

Gemeinde Neuenmarkt

Landkreis Kulmbach



Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANES Gewerbegebiet „Hegnabrunn – Süd II“

Änderungsbeschluss vom 02.02.2026

Billigungs- / Auslegungsbeschluss vom

Feststellungsbeschluss vom

BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNGSBERICHT

Aufgestellt:

Gemeinde Neuenmarkt
1. Bgm. Alexander Wunderlich
Hauptstraße 18
95339 Neuenmarkt

Fon 09227 930-0

Fax 09227 930-39

Alexander Wunderlich, 1. Bürgermeister

Bearbeitet:

A+I Architektin
Astrid Ott
Am Jurablick 10
95512 Neudrossenfeld

Fon 09203 686985

Fax 09203 686988

Astrid Ott, Architektin



Stand 21.01.2026 - VORENTWURF

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Die Gemeinde Neuenmarkt plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Hegnabrunn-Süd auf Veranlassung des Vorhabenträgers in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Die Fläche ist von der Lage, der Topografie und der Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet bzw. das Firmengelände ideal für die angedachte Nutzung. Es liegt südlich des Bestandes und ist von der Ortslage geografisch und topografisch abgewandt.

Es dient der Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen der Firmengruppe Gammisch und ist als Lager- und Logistikfläche geplant. Die bestehenden Flächen können den Bedarf nicht mehr abdecken. Um die Entwicklung des Unternehmens nicht einzuengen, den Standort Neuenmarkt zu stärken, und zuletzt einer Abwanderung des Unternehmens vorzubeugen, unterstützt die Gemeinde Neuenmarkt das Vorhaben.

Die Gemeinde Neuenmarkt hat mit der Sitzung vom 12.04.2021 das Bauleitplanverfahren „Erweiterung des Gewerbegebietes Hegnabrunn-Süd II“ eingeleitet. Der Antrag auf Ergänzung und Änderung des Geltungsbereiches aufgrund veränderter Eigentumsverhältnisse wurde Mitte des Jahres 2024 gestellt. Im Zuge der Neuvermessung und Abtrennung der bestehenden Ausgleichsflächen haben sich die Flurnummern Ende des Jahres 2024 geändert.

In der Gemeinderatssitzung vom 07.04.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. In Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde, Landratsamt Kulmbach erfolgt der Antrag auf Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Regelverfahren.

Der Geltungsbereich Gewerbliche Bauflächen (G) für die Änderung des Flächennutzungsplanes beläuft sich auf folgende Flurstücke: Fl.-Nrn. 701, 702, 711, 712/1, 718, 730/3 und 730/4, Gem. Hegnabrunn mit einer Fläche von ca. 85.000 m², sowie einer Teilfläche der Fl.-Nr. 721 Gem. Hegnabrunn mit einer Fläche von ca. 9.400m².

Südlich angrenzend werden Ausgleichsflächen auf den Flurnummern 712, 718/4 und 730 Gem. Hegnabrunn mit einer Fläche von ca. 11.000 m² angeordnet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuenmarkt fasst in seiner Gemeinderatssitzung am 02.02.2026 den Beschluss für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung stützt sich auf die Begründung und den Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hegnabrunn-Süd II“. Auf diese umfangreichen Ausführungen wird verwiesen, da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.

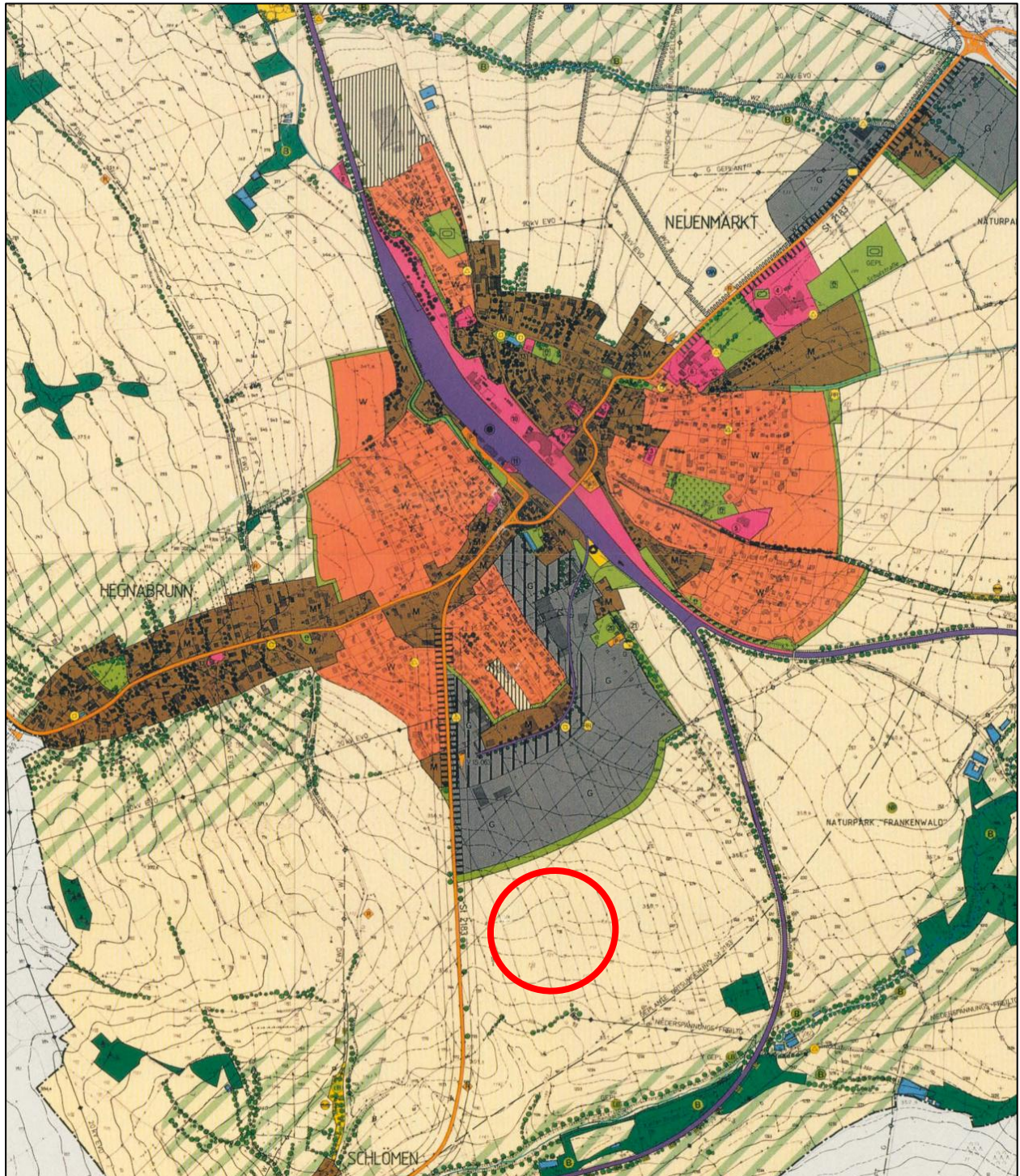


Auszug Geltungsbereich Bebauungsplan „Hegnabrunn-Süd II“ (o.M.)

2. ÄNDERUNGSFLÄCHE

Für die Gemeinde Neuenmarkt liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungen vor.

Ausschnitt FNP Gemeinde Neuenmarkt, Ortsteile Neuenmarkt und Hegnabrunn, o.M:



Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft aus.

Die Planung sieht die Änderung in „Gewerbliche Bauflächen“ (G) auf einer Fläche von ca. 9,4 ha vor und die Änderung in „Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ auf einer Fläche von ca. 1,1 ha.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt in Summe ca. 10,5 ha.

Flächenbilanz

Nutzung im Änderungsbereich	vor der Änderung	nach der Änderung	Veränderung
Flächen für die Landwirtschaft	10,5 ha	0,0 ha	- 10,5 ha
Änderung FNP			
Gewerbl. Bauflächen	0,0 ha	9,4 ha	+ 9,4 ha
Flächen Ausgleich- Ersatznahmen	0,0 ha	1,1 ha	+ 1,1 ha
Summe	10,5 ha	10,5 ha	

Die weiteren Darstellungen sind Anpassungen an den Bestand:

„Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“, resultierend aus den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen das Firmengelände Fa. Gammisch betreffend (anteilig aus dem Bebauungsplanes Hegnabrunn-Süd) mit Datum 01.10.2018

„Gewerbeflächen“, resultierend aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hegnabrunn-Süd“ mit Datum 16.11.2018, 28.02.2003, 01.10.2018