

Markt Hohenfels

Landkreis Neumarkt
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„Winkel“

in der Fassung vom 12.09.2024



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

Grünordnung:
Regensburg, den 12.09.2024

FLU PLANUNGSTEAM
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER
GÜNTER SPÖRL BRIGITTE KELLNER

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

Planung:
Hagelstadt, den 12.09.2024

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

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

Markt Hohenfels

Hohenfels, den 02. April 2026

(Graf, 1. Bürgermeister)

INHALTSVERZEICHNIS

der Satzung beigefügt:

Planteil

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan „Winkel“) mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000

in der Fassung vom 12.09.2024, mit Übersichtslageplan M 1:5000, Zeichnerische und grünordnerische Festsetzungen, Textliche Festsetzungen, Regelbeispiele und Hinweise, Verfahrenshinweise

Begründung der Bauleitplanung

zum Bebauungsplan „Winkel“ in der Fassung vom 12.09.2024, Seite 1 bis 45

Planteil

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bebauungsplan „Winkel“) M 1:1000 / M 1:2000

in der Fassung vom 12.09.2024

Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch,

zum Bebauungsplan „Winkel“ in der Fassung vom 12.09.2024, Seite 1 bis 30

Bauplanungsrechtliche Begründung

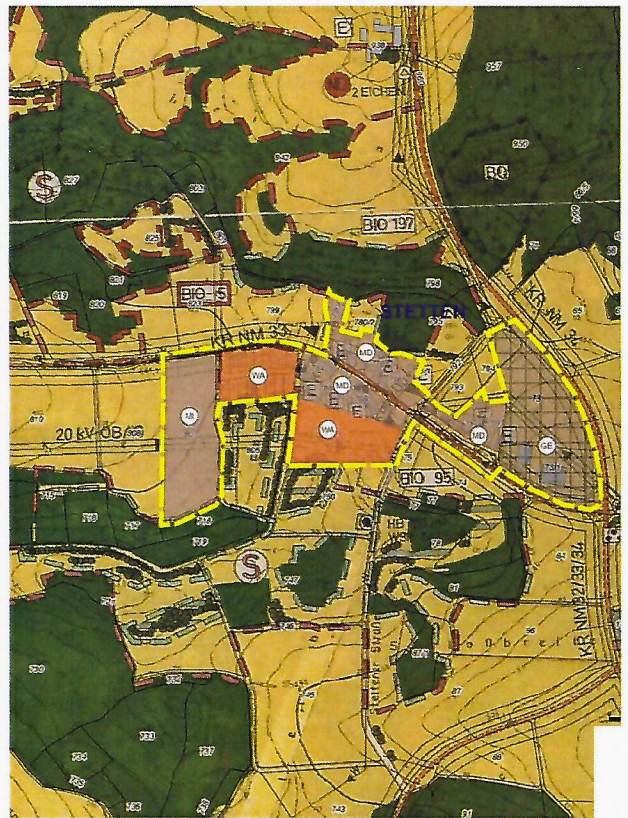
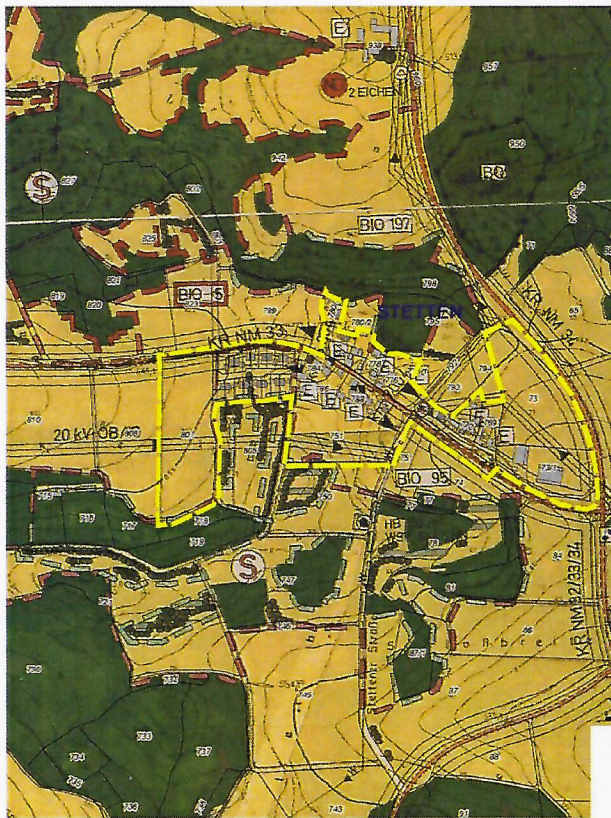
nach Paragraph 9, Absatz 8 BauGB

1. Planungsrechtliche Situation

Die Marktgemeinde Hohenfels hat in ihrer Sitzung vom 23.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Winkel“ 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. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst mit 2,445 ha nur das im westlichen Bereich ausgewiesene Mischgebiet (MI).

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 Dolomitmalkfelsen flankiert werden. Stetten liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Der Umgriff des Bebauungsplanes leitet sich weitgehend am Bedarf und der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für ein auszuweisendes Mischgebiet ab. Der Planungsbereich mit insgesamt ca. 2,461 ha besteht aus einer etwa rechteckigen, bislang landwirtschaftlich genutzten Acker- bzw. Wiesenfläche, die in einem Zusammenhang zu der bestehenden Ortsbebauung im Westen ist. Das Planungsgebiet fällt im Wesentlichen mit einer Hangneigung von einem zentralen Hochpunkt im Südwesten von 558 m üNN nach Nordosten mit 545 m üNN ab. Die Hangneigung beträgt von ca. 12 % im Südosten bis ca. 6 % im Nordwesten.

Der Geltungsbereich beinhaltet zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Flurstück-Nummern 804/20, 804/30, 806, 807 und Teilflächen der Flurstück-Nummern 804, 804/19, und 809 Gemarkung Raitenbuch.

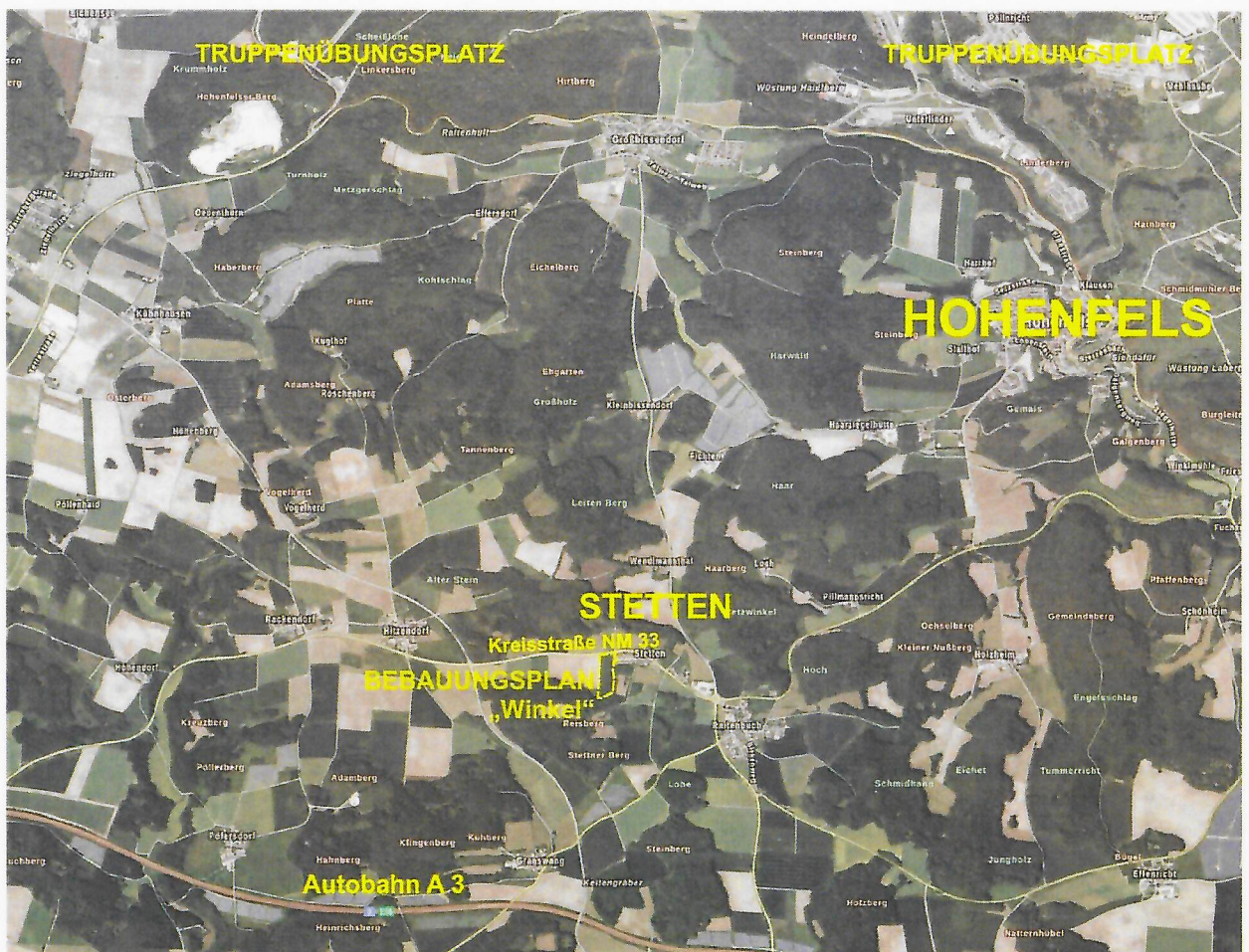
Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich durch die bezeichneten Flurstücke und ist begrenzt:

- Im Norden durch die bestehende Kreisstraße NM 33
- Im Osten durch die bestehende Gemeindestraße und den bestehenden Wirtschaftsweg
- Im Süden durch den bestehenden Wirtschaftsweg
- Im Westen durch die Flurstücksgrenze zur Flurstück-Nummer 808

Das geplante Baugebiet liegt etwa 200 m westlich des Mittelpunktes des Ortsteiles Stetten und etwa 3,5 km südwestlich des Ortszentrums von Hohenfels. Der Truppenübungsplatz Hohenfels liegt etwa 4 km nördlich.

Der auszuweisende Bereich grenzt an bestehende Siedlungseinheiten unmittelbar an. Es ist eine zentrumsnahe Freifläche. Die Lücke zwischen der Planungsfläche und dem geplanten Baugebiet „Winterberg“ im Osten ist bedingt durch die in diesem Zwischenbereich vorhandenen als Biotope kartierte Strukturen, die nicht überplant werden sollen.

Das Planungsgebiet ist an die bestehende Kreisstraße NM 33 im Norden unmittelbar angebunden. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt weiter erhalten, da die Wegbeziehungen nicht eingeschränkt werden.



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

Das Kartenmaterial gründet auf die digitale Flurkarte und dem digitalen Geländemodell des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, jeweils vom März 2022 sowie ergänzender Vermessung durch das Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl. - Ing. (univ.) M. Wöhrmann, Hagelstadt vom September 2022 und Januar 2023.

3. Anlass und Ziele der Planung

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Den Bedarf für die einheimische Bevölkerung
- Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- 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

4.1. Statistiken – Lage im Raum

4.1.1. Bevölkerungsvorausberechnung

Für jede Gemeinde gibt es eine aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung, die unter https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/index.html abgerufen werden kann.

Der Demographie-Spiegel, herausgegeben im August 2021, zeigt die für die Jahre 2019 bis 2033 zu erwartende Bevölkerungsentwicklung auf. Per 31.12.2019 wären es gem. Demographie-Spiegel 2 197 Personen und per 2033 rd. 2 320 Personen. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 123 Personen oder rd. 5,6 %. Entsprechend des Demographie-Spiegels für Hohenfels zeigt sich, dass auch weiterhin ein steigender Bedarf aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gegeben ist.

Datenblatt 09 373 134 Hohenfels

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 197	418	1 356	423
2020	2 240	440	1 370	430
2021	2 250	440	1 360	440
2022	2 260	460	1 350	450
2023	2 260	470	1 340	450
2024	2 270	470	1 330	470
2025	2 280	470	1 330	480
2026	2 280	480	1 320	480
2027	2 290	490	1 310	490
2028	2 290	490	1 300	510
2029	2 300	490	1 290	520
2030	2 300	500	1 280	520
2031	2 310	500	1 280	540
2032	2 320	500	1 270	550
2033	2 320	500	1 260	560

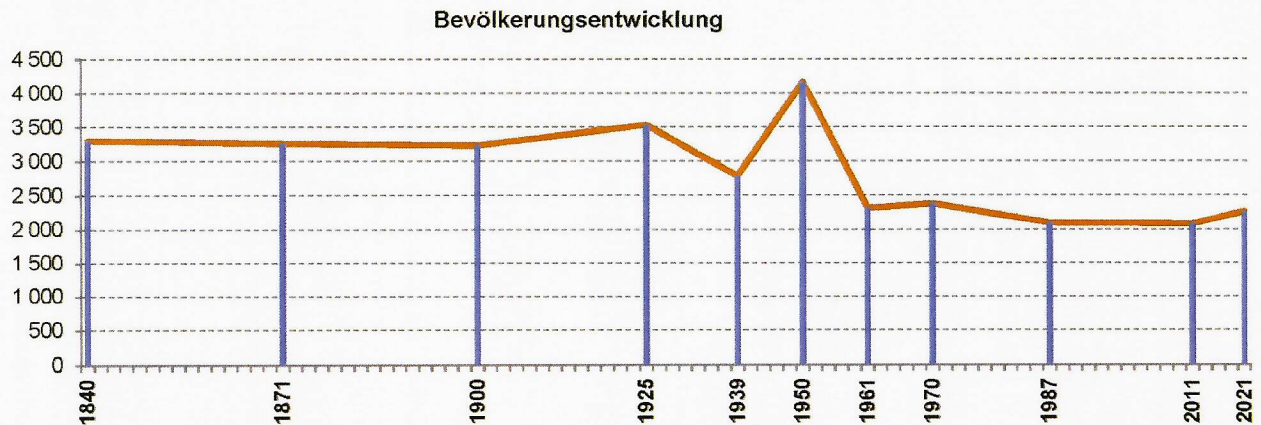
* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
 Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Grafik 1: Auszug aus Demographie-Spiegel für Bayern herausgegeben August 2021, Berechnungen für den Markt Hohenfels bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Datenerhebung des Marktes Hohenfels zeigt für das Jahr 2023 einen noch deutlicheren Anstieg. So sind zum Stichtag 1.1.2024 bereits 2.307 Einwohner registriert. Für den Ortsteil Stetten ist die Bevölkerungszahl rückläufig. Allerdings fanden Abwanderungen, gerade jüngerer Mitbürger statt, weil eben bislang keine Baugebiete ausgewiesen wurden. Dem gilt es entgegenzuwirken, um eine Überalterung und auch weiteren Dezimierung der Bevölkerung zu begegnen.

4.1.2. Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung

Verfolgt man die Statistik der Bevölkerung von Hohenfels, so ist durch eine kriegs- und nachkriegszeitbedingten Dezimierung von 2011 mit 2.081 EW bis 2021 mit 2.262 EW ein stetiger, deutlicher Zuwachs gegeben (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2022).



Grafik 2: Auszug aus Statistik kommunal 2022, herausgegeben März 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik

Es ist eine stetige Entwicklung gegeben, die allerdings an einer zunehmenden Überalterung der Gesellschaft leidet, deren Auswirkungen es entgegenzutreten gilt.

Der Trend verzeichnete von 2011 bis 2021 einen Zuwachs von 2.081 auf 2.262 (241 EW) mit 8,7 %. Dies bedeutet linear einen tatsächlichen Zuwachs von 0,9 % p. a.

4.1.3. Ergänzende Statistiken zur Bevölkerungsentwicklung

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 durch das Bayerische Landesamt für Statistik wird der Landkreis Neumarkt i.d.Opf. mit einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 9,1 % in die Kategorie „stark zunehmend“ eingestuft.

Letztlich spiegeln die Zuwächse (v. a. Wanderungsgewinne) im Landkreis Neumarkt i.d.Opf. im Wesentlichen die Verfügbarkeit von Bauland wieder. D.h., dass die Gemeinden, die in den letzten Jahren die größten Bauflächen auswiesen, mit den höchsten prozentualen Bevölkerungszuwächsen (lt. Demographie-Spiegel) rechnen können. Dies zeigt nur, dass die Nachfrage im Landkreis Neumarkt i.d.Opf. sehr hoch ist und viele Bauwillige in Gemeinden ziehen, die Bauland anbieten können.

Von den potenziellen Bauflächen dient ein nicht unerheblicher Teil als Kapitalanlage oder wird für Familienmitglieder vorgehalten. Um die im BauGB geforderte Innenentwicklung zu forcieren, wurde die Grundsteuer C in Deutschland eingeführt, aber nicht in Bayern (Sonderweg). Dadurch gibt es keinen Zwang über eine höhere Grundsteuer, Leerstände zu verkaufen oder zu bebauen.

Von den potenziellen Bauflächen dient ein nicht unerheblicher Teil als Kapitalanlage oder wird für Familienmitglieder vorgehalten.

Dahinter steckt die beschriebene Annahme, dass einige Eigentümer ihre Grundstücke trotz Bebaubarkeit nicht bebauen, weil sie lieber auf eine Wertsteigerung des Grundstücks warten und diese realisieren wollen. Dies soll durch eine höhere Grundsteuer verhindert und die Eigentümer dazu gedrängt werden, ihr Grundstück entweder zu bebauen oder zu veräußern.

Der Markt betreibt ein Leerstandsmanagement, in die möglichen Bauplätze aufgelistet sind. Diese sind jedoch in privater Hand, so dass der Markt über keine eigenen Bauplätze verfügt.

Eine Veräußerung wird von den Eigentümern aufgrund der schlechten Verfügbarkeit von Baugrund regelmäßig abgelehnt. Bei den Leerständen verhält es sich ähnlich. Die verfügbaren Baulücken und Leerstände reichen jedoch bei weitem nicht aus, den Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen zu decken.

Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Bauplätze sind fast vollständig verkauft. Unbebaute Bauplätze stehen bereits in der Planungsphase bzw. werden von Einheimischen für deren Nachkommen zurückgehalten und stehen nicht zum Verkauf zur Verfügung. Der Markt hat in den letzten Jahren die Grundstücke, die einen Bauzwang haben, fast alle schon einer Bebauung zugeführt.

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.

Die durchschnittliche Belegung je Wohnung ist aufgrund der sich verändernden Lebensumstände stetig abnehmend. Während in früheren Jahren Großfamilien mit mehreren Generationen in einer Wohnung noch üblich waren, geht die Entwicklung hin zu geringeren Belegungen bis hin zu Singlehaushalten. Dieser Trend wird nur in Neubaugebieten vorübergehend umgekehrt, wenn sich Familiengründer mit Kinderwunsch ansiedeln. Allerdings liegt die durchschnittliche Kinderzahl je Frau gem. statistischem Bundesamt bei 1,53 Kinder. Während also am Anfang die Belegungszahl noch höher anzusetzen ist, wird sie mit zunehmendem Alter der Kinder wieder geringer, wenn diese das elterliche Haus verlassen und einen eigenen Hausstand gründen.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie bzw. -Endemie mit Zunahme der häuslichen Anforderungen an schulische Betreuung und berufliche Anforderungen (Home-Office) ist dauerhaft nicht von einer Entschärfung auszugehen, so dass auch hier ein Bedarf von zusätzlichen, größeren Flächen im häuslichen Umfeld erforderlich wird. Die klassische Stadtwohnung mit 85 m² für zwei Erwachsene und ein Kind ist für die vorgenannten Anforderungen ungeeignet, der Trend zur Stadtfucht mit einem größeren Wohnraumbedarf ist nachvollziehbar.

4.1.4. Wirtschaftliche Entwicklung

Die Statistik zeigt einen positiven Trend der Beschäftigungsentwicklung, der jedoch gegenüber dem des Landkreises Nachholbedarf hat. Diesem Nachholbedarf soll mit der Baugebietsausweisung als Mischgebiet begegnet werden, um auch Mischgebietsverträglichen Gebieten Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten und für wohnortnahe Arbeitsplätze zu sorgen.

Jahr	Hohenfels		Landkreis	
	Arbeitsort	Wohnort	Arbeitsort	Wohnort
2016	972	909	46 856	54 526
2017	904	924	48 356	55 966
2018	886	927	49 959	57 323
2019	961	963	51 370	58 665
2020	965	941	51 840	59 019
2021	986	940	52 433	59 591
Zuwachs 2016 - 2021	1,4%	3,4%	11,9%	9,3%

Tabelle 1: Beschäftigungsentwicklung, Auszug aus Statistik kommunal 2022, Bayerisches Landesamt für Statistik

4.1.5. Anfragen Bauwilliger

Insbesondere für junge Familien und auch Handwerker besteht ein Bedarf an einer Versorgung mit angemessenem, erschwinglichem Bauland. Die nachhaltige Deckung dieses Bedarfs soll der Abwanderung junger Familien und somit der Überalterung der Einwohnerstruktur der Marktgemeinde Hohenfels entgegenwirken und eine Verbesserung der Beschäftigungssituation bieten. Gerade weil in Stetten seit längerer Zeit kein Bauland ausgewiesen wurde, ist der Trend zur Abwanderung besonders hoch.

Für das geplante Mischgebiet liegen bereits konkrete Ansiedlungswünsche vor. Hierbei fragen hauptsächlich Nachkommen und Handwerksbetriebe der bereits in Hohenfels bzw. Stetten ortsansässigen Familien nach Bauplätzen an. Die Größe der Baugrundstücke wurde auf die Anfragen bzw. den Bedarf der Bauwerber abgestimmt. Einschließlich der Vormerkungen aus dem weiteren Umland besteht ein Mehrfaches an Nachfragen gegenüber dem zu schaffenden Bauland. Viele Familien überdenken ihre Lebensplanung und entscheiden sich wieder verstärkt für den ländlichen Raum.

Hierdurch ist dargelegt, dass es bereits jetzt mehr Interessenten gibt, als die Gemeinde Bauland zur Verfügung stellen kann. Weiterhin zeigt sich, dass ein Bedarf, insbesondere von örtlich Ansässigen, gegeben ist. Um einer Abwanderung ortsansässiger Bauwilliger entgegenzuwirken, ist eine Baugebietsausweisung unabdingbar.

4.1.6. Verkehrsanbindung

Siedlungsgebiete sollten im Sinne der Nachhaltigkeit insbesondere dort entstehen, wo bereits eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur und idealerweise eine Anbindung an den ÖPNV vorhanden ist.

Durch die günstigen Verkehrsbeziehungen zu den Metropolen, Regionalzentren und Oberzentren sowie den Mittel- und Grundzentren ist die Marktgemeinde Hohenfels mit ihren Ortsteilen für Siedlungstätigkeiten besonders interessant.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch private Bus- sowie Schulbuslinien gewährleistet.

Für den Individualverkehr stellt die Kreisstraße NM 33, die unmittelbar am Baugebiet vorbeiführt, sowie die Bundesautobahn A 93 in 8 km Entfernung die Verbindung zu den Metropolen, Regional- und Oberzentren her.

Die Marktgemeinde Hohenfels mit dem Ortsteil Stetten ist damit sowohl mit dem öffentlichen, als auch mit dem individuellen Verkehr an die Metropolen, Regional- und Oberzentren gut angeschlossen. Durch die besonders vorteilhaften Anbindungen besitzt die Marktgemeinde Hohenfels mit dem Ortsteil Stetten eine hohe Siedlungsgunst.

4.1.7. Lage im Raum

Unter Punkt 5. „Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung“ sind detaillierte Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) und zum Regionalplan (RP) getätigt. Besonders hervorzuheben ist, dass eine verstärkte Siedlungstätigkeit bevorzugt im Grundzentrum Hohenfels angestrebt werden soll.

4.1.8. Fazit

Entsprechend der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist erkennbar, dass ein deutliches Wachstum zu erwarten steht.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre bestätigt ein zu erwartendes Wachstum.

Die Belegungsdichte je Wohnung wird jährlich stetig geringer. Dieser Trend zeigt sich besonders auf Landkreisebene.

Der steigende Bedarf an Raum im häuslichen Umfeld für Schule und Arbeit ist mit den Pandemie- bzw. Endemie-bedingten Anforderungen und Schutzmaßnahmen unbestritten.

Die wirtschaftliche Entwicklung ist positiv, jedoch besteht noch weiterer Nachholbedarf.

Die Anfragen von Bauwilligen und die Befriedigung der Bedürfnisse der örtlichen Bevölkerung sind belegt und konkret. Sie sind im Gegensatz zu jeder stochastischen Berechnung kein Vermuten, sondern faktisch vorhanden.

Die Zielsetzung geht in Einklang mit der Landes- und Regionalplanung.

Die Schaffung von Wohneigentum ist ein staatliches Ziel zur Sicherung der Altersvorsorge. Insbesondere da finanzbasierte Anlageformen mangels Zinserträge für die Altersversorgung wegbrechen und die stetig steigende Mietpreissituation einen Großteil des verfügbaren Einkommens vereinnahmt, sind die Voraussetzungen zur Schaffung von Wohneigentum nachhaltig zu verbessern. Hierbei gilt es, den vielfältigen Nutzungs- und Wohnansprüchen gerecht zu werden. Neben den verdichteten urbanen Wohnformen ist daher auch individualisierten Wohnbedürfnissen im ländlichen Umfeld Raum zu geben. Gerade für junge Familien, die dem ländlichen Raum entstammen und bodenständig in diesem sozialen, gefestigten Umfeld verbleiben möchten, sind die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Durch den Siedlungsdruck der angrenzenden Wirtschaftsräume besteht darüber hinaus ein Bedarf an Bauflächen für neu in den Ort zuziehende Familien. In der Hauptsache soll eine Baugebietsausweisung jedoch das für die nachwachsende Generation am Ort benötigte Bauland schaffen.

4.2. Berechnung des Bedarfs

4.2.1. Gemeindedaten

Gem. Demographiespiegel sind 2.250 Personen per 31.12.2021 angegeben.

Gem. Statistik kommunal 2022 sind 2.262 Personen per 31.12.2021 angegeben.

	Hohenfels			Landkreis		
Jahr	Wohnung	EW	Belegung	Wohnung	EW	Belegung
2018	1 105	2 181	1,974	59 198	133 561	2,256
2019	1 115	2 197	1,970	60 200	134 573	2,235
2020	1 120	2 240	2,000	60 878	135 225	2,221
2021	1 136	2 262	1,991	62 065	136 062	2,192
3	Jahre		-0,01 %			2,83%
pro Jahr			0,00 %			0,94%

Tabelle 2: Durchschnittliche Belegungsdichte, Auswertung aus Statistik kommunal 2022, Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Wohnbaufläche per Flächenerhebungen zum 31. Dezember 2021 beträgt **57 ha**.

4.2.2. Berechnung des Bedarfs aufgrund der Bevölkerungsentwicklung

Siedlungsdichte = Einwohnerzahl / Wohnbaufläche

Siedlungsdichte (per 2021) = 2.262 EW / 57 ha = 39,7 EW/ha

Zum Vergleich die Siedlungsdichte auf Landkreisebene:

Siedlungsdichte (per 2021) = 136.062 EW / 2.764 ha = 49,2 EW/ha

Die Siedlungsdichte berücksichtigt einen verdichteten Siedlungsbereich im Kernort mit teilweiseem Geschosswohnungsbau. Für den vorgesehenen Änderungsbereich in Stetten ist aufgrund der vorherrschenden ländlichen Siedlungsstruktur eine Parzellengröße von ca. 600 – 900 m² angestrebt. Dies bedeutet bei einer Haushaltsgröße von 2,3 EW/WE eine Siedlungsdichte von ca. 43,0 EW/ha. Am Anfang wird sich die Siedlungsdichte aufgrund der zu erwartenden Neugeborenen bei einer Haushaltsgröße von 2,53 EW/WE (bei angenommenen 1,53 Kindern je Frau) und einer Siedlungsdichte von ca. 47 EW/ha einstellen und mit zunehmender Siedlungsdauer wieder abnehmen.

Für den Siedlungsbereich ist von einer Siedlungsdichte von 40 EW/ha auszugehen.

Der für die Marktgemeinde Hohenfels in der Statistik im Zeitraum 2023 bis 2033 vermutete Zuwachs von 60 EW entspricht 2,6 % im Zeitraum von 10 Jahren. Der Landkreis hat in diesem Zeitraum einen Zuwachs von 4,5 %.

Für die Marktgemeinde Hohenfels wird deshalb für den Zeitraum bis 2032 ein Zuwachs von nur rd. 3,5 % vermutet.

Gem. Datenerhebung des Marktes Hohenfels sind 2.307 Personen per 31.12.2023 verzeichnet.

Daraus errechnet sich ein Bedarf von $2.307 \times 3,5 \% = 81$ EW

theoretischer Bedarf in ha

Bedarf in ha = Bevölkerungszuwachs / Siedlungsdichte

Bedarf in ha = 81 EW / 40 EW/ha = 2,0 ha

4.2.3. Auflockerungsbedarf

Im Jahr 2021 verteilen sich gem. Statistik 2.262 Personen auf 1.136 Wohnungen. Daraus errechnet sich eine Belegungsdichte von 1,991 Personen je Wohnung. Die Belegung je Wohnung zeigt für den Landkreis Neumarkt i.d.Opf. 2,192 Personen je Wohnung. Der Trend zu einer geringeren Belegung ist bereits in den vergangenen Jahren belegt. Für die Marktgemeinde Hohenfels ergibt sich eine durchschnittliche Verringerung der Belegung von 0,00 % (Landkreis 0,94 %) je Jahr.

Wie bereits dargelegt ist aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie bzw. Endemie mit Zunahme der häuslichen Anforderungen an schulische Betreuung und berufliche Anforderungen (Home-Office) dauerhaft mit einem weiter steigenden Bedarf von zusätzlichen, größeren Flächen im häuslichen Umfeld zu rechnen. Daher werden Einwohner aus der bestehenden alten Bausubstanz zusätzlich neuen Wohnraum suchen. Auch werden Senioren etwa aus einem großen Einfamilienhaus im ländlichen Bereich kaum in städtische betreute Wohnformen umsiedeln, sondern so lange als möglich in der vertrauten Umgebung verbleiben.

Für die Zukunft ist ein zunehmender Bedarf an größeren Wohnflächen aus den genannten Gründen unbedingt zu vermuten. Mangels Erkenntnissen aus der Zukunft muss eine Fortführung der bestehenden Trends angenommen werden. Um im Planungszeitraum (2023 – 2033) von einer weiteren Auflockerung der Haushaltsstruktur auszugehen, wird diese bei 0,3 % p. a. vermutet.

Für den Auflockerungsbedarf ist von einer Siedlungsdichte von 40 EW/ha auszugehen.

Für den Zeitraum 2023 bis 2033 errechnet sich unter Vermutung einer linearen Fortsetzung von $10 \text{ a} \times 0,3 = 3,0 \%$ eine angenommene

Haushaltsgröße 2021 von 1,991 – 3,0 % = 1,931 EW/WE

Berechnung Auflockerungsbedarf in WE:

Auflockerungsbedarf in WE = (Einwohnerzahl / angenommene Haushaltsgröße) – aktuelle Wohneinheiten

Auflockerungsbedarf in WE = $(2.262 / 1,931) - 1.136 = 35 \text{ WE}$

Berechnung Auflockerungsbedarf in ha:

Einwohnergleichwert = Auflockerungsbedarf in WE * angenommene Haushaltsgröße

Einwohnergleichwert $35 \text{ WE} * 1,931 = 68 \text{ EW}$

Bedarf in ha: Einwohnergleichwert / Siedlungsdichte

Bedarf in ha: $68 \text{ EW} / 40 \text{ EW/ha} = 1,7 \text{ ha}$

4.3. Flächenpotentiale

Im Gemeindegebiet gibt es noch einige wenige freie Bauplätze im Baugebiet „Bruckbaueracker“. Trotz der schlechten Lage am Bau konnten im Baugebiet „Bruckbaueracker“ bereits mehrere Parzellen verkauft werden. Die Gemeinde tritt immer wieder mit den Eigentümern in Kontakt. Die vorhandenen Baulücken werden teils familienintern weitergegeben, für die Anderen gibt es keine Bereitschaft zur Veräußerung.

Jegliche Versuche, an die vereinzelt vorhandenen Baulücken heranzukommen, scheitern mit den Hinweisen, die Grundstücke für den eigenen Nachwuchs zurückzuhalten bzw. derzeit keine Verwendung für das Geld zu haben. Grundstücke mit durchsetzbarem, jedoch nicht erfülltem Bauzwang gibt es im Bereich der Marktgemeinde Hohenfels nicht.

Innenentwicklungspotenzial berechnen

Innenentwicklungspotenzial =
Theoretisches Innenentwicklungspotenzial * Aktivierungsquote
 $1,0 \text{ ha} * 0,30 = 0,3 \text{ ha}$

4.4. Bedarf für die Neuausweisung bis 2033

Bedarf für die Neuausweisung =
Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung
+ Auflockerungsbedarf
– Innenentwicklungspotential
 $2,0 \text{ ha} + 1,7 \text{ ha} - 0,3 \text{ ha} = 3,4 \text{ ha}$

Durch den Bedarf ergibt sich eine Anzahl von Wohnungen mit $3,4 \text{ ha} * 40 \text{ EW/ha} / 2,3 \text{ EW/WE}$ von 59 Wohnungen.

Der Anteil der Wohnbebauung am Bauland wird mit etwa 50 % abgeschätzt. Bei einer Mischgebietsgröße mit 1,972 ha Bauland ergibt sich eine Anzahl von Wohnungen mit $1,972 \text{ ha} * 50 \% * 40 \text{ EW/ha} / 2,3 \text{ EW/WE}$ von 17 Wohnungen

Durch die Neuausweisung im Zuge dieses Bebauungsplanes wird hingegen nur ein Bedarf von 8 Parzellen mit rd. 17 Wohnungen abgedeckt.

Die gem. Statistik ausgewiesenen Flächen sind reine Wohnbauflächen und geben eine Siedlungsdichte und Bedarf je ha Wohnbaufläche wieder. Die mit den Bauleitplänen auszuweisenden Flächen beinhalten jedoch nicht nur die reinen Wohnbauflächen, sondern auch die Verkehrsflächen, Parkplatz- und Grünflächen sowie sonstige Funktionsflächen. Im konkreten Fall des Geltungsbereiches sind es $(2,445 - 0,986) \text{ ha} / 0,986 \text{ ha} = 48,0 \%$. Für diese Flächen wird daher ein Zuschlag von ca. 45 % aufgeschlagen.

Daraus ergibt sich ein Bedarf:

$3,4 \text{ ha} + 45 \% = 4,93 \text{ ha}$

Hierdurch ist dargelegt, dass ein konkreter Bedarf besteht. Durch den Baulandbedarf von 4,93 ha muss festgehalten werden, dass das Baugebiet in Stetten unabdingbar ist und durch das nun

vergebene ISEK-Verfahren parallel der Ortskern „angegangen“ wird. Das Potenzial im Ortskern wird aber „schwieriger“ zu erschließen sein, da die Parzellen/Gebäude in Privathand sind und einen höheren finanziellen Aufwand abverlangen. Auch muss durch die aus weltpolitischen Gründen verstärkte Nutzung des angrenzenden Truppenübungsplatzes und den damit verbundenen erhöhten Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden.

Durch die Neuausweisung im Zuge dieses Bebauungsplanes wird hingegen nur ein Baulandbedarf von 1,459 ha für die anteilige Wohnbebauung abgedeckt.

4.5. Neuausweisung für Mischgebiet Gewerbeanteil

Die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen ist eine zentrale Aufgabe der Marktgemeinde Hohenfels. Dem kann jedoch ohne ausreichend verfügbare Gewerbeflächen nicht entsprochen werden. Der Markt Hohenfels verfügt derzeit über keine Flächen für mischgebietsverträglichem Gewerbe. Um auch wohnortnahe Arbeitsplätze bereitstellen zu können ist eine Ausweisung von Baulandflächen für Gewerbegebiete unabdingbar.

Der Gewerbeanteil im Mischgebiet wird mit etwa 50 % aus 1,972 ha = 0,986 ha abgeschätzt.

4.6. In Betracht gezogene Alternativen

Flächen, die für eine sinnvolle Gewerbe- bzw. Mischgebietsansiedelung geeignet sind, stehen in der Marktgemeinde Hohenfels nicht zur Verfügung bzw. sind derzeit nicht erwerbbar. Insofern steht als Alternative nur eine Nullvariante zur Verfügung, die aber den Bedarf zur Ansiedelung von mischgebietsverträglichem Gewerbe und Schaffung von Arbeitsplätzen nicht deckt.

Zudem ist der Standort aufgrund der Rahmenbedingungen (Verkehrsanbindung, Ortsnähe, bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen) sehr gut geeignet.

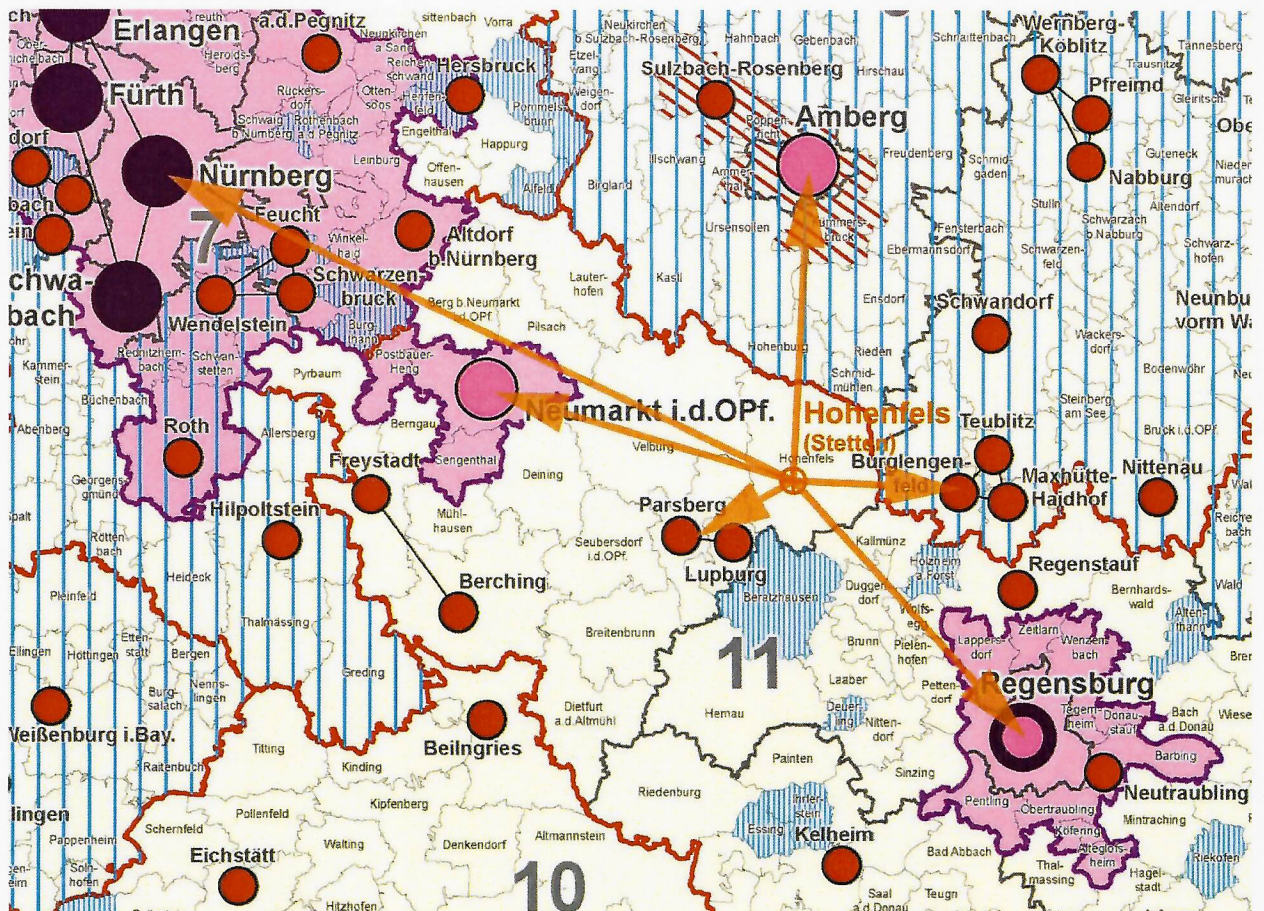
5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

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 ausglichener 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 eines Mischgebietes 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 wird mit der Ausweisung einer Retentionsfläche mit Versickerung zur Grundwasserneubildung sowie Festsetzungen und Hinweise zur Nutzung von Niederschlagswasser und Begrenzung von versiegelten Flächen begegnet.

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 berücksichtigt. Die vorgesehenen Flächen decken nur einen geringen Anteil des Bedarfs ab. Das Plangebiet wird 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

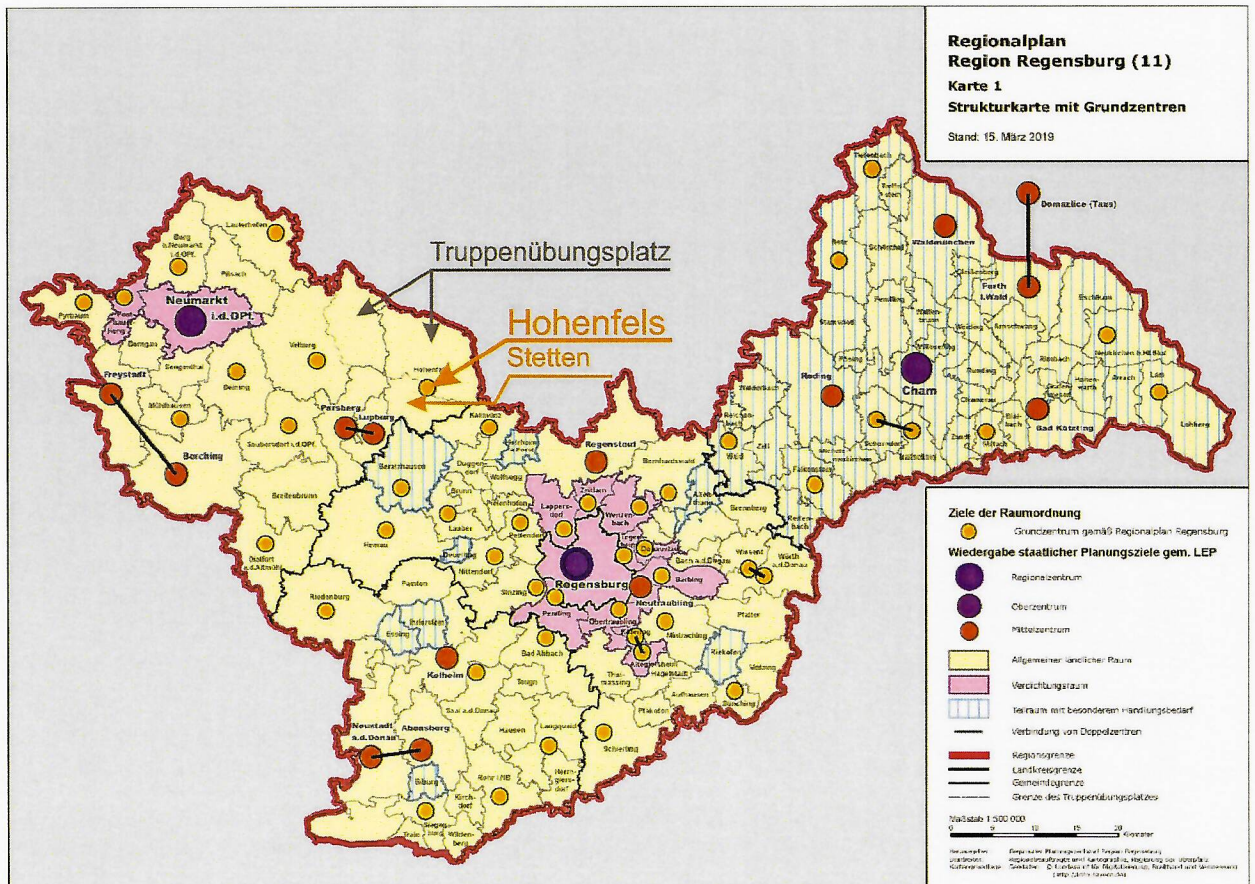
Grundsatz: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

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 bildet einen Ortsabschluss bis zum bestehenden Bewuchsrand. Nach Osten ist keine Erweiterung möglich, da dieser Zwischenbereich bis zum geplanten Wohngebiet „Winterberg“ ökologische Strukturen enthält und daher nicht bebaut werden soll.

Regionalplanung

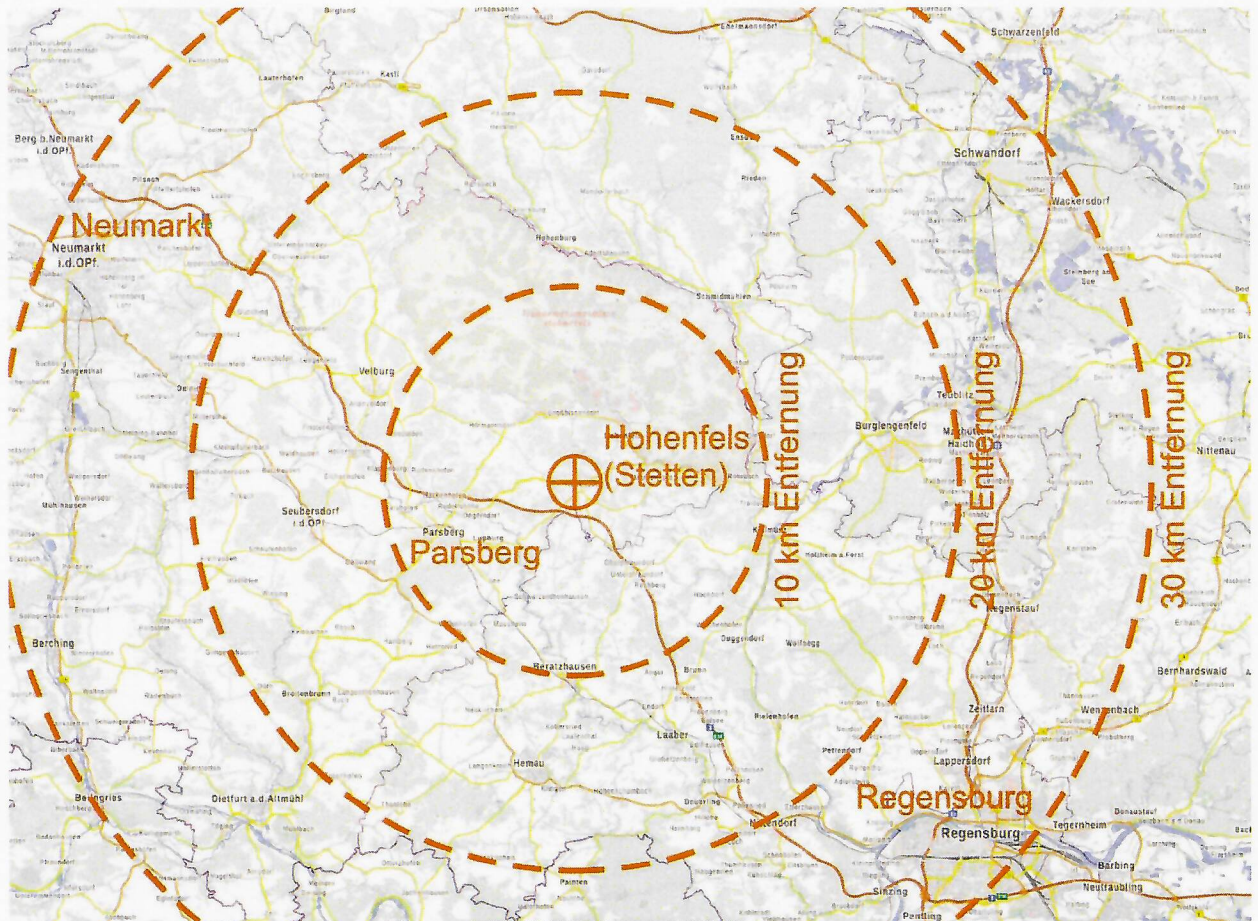
Die Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayerischen Regionen. Die Marktgemeinde Hohenfels liegt in der Planungsregion Regensburg (11).



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 Bayematlas, 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 geringen Anteil 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:

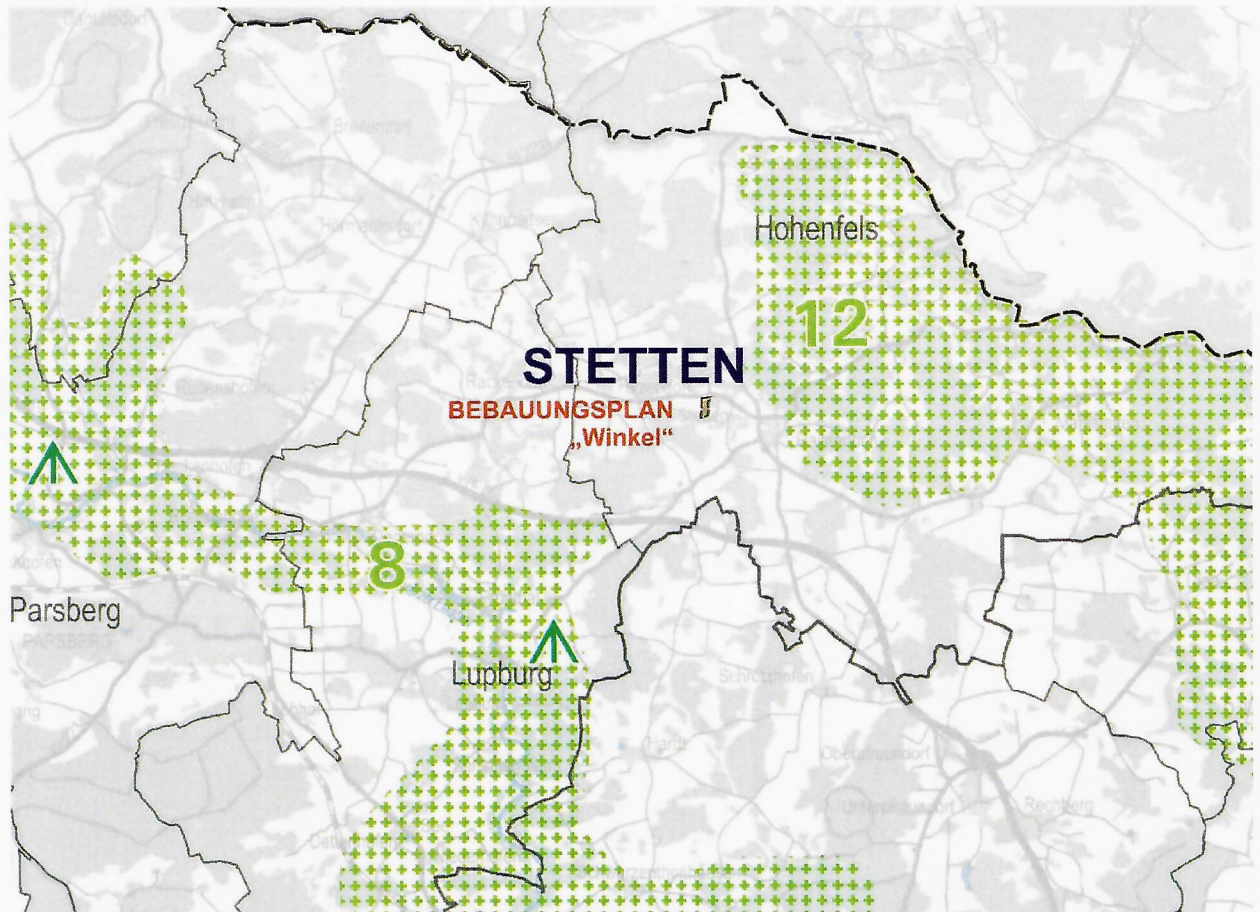
- den regionalen Arbeitsmarkt Neumarkt i.d.OPf. in seiner Eigenständigkeit gegenüber dem Arbeitsmarktzentrum Nürnberg zu stärken und vor allem im Gebiet Parsberg/Breitenbrunn/Seubersdorf i.d.OPf./Velburg die hohen Auspendlerzahlen zu verringern

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 zielt besonders daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

Die Struktur des Gebietes folgt im Wesentlichen der Entwicklung des dörflichen Umfeldes und des verfügbaren Planungszuschnitts. Die Baugebietsausweisung soll als Mischgebiet Raum für Gewerbe schaffen, die in Mischgebieten zulässig ist. Ebenso soll das Wohnen ermöglicht werden. Dafür werden Parzellen unterschiedlicher Größe geschaffen 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 werden daher weiterhin aufrechterhalten, so dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt wird.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

Neben den allgemeinen Zielsetzungen einer organischen Siedlungsentwicklung soll der vorliegende Bebauungsplan

- die Wechselwirkung zwischen Wohnbebauung und dörflichem Umfeld verträglich gestalten.
- vielschichtige Wohnraumnutzungen ermöglichen.
- die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers aus den Baulandflächen regeln und sicherstellen.
- die Weiterentwicklung der Wohnfunktion behutsam mit besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes gestalten
- 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 Gemeindestraße, die in die Kreisstraße NM 33 einmündet. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die mit einer Wendeschleife für Lastzüge gem. RAS 06 endet.

Die Verkehrsanlage besitzt keine Durchgangsfunktion, so dass ausschließlich mit Anliegerverkehr zu rechnen ist. Um den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, wird die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 7,5 m vorgesehen, wovon 5,5 m als Fahrbahn und 2,0 m als Mehrzweckstreifen angelegt werden.

Eine Durchfahrt durch das bestehende Siedlungsgebiet (ehem. Natosiedlung) ist nicht vorgesehen. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr findet ausschließlich über die bestehende Einmündung in die Kreisstraße NM33, westlich des bestehenden Siedlungsgebietes statt. Der Neubau einer weiteren Einmündung ca. 85 m weiter westlich wird aus Kostengründen und zur Vermeidung von zusätzlichem Flächenverbrauch und -versiegelung nicht vorgesehen.

Auffüllungen und Abgrabungen bis zu ca. 1,5 m möglich. Randkeile und Böschungen zur Stützung des Straßenkörpers sind auf den Parzellen zu dulden und dürfen nicht abgegraben werden. Hierfür dient die Festsetzung, dass straßenseitige Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich zwischen Straßen- bzw. Gehsteigoberkante und Oberkante Zaunsockel zu enden haben. Der östlich und südlich abgemarkte Wirtschaftsweg bleibt erhalten und dient weiterhin der Bewirtschaftung der angrenzenden Acker- und Waldflächen.

6.2. Infrastruktureinrichtungen

Wesentliche Teile von Infrastruktureinrichtungen sind im Gemeindebereich bzw. im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft vorhanden:

Schule	ca. 4,5 km
Kindergarten	ca. 5,5 km
Rathaus	ca. 4,5 km
Arzt	ca. 4,5 km
Kirche	ca. 1,0 km

6.3. 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 im Parallelverfahren mit Deckblatt „Stetten“ geändert. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Um den wertigen Anspruch für den Geltungsbereich mit einer hohen Standortgunst einer attraktiven Nutzung in den vorgenannten Segmenten zuführen zu können, wurden folgende unpassende, gem. BauNVO mögliche Nutzungen ausgeschlossen:

- die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen.

- die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Die Konzeption des Baugebietes folgt der Entwicklung der in Hohenfels üblichen Mischgebietsansiedlungen der Ortsteile. Die von der Marktgemeinde Hohenfels gewünschten und verstärkt nachgefragten modernen Bau- und Wohnformen werden vorgesehen.

Die Baunutzungsverordnung gibt für Mischgebiete (MI) Obergrenzen vor: Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Die GRZ wird gegenüber der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft (GRZ 0,5) um eine Versiegelung zu begrenzen. Die GFZ wird ebenso (GFZ 0,7) nicht ausgeschöpft, um eine übermäßige Verdichtung zu begrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse werden auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Um den Charakter eines Geschosswohnungsbaus zu unterbinden, sind je Gebäude max. 4 Wohnungen zulässig.

Die Gebäudestellungen werden nicht vorgegeben um den individuellen Bedürfnissen Raum zu geben. Als Grundrissform sind rechteckige Grundrisse zulässig und parallel oder rechtwinklig zur Baugrenze auszurichten. Dadurch sollen diagonale oder schiefwinkelige Bauweisen vermieden werden. Um die Gebäudeausrichtung nicht zu beschränken, ist die Firstrichtung nicht festgesetzt. Durch die Festsetzung unter 2.1 Bauweise / Gebäudestellung ‚Die Firstlinie ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzulegen‘ soll vermieden werden, dass der First diagonal oder quer zum Gebäude angelegt wird.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen von Wand- und Firsthöhen begrenzt. Die sog. Sockelhöhen = Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (E FOK) werden in Abhängigkeit von der nächstgelegenen angrenzenden Straßenhöhe (Straßenbegrenzungslinie) mit max. 0,25 m bzw. 0,75 m über Straße festgesetzt. Bei Bebauung mit Untergeschoß gilt dies sinngemäß für das Untergeschoß, sofern dieses zu Straße hin angelegt ist. Dies dient einerseits der Minimierung der Aushubmengen, andererseits um einen Flurabstand gegenüber wild abfließendem Wasser herstellen zu können. Zur Definition der Höhenlage wird die Fertigfußbodenoberkante verwendet, da diese auch in Zukunft nachvollziehbar ist und die Rohbodenoberkante nur einen vorübergehenden Bauzustand bedeutet.

Die Festsetzung des Bezugspunktes zur Bemessung der Abstandsflächen auf Basis der Höhe der jeweiligen E FOK wurde getroffen, da zu erwarten steht, dass sich das bestehende Gelände langfristig nicht erhalten lässt. Dadurch ist die Festsetzung bestimmbar und dauerhaft nachvollziehbar.

Zur besseren Nutzung der Dachgeschosse bei Dachgeschossbebauung (E + D bzw. U + E + D)

sind Dachgauben und Dachliegefenster möglich. Um überlange Dachaufbauten zu vermeiden, werden Dachgauben erst ab einer Dachneigung ab 36° vorgesehen. Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten sollen aus optischen und Brandschutzgründen eingehalten werden. Abgrenzungen in der Dachfläche sind z. B. das Ende des Daches oder Brandmauern. Einbauten sind z. B. Dachflächenfenster, Kamine oder andere Gauben.

Weitere Dachgestaltung mit negativen Dacheinschnitten (in die Dachfläche integrierte Terrassen) entsprechen nicht dem örtlichen Umfeld und werden daher ausgeschlossen. Als Dachformen werden Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeldach und versetztes Pultdach vorgesehen.

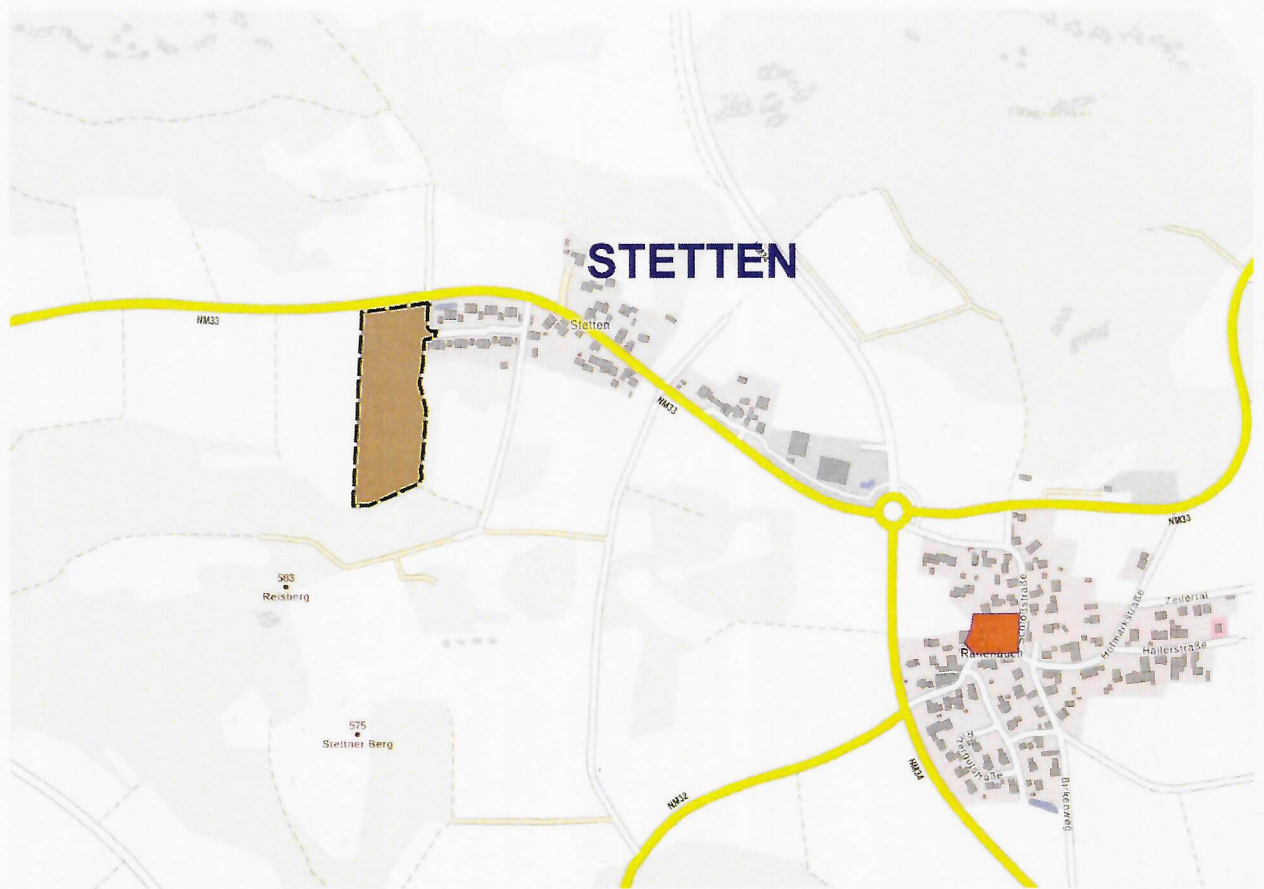
Als Dachdeckung sind kleinteilige Dachsteine oder -ziegel in Dachsteine oder -ziegel in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen vorgesehen. Bei Pultdächern sind auch industriell gefertigte Paneele und Bekleidungen zulässig. Zulässig sind auch industriell gefertigte Paneele und Bekleidungen sowie Dachbegrünungen, Kiesdächer und Dächer mit Kunststoffbahnen und -beschichtungen. Bleideckungen und -bekleidungen sind aus ökologischen Gründen unzulässig. Zink- oder Kupferdeckungen und -bekleidungen sind auch nur für untergeordnete Kleinflächen zulässig. Zum Schutz des Grundwassers bei Versickerungen ist bei beschichteten Metalldächern mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

Die Gebäudehöhen wurden mit Festsetzungen der First- und Wandhöhen in den Regelbeispielen begrenzt. Bei Geländeneigungen soll eine Freilegung von Kellergeschossen vermieden werden, um kein zusätzliches Geschoss zu generieren. Dadurch ist auch eine Geländeauffüllung im Gebäudeanschlussbereich vorgesehen, die max. 50 cm unter der E FOK zu enden hat.

6.4. Denkmalschutz

Entsprechend des bayerischen Denkmalatlas (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.



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

6.5. 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 vorgesehen.

Altlasten sind nicht bekannt.

6.7. 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 wird angestrebt, dieses möglichst getrennt und dezentral zu entsorgen. Ebenso soll die Belastung vorhandener Kanäle nicht verschärft werden.

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird durch Anschluss an gemeindliche Kanäle mit Entsorgung und Behandlung durch die Abwasseranlage des Marktes Hohenfels.

Die Erneuerung zum Wasserrecht für die Kläranlage in Hohenfels wurde bereits im Mai 2023 an ein Planungsbüro vergeben. Es wird davon ausgegangen, dass die Antragsunterlagen bis zum 4. Quartal 2024 dem Landratsamt vorliegen. Die Steigerung des Schmutzwasseranfalls durch die Erschließung neuer Baugebiete wird dabei berücksichtigt. Die Erschließung ist damit gesichert. Für die Einleitung von Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung beachten.

Für eine wirtschaftliche Bauweise ist der Anschluss von Kellergeschossen an den Schmutzwasserkanal nicht im freien Gefälle vorgesehen. Tiefer liegende Entwässerungseinrichtungen, z. B. in Kellerräumen, sind daher bei Bedarf mit privaten Hebeanlagen zu entwässern.

Niederschlagswasser

Zur weitergehenden Entlastung der Kanalanlagen und im Sinne eines wasserwirtschaftlich und ökologisch verträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser, wird dieses getrennt und dezentral entsorgt.

Zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers wurden dezentrale Versickerungsmöglichkeiten untersucht. Aufgrund der ermittelten Durchlässigkeiten ist eine Versickerung somit gem. Gutachten möglich. Die Entsorgung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist von dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu veranlassen. Hierbei liegt es in der Hand

des jeweiligen Eigentümers je nach individueller Gestaltung anfallendes Niederschlagswasser zu begrenzen und behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser zu vermeiden.

Die Entsorgung des in den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in einem zentralen Sickerbecken. Die genaue Größe wird in einem noch durchzuführenden Wasserrechtsverfahren ermittelt.

Durch die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund sind die einschlägigen Verordnungen, Vorschriften und Richtlinien hinsichtlich Qualität und Quantität des zu entsorgenden Niederschlagswassers, als auch die evtl. erforderlichen Behandlungsmaßnahmen zu beachten. Die Versiegelung von Flächen ist auf das unvermeidbare Mindestmaß zu begrenzen.

Das Abwassersystem der bestehenden Siedlung wird nicht überlastet, da der gesamte Regenwasserabfluss separat über eigene Versickerung entsorgt wird.

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. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel. Bei Errichtung von Gebäuden sind Kabeleinführungen vorzusehen. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Durch das Baugebiet verläuft derzeit eine 20 kV-Freileitung, zu der die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten sind. Diese wird aufrechterhalten.

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.

6.8. Immissionen, Emissionen, Schutzmaßnahmen

Im direkten Umgebungsbereich des Baugebietes befinden sich Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Es ist daher mit nutzungstypischen Staub-, Lärm- und Geruchsbelastigungen (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. Genaue Angaben über die Tiefe des Einwirkungsbereiches sind mangels ausreichender Messwerte nicht möglich. Bei den Immissionen handelt es sich im Wesentlichen um Schieß-, Flug- und Flurlärm.

Die Kreisstraße NM33 übt mit ihrem Abstand einen Einfluss auf die Parzelle 1 aus, jedoch werden die nächtlichen Orientierungswerte nach DIN 18005 von allgemeinen Wohngebieten für Verkehrslärm nur geringfügig überschritten. Die Überschreitung ist entsprechend abzuwägen. Gegebenenfalls sind Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Bauantragsverfahren zu prüfen und sicherzustellen.

6.9. Forsten

Das geplante Baugebiet grenzt im Süden und teilweise auch im Osten an Wald an. Im Süden stockt ein Altbestand aus Buchen, Kiefern und Fichten, im Osten ein älterer Laubholz-Mischbestand mit mehreren Nadelhölzern. Auf dem gegebenen Standort „trockener und mäßig trockener Kalkverwitterungslehm“ erreichen die Bäume im Waldrandbereich Höhen von rd. 25 m.

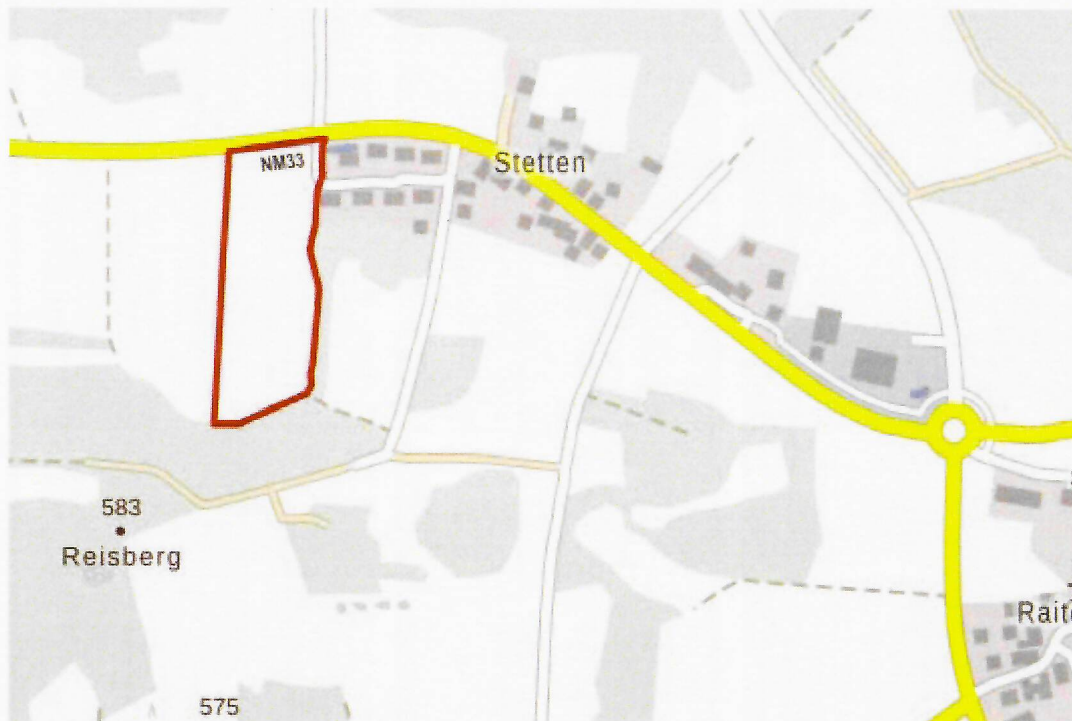
Bei extremen Witterungsereignissen können Bäume nicht nur aus der Hauptwindrichtung West, sondern auch aus Osten und Süden auf angrenzende Grundstücke fallen und zu Schäden führen. Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und einen Abstand von 25 m zum Wald nicht einhalten sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

7. Grünordnung

Bestand, Bestandsbewertung

Der Markt Hohenfels plant im Ortsteil Stetten am westlichen Ortsrand, unmittelbar südlich der Kreisstraße NM33 (Verbindungsstraße nach Raitenbuch im Osten) einen Bebauungsplan für ein Mischgebiet (MI) gemäß Baunutzungsverordnung.

Gegenstand der Planung ist eine ca. 2,461 ha große Fläche.



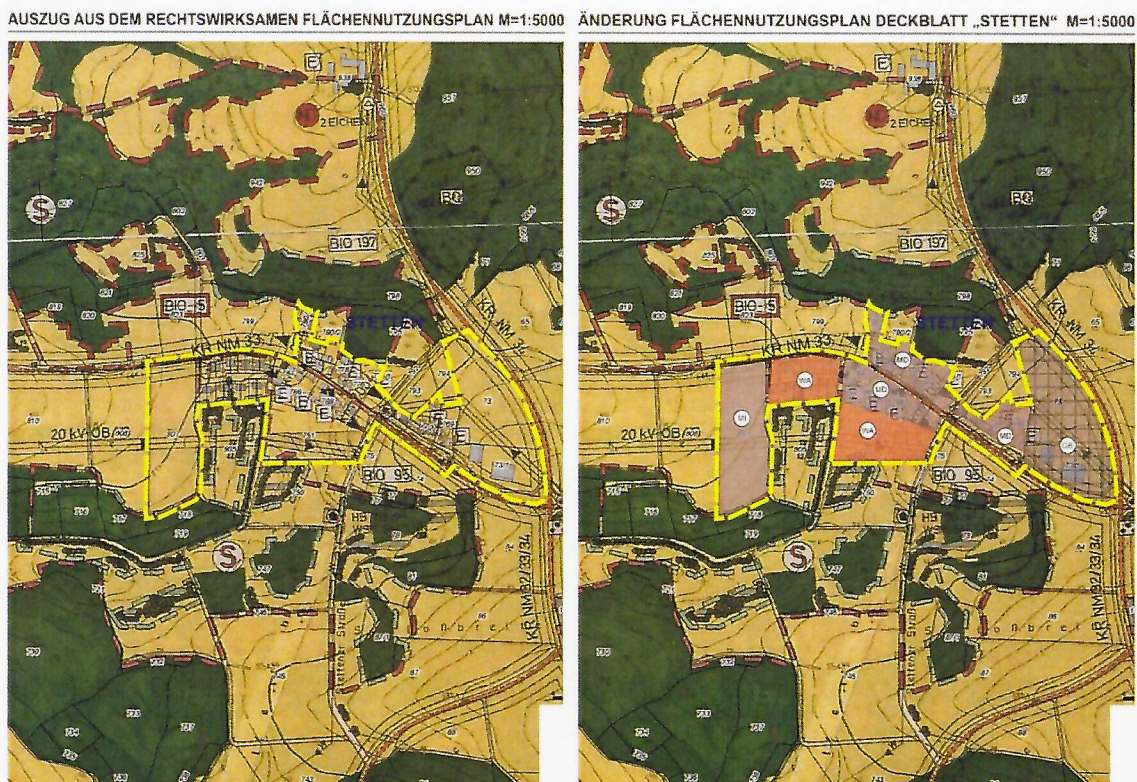
Digitale Ortskarte mit Plangebiet (rot), o.M.

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

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. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst mit 2,461 ha nur das im westlichen Bereich ausgewiesene Mischgebiet (MI).

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

In der nunmehr betriebenen Flächennutzungsplanänderung „Stetten“ (Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren) sollen die Flächen des gegenständlichen geplanten Bebauungsplangebietes als allgemeine Wohngebietsflächen dargestellt werden. Der Bebauungsplan „Winterberg“ baut auf dieser Flächendarstellung auf und folgt damit dem Herleitungsgebot aus der Flächennutzungsplanung.



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

Der Umgriff des Bebauungsplanes leitet sich weitgehend am Bedarf und der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für ein auszuweisendes Mischgebiet ab. Der Planungsbereich mit insgesamt ca. 2,461 ha besteht aus einer etwa rechteckigen, bislang landwirtschaftlich genutzten Acker- bzw. Wiesenfläche, die in einem Zusammenhang zu der bestehenden Ortsbebauung im Westen ist. Das Planungsgebiet fällt im Wesentlichen mit einer Hangneigung von einem zentralen Hochpunkt im Südwesten von 558 m ü.NN nach Nordosten mit 545 m ü.NN ab. Die Hangneigung beträgt von ca. 12 % im Südosten bis ca. 6 % im Nordwesten.

Der Geltungsbereich beinhaltet zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Flurstück-Nummern 804/20, 806, 807 und Teilflächen der Flurstück-Nummern 804/21 und 809 Gemarkung Raitenbuch.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich durch die bezeichneten Flurstücke und ist begrenzt:

- Im Norden durch die bestehende Kreisstraße NM 33.
- Im Osten durch die bestehende Gemeindestraße bzw. weiter südlich das von Osten her in den Geltungsbereich ragende biotopkartierte Feldgehölz (Randbereich) mit westlich gelegenen vorhandenem Saumstreifen.
- Im Süden ebenfalls durch einen Waldrandbereich der in den Geltungsbereich ragt mit vorgelagertem schmalen vorhandenem Saumstreifen.
- Im Westen durch die Flurstücksgrenze zur Flurstück-Nummer 808 (Ackerfläche / Wiese).



Luftbild mit geplantem Bebauungsplanumgriff BP MI 'Winkel' (rot), o.M.

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg.

Das geplante Baugebiet liegt etwa 200 m westlich des Mittelpunktes des Ortsteiles Stetten und etwa 3,5 km südwestlich des Ortszentrums von Hohenfels. Der Truppenübungsplatz Hohenfels liegt etwa 4 km nördlich.

Der auszuweisende Bereich grenzt an bestehende Siedlungseinheiten unmittelbar an. Es ist eine zentrumsnahe Freifläche. Die Lücke zwischen der Planungsfläche und dem geplanten Baugebiet „Winterberg“ im Osten ist bedingt durch die in diesem Zwischenbereich vorhandenen als Biotope kartierte Strukturen, die nicht überplant werden sollen.

Das Planungsgebiet ist an die bestehende Kreisstraße NM 33 im Norden unmittelbar angebunden. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt weiter erhalten, da die Wegbeziehungen nicht eingeschränkt werden.

Stetten liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet gem. Regionalplan.

Das Planungsgebiet für den künftigen Bebauungsplan MI „Winkel“ wird weit überwiegend durch eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche gebildet.

Schützenwerte Gehölzbestände oder andere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind innerhalb der Planungsfläche – mit Ausnahme der beschriebenen, schmalen randlichen Wandrand- und Feldgehölzrandflächen mit schmalen, eutrophierten Säumen (zu den geplanten Grundstücksflächen des MI hin) im Südosten und Süden am unmittelbaren Planungsbereichsrand nicht vorhanden.

Innerhalb des geplanten Baugebietes liegen an der Südostseite die Randflächen des mit der Hauptfläche östlich der Planungsfläche gelegenen Feldgehölzes biotopkartierten Flächen, die den Schutz gem. § 30 BNatSchG bzw. Art 23 BayNatSchG aufweisen. Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Die vorgenannten Flächen werden – ebenso wie schmale Waldränder, die im Süden leicht in die Planungsfläche ragen von der Planung nicht tangiert. Sie liegen auf eigenen Flurstücken und werden als Bestandsflächen erhalten. Die Grundstücksflächen liegen weiter Innen im Baugebiet. Ausnahme ist eine kleine Fläche westlich der Parzelle 26 des Baubestands außerhalb des Geltungsbereichs. Hier zieht sich der Feldgehölzbestand bis in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der geplanten Bauparzelle 6. Diese Struktur ist als Bestand und zu erhalten festgesetzt.



Luftbild, o.M., mit Eintragung des Geltungsbereichs der Planung (rot) sowie mit Eintragung der umliegenden Biotopflächen,
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg.



Planungsgebiet an der bestehenden Erschließungsstraße, von der Kreisstraße her, Blick nach Süden. Derzeitiger Ortsrand; Quelle: FLU Planungsteam



Planungsgebiet an der bestehenden Erschließungsstraße von der Kreisstraße her, Blick nach Südwesten. Quelle: FLU Planungsteam



Planungsgebiet, Gebietsgrenze zukünftig an der Bewirtschaftungsgrenze in der Bildmitte, Blick von der bestehenden Erschließungsstraße nach Westen, rechts Kreisstraßenverlauf. Quelle: FLU Planungsteam



Planungsgebiet, Blick von der bestehenden Erschließungsstraße nach Nordwesten, auf die Kreisstraße.
Quelle: FLU Planungsteam



Blick nach Norden: best. Erschließungsstraße, links Planungsgebiet – Fotostandort in etwa auf Höhe zukünftiger Abzweig der Erschließungsstraße in das geplante Mischgebiet. Quelle: FLU Planungsteam



Blick nach Westen entlang geplanter Nordrand Mischgebiet (Mischgebietsparzelle, Hintergrund Versickerungsbecken),
Quelle: FLU Planungsteam

Das geplante Baugebiet (Mischgebiet) bildet zukünftig den westlichen Ortsrand von Stetten.

Grünordnerische Maßnahmen, Minimierung der Eingriffe, gestalterische Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf vom 06.06.2024 sieht auf der Basis der geplanten Flächennutzungsplanänderung „Stetten“ für das Planungsareal ein Mischgebiet gem. Baunutzungsverordnung vor. Gewerbliche Nutzung und Wohnfunktionen sollen in Mischung umgesetzt werden, um den Bedarf aus dem Marktbereich abzudecken.

Die Planungsfläche weist eine Größe von 2,461 ha auf. Sie ist süd-nordorientiert mit ca. 270 m Länge und ca. 90 m Breite und fällt von Südosten nach Nordwesten zur Kreisstraße um ca. 13 m ab.

Die Grundstücksgrößen sind mit knapp 1.100 m² bis ca. 10.265 m² Größe vorgesehen.

Das größte Grundstück liegt dabei im Süden. Auf Höhe des vorhandenen Ortsbereichs sind die kleineren Grundstücke vorgesehen.

Die geplante Erschließung erfolgt im Nordosten ausgehend von der Kreisstraße und der vorhandenen Wohngebieterschließung, welche etwas erweitert werden soll.

Unmittelbar an der Kreisstraße liegt neben einer Bauparzelle im Nordwesten des Gebiets (am Geländetiefpunkt) eine ca. 950 m² große Fläche, auf der ein Versickerungsbecken vorgesehen ist, das das im geplanten Mischgebiet anfallende Niederschlagswasser von den Straßenverkehrsflächen aufnimmt. Regenwasser der geplanten Bauparzellen ist jeweils auf diesen selbst zu versickern. Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Kanalsystem in Stetten entsorgt.



Bebauungsplan „Winkel“ (MI) mit integriertem Grünordnungsplan, o.M., Entwurf Stand: 06.06.24 Quelle: IB Wöhrmann Hagelstadt / FLU Planungsteam

Auf Höhe der bereits nach Osten führenden Baugebieterschließung von Stetten ist der Straßenanschluss für das geplante Baugebiet vorgesehen. Eine zuerst nach Westen und dann etwa 120 m nach Süden (mittig im geplanten Baugebiet) führende, insgesamt 7,5 m breite Erschließungsstraße (5,50 m Straße, 2,0 m Mehrzweckstreifen), welche mit einer Wendefläche endet, erschließt die geplanten Bauparzellen, die sich allseitig um die Erschließungsstraße gruppieren. Die Erschließung ist somit für Anliegerverkehr vorgesehen, Durchgangsverkehr ist somit im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Die land- und forstwirtschaftlichen Erwerbs- und Produktionsflächen im Umfeld bleiben weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftbar. Vorhandene Wegebeziehungen werden durch die Planung nicht verändert.

Es ist vorgesehen, Baurecht für Mischgebietsbebauung (Mischgebiet nach Baunutzungsverordnung / BauNVO) zu schaffen.

Die in der Planung festgesetzte Bebauungsdichte mit einer Grundflächenzahl von 0,5 (oberer Orientierungswert gem. BauNVO für Mischgebiete ist 0,6) sowie die in der Planung zur Festsetzung vorgesehene Geschoßflächenzahl von 0,7 (oberer Orientierungswert gem. BauNVO ist 1,2). Die offene Bauweise ist vorgesehen.

Als mögliche Baukörper sollen rechteckige Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen, die auch in Wohngebieten üblich sind (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, versetztes Pultdach, Zeltdach) zugelassen werden. Flachdächer sollen nicht zugelassen werden, um industrieartig anmutende Bebauung zu vermeiden.

Die Geschossigkeit wird auf maximal 2 Geschoße begrenzt. Die Wandhöhen werden auf maximal 7,5 m über der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante begrenzt, die Firsthöhen der Dächer auf maximal 10,0 m über diesem Bezugspunkt.

Allerdings können die Erdgeschoß-Fußbodenoberkanten bis 0,75 m über dem nächsten Bezugspunkt der Erschließungsstraße liegen.

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal 4 begrenzt, um nicht für Stetten untypische Multifamilienhäuser zuzulassen.

Mit diesen Regelungen im geplanten Bebauungsplanentwurf soll sichergestellt werden, dass in dem geplanten Mischgebiet hinsichtlich der Dimension der Bebauung eine noch angemessene Struktur und eine verträgliche städtebauliche Optik angelehnt an dörfliche Strukturen erzielt wird. Dabei ist jedoch nicht zu verkennen, dass die relativ großen Grundstücke (insbesondere das sehr große Grundstück im Süden) auch bei oben genannten Regelungen mehrere Gebäude je Grundstück oder flächig umfängliche Bebauung ermöglichen, die über die Schwelle eines eher gebiets-typischen Wohngebietes hinausgeht.

Das Planungsgebiet ist hinsichtlich der Erschließung und Bebauung in sich abgeschlossen, eine Weiterentwicklung der Bebauung nach Außen hin ist aus der Planungsfläche nicht möglich und nicht vorgesehen.

Die grünordnerische Planung (Grünordnungsplan im Bebauungsplan) und die hierzu getroffenen planlichen und textlichen Festsetzungen zielen – über die oben genannten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Planung hinaus - besonders daraufhin ab, den Planungsbereich des Mischgebietes am westlichen Ortsrand von Stetten möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern und einen zukünftigen Ortsrand darzustellen. Daneben liegt das Augenmerk auf eine angemessene Durchgrünung im Inneren des Gebietes.

Öffentliche Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes liegen in Form des Niederschlagswasser-Sickerbeckens vor. Die an der Südost- und Südgrenze als vorhandene Feldgehölz- und Waldrandstreifen der hauptsächlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Strukturen sowie

baugebietsseitig liegende schmale eutrophierte Saumstreifen sind ebenfalls öffentlich und in Form und Funktion zu erhalten und zu schützen.

Für das Sickerbecken, welches exponiert am Ortsrand im Nordwesten liegt, wurden Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen. Wo wasserwirtschaftlich möglich, sind 50% der Flächen mit Gehölzen gem. der Artenauswahllisten in Form standortheimischer, autochthoner Heister – und Strauchpflanzungen zu versehen. Die restlichen 50% sind entweder als Ruderalflächen (bis 25% gesamt) oder als Ansaatflächen mit gebietsheimischem Saatgut herzustellen und zu unterhalten. Dies sichert eine hochwertige Gehölzeingrünung am zukünftigen unmittelbaren Ortsrand.

Die Saumflächen (öffentliche Grünflächen) entlang des Wirtschaftsweges, welche außenseitig an den Grundstücksflächen liegen, sind zu erhalten oder durch Ansaat wiederherzustellen.

Die privaten Grundstücksflächen sind hinsichtlich der Durchgrünung mit flächenhaften Pflanzgeboten (je 400 m² ein Baum der festgelegten Baumauswahllisten sowie darauf anrechenbar mit straßenraumbegleitenden, hinsichtlich der jeweiligen Stückzahlen festgesetzten Baumpflanzungen mit variabler Baumstellung zur Bildung von Grundstückszufahrten) zu versehen. Dies stärkt die Durchgrünung in der Fläche der Grundstücke und am Straßenrand mit optisch wirksamem Großgrün.

Zur Gliederung und Ablesbarkeit der Grundstücksgrenzen im Inneren des Mischgebietes wurde jeweils an den Grenzen der Grundstücke zueinander jeweils 2 m (damit insgesamt 4 m breiten), durchlaufenden Heister- und Strauchgehölzstreifen mit standortheimischem Material gemäß der Artenauswahllisten festgesetzt.

Um einen angemessenen (neuen) begrünten Ortsrand nach Norden zur Kreisstraße und vor allem nach Westen hin, sowie auch in einem Abschnitt im Osten vor der bestehenden Wohnbebauung sicherzustellen, wurde ein Pflanzgebot in Form einer mind. 5,0 m breiten mehrreihigen Strauch- und Heisterpflanzung (gem. der Artenauswahlliste) festgesetzt. Mindestens 70% dieser Flächen sind dabei dicht zu bepflanzen. Die Restflächen werden gewünschte Übergangs- und Saumbereiche bilden. Dies sichert einen abwechslungsreichen, gegliederten Ortsrand, ohne eine hermetische „Grünwand“ zu erzeugen.

Alle Gehölzfestsetzungen wurden mit Mindestpflanzqualitäten versehen.

Die gesetzlich geregelten Abstandsflächen zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind jeweils einzuhalten. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.

Ökologische Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Planung.

Kompensation unvermeidlicher Eingriffe, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ermittlung des räumlichen Ausgleichsbedarfs durch den Eingriff in den Standort (geplantes MI „Winkel“

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden (2021) zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen.

Gem. Planunterlagen (Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“) werden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) des Bestandes in Ihrer Wertigkeit mit Wertpunkten gemäß Leitfaden versehen. In Abgleich mit der jeweiligen Eingriffsschwere ergibt sich je BNT eine ausgleichende Wertpunkteverlustsumme. Nötige ökologische Ausgleichsfläche(n) bei deren vorliegenden BNT darzustellende Aufwertungsmaßnahmen eine Aufwertung der Wertpunkte ergeben, gleichen des Wertpunktemalus in der Planungsfläche ökologisch aus.

Bewertung der Schutzgüter, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 8a BNatSchG

Bautätigkeit stellt gem. geltendem Bau- und Naturschutzrecht einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar, da grundsätzlich potenziell ökologisch wirksame Fläche dauerhaft in Anspruch genommen wird. Der Eingriff ist dabei schwer, wenn vorhandene landschaftlich-ökologische Strukturen in großer Zahl und/oder hoher Bedeutung beseitigt oder entwertet werden.

Die Schwere des Eingriffs erhöht auch eine besonders intensive, dichte Überbauung und Versiegelung und/oder eine nur unzureichende Freiflächenausstattung im Eingriffsbereich.

Daher kann eine Inanspruchnahme bisheriger Natur- oder landwirtschaftlicher Fläche mehr oder weniger verträglich gestaltet werden. Danach richtet sich die Höhe der Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Größe der Ausgleichsfläche.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt und besitzt im Osten und Süden am Rand der Wirtschaftswege geringwertige und geringflächige Biotopstrukturen in Form von Gras-Kraut-Saumflächen.

Das Plangebiet hat aufgrund der zurzeit praktizierten landwirtschaftlichen Nutzung eine eingeschränkte Bedeutung für Flora und Fauna. Nachweise schützenswerter Arten aus Unterlagen zur amtlichen Biotopkartierung sowie der Artenschutzkartierung liegen für das Plangebiet nicht vor. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind für das Plangebiet in naturschutzfachlicher Hinsicht keine Planungen oder Hinweise dargestellt.

Beschreibung des Eingriffs

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll auf einer derzeit überwiegend als Acker genutzten Fläche Baurecht für ein Mischgebiet geschaffen werden. Mit seiner Umsetzung entfallen diese Anbauflächen für die regionale Landwirtschaft. Der Großraum um Hohenfels / Stetten ist jedoch nach wie vor durch einen hohen Anteil an landwirtschaftlichen Flächen (Acker, Grünland) geprägt, sodass in unmittelbarer Umgebung ausreichend Alternativflächen zur Verfügung stehen. Das Wegfallen dieser Flächen stellt daher per se noch keinen erheblichen Eingriff dar. Schlussendlich

wird allerdings wertvoller gewachsener Boden (momentan luftdurchlässig und sickerfähig, mit Bewuchs zudem CO₂ bindend) teilweise versiegelt und seiner wichtigen Funktion für Naturhaushalt, das Klima und die Landschaft entbunden. Dieser Tatsache gilt es im Rahmen der Umsetzung der Bebauung inkl. Durchgrünung des geplanten Baugebiets bestmöglich entgegenzuwirken.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen durch die (unterhalb der Orientierungswerte der BauNVO festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen) Flächenversiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken gesammelt bzw. gedrosselt an ein Versickerungsbecken abgegeben.

Durch die in der Planung festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Eingrünung und Durchgrünung der Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Flächen wird das geplante Mischgebiet insbesondere in das Landschaftsbild nach Westen besser eingebunden und im Kern grünordnerisch strukturiert.

Ermittlung des Eingriffs und Darstellung des Ausgleichs











Der überplante Bereich wird hinsichtlich seines Ausgangszustands in unterschiedliche Biotop- und Nutzungstypen (BNT) eingeteilt.

Siehe hierzu auch: Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

LAGEPLAN EINGRIFFSFLÄCHEN/ BEWERTUNG BESTAND/EINGRIFF M 1: 1000



ERMITTLUNG DES EINGRIFFS
 gem. Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2021

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes mit Eingriffsflächen Fl. Nr. 807,806(Tfl.),804/20; 804/21 Gmk. Raifenbuch						
Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume - vorhandene Biotop- und Nutzungstypen	Grundwert	WP*	Vorh. Wirkung ***	Beeinträchtigung(B)**	Fläche	WP* Malus
 A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	3		0,0	1076 m ²	0
 A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	3		0,5	19.630 m ²	29.445
 A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	3		1,0	1.693 m ²	5.079
 V51 - Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen(z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)	gering	3		0,0	71 m ²	0
 K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren -frischer bis mäßig trockener Standorte	mittel	8		0,0	312 m ²	0
 B212-Feldgehölze mit überwiegend einheimischen,standorten Arten, mittlere Ausprägung	mittel	8		0,0	1318 m ²	0
 V11 -Verkehrsfläche, versiegelt (mit wasserundurchlässiger Beton-, Asphalt- oder Pflasterdecke)	keine	0		0,0	327 m ²	0
					gesamt m ² = 24.521 m ²	
					Verlust in WP gesamt =	34.806
* WP= Wertpunkte						
** WP= Wertpunkte						
*** Beeinträchtigungsfaktor durch den geplanten Eingriff:						
**** Code der vorhabensbezogenen Wirkungen:						
V Versiegelung (dauerhafte Überbauung mit nicht wiederbegrüntem Flächen wie z. B versiegelte Flächen, befestigte Wege, Bankette sowie Mittelstreifen).						
Ü Überbauung (dauerhafte Überbauung mit wiederbegrüntem Böschungs- und sonstigen Straßenebenflächen).						
B Betriebsbedingte Wirkungen.						
Z Zeitlich vorübergehende Überbauung/Inanspruchnahme (Zufahrtswege, Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Ersatzstraßen u. ä. während der Bauzeit).						
K Verkleinerung/isolation von Biotopen, sodass die verbleibende Restfläche ihren Biotopwert weitgehend verliert.						
A Aufwertung entspr. § 7 Abs. 3 BayKornpV: V. m. Vollzugshinweisen Straßenbau (negative Werte).						
L Entlastung bisher von betriebsbedingten Wirkungen belastete Fläche						
S Entsiegelung mit Folgenutzung „keine Kompensationsmaßnahme“ (in Spalte „Betroffene Biotop-/Nutzungstypen“ ist der Zieltyp nach Entsiegelung angegeben).						

Nach Abgleich der Wertigkeit der im Planungsgebiet vorliegenden BNT mit den Eingriffen und deren Schwere (Überbauung durch Straße, Baugebiet) nach den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Stand 2021 ergibt sich für die gesamte Planungsfläche ein Eingriffsmalus von 34.806 Wertpunkten (WP).

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In den ökologischen Ausgleichsflächen ist das oben dargestellte Eingriffsmalus von 34.806 Wertpunkten durch Aufwertung der in der Ausgleichsfläche vorliegenden BNT mit angestimmten Maßnahmen bis mindestens zum Ausgleich des o.g. Wertpunktemalus aus dem Eingriff in den Bestand vorzunehmen und nachzuweisen.

Der Eingriffsausgleich findet extern ca. 1,2 km nordöstlich der Planungsfläche auf Flurnummer 1021, Gemarkung Großbissendorf, einer im Besitz des Marktes Hohenfels befindlichen Fläche statt, die aus Wald, Hecken und landwirtschaftlich genutzten (Ackerflächen) Flächenanteilen besteht.

Auf einer Teilfläche der Flurnummer (Nordostseite) erfolgt die Aufwertung auf einer bisherigen Ackerfläche.


Neben der im Folgenden dargestellten Aufwertung für den gegenständlichen Bebauungsplan MI „Winkel“ (Ortsteil Stetten) erfolgt auf derselben Flurnummer und im unmittelbaren Zusammenhang auch die Aufwertung für den parallel aufgestellten Bebauungsplan WA „Winterberg“ (Ortsteil Stetten).

Die folgenden Darstellungen und Berechnungen auf Basis der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zeigen die Bestandsbewertung der Teilfläche von 5.190 m² der Flurnummer 1021 (Gemarkung Großbissendorf) sowie deren Bewertung bei Umsetzung der Zielmaßnahmen in Form von Saumflächen (vor derzeitigen Waldrändern) sowie in Form einer Obstwiesenfläche.

AUSGLEICHSFLÄCHE LAGEPLAN - BESTAND, M 1: 2000





Nachweis der Kompensation

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes FLNR 1021 (Tlf.) Gmk. Großbissendorf				
Biotop- und Nutzungstypen - Bestand	Grundwert	WP*	Fläche	WP*
 A11-Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	hoch	2	5.190 m ²	10.380
			gesamt m ² = 5.190 m ²	
			Ausgangswert in WP gesamt=	10.380
* WP= Wertpunkte				

AUSGLEICHSFLÄCHE LAGEPLAN - ENTWICKLUNG, M 1: 2000



Erfassung und Bewertung der Entwicklungsziele FLNR 1021 (Tif.)Gmk. Großbissendorf				
Biotop- und Nutzungstypen - Planung (Entwicklungsziel)	Grundwert	WP*	Fläche	WP*
 K121-Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren-Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren-trockenen-warmer Standorte	mittel	8	1.364 m ²	10.912
 B432-Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland-mittlere bis alte Ausbildung Im Schutzbereich der 20 kV Freileitungen keine Baumpflanzung	mittel	(10*) 9	3.826 m ²	34.434
			gesamt m ² = 5.190m ²	
* 10= Abwertung um 1 WP wegen Timelag			Ausgangswert in WP	45.346
* WP= Wertpunkte			gesamt=	

Die unter Ansatz der Zielstrukturen erfolgte Bewertung der Ausgleichs-Teilfläche ergibt eine Flächenwertigkeit von 45.346 Wertpunkten (WP).

Hinweis: Im einem kleinen Bereich der geplanten Obstwiesenfläche sind innerhalb der Schutzzone der vorhandenen 20 KV-Leitung Baumpflanzungen auszusparen. Dennoch wird die Gesamtstruktur (auch angesichts des sich ergebenden Punkteüberschusses – siehe unten) als B 432 bewertet.

Unter Abzug der Ausgangswertigkeit (10.380 WP) ergibt sich eine Aufwertung (in WP) von 34.966 WP auf der Ausgleichsfläche, die den Wertpunktemalus in der geplanten Bebauungsfläche (WA „Winterberg“ in Stetten) von 34.806 WP vollständig ausgleicht.

Der Ausgleich für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet ist somit bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen vollständig.

Aufwertungsrechnung Ausgleichsfläche

45.346 WP (nachher-Unsetzung Entwicklungsziel)
- 10.380 WP (vorher-Bestand)
= **34.966 WP Kompensation-Aufwertung**

Erforderliche Kompensation gem. BayKompV durch das geplante Bauvorhaben auf Fl. Nr. 807,806(Tfl.),804/20; 804/21 Gmk. Raitenbuch, Bebauungsplan "Winkel"= **34.806 WP**

Durch die oben aufgeführten **Aufwertungsmaßnahmen auf der Kompensationsfläche** - FLNR 1021(Tfl.) Gmk. Großbissendorf mit **45.346 WP** kann der entstehende **Eingriff mit 34.806 vollständig ausgeglichen werden.**

Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Es ergibt sich ein rechnerischer Überschuß von 160 WP.

8. Kenndaten der Planung

Zusammenstellung der Parzellengrößen (gerundet)

Parzellen Nr.	Fläche	GRZ	zul. Grundfläche	
1	2040	0,50	1020	m2
2	1220	0,50	610	m2
3	1220	0,50	610	m2
4	1165	0,50	583	m2
5	1400	0,50	700	m2
6	1335	0,50	668	m2
7	1075	0,50	538	m2
8	10265	0,50	5133	m2
Gesamt	19.720		9.862	m2

Geltungsbereich ca.	2,445 ha
Bauland ca.	1,972 ha
Straßenverkehrsflächen ca.	0,169 ha
Mehrzweckstreifen / Gehweg	0,044 ha
Landwirtschaftlicher Weg	0,090 ha
Öffentl. Grünflächen	0,170 ha