

## Aufstellung des Bebauungsplanes „Bruckbaueracker“ in Hohenfels

### 1. Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung nach § 3 und 4 BauGB

#### 1.1 Bedenken und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans „Bruckbaueracker“ in Hohenfels gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.04.2021 bis 07.05.2021 statt.

Folgende private Stellungnahmen wurden im Verfahren vorgebracht:

1. Christine Feldmeier, Dekan-Schnitter-Straße 12, Hohenfels
2. Ronny & Simone Leimer, Dekan-Schnitter-Straße 14, Hohenfels

1.1.1	<b>Abwägung der Stellungnahme Christine Feldmeier</b>
-------	---

#### **Stellungnahme:**

Hiermit erhebe ich fristgerecht Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf „Bruckbaueracker“ Fassung vom 09.02.2021.

- 1.1 Als Unterlieger mit den Fl. Nr. 691/1 und 682/3 der geplanten Bauparzellen 2 bis 6 des Bebauungsplans „Bruckbaueracker“ Fassung vom 09.02.2021 sollte nach meiner Überzeugung in einem Bodengutachten die Standfestigkeit des Steilhangs untersucht werden. Insbesondere wie weit eine Bebauung zur Hangkante für Haupt- sowie genehmigungsfreie Nebengebäude aus statischen Gründen überhaupt möglich ist. Hier wird auch auf den felsigen Untergrund hingewiesen. Diese Grenze müsste, auch für genehmigungsfreie Nebengebäude, verbindlich im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Mögliche Hangabrutsche und Beschädigungen in Folge der Bebauung möchte ich abgesichert wissen.
- 1.2 Eine Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser im Bereich der Parzellen 2 bis 7 kann zur Instabilität des Berghangs führen und sollte nicht zulässig sein.
- 1.3 Auch müsste im Bebauungsplan verbindlich festgeschrieben werden, dass Veränderungen an der Hangkante bei Parzelle 2 bis 7 (z.B. Stützmauern, Auffüllungen, etc.) nicht zulässig sind.
- 1.4 Um eine Pflege und den Rückschnitt der sich an der Hanggrundstücksgrenze auf meinen Grundstücken befindlichen Hecken, welche als Biotop ausgewiesen sind und als Windschutz auch für das neue Baugebiet dienen, zu gewährleisten und vor dem Hintergrund der bereits unter 1. Bis 3. Ausgeführten Punkte, ist es aus meiner Sicht notwendig, entlang der Grundstücksgrenzen zu den Parzellen 2 bis 7 einen öffentlichen Zu- und Durchgang zu schaffen. Dies beugt auch Nachbarschaftsstreitigkeiten vor. Die

Hecken sind meinerseits zum größten Teil nur von oben her erreichbar. Ein Zugang über 5 angrenzende Nachbargrundstücke wäre notwendig.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.1: Ein Baugrundgutachten zur Feststellung der Standfestigkeit des Geländes wird erstellt.

Zu 1.2: Das Oberflächenwasser der belebten Freiflächen kann wie bisher versickern. Das Dachflächenwasser soll nach Vorbehandlung (z. B. Rigolen) in den Untergrund abgeleitet werden.

Zu 1.3: Die Hangkante liegt zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dennoch wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen: „Veränderungen an der Hangkante z.B. durch Stützmauern, Abgrabungen, Auffüllungen und Bebauung sind nicht zulässig.“

Zu 1.4: Im Bereich der Baugrundstücke innerhalb des Wohngebietes sind die Hecken von den Grundstücksbesitzern zu pflegen. Die auf den im Osten anschließenden Flurstücken befindlichen Hecken können von unten her oder über die „Mesnerplatte“ erreicht werden. Der vorhandene Maschendrahtzaun entlang der Hecken hat auch bisher den Zugang von oben her verhindert und lässt vermuten, dass die Hecken auch bisher nicht von oben her gepflegt wurden.

Abstimmungsergebnis: **13:0**

MR Boßle nimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teil

<b>1.1.2</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Ronny &amp; Simone Leimer</b>
--------------	---

**Stellungnahme:**

Hiermit erhebe ich fristgerecht Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf „Bruckbaueracker“ Fassung vom 09.02.2021.

Als Unterlieger mit der Fl.Nr. 691 der geplanten Bauparzellen 6 und 7 des Bebauungsplanentwurfs „Bruckbaueracker“ Fassung vom 09.02.2021 sollte nach unserer Überzeugung in einem Bodengutachten die Standfestigkeit des Geländes und des Steilhanges festgestellt werden.

Um etwaige Nachbarschaftsstreitigkeiten in Zukunft zu verhindern, wäre ein Abstand zum Steilhang von 3m und damit auch eine Möglichkeit jederzeit diesen zu besichtigen aus unserer Sicht von Vorteil.

Die Parz. 6, 7 grenzen an unseren Wald und an den Steilhang. Um diesen zukünftig auch noch zu erreichen und Bäume, Sträucher zu schneiden wäre der Zugang nötig.

Zudem sind wir aktuell dabei, den Steilhang aufzuforsten und den Baumbestand in Absprache mit der Revierförsterin zu roden und durch Sträucher zu ersetzen, um den Steilhang zu stabilisieren.

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Baugrundgutachten zur Feststellung der Standfestigkeit des Geländes wird erstellt. Der Zugang zum Waldgrundstück über die Parzellen 6 und 7 ist nach Ansicht des Marktgemeinderates nicht erforderlich. Das Waldgrundstück kann durchaus von der eignen Fläche aus gepflegt werden.

Abstimmungsergebnis: **14:0**

<b>1.2 Bedenken und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b>
--

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bruckbaueracker“ in Hohenfels gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 01.03.2021 bis 31.03.2021 statt.

Insgesamt wurden 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Keine Stellungnahmen kamen von:

- Landratsamt Neumarkt, Sachgebiet 45
- Bayerischer Bauernverband
- Landesbund für Vogelschutz
- Wasserzweckverband Laaber-Naab
- Markt Kallmünz
- Markt Lupburg

Keine Einwände hatten folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz
- Markt Beratzhausen
- Stadt Parsberg
- Staatliches Bauamt Regensburg

Abzuwägende Stellungnahmen, die jeweils im Wortlaut bekannt gegeben werden, kamen von folgenden Trägern öffentlicher Belange:

<b>1.2.1</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Landratsamt Neumarkt, SG 43</b> <b>Schreiben vom 31.03.2021</b>
--------------	--

### **1.2.1.1 Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde:**

Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der Ausweisung eines Baugebiets auf der geplanten Fläche, allerdings müssen die randlichen, ökologisch wertvollen und biotopkartierten Hecken erhalten bleiben. Durch die geplante Bebauung verlieren die bisher in der freien Natur liegenden Hecken ihren Schutzstatus nach § 16

BayNatSchG. Um den Erhalt dieser Hecken sicherzustellen, sind entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Von einer Einbeziehung von Heckenteilen in private Baugrundstücke wird abgeraten, da erfahrungsgemäß solche Hecken überbaut werden oder im Lauf der Zeit verschwinden.

Insbesondere ist zu fordern, dass die Hecke entlang der südlichen Grenze des Baugebietes mit einem öffentlichen Pufferstreifen (Pflegeweg) gesichert wird, da im Süden liegende und damit beschattende Hecken einer besonderen Gefährdung ausgesetzt sind, wenn sie direkt an Baugrundstücke angrenzen oder in die Baugrundstücke hineinragen.

Falls es unumgänglich ist, Hecken im Bereich der Erschließung zu entfernen ist hierfür ein gesonderter Antrag auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG zu stellen. Dieser Antrag muss die Notwendigkeit der Beseitigung begründen sowie möglichst eine Ausgleichspflanzung mit konkreter Ortangabe benennen.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Erhalt der Hecken, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, ist in den Festsetzungen durch Planzeichen bereits enthalten. Die eigentlichen Heckenflächen sind im Privatbesitz und liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Für die innerhalb des Bebauungsplans liegenden Heckenteile wird den Käufern der Parzellen 1-8 die Verpflichtung zum Erhalt und zur Pflege der Hecken und das Verbot der Rodung vertraglich auferlegt. Im Bereich des Spielplatzes hat die Marktgemeinde den Erhalt der Hecken zu sichern.

Abstimmungsergebnis: **14:0**

### **1.2.1.2 Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes:**

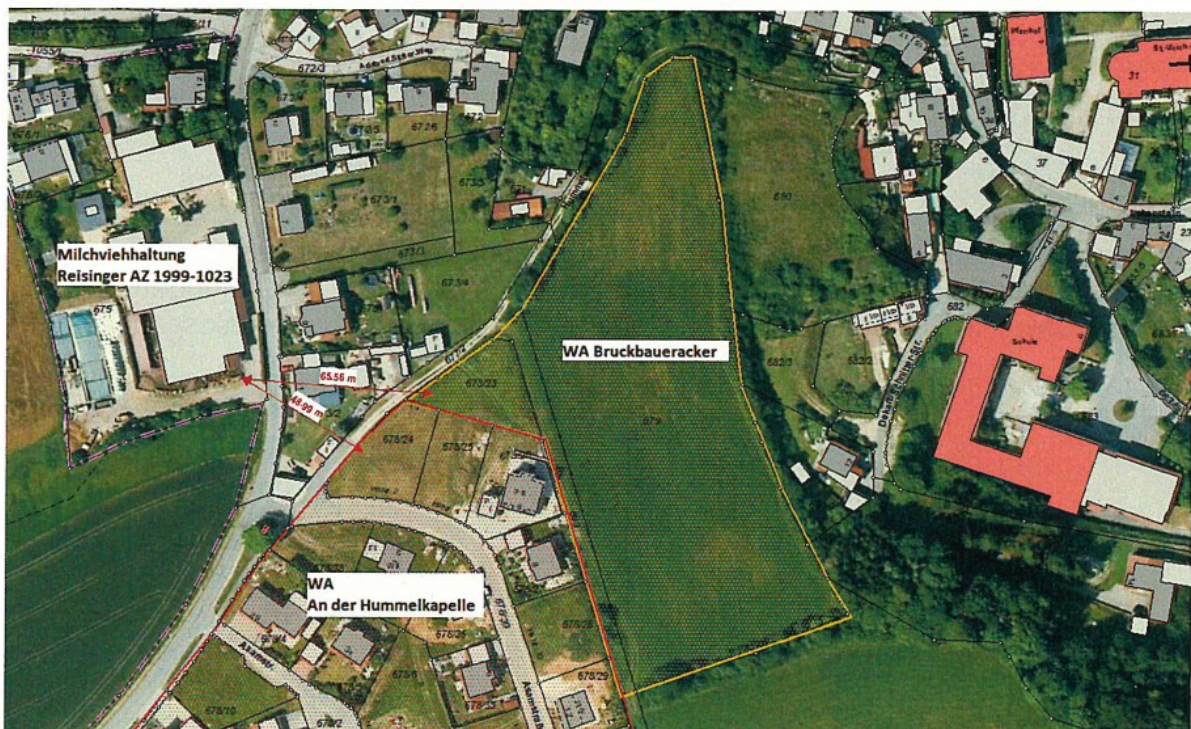
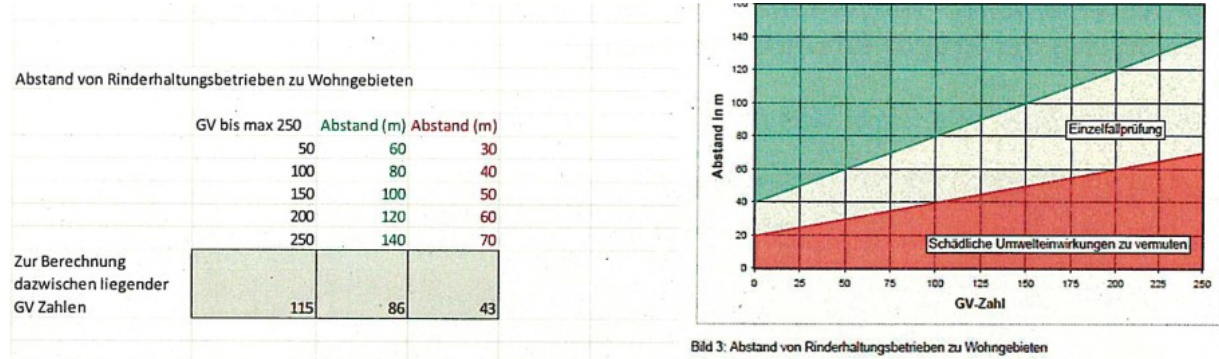


Abbildung 1 – Lageplan

Der Markt Hohenfels plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bruckbaueracker“ als allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO mit entsprechender Änderung des Flächennutzungsplans. Der Geltungsbereich grenzt südwestlich an ein Allgemeines Wohngebiet des Bebauungsplans „An der Hummelkapelle“ aus dem Jahr 1997 an. Nordwestlich grenzt das Plangebiet gemäß dem Flächennutzungsplan an ein Dorfgebiet nach § 5 der BauNVO. Auf dem Flst. 675 besteht eine Milchviehhaltung der Familie Reisinger, die im Jahr 1999 erweitert wurde. Östlich grenzt an den Geltungsbereich ebenfalls ein Dorfgebiet, sowie eine Schule an.

Der Lärm der Schule ist als unkritisch einzustufen, da der Pausenhof dem Geltungsbereich abgewandt ist. Zudem sind Schallemissionen, die von Kindergärten, Kinderkrippen, Schulen, Schulsportanlagen etc. ausgehen, im Allgemeinen als sozialadäquat einzustufen und sind von den Anwohnern hinzunehmen. (Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen (KJG) vom 20. Juli 2011).

Nach telefonischer Auskunft durch Herrn Reisinger vom 06.04.2021 werden in den Stallungen der Milchviehhaltung auf FIST. 675 ca. 80 Kühe mit zugehöriger Nachzucht gehalten. Bei Mutterkuhhaltung wird mit ca. 1,6 GV pro Tier gerechnet. Daher ist von einem Bestand von mindestens 115 GV auf dem Anwesen Reisinger auszugehen. Gemäß der Bayerischen Abstandsregelung für Rinderhaltung des „Bayer. Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ist ein Abstand von mindestens 86 Metern notwendig, um außerhalb des Rahmens der Einzelprüfung zu verbleiben. Da der Abstand zur Parzelle 13 des Geltungsbereichs jedoch nur knapp 65 Meter beträgt, ist hier unbedingt eine Einzelfallprüfung durchzuführen.



Aufgrund der dem Wohngebiet zugewandten Laufhöfe, des geringen Abstands sowie einer vorherrschenden Hauptwindrichtung aus westlichen Richtungen können unzulässige Geruchsemissionen im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden:

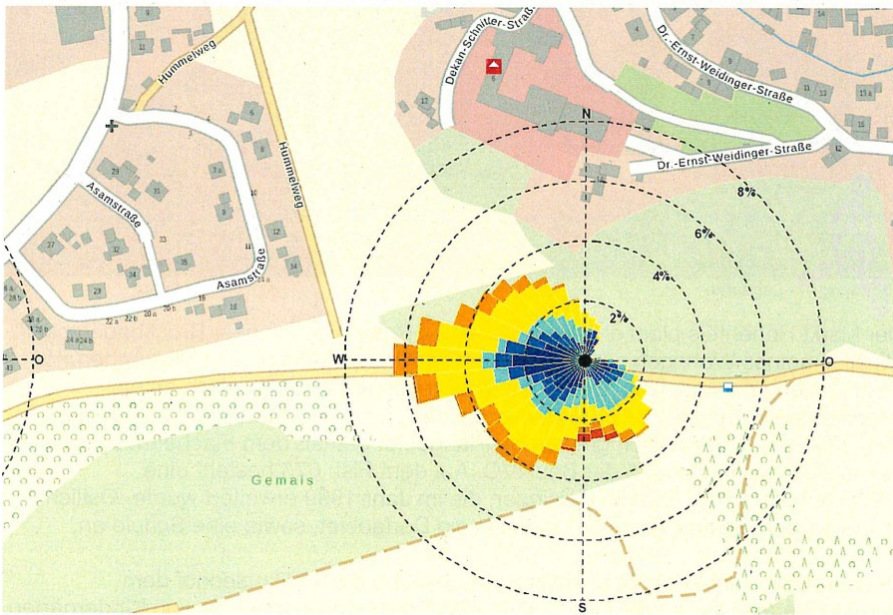


Abbildung 2 - Windrose für den Ortsbereich Hohenfels

Gemäß der VDI 3894 haben Wohngebiete eine höhere Schutzbedürftigkeit als Dorfgebiete. Daher können unzulässige Geruchsimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Zwar liegt der Immissionsort von Parzelle 19 des Bebauungsplanes „An der Hummelkapelle“ n mit ca. 49 Metern noch deutlich näher am Emissionsort und stellt den maßgeblichen Immissionsort da, jedoch rücken mit der Ausweisung des neuen Geltungsbereichs „Bruckbaueracker“ weitere Immissionsorte an den bestehenden Milchviehbetrieb innerhalb der Zone der Einzelfallbeurteilung heran.

Aufgrund des offenen Lauffhofs, des geringen Abstandes und der ungünstigen Windrichtung ist in einem Geruchsgutachten die Einhaltung der maximalen Geruchsstundenhäufigkeit von 10% für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Geltungsbereichs abzuklären.

### Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Das Geruchsgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt und die Baugrenzen entsprechend den Vorschlägen des Gutachtens verändert. Laut Gutachten ist in ersten Linie Parzelle 1 betroffen. Dort wurde die Baugrenze nach Norden verschoben, da dem Gutachten zufolge damit die Grenzwerte der Geruchsbelastung eingehalten werden können.

Abstimmungsergebnis: **14:0**

<b>1.2. 2</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme WWA Regensburg, Schreiben vom 10.03.2021</b>
---------------	--

### Stellungnahme:

zum o.g. Vorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Einwände.

1. Schutz vor dem Wasser (Überschwemmungsgebiet, Grundwasser, Hang- und Schichtwasser, Starkregenereignisse)

Aufgrund der Topographie ist grundsätzlich mit Hangwasser und wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es ist darauf zu achten, dass bei der Gebäude- und Freiflächenplanung das natürliche Abflussverhalten des wild abfließenden Wassers nicht nachteilig zu Lasten für andere Grundstücke verändert wird. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Derartige Risiken sollen ebenfalls bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden.

Es ist eine entsprechend angepasste Bebauung erforderlich, u. a. Fußbodenoberkante ausreichend hoch über Gelände.

Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen.

## 2. Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 3. Entwässerungskonzept

Vom Vorhabensträger ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen und Flächen für die Rückhaltung, Vorreinigung, Versickerung oder oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser und Abwasser vorzusehen.

Voraussetzung für die Versickerung ist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens und ein ausreichender Grundwasserabstand.

Aufgrund der Lage im Karst ist vor einer Versickerung eine ausreichende Vorreinigung erforderlich. Eine direkte Einleitung in Dolinen ist unzulässig. - Es ist zu prüfen, ob die Entwässerung von der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung abgedeckt werden kann. Andernfalls ist ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen. Für eine frühzeitige Abstimmung stehen wir gerne zur Verfügung.

Auf eine ausreichende Dimensionierung der Straßendurchlässe ist zu achten.

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird gebeten, die darin enthaltenen Hinweise an die Bauherren weiterzuleiten.

Das Oberflächenwasser der belebten Freiflächen kann wie bisher versickern. Das Dachflächenwasser soll nach Vorbehandlung (z. B. Rigolen) in den Untergrund abgeleitet werden.

Abstimmungsergebnis:

**14:0**

<b>1.2.3</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH Parsberg, Schreiben vom 04.03.2021</b>
--------------	---

### **Stellungnahme:**

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Wir haben ihre Planungsunterlagen überprüft.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im Bereich des Hummelweges kann eine Kabelumlegung erforderlich werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in ihr Grundstück bestellen. Wir werden hierzu mit allen Grundeigentümern Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserrstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderung und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei uns dürfen Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind



vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), die DVGW-Richtlinie GW125.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne Auf Anfrage.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird gebeten, die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise zu beachten.

Abstimmungsergebnis:

**14:0**

<b>1.2.4</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Regierung der Oberpfalz, Schreiben vom 29.03.2021</b>
--------------	---

### **Stellungnahme:**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitplanungen der Kommunen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 sind hierzu insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) einschlägig:

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Z).
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6 G)
- 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).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

- 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).

Die vorgelegten Unterlagen werden von Seiten der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz wie folgt bewertet:

Die Planung ist angebunden (LEP 3.3 Z).

Gemäß den Festlegungen im Bayerischen Landesentwicklungsprogramm unter 3.1 (Flächensparen), 3.2 (Innenentwicklung) und 1.2.1 (Demographischer Wandel) ist bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf für die Neuausweisung darzulegen. Gem. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe“ (abrufbar unter <https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>) ist hierbei eine Befassung mit den folgenden Themenfeldern erforderlich:

- Auseinandersetzung mit den Struktur- und Entwicklungsdaten der Kommune (insb. Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre, aktuelle Bevölkerungsvorberechnung des Landesamtes für Statistik, durchschnittliche Haushaltgröße), über welche ggf. eine Erforderlichkeit zur Ausweitung der Siedlungsfläche abgeleitet werden können,
- Ermittlung bestehender Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet (bspw. im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, Baulücken, Brachen, Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude),
- Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Flächenpotenziale sowie bei fehlender Verfügbarkeit, die Erarbeitung und Umsetzung einer Strategie zur Aktivierung der Potenziale,
- Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen durch Gegenüberstellung des aus den Strukturdaten abgeleiteten Baulandbedarfs mit den vorhandenen Flächenpotenzialen sowie
- Befassung mit den Folgekosten der Planung und Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung.

Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass ein entsprechender Bedarfsnachweis noch erstellt werden muss. Die bislang in den Unterlagen enthaltene Aussage, dass die letzte Baugebietsausweisung im Jahr 1999 stattfand und nun keine freien Bauplätze mehr vorhanden sind, genügt den o.g.

Anforderungen nicht. Angesichts der negativen Bevölkerungsvorausberechnung für den Markt Hohenfels empfiehlt sich hierbei bei der Befassung mit den Struktur- und Entwicklungsdaten ein Fokus auf das leichte Wachstum in den vergangenen Jahren und ggf. eine Fortschreibung dessen. Diese Abweichung von der Bevölkerungsvorausberechnung sollte jedoch entsprechend argumentativ untermauert werden.

Um der Entstehung von Spekulationsflächen und weiteren Baulücken vorzubeugen, wird dem Markt Hohenfels empfohlen, ein Baugebot für das neue Baugebiet auszusprechen.

Zusammenfassend wird somit festgehalten, dass die vorgelegte Planung nicht den Zielen und Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung entspricht. Eine Begründung für den Bedarf an neuen Wohnbauflächen muss noch ergänzt werden.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für das neue Baugebiet wird ein Baugebot ausgesprochen.  
Der Bedarfsnachweis für die Wohnbauflächen wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Abstimmungsergebnis: **14:0**

<b>1.2.5</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 25.03.2021</b>
--------------	---

### **Stellungnahme:**

#### Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die nächstgelegenen Baudenkmäler zur betroffenen Fläche sind mit folgenden Texten in der bayerischen Denkmalliste verzeichnet:

- **D-3-73-134-6** - „Wegkapelle, sog. Hummelkapelle, Walmdachbau mit toskanischer Portalädikula und Pilastergliederung, Anfang 18. Jh.; mit Ausstattung.“
- **D-3-73-134-5** - „Friedhof, Mitte 19. Jh. neugotisch umgestaltet, Anlage älter; Friedhofmauer, Mischmauerwerk, auf der Nord- und Südseite mit Grabnischen und kleinen Treppengiebeln, schmiedeeisernes Friedhofstor; Priestergruft, giebelständiger Satteldachbau mit Treppengiebel und offenem Gehäuse; Aussegnungshalle, Saalbau mit Satteldach, neubarock; daran Kreuzigungsrelief, um 1400.“
- **D-3-73-134-8** - „Kath. Pfarrkirche St. Ulrich, Saalbau mit eingezogenem Chor, Fassadenturm mit Putzgliederungen und Spitzhelm, 1721-26 wohl von Antonio Rigalia unter Einbeziehung des mittelalterlichen Turms, Turm 1743 erneuert, Neuweihe 1787; mit Ausstattung.“

Durch die Hanglage des von Nordosten nach Südwesten ansteigenden Areals dürfte darüber hinaus eine Sichtbeziehung zur Burgruine Hohenfels bestehen, die mit folgendem Text in der bayerischen Denkmalliste verzeichnet ist:

- **D-3-73-134-2** - „Burgruine, im 12. Jh. erbaut als Stammburg der Herren von Hohenfels, 1345 an Pfalzgraf Ruprecht, 1628 bayerisch, 1631 an Graf Tilly, Zerstörungen 1250 und 1427, im 19. Jh. weitgehend abgetragen; Teile der Ringmauer, Quadermauerwerk und Bruchstein, Kalkstein; Turmstumpf als Rest eines Torzwingers; Bergfried, Rundturm mit Quadermauerwerk und Hocheinstieg; ehem. Zehentstadel, traufständiger Krüppelwalmdachbau mit Aufzugsgaube und stichbogigem Einfahrtstor, 17./18. Jh..“

Die betroffene Fläche befindet sich etwa 100 Meter südwestlich des historischen Ortskerns auf einer Anhöhe und grenzt dort unmittelbar an die o.g. Wegkapelle, die bereits auf dem Urkataster von 1830 (siehe Anlage) verzeichnet ist. Damals war der an einer Weggabelung gelegene Bau auf allen Seiten von großflächigen Feldern umgeben. Durch die Ausweisung von Baugebieten südwestlich und nördlich der Kapelle ist diese historische Situation bereits verändert. Dem vorliegenden Bebauungsplan zufolge, soll nun der bisher unbebaute Bereich zwischen Ortskern und den bestehenden Baugebieten geschlossen werden. Aus denkmalfachlicher Sicht ist die weitere Verdichtung im Umfeld des historischen Ortskerns zu bedauern, zumal die in diesem Bereich bestehenden Feldflächen noch den bereits 1830 bestehenden Zuschnitten folgen. Die Bebauung entlang der heutigen Straße

Lobenstein stellt einen noch erhaltenen und erlebbaren Teil des historischen Ortsrands dar.

Sollte eine Bebauung des stark prägenden Hangbereichs nicht grundsätzlich versagt werden können, sollten aufgrund der Topographie und der hierdurch bedingten Fernwirkung der Bebauung auch in den Bereich des historischen Ortskerns mit seinem Denkmalbestand hinein und in Richtung der Burgruine, dringend Sichtachsenanalysen durchgeführt werden, um auch im Hinblick auf die in das Denkmalumfeld hineinwirkenden Bauformen und Materialien ggf. geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan treffen zu können (etwa zur Kubatur, Dachneigung und Dacheindeckung). Bei allen Maßnahmen an Baudenkmalern (auch bei Ensembles und im Nähebereich) sollen laut aktuellem Kommentar zum bayerischen Denkmalschutzgesetz Baustoffe verwendet werden, die den bereits vorhandenen Materialien entsprechen, wobei dies regelmäßig traditionelle, etwa Putz- oder Holzfassaden sowie Ziegeleindeckungen sind.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch die bereits vorhandene Bebauung entlang der Asamstraße ist die Sicht von außen auf den historischen Ortskern bereits sehr stark eingeschränkt. Innerhalb des Baugebiets verhindert die als Biotop geschützte Hecke entlang der Hangkante die Sicht auf den Ortskern und die Burgruine. Die Planung von Sichtachsen ist aufgrund der Bestandssituation nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

**14:0**

<b>1.2.6</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme AfLF Neumarkt i.d.OPf., Schreiben vom 30.03.2021</b>
--------------	--

#### **Stellungnahme:**

##### Bereich Forsten

Südöstlich des geplanten Baugebietes „Bruckbaueracker“ im Bereich der Parzelle 6 und 7 grenzt in Hauptwindrichtung nachgelagert Wald im Sinne des Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes an.

Dieser Wald befindet sich an einem steilen ostexponierten Hang und setzt sich v.a. aus mittelalten rd. 15 bis 20 Meter hohen Fichten, mehreren Lärchen, einzelnen Birken, etc. zusammen. Dem Wald vorgelagert befindet sich ein (z.T. schmaler) Waldrand aus v.a. Schlehen, Weißdorn, Kreuzdorn, Heckenkirsche, etc. der in die jeweils nach Norden und Westen angrenzenden Heckenstrukturen übergeht.

Der Pflegezustand des Waldes erscheint gering (viele Dürrständer erkennbar). Am Waldrand sind mehrere tote „Käferbäume“ (durch den Borkenkäfer abgestorbene Fichten) zu finden.

Aufgrund der standörtlichen Situation (flachgründiger Kalkverwitterungslehm mit begrenztem Wasserhaushalt) kann gerade bei der Baumart Fichte künftig durchaus

mit Schäden (z.B. Schäden durch Borkenkäfer, Rotfäule) gerechnet werden, eine Endbaumhöhe von rd. 25 Meter wird erwartet.

Legt man die Baugrenze (blaue Linie) zugrunde, die lt. Planunterlagen lediglich rund drei Meter von der Waldgrundstücksgrenze entfernt ist, befindet sich die geplante Bebauung auf Parzelle 6 und 7 im Fallbereich von Bäumen und künftig ggfs. sogar unter dem Kronenbereich der benachbarten Bäume.

Von den abgestorbenen Fichten am Waldrand geht eine drohende Gefahr für die künftige Bebauung aus, diese sollten vor Baubeginn entfernt werden.

Unabhängig davon besteht jederzeit die Gefahr, dass durch Sturm oder Schnee oder einen sich verschlechternden Gesundheitszustand Bäume umstürzen oder Baumkronen oder Kronenteile abbrechen können.

Bei der äußerst gering gewählten Entfernung der Baugrenze und damit der künftigen Bebauung zum Waldrand, können Schäden sowohl durch umstürzende Bäume als auch durch Ast- bzw. Kronenbrüche keinesfalls ausgeschlossen werden.

Ein Abrücken der Baugrenze bzw. der künftigen Gebäude außerhalb der Baumfallzone wird aus forstlicher Sicht aus den o.g. Gründen empfohlen, so könnte die Gefahr von Sachschäden an Bauwerken durch den Wald und Bewirtschaftungerschwernisse für die/den Waldbesitzer(-in) des benachbarten Waldes weitgehend ausgeschlossen werden.

Für den Fall, dass entgegen unserer Empfehlung keine Änderung an den Planunterlagen vorgenommen und damit keine Änderung der Baugrenze erfolgen wird:

Um die künftige Gefahr von Personenschäden zu reduzieren, sollte die Statik der Gebäude bzw. deren Dachstühle (im Gefährdungsbereich von rund 25 Metern zum benachbarten Wald) konstruktiv so ausgelegt sein, dass diese der Belastung eines umfallenden Baumes standhalten können.

Eine Duldungs- und Haftungsausschlusserklärung seitens des Vorhabenträgers zu Gunsten des/der benachbarten Waldbesitzers/-in mit der Flur-Nummer 691, Gmk. Hohenfels sollte geprüft werden.

Damit kann die Wahrscheinlichkeit verringert werden, dass der Waldeigentümer für Schäden die durch den Wald, bzw. die Waldbewirtschaftung am geplanten Gebäude entstehen in Anspruch genommen wird, ausgeschlossen werden kann diese jedoch nicht.

Von unserer Seite wird zudem die dingliche Sicherung der Duldungserklärung empfohlen, um auch für eventuelle Rechtsnachfolger eine bindende Wirkung zu erreichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass damit nur die Haftung für Sachschäden, nicht aber für Personenschäden ausgeschlossen werden kann. Die Haftung für Personenschäden verbleibt in jedem Fall beim Waldbesitzer.

Durch die geringe Entfernung des Waldbestandes zur Baugrenze des Bebauungsplanes wird zudem die Waldbewirtschaftung für den/die Eigentümerin des angrenzenden

Waldgrundstückes erschwert (zusätzliche Verkehrssicherungskontrollen, ggf. Verkehrssicherungsmaßnahmen sowie zusätzliche Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Holzernte).

Ein Umbau des Fichtenbestandes im Gefährdungsbereich in einen naturnahen, stabilen Waldrand aus standortheimischen Sträuchern könnte die Gefährdungssituation reduzieren (vorausgesetzt der/die Waldeigentümerin stimmen einer solchen Maßnahme zu).

Im Übrigen bestehen von forstlicher Seite keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.

Bereich Landwirtschaft:

In westlicher Richtung zum geplanten WA-Gebiet „Bruckbauer-Acker“ wirtschaftet ein größerer landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Schwerpunkt Milchviehhaltung in ökologischer Wirtschaftsweise, der sich im Außenbereich befindet und deshalb einen besonderen Schutzstatus gegenüber heranrückender Wohnbebauung genießt. Die rund 70 Milchkühe mit Nachzucht werden im Laufstall gehalten und haben, da es sich um einen ökologisch wirtschaftenden Milchviehbetrieb handelt, auch die Möglichkeit, den Laufhof im Freien aufzusuchen. Dies kann bei entsprechender Witterung naturgemäß die bereits bestehende Emissionsproblematik noch verschärfen. Weiterhin sind die Silobehälter als auch die Güllegruben als emissionsträchtig anzusehen, zumal der Betrieb in Hauptwindrichtung liegt und eine nicht vermeidbare Geruchsbelastung für das geplante Wohngebiet mit rund 15 Wohnhäusern durch den landwirtschaftlichen Betrieb unvermeidbar erscheint. Deshalb wird gebeten, dass diese Problematik in der Aufstellung und Begründung des Bebauungsplanes abgearbeitet wird und näher beleuchtet wird. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass nicht nur durch den Betrieb des Stalles, sondern auch bei der Aufbereitung der Gülle sowie bei der Ausbringung ebenfalls mit unvermeidbaren Geruchsbelästigungen zu rechnen ist. Natürlich können auch bei der Silagebereitung entsprechende Beeinträchtigungen durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr und auch Geruchsprobleme durch Silage entstehen. Mit aktuellem Schreiben vom 23.03.2021 hat das Landwirtschaftsministerium die Ämter für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (A2-7242-1/340) nochmals darauf hingewiesen, dass auf diese Gesichtspunkte bei Stellungnahmen zu gemeindlichen Bauleitplanungen einzugehen ist. Als konkrete Näherung wurde dabei ein Abstand von 120 m zwischen Wohngebiet und Stallung (Stallaußenwand) als Anhaltswert zugrunde gelegt, der bei heranrückender Wohnbebauung eingehalten werden sollte. Dieser Wert ist beim geplanten Baugebiet „Bruckbaueracker“ unterschritten und ergänzend wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine vermehrte Geruchsverfrachtung in Richtung des geplanten Wohngebietes zu erwarten ist, da die Emissionsquelle landwirtschaftlicher Betrieb in Hauptwindrichtung zum Wohngebiet liegt.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bereich Forsten:

Im Rahmen seiner Stellungnahme (§3.2 BauGB) hat der Eigentümer des benachbarten Waldes mitgeteilt, dass aktuell geplant ist, den Baumbestand in Absprache mit der Revierförsterin zu roden und durch Sträucher zu ersetzen, um den Steilhang zu stabilisieren.

In die Festsetzungen ist dennoch aufzunehmen: „Im Bereich der Parzellen 6 und 7 ist wegen der Nähe zum benachbarten Waldgebiet die Statik/Bauweise der Gebäude bzw. deren Dachstühle (im Gefährdungsbereich von rund 25 Metern zum benachbarten Wald) konstruktiv so auszulegen, dass diese der Belastung eines umfallenden Baumes standhalten können.“

Immissionsschutz:

Das immissionsschutztechnische Gutachten zur Luftreinhaltung wird Bestandteil des Bebauungsplans. Die vorgeschlagenen Formulierungen für die Festsetzungen, den textlichen Hinweis und für die Begründung werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

**14:0**

MR Spangler betritt den Sitzungssaal (20:20 Uhr)  
MR Birgmeier verlässt den Sitzungssaal (20:20 Uhr)

<b>1.2.7</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Regionaler Planungsverband Regensburg, Schreiben vom 30.03.2021</b>
--------------	---

**Stellungnahme:**

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 12 „Kuppenlandschaft der mittleren Frankenalb“. In diesen kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.

Gemäß Regionalplan (B II 1.3) soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen. Den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist hierzu besondere Bedeutung beizumessen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden berücksichtigt und sorgfältig abgewogen.

Abstimmungsergebnis: **14:0**

<b>1.2.8</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Bund Naturschutz Kreisgruppe Neumarkt, Schreiben vom 31.03.2021</b>
--------------	---

**Stellungnahme:**

Die Ausweisung eines Wohnbaugebietes in der Ortschaft Hohenfels nach dem Prinzip „Innen vor außen“ entspricht der Maßgabe des Flächensparens und wird daher durchaus begrüßt.

Bei diesem Bbauungsplan wird zwar der Erhalt der Biotophecken im südlichen Bereich angestrebt, aber es erscheint sehr optimistisch, wenn dies von den zukünftigen Grundstückseigentümern erwartet wird.

Als Bund Naturschutz würden wir es besser finden, wenn die Hecke im Eigentum der Gemeinde bliebe, und die Parzellen 7 und 8 dementsprechend reduziert würden.

Darüber hinaus sind viele Belange in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt, die einer nachhaltigen und klimatauglichen Entwicklung entsprechen, so z. B. das Verbot von sogenannten Stein- oder Schottergärten, das Pflanzen eines Laubbaums, die Begrünung von Flachdächern oder die Verwendung von Photovoltaik.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz, Kreisgruppe Neumarkt wird zur Kenntnis genommen.

Der Erhalt der Hecken, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, ist in den Festsetzungen durch Planzeichen bereits enthalten. Die eigentlichen Heckenflächen sind im Privatbesitz und liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Für die innerhalb des Bebauungsplans liegenden Heckenteile wird den Käufern der Parzellen 7 und 8 die Verpflichtung zum Erhalt und zur Pflege der Hecken und das Verbot der Rodung vertraglich auferlegt.

Abstimmungsergebnis: **14:0**

## **2. Satzungsbeschluss**

### **Beschluss:**

„Der Marktgemeinderat Hohenfels beschließt den vom Ingenieurbüro Kehler, Regensburg ausgearbeiteten Planentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bruckbaueracker“ in Hohenfels in der Fassung vom 08.06.2021 mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.“ Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Abstimmungsergebnis: **14:0**

MR Birgmeier betritt wieder den Saal (20:25 Uhr)