Daßwang, Neuhausen, Schnufenhofen, Wissing, Ittelhofen, Freihausen
- Linie 534 von Parsberg über Daßwang, Neuhausen, Schnufenhofen, Freihausen
- Linie 537 von Parsberg über Eichenhofen, Seubersdorf, Batzhausen, Waldhausen

das Gemeindegebiet bzw. die einzelnen Ortsteile mind. ein bis zweimal täglich.

7. Nachrichtliche Darstellungen

7.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Gemeindegebiet sind aufgrund der vorliegenden Landschaftsbeschaffenheit mehrere Natura 2000 – Gebiete ausgewiesen. In Anlage 5 befindet sich eine FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Ein Landschaftsschutzgebiet befindet sich im südlichen Teil der Gemeinde. Es befinden sich keine geschützte Landschaftsbestandteile im Gemeindegebiet.

Ein Teil der potentiellen Bau Entwicklungsflächen liegt in randlichen Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes. Im weiteren Planaufstellung Verfahren ist zu prüfen, ob eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes möglich ist oder ob diese Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes reduziert werden.

7.2 Sonstige Schutzgebiete

Bestehende Trinkwasserschutzgebiete sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Überschwemmungsgrenzen der Schwarzen Laber sind gemäß Angaben des Wasserwirtschaftsamtes nachrichtlich dargestellt.

7.3 Biotopkartierung

Die amtlich kartierten Biotope sind im Plan nachrichtlich dargestellt.

7.4 Festgesetzte Ausgleichsflächen

Die im Gemeindegebiet bereits festgesetzten und zu bestimmten Bauvorhaben zugeordneten Ausgleichsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Darstellung ist jedoch nicht abschließend und wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

7.5 Dolinen

Im gesamten Gemeindegebiet ist eine Vielzahl von Dolinen bekannt. Eine Häufung liegt im südlichen Gemeindeteil.

7.6 Geotope

Im Gemeindegebiet sind zwei Geotope bekannt:

Das Geotop „Franzosenlöscher SE von Batzhausen“ mit der Geotop-Nr. 373G003 mit der Kurzbeschreibung *„Das Gebiet umfasst mehrere hundert Löcher und Vertiefungen von 1 bis 10 m Durchmesser im Wald. Diese "Franzosenlöcher" entstanden durch den Abbau von Bohnerzen und Erweiterungen durch französische Soldaten im Krieg mit österreichischen Truppen.“.*

Das Geotop „Felsen im Schnufenhofener Trockental N von Wissing“ mit der Geotop-Nr. 373R007 und der Kurzbeschreibung: *„Der Dolomitfelsen zeigt deutlich dickere bis dünnere Bänke, die sich flach zwiebelschalenartig übereinander legen. Mürbere (mergeligere) Lagen wittern als Hohlkehlen heraus. Diese Form ist typisch für flache Schwammriffbauten, obwohl die Riffbildner durch die spätere Dolomitisierung weitgehend zerstört sind.“*

7.7 Geogefahren

Geologisch bedingte Gefährdungen (Georisiken) betreffen üblicherweise nur lokale Bereiche geringer Ausdehnung. Eine übergeordnete Planung ist nur selten betroffen. Die konkrete Prüfung großer Flächen auf eine mögliche Beeinträchtigung durch Georisiken ist nur schwer möglich. Sie sind bei einer konkreten Planung (in der verbindlichen Bauleitplanung) ggf. gesondert zu berücksichtigen.

Informationen zu Geogefahren können als GEORISK-Objekte und Gefahrenhinweiskarten im GeoFachdatenAtlas sowie punktgenau nach aktuellem Stand in der „Standortauskunft Georisiken im digitalen GeoFachdatenAtlas (BIS)“ auf der Internetseite des LfU unter www.lfu.bayern.de abgerufen werden.

Derzeit sind im Gemeindegebiet eine Vielzahl an GEORISK-Objekten bekannt. Diese stellen sich überwiegend als Dolinen dar, oder als Steinschlaggefahr an den Kanten der Hänge. Grundsätzlich kann an allen Steilhängen eine Disposition zur Entstehung von Rutschungen gegeben sein. Diese können besonders nach langanhaltenden und ergiebigen Niederschlägen sowie bei der Schneeschmelze auftreten.

7.8 Rohstoffsicherung

Im Gemeindegebiet liegen eine Flächen zur Rohstoffsicherung vor. Dabei handelt es sich um ein Vorbehaltsgebiet für Kalkstein (Ca).

7.9 Altlastenverdachtsflächen

Bekannte Flächen wurden entsprechend eingehender Informationen, nachrichtlich im Plan dargestellt.

Generell gilt, dass, falls bei Baumaßnahmen Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, umgehend das Landratsamt Neumarkt und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren sind, um das erforderliche Vorgehen abzustimmen.

7.10 Denkmalschutz

Die vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege aufgestellte Denkmalliste zu Boden- und Baudenkmälern ist im Plan nachrichtlich dargestellt. In der Anlage ist diese Liste beigefügt.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Es gilt nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG:

„*Die Erhaltung der Baudenkmäler liegt im öffentlichen Interesse. Veränderungen in und an den Gebäuden sind erlaubnispflichtig nach Art. 6 BayDSchG.* “

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG:

„*Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist*“.

Daneben wird an dieser Stelle auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz:

„*(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet*“

verwiesen.

8. Immissionsschutz

In **Batzhausen, Seubersdorf und Krappenhofen** befinden sich einige Bauflächenpotentiale im Einwirkungsbereich der Bahnlinie. In Batzhausen und Seubersdorf befinden sich die Bauflächenpotentiale ebenfalls im Einwirkbereich der ehemaligen B8.

Die in der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau empfohlenen Mindestabstände zu Schienen-Fernverkehrsstrecken können für die an den Ortsrändern dargestellten Wohnbauflächenpotentiale zum Teil nicht eingehalten werden. Im weiteren Planaufstellungsverfahren sind die möglichen Auswirkungen durch ein gesondertes Schall- und verkehrstechnisches Gutachten zu ermitteln.

Die Potentialflächen aller weiteren Ortsteile können die empfohlenen Abstände der DIN 18005 einhalten.

Im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben sind auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung gegebenenfalls zusätzliche Untersuchungen erforderlich. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes können konkrete Konflikte aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft und der damit verbundenen Unsicherheit bei vorhandenen Tierhaltungen sowie der vorhandenen, emittierenden technischen Anlagen nicht abschließend beurteilt werden.

Insbesondere in den landwirtschaftlich geprägten, kleineren Ortsteilen wurde bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans darauf geachtet, keine Bauflächenpotentiale im unmittelbaren Umfeld vorhandener, größerer landwirtschaftlicher Betriebe darzustellen.

9. Anlagen

Anlage 1 – Tabelle Entwicklungspotentiale

Anlage 2 – Liste mit Flächenumgriff der vorhandenen Bodendenkmäler

Anlage 3 – Vorentwurf Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung (eigener Textteil)

Anlage 4 – Begründung Landschaftsplan

Anlage 5 – Angaben zur FFH-Verträglichkeitsprüfung