

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Marktrat hat in seiner Sitzung vom 10.11.2020 beschlossen den aktuell verbindlichen Flächennutzungsplan durch die „Flächennutzungsplanänderung zur parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Bruckbaueracker“ anzupassen. Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im Markt Hohenfels sind keine freien Bauplätze mehr vorhanden. Die letzte Baugebietsausweisung im Gemeindegebiet fand im Jahr 1999 statt.

2 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bruckbaueracker“ § 13a BauGB.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Ortes Hohenfels und ist von drei Seiten mit Bebauung umschlossen. Es handelt sich um eine Nachverdichtung und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

3 Aussagen übergeordneter Planungen

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

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß der Strukturkarte (Anhang 2) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) liegt der Markt Hohenfels im allgemeinen ländlichen Raum. Die Siedlungstätigkeit soll dabei in Übereinstimmung mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde in der Regel organisch erfolgen.

Folgende Aussagen werden im LEP 2018 zur Siedlungsstruktur gemacht:

Flächensparen (LEP 3.1)

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

Angesichts des stetigen Wachstums wird es als nachhaltig angesehen, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2)

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

Die Ausweisung erfolgt direkt im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Somit können vorhandene Infrastrukturen genutzt werden.

Vermeidung von Zersiedelung (LEP 3.3)

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

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

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

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Die sich im befindlichen Gebiet befindlichen gesetzlich geschützten Hecken sollen weitestgehend erhalten werden. Wo der Erhalt nicht möglich ist, sind die Hecken an geeigneter Stelle neu anzupflanzen.

Erhalt freier Landschaftsbereiche

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

Durch das Nutzen vorhandener Infrastrukturen wird auch diesem Grundsatz nachgekommen.

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

3.2 Regionalplan der Region Regensburg

Gemäß Begründungskarte des Regionalplans der Region Regensburg (11) handelt es sich bei Hohenfels um einen bevorzugt zu entwickelnden Ort. Gemäß Strukturkarte 1 liegt der Markt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes kommt diesem Ziel nach.

Gem. 1.1.1 (Z) des Regionalplans ist der Markt Hohenfels ein Kleinzentrum. Kleinzentren sollen in ihren Mittelpunktfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen soll so ausgerichtet werden, dass vom Truppenübungsplatz Hohenfels, Gefahren und Belästigungen für die Bevölkerung vermieden werden. Im Standort des neuen Wohngebietes ist dies gegeben.