



Markt Hohenfels

Landkreis Neumarkt
Regierungsbezirk Oberpfalz

Flächennutzungsplan

mit integriertem Landschaftsplan

Änderung Deckblatt „Stetten“

in der Fassung vom 06.06.2024



Karte 1: Auszug aus Bayernatlas, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Grünordnung:
Regensburg, den 06.06.2024

Planung:
Hagelstadt, den 06.06.2024

FLU PLANUNGSTEAM
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER
GÜNTER SPÖRL BRIGITTE KELLNER

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL. - ING. (UNIV.) M. WÖHRMANN

MARGARETENSTRASSE 14 93049 REGENSBURG
TEL: 0941/29745-0 FAX: 0941/29745-20

93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A
TEL 09453/9932-0 FAX 09453/993232

Markt Hohenfels
Hohenfels, den

.....
(Graf, 1. Bürgermeister)

INHALTSVERZEICHNIS

der Satzung beigefügt:

Planteil

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Änderung Deckblatt „Stetten“, M 1:1000

In der Fassung vom 06.06.2024, mit Übersichtslageplan M 1:5000, Zeichnerische und grünordnerische Festsetzungen, Textliche Festsetzungen, Regelbeispiele und Hinweise, Verfahrenshinweise

Begründung der Bauleitplanung

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Änderung Deckblatt „Stetten“, in der Fassung vom 06.06.2024, Seite 1 bis 21

Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch,

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Änderung Deckblatt „Stetten“, in der Fassung vom 06.06.2024, Seite 1 bis 18

Bauplanungsrechtliche Begründung

nach Paragraph 9, Absatz 8 BauGB

1. Planungsrechtliche Situation

Die Marktgemeinde Hohenfels hat in ihrer Sitzung vom 23.05.2023 die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt „Stetten“ nach § 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch öffentlich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar.

AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M=1:5000 ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT „STETTEN“ M=1:5000



Karte 2: Flächennutzungsplan des Marktes Hohenfels, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab. Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu überplanenden Flächen sind nicht als Flächen gem. BauNVO ausgewiesen, sondern als Einzelgehöfte dargestellt. Ansonsten sind die Flächen als Grünland (Landwirtschaft und Forstwirtschaft) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren mit Deckblatt „Stetten“ geändert. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes beinhaltet mit 12,437 ha den gesamten bebaubaren Ortsbereich von Stetten.

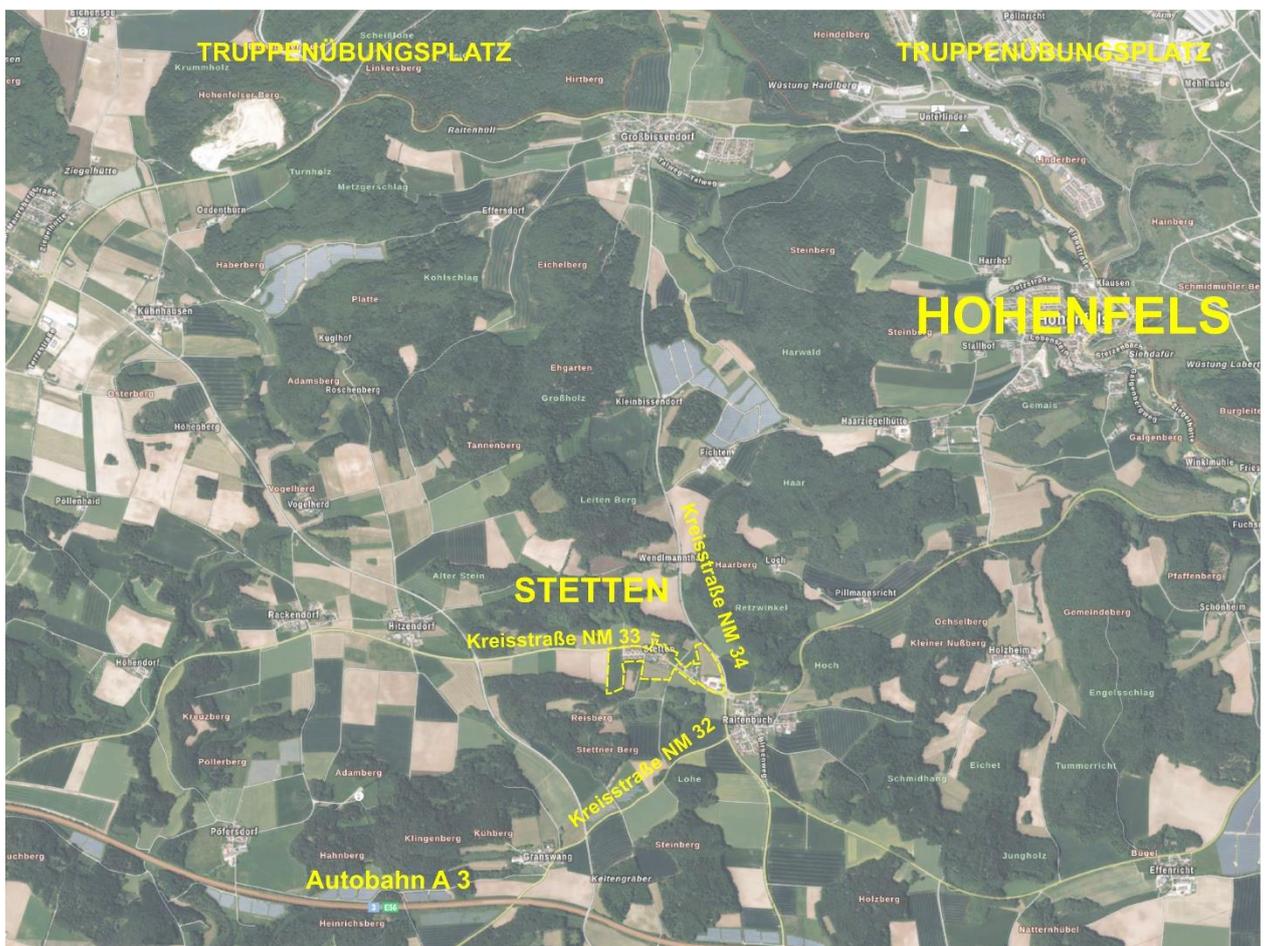
2. Ausgangssituation

Die Marktgemeinde Hohenfels liegt mit ihrer Umgebung im Oberpfälzer Jura. Die wasserarme, hügelige Hochfläche wird von zahlreichen, tief eingeschnittenen Trockentälern gegliedert, die oft von figuren- und formenreich verwitterten Dolomitskalfelsen flankiert werden. Stetten liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung leitet sich weitgehend am Bedarf und der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für die auszuweisenden Baugebiete „Winterberg“ und „Winkel“ ab, als auch durch die Tatsache, dass es für den Ortsbereich Stetten bislang keine Flächenwidmung nach BauNVO für den Bestandsbereich gab. Der Planungsbereich mit insgesamt ca. 12,437 ha besteht aus einer polygonalen Fläche, die den Ortsbereich Stetten als auch die neuen geplanten Baugebiete abbildet.

Die Nutzung der Flächen wurde bislang nicht vollständig ausgewiesen und nur zum Teil als Einzelgehöfte dargestellt. Ansonsten sind die Flächen als Grünland (Landwirtschaft und Forstwirtschaft) ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplans trägt diesem Umstand Rechnung und stellt nun für den ganzen Ortsbereich die tatsächliche Nutzung dar.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich durch die Darstellung im zeichnerischen Teil.



Karte 3: Luftbild Auszug aus Bayernatlas mit Darstellung Geltungsbereich des Bebauungsplans (gelber Eintrag), verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Der Geltungsbereich beinhaltet zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Flurstück-Nummern 73, 73/1, 720/2, 720/3, 751, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 778, 779, 780, 780/1, 780/3, 780/4, 781/1, 781/2, 784, 786, 788, 790, 791, 791/1, 804, 804/1, 804/2, 804/3, 804/4, 804/5, 804/6, 804/7, 804/8, 804/9, 804/10, 804/11, 804/12, 804/13, 804/14, 804/15, 804/16, 804/17, 804/19, 804/20, 804/21, 804/30, 804/31, 804/32, 804/34, 804/43, 804/44, 804/45, 804/46, 804/47, 804/48, 804/49, 804/50, 804/51, 804/52, 804/53, 804/54, 804/55, 804/56, 804/57, 804/58, 806 und 807 sowie Teilflächen der Flurstück-Nummern 795, 720, 752, 767, 776/1, 780/2, 781, 792, 793 und 809, jeweils Gemarkung Raitenbuch.

Das Kartenmaterial gründet auf die digitale Flurkarte und dem digitalen Karten die von der Markt-gemeinde Hohenfels zur Verfügung gestellt wurden.

3. Anlass und Ziele der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes begründet sich insbesondere durch:

- Die fehlende Definition der Baulandflächen im bestehenden Flächennutzungsplan
- Den Bedarf für die einheimische Bevölkerung
- Den Bedarf an Gewerbeflächen zur Schaffung von Arbeitsplätzen
- Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten
- Die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an Kreisstraßen bzw. Anbindung an die Bundesautobahn in rd. 8 km Entfernung.
- Die günstigen Verkehrsbeziehungen zu den Metropolen Nürnberg, dem Regionalzentrum Regensburg, den Oberzentren Neumarkt i.d.Opf. und Amberg sowie den Mittelzentren Parsberg/Lupburg und Burglengenfeld/Teublitz/Maxhütte-Haidhof

4. Bedarfsnachweis

Der Geltungsbereich mit 12,437 ha umfasst den gesamten Ortsbereich von Stetten. Dieser ist bis auf die geplanten Baugebiete „Winterberg“ und „Winkel“ bereits Bestand. Die geplanten Baugebiete werden im Parallelverfahren aufgestellt. Der Bedarfsnachweis für die beiden Baugebiete werden im jeweiligen Bebauungsplanverfahren erbracht.

Insgesamt wird demnach ein Bedarf von 4,93 ha festgestellt. Hiervon deckt das Baugebiet „Winterberg“ 1,688 ha und das Baugebiet „Winkel“ 0,986 ha für die anteilige Wohnbebauung ab, mithin eine Gesamtsumme von 2,674 ha. Dies deckt nur etwa 54 % des Bedarfs. Hinzu kommen noch ca. 0,986 ha für mischgebietsverträglichen Gewerbeanteil.

Bei der Erstellung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans zum Baugebiet „Bruckbaueracker“ wurde seitens der Regierung festgestellt, dass die Entwicklung des Marktes Hohenfels mehr als 40 Bauparzellen erforderlich sind. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, soll auch in den Ortsteilen Baumöglichkeiten geschaffen werden. Konkrete Bedarfe liegen vor.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

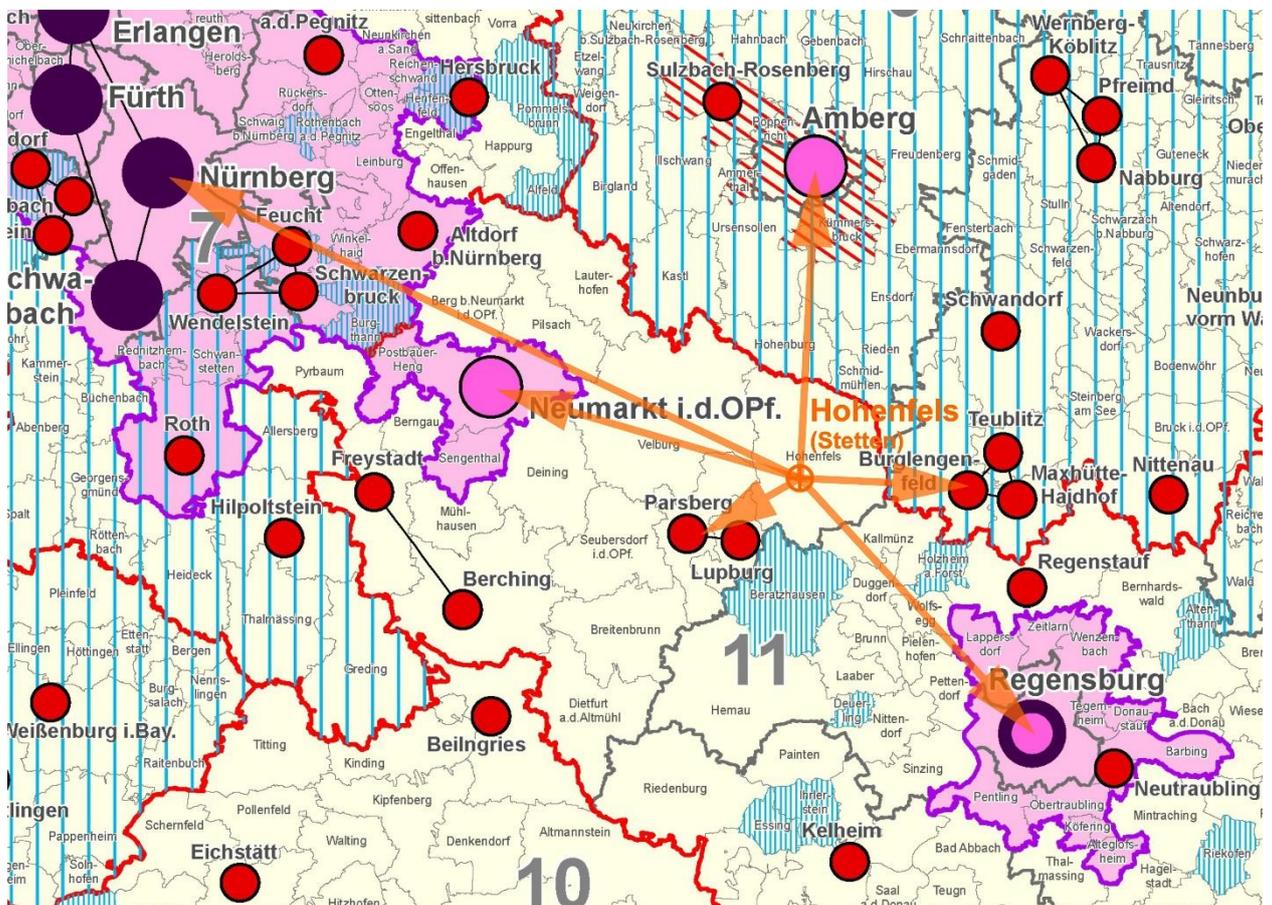
Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wurde das Zentrale-Orte-Konzept grundlegend reformiert. Demzufolge ist die Marktgemeinde Hohenfels ein Grundzentrum und liegt gem. Karte 4 „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Anhang 2 Strukturkarte“ zwischen den Regionalzentren Regensburg und den Oberzentren Neumarkt i.d.Opf. und Amberg.

Hohenfels liegt in der Nähe der Mittelzentren Parsberg/Lupburg und Burglengenfeld/Teublitz/Maxhütte-Haidhof.

Durch die Nähe zu der Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach, den Verdichtungsräumen und dem Regionalzentrum Regensburg sowie den Oberzentren Neumarkt i.d.Opf. und Amberg ist Hohenfels mit dem Ortsteil Stetten für Siedlungstätigkeiten interessant.

Die Strecke zur Metropole Nürnberg beträgt ca. 75 km bzw. 50 Minuten, zum Regionalzentrum Regensburg ca. 35 km bzw. 30 Minuten. Die Oberzentren Neumarkt i.d.Opf. und Amberg sind in 35 km und 30 Minuten bzw. 45 km und 40 Minuten erreichbar.



Karte 4: Auszug aus Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Anhang 2 Strukturkarte Stand: 1. März 2018
Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Leitziel und Leitmaßstab der Landesplanung gem. Art. 5 BayLplG ist es gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen zu schaffen und zu erhalten.

Leitmaßstab der Landesplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belange des Raums in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Im Leitbild ist dargelegt, dass attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen geschaffen werden sollen. Dazu sollen Nachteile strukturschwächerer Räume ausglich werden. Dazu sollen diese Räume vorrangig gefördert und qualifizierte Arbeit zu den Menschen gebracht werden. Für die Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

Ziel: „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten.“

Planung: „Durch die Ausweisung von neuen Gebieten wird dieser Zielvorstellung entsprochen.

Grundsatz: „Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.“

Planung: Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll durch Ausweisung von neuen Bauplätzen vermindert werden. Gerade in Stetten ist dem Bevölkerungsschwund zu begegnen, um mit attraktiven Wohn und Arbeitsbedingungen jungen Menschen Möglichkeiten zu bieten.

LEP 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

Grundsatz: „Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.“

Planung: Starkregenereignisse und Grundwasserneubildung sind bedingt durch den Klimawandel ein globales Problem mit räumlichen Auswirkungen auch für Bayern. Dem soll mit der Ausweisung von Retentionsfläche mit Versickerung zur Grundwasserneubildung sowie Festsetzungen und Hinweise zur Nutzung von Niederschlagswasser und Begrenzung von versiegelten Flächen begegnet werden.

LEP 3.1.1: Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

Grundsatz: „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“

Grundsatz: „Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Planung: Der demographische Wandel wurde im Zuge des Bedarfsnachweises auf Bebauungsplanebene berücksichtigt. Die vorgesehenen Flächen decken nur einen geringen Anteil des Bedarfs ab. Die neuen Plangebiet werden in unmittelbarer Umgebung vorhandener Baulandflächen vorgesehen.

LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

Planung: Das Plangebiet nutzt Potenziale der Innenentwicklung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen und Erschließungswege.

Weitere Potentiale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung.

LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

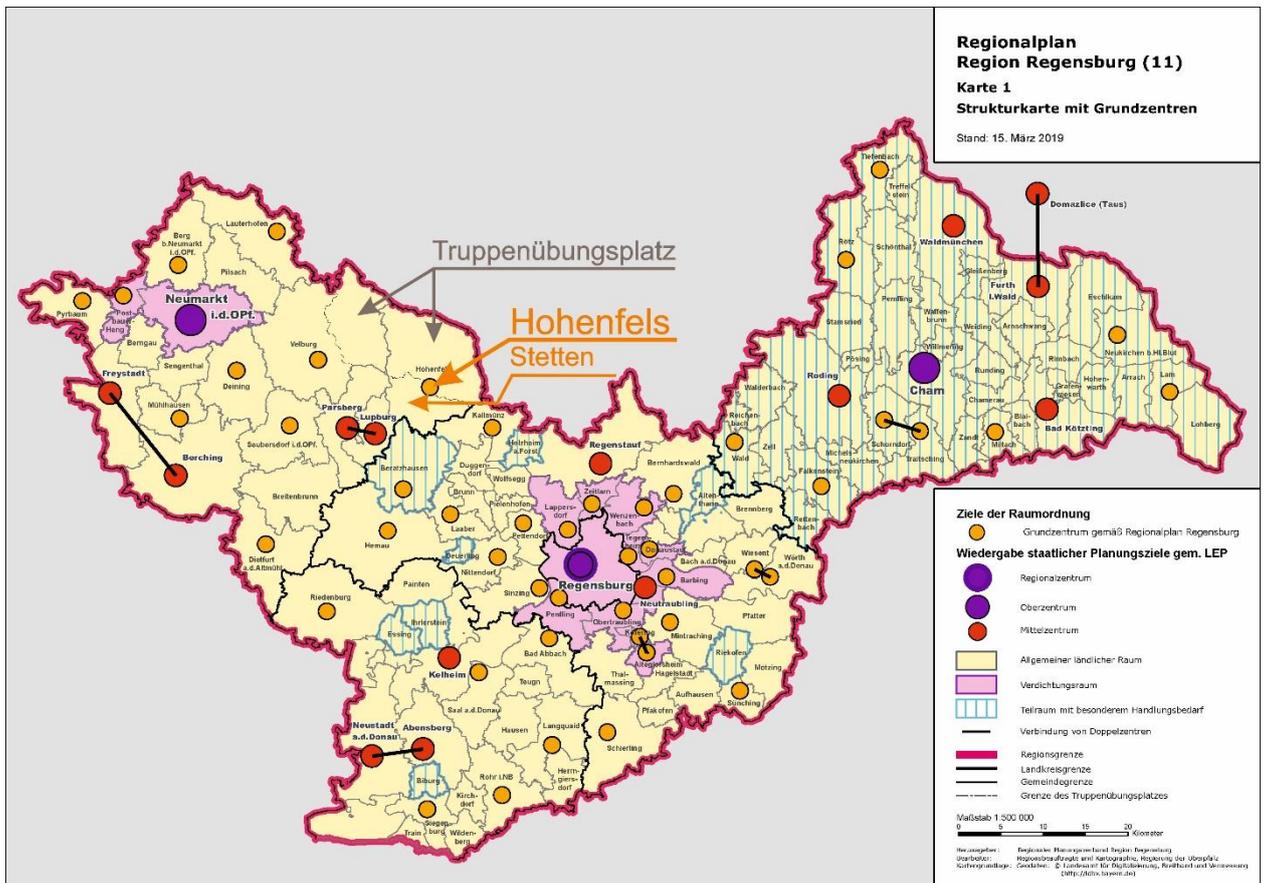
Grundsatz: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

Ziel: „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

Planung: Das Plangebiet wird unmittelbar an bereits vorhandene Siedlungsbereiche angebunden. Bandartige Siedlungsstrukturen finden nicht statt, vorhandene werden gemindert. Der nach Süden ausgerichtete Siedlungsbereich des MI-Gebietes „Winkel“ bildet einen Ortsabschluss bis zum bestehenden Bewuchsrand. Nach Osten ist keine Erweiterung mögliche, da dieser Zwischenbereich bis zum geplanten Wohngebiet „Winterberg“ ökologische Strukturen enthält und daher nicht bebaut werden soll.

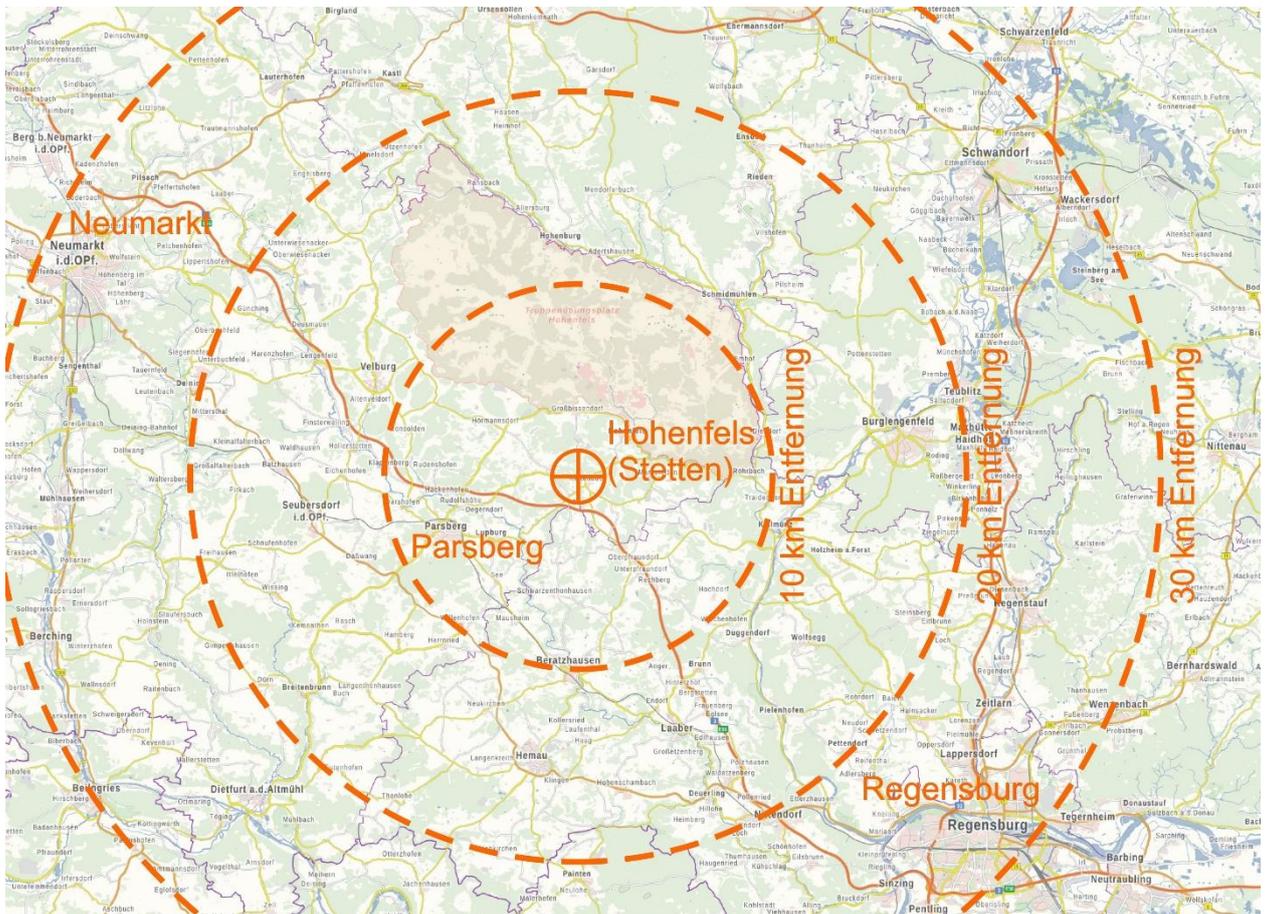
Regionalplanung

Die Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayerischen Regionen. Die Marktgemeinde Hohenfels liegt in der Planungsregion Regensburg (11).



Karte 5: Auszug aus Regionalplan Karte 1 Strukturkarte mit Grundzentren Stand 15.03.2019, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Hohenfels liegt am südlichen Rand des Truppenübungsplatzes. Obgleich im Regionalplan Region Regensburg 11 enthalten, finden sich Aussagen über den Truppenübungsplatz Hohenfels und seiner Umgebung im Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6). Diesbezügliche Aussagen werden daher auch hier aufgenommen.



Karte 6: Auszug aus Bayernatlas, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann mit Darstellung der Entfernung zu den Mittel-, Ober- und Regionalzentren.

Im Regionalplan für die Region 11 (Regensburg) wird ausgesagt:

II Siedlungswesen, 1 Siedlungsstruktur:

Ziele: 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.

Planung: Der demographische Wandel wurde im Zuge des Bedarfsnachweises berücksichtigt. Die vorgesehenen Flächen decken nur einen Teil des Bedarfs ab.

II Siedlungswesen, 1 Siedlungsstruktur 1.4:

Ziele: Im Bereich der Flugplätze und der militärischen Übungsgelände, insbesondere des Truppenübungsplatzes Hohenfels, soll die Siedlungsentwicklung – vor allem die Ausweisung von Wohnbauflächen – so ausgerichtet werden, dass von diesen Anlagen ausgehende Gefahren und Belästigungen für die Bevölkerung vermieden werden.

Planung: Der Abstand vom Ortsteil Stetten beträgt bis zum Rand des Truppenübungsplatzes ca. 4 km. Die Ortsteile Groß- und Kleinbissendorf, als auch Hohenfels liegen deutlich näher am Truppenübungsplatz, so dass die vom Truppenübungsplatz ausgehenden Gefahren und Belästigungen für die Bevölkerung von Stetten als geringer eingeschätzt werden können.

Soweit es die Erfordernisse der militärischen Verteidigung zulassen, sind dennoch auftretende störende Einwirkungen zu dulden.

IV Gewerbliche Wirtschaft, 1 Regionale Wirtschaftsstruktur 1.1:

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

IV Gewerbliche Wirtschaft, 2 Entwicklung der Teilräume 1.2.3:

Ziele: 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 u. a. Hohenfels zu schaffen.

IV Arbeitsmarkt, 1 Arbeitsmarktausgleich 1.1:

Ziele: 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.

IV Arbeitsmarkt, 1 Arbeitsmarktausgleich 1.2:

Insbesondere soll u. a. angestrebt werden:

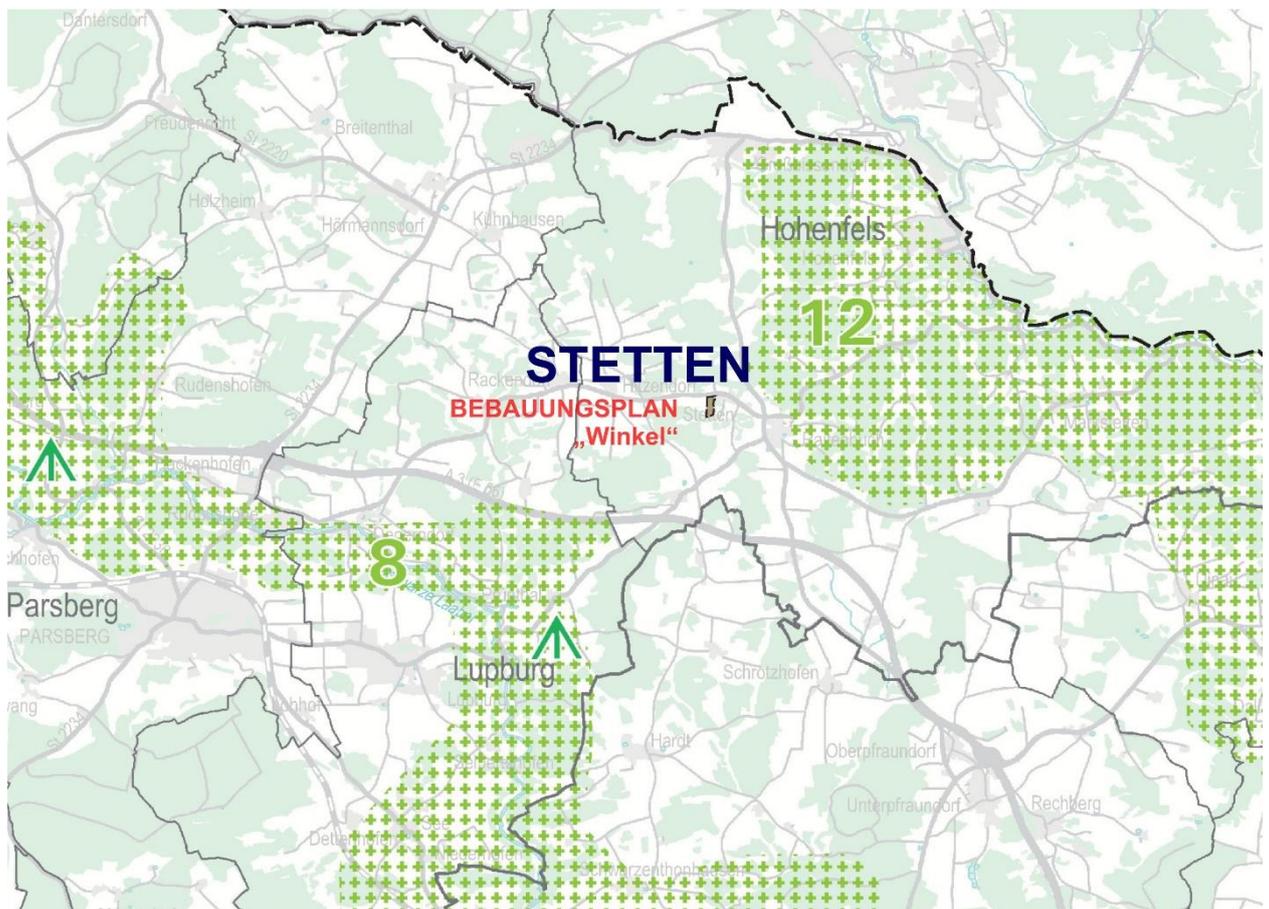
- den regionalen Arbeitsmarkt Neumarkt i.d.OPf. in seiner Eigenständigkeit gegenüber dem Arbeitsmarktzentrum Nürnberg zu stärken und vor allem im Gebiet Parsberg/Breitenbrunn/Seubersdorf i.d.OPf./Velburg die hohen Auspendlerzahlen zu verringern

Im Regionalplan für die Region 6 (Oberpfalz-Nord) wird ausgesagt:

II Siedlungswesen, 1 Siedlungsstruktur 1.2:

Ziel: In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere u. a. in den Randgebieten zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels, soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

Planung: Durch die Ausweisung von Baugebieten wird dem Ansatz der Abwanderungsgefährdung Rechnung getragen und die Auslastung der Infrastruktureinrichtungen verbessert.



Karte 7: Auszug aus Regionalplan Karte 3 Landschaft und Erholung Stand 01.08.2011, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Stetten liegt außerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 12 (Kuppenlandschaft der Mittleren Frankenalb).

Die Marktgemeinde Hohenfels ist gem. Regionalplan der Region Regensburg (11) Karte 1 „Strukturkarte mit Grundzentren“ ein Grundzentrum. Sie ist eingebettet zwischen den Mittelzentren Parsberg/Lupburg und Burglengenfeld/Teublitz/Maxhütte-Haidhof. Aufgrund der Nähe zu den Metropolen, Regional- und Oberzentren wird durch die prosperierenden Wirtschaftsregionen auch auf Hohenfels ein gewisser Siedlungsdruck ausgeübt, insbesondere für die Suche nach günstigem und bezahlbarem Bauland.

Dabei soll sich die Ausweisung nicht nur auf den Kernort beschränken, sondern auch in den Ortsteilen mit preiswerten Bauparzellen die Schaffung von Wohneigentum ermöglichen.

Die Ausweisung des Baulandes stellt eine erforderliche Weiterentwicklung der Marktgemeinde Hohenfels und seiner Ortsteile dar, da die Gemeinde derzeit über keine Baulandflächen verfügt.

Die Planung soll den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld eingliedern.

Die Struktur der Gebiete soll im Wesentlichen der Entwicklung des dörflichen Umfeldes und des verfügbaren Planungszuschnitts folgen. Die Baugebietsausweisung soll als Mischgebiet Raum für Gewerbe schaffen, die in Mischgebieten zulässig sind. Ebenso soll das Wohnen ermöglicht werden. Dafür sind Parzellen unterschiedlicher Größe zu schaffen, die entsprechend unterschiedlicher Betriebsstrukturen genutzt werden können.

Die landwirtschaftlichen Produktionsstätten sind ein zentraler Punkt der Marktgemeinde und dem Ortsteil Stetten und sollen in angemessenem Maße Berücksichtigung finden. Die vorhandenen Wegebeziehungen sollen daher weiterhin aufrechterhalten, so dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt wird.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen der Raumordnung.

Neben den allgemeinen Zielsetzungen einer organischen Siedlungsentwicklung soll die vorliegende Änderung

- Die geplante Nutzung für den gesamten Ortsbereich „Stetten“ definieren und regeln.
- in abwanderungsgefährdeten Gebieten einer drohenden sinkenden Auslastung der Versorgungseinrichtungen zu begegnen
- Platz und Erweiterungsmöglichkeiten für mischgebietsverträgliches Gewerbe schaffen
- Wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglichen

6. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

6.1. Verkehrsrechtliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über bereits bestehende Gemeindestraßen die in die Kreisstraße NM 33 einmündet. Die innere Erschließung hat unter Beachtung der RAST 06, jedoch mit geringeren Ausbaubreiten zu erfolgen um den Flächenverbrauch zu minimieren.

Aufgrund der vorhandenen Topographie können deutliche Längsneigungen erforderlich werden.

6.2. Bauliche Nutzungen

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu überplanenden Flächen sind nicht als Flächen gem. BauNVO ausgewiesen, sondern als Einzelgehöfte dargestellt. Ansonsten sind die Flächen als Grünland (Landwirtschaft und Forstwirtschaft) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird daher für den gesamten Ortsbereich definiert und entsprechend der tatsächlichen Nutzung ausgewiesen.

6.3. Denkmalschutz



Karte 8: Auszug aus bayerischer Denkmaltatlas, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Entsprechend des bayerischen Denkmaltatlas (siehe Karte 8) besteht für den Planungsbereich keine Denkmalvermutung. Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

6.4. Hochwasserschutz

Entsprechend der Daten des Bayern-Atlas liegen wassersensible Bereiche in der Nähe des Geltungsbereichs vor. Festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Für den Planungsbereich sind Maßnahmen zur Behandlung des anfallenden Niederschlagwassers vorzusehen.



Karte 9: Auszug aus Bayernatlas mit Darstellung des wassersensiblen Bereichs (grüne Flächen). Verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

6.5. Baugrund, Bodenwasserhaushalt

Für allgemeine Aussagen zum Baugrund liegt der Geotechnische Bericht durch das Fachbüro für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser, Bad Abbach mit Nr. 043a-B-22 und Nr. 043b-B-22 vom 08.03.2023 für die geplanten Baugebiete „Winterberg“ (WA) und „Winkel“ (MI) vor. Diese liegen im Rathaus zur Einsichtnahme auf.

Entsprechend der bodenkundlichen Untersuchung wurden unterhalb des Mutterbodens sandige, tonige Schluffe und Tone sowie kiesige, steinige, Schluffe angetroffen, darunter eine Felsersatzzone aus Dolomit.

Bei den Felduntersuchungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Das Grundwasser-Stockwerk ist bei mehr als 100 m unter dem Gelände zu erwarten. Bei Einschaltungen von durchlässigen Bodenschichten innerhalb der Deckschicht und Fließerden können insbesondere nach Niederschlägen jedoch auftretende Schichtenwässer nicht ausgeschlossen werden

Zur Ermittlung der Versickerung wurden Sickerversuche durchgeführt. Eine Versickerung ist somit gem. Gutachten in den genannten Baugebieten möglich.

Altlasten sind nicht bekannt.

6.6. Ver- und Entsorgung, Verkehrsanbindung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung und Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. lassen sich problemlos anbinden.

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt durch den Anschluss an das Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Laaber-Naab.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung im Gemeindegebiet erfolgt über das Kanalnetz des Marktes Hohenfels. Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt durch Anschluss an die gemeindlichen Kanäle.

Im Sinne eines wasserwirtschaftlich und ökologisch verträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser soll angestrebt werden, dieses möglichst getrennt und dezentral zu entsorgen. Ebenso soll die Belastung vorhandener Kanäle dadurch nicht verschärft werden.

Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet.

Elektrizitätsversorgung:

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert.

Telekommunikation:

Der Planungsbereich kann durch Erweiterung des Versorgungsnetzes an das Telekommunikationsliniennetz der Telekom Deutschland GmbH angebunden werden.

Verkehrsanbindung:

Der Personennahverkehr erfolgt durch private und öffentliche Buslinien.

Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt durch direkten Anschluss an bestehende Gemeindestraßen sowie an das überörtliche Straßennetz durch die Kreisstraße NM 33 und die Bundesautobahn A 3.

6.7. Immissionen, Emissionen, Schutzmaßnahmen

Im direkten Umgebungsbereich des Baugebietes befinden sich Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Es ist daher mit nutzungstypischen Staub-, Lärm- und Geruchsbelastungen (u.a. Gülleausbringung, Nacharbeit während der Erntezeit) zu rechnen und als zumutbar hinzunehmen.

Der Truppenübungsplatz Hohenfels verursacht großflächige Lärmbelastungen. Betroffen sind davon vor allem die Randgemeinden des Truppenübungsplatzes.

6.8. Forsten

Der Planungsbereich grenzt Süden teilweise an Wald an. Es handelt sich um mittelalte und ältere Mischbestände aus Laubbäumen und Nadelhölzern, die auf trockenen und mäßig trockenen Kalkverwitterungslehmen wachsen. Hier sind Baumhöhen von 25 m im Waldrandbereich zu erwarten.

Bei extremen Witterungsereignissen können Bäume nicht nur aus der Hauptwindrichtung West, sondern auch aus anderen Richtungen auf angrenzende Grundstücke fallen und zu Schäden führen.

Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und einen Abstand von 25 m zum Wald nicht einhalten sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

7. Grünordnung

7.1. Bestandsaufnahmen von Natur, Landschaft und Siedlungsstruktur

Ca. 2,5 Kilometer südlich des Stadtzentrums des Marktes Hohenfels und ca. 1,5 Kilometer südlich der BAB A 3 befindet sich der Ortsteil Stetten.

Die Planungsflächen umfassen den bestehenden Ortsbereich des Ortsteils Stetten sowie beabsichtigte Entwicklungsflächen am südlichen und westlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Stetten.

AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M=1:5000 ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT „STETTEN“ M=1:5000



Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Hohenfels, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab.
Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu überplanenden Flächen in bestehenden Ortsbereich sind nicht als Flächen gem. BauNVO ausgewiesen, sondern als Einzelgehöfte dargestellt. Ansonsten sind die Flächen als Grünland (Landwirtschaft und Forstwirtschaft) dargestellt.

Der bestehende Ortsbereich von Stellen soll zukünftig, den bestehenden Nutzungen entsprechend, überwiegend als Dorfgebiet dargestellt werden. Eine bestehende Wohnsiedlung am bisher westlichen Ortsrand, südlich der Ortsdurchfahrt soll der Nutzung entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden.

Zusätzlich soll ein ca. 1,7 ha großes Gebiet südlich des bisherigen Ortsrandes auf bisher landwirtschaftlichen Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden.

Weiterhin plant der Markt Hohenfels am westlichen Ortsrand von Stetten, unmittelbar südlich der Kreisstraße NM33 (Verbindungsstraße nach Raitenbuch im Osten) ein Mischgebiet (MI).

Die Gebietsgröße beträgt ca. 2,46 ha. Derzeit liegen in diesen Bereich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen vor.



Darstellung der Erweiterungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung, die über den bestehenden Ortsbereich hinausgreifen. Darstellung ohne Maßstab.

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung, Bearbeitung: FLU Planungsteam, Regensburg

Der Bereich zwischen den beiden oben genannten Entwicklungsflächen weist standortgerechte Feldgehölz- und Heckenstrukturen auf (teilweise biotopkartiert) und eignet sich nicht für die bauliche Entwicklung.

Ortsbereich:

Der derzeitige Ortsbereich ist mit Ausnahme der bestehenden Wohnsiedlung gut mit Grünflächen ausgestattet. Die Übergänge in die Landschaft sind weitgehend durch Grünstrukturen geprägt. Die bestehende Wohnsiedlung weist dahingehend Defizite im Übergang zur Ortsstraße auf, der Übergang in die Landschaft im Süden ist durch bestehende Grünstrukturen sichergestellt. Eine planerische Erweiterung des Orts in dieser Richtung ist nicht vorgesehen, so dass die Ortsrandstruktur erhalten bleibt.

Entwicklungsgebiet „WA Winterberg“ südlich des derzeitigen Ortsbereichs:

Den Umgriff der Erweiterungsfläche bilden:

- Im Norden die bestehende Bebauung.
- Im Osten den bestehenden Wirtschaftsweg und landwirtschaftliche Flächen.
- Im Süden landwirtschaftliche Flächen und Forstflächen.
- Im Westen den bestehenden Wirtschaftsweg und landwirtschaftliche Flächen, die mit Gehölze Strukturen.

Der zusätzlich darzustellende Bereich grenzt an bereits bestehende Siedlungseinheiten.

Die Hauptstruktur der Planungsfläche wird durch einen Acker gebildet.

Feldgehölze mit überwiegenden einheimischen standortgerechten Arten grenzen den bestehenden Wirtschaftsweg an.

Östlich westlich und nördlich schließen ebenfalls landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an den Planungsbereich an - ebenso wie unmittelbar außerhalb des gesamten Siedlungsbereichs von Stetten.

Entwicklungsgebiet „MI Winkel“ im Westen des bestehenden Ortsbereichs von Stetten.

Den Umgriff der Erweiterungsfläche bilden:

- Im Norden durch die bestehende Kreisstraße NM 33.
- Im Osten durch die bestehende Gemeindestraße und den bestehenden Wirtschaftsweg mit westlich gelegenem vorhandenem Saumstreifen.
- Im Süden durch den bestehenden Wirtschaftsweg mit südlich gelegenem vorhandenem Saumstreifen.
- Im Westen durch die Flurstücksgrenze zur Flurstück-Nummer 808 (Ackerfläche / Wiese).

Die beiden Erweiterungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung werden weit überwiegend durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen gebildet.

Schützenwerte Gehölzbestände oder andere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind innerhalb dieser Flächen nicht vorhanden.

Randlich werden die Außengrenzen dieser Flächen von vorhandenen Erschließungsflächen und auch teilweise Wirtschaftswegen gebildet, die schmale, eutrophierte Gras-Krautsäume auf.

Innerhalb der Erweiterungsflächen liegen keine biotopkartierten Flächen, ebenfalls liegen dort keine Flächen gem. § 30 BNatSchG. Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

In der Nähe der Erweiterungsflächen liegen teilweise biotopkartierte Feldgehölze, die von der Planung jedoch nicht tangiert werden. Unmittelbar südlich der Planungsgebietsgrenzen liegen Landwirtschaftsflächen und Waldflächen, die ebenfalls durch die Planung nicht verändert werden.

7.2. Grünordnerische Ziele und Umsetzung in der Bauleitplanung

Grünordnerisch sollen in der Bauleitplanung vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Bei weiterer Verdichtung oder Bautätigkeiten im bestehenden Ortsbereich: Sicherstellung und Erhalt der bestehenden Durchgrünung und Erhalt der Ortsrandstrukturen.
- Harmonische Einbindung der zusätzlichen Wohngebietsflächen in die Umgebung und die umgebende Landschaft.
- Durchgrünung der zusätzlichen Entwicklungsflächen insbesondere entlang der geplanten Erschließungsstraßen sowie der nicht überbaubaren Grundstückflächen mit Bäumen.
- Ortsrandbildung in Form von Flächen mit Pflanzbindung (standortheimische Gehölzflächen) auf privaten Flächen am zukünftig nördlichen Ortsrand.
- Niederschlagswassermanagement:
 - Rückhalt des Regenwassers in Form von natürlichen gestalteten Flächen mit Rückhalte-/Versickerungsfunktion.
 - Rückhalt des Niederschlagswassers auf den geplanten Grundstücksflächen in Form von Rückhalte- und Drosselzisternen, die Wasser verzögert und gedrosselt an das geplante Trennsystem im Baugebiet abgeben.
- Minimierung der Niederschlagswasserabflüsse durch vorzugsweise Verwendung wasser-durchlässiger Beläge (Rasenpflaster, etc.)
- Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Nachweis von ökologischen Ausgleichsflächen für die unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Festsetzung zur Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen als Teil der Bauantragsunterlagen zur Sicherstellung der Ein- und Durchgrünung der Flächen.