



Markt Hohenfels

Landkreis Neumarkt
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„Winterberg“

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
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 „Winterberg“) 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 „Winterberg“ in der Fassung vom 12.09.2024, Seite 1 bis 39

Planteil

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

in der Fassung vom 12.09.2024

Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch,

zum Bebauungsplan „Winterberg“ in der Fassung vom 12.09.2024, Seite 1 bis 26

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 „Winterberg“ 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 1,688 ha nur das im südlichen Bereich ausgewiesene allgemeine Wohngebiet (WA).

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 allgemeines Wohngebiet ab. Der Planungsbereich mit insgesamt ca. 1,688 ha besteht aus einer etwa trapezförmigen, bislang landwirtschaftlich genutzten Acker- bzw. Wiesenfläche, die in einem Zusammenhang zu der bestehenden Ortsbebauung im Norden ist. Das Planungsgebiet fällt im Wesentlichen mit einer Hangneigung von einem zentralen Hochpunkt im Südwesten von 572 m üNN nach Nordosten mit 555 m üNN ab. Die Hangneigung beträgt von ca. 20 % im Südosten bis ca. 6 % im Nordwesten.

Der Geltungsbereich beinhaltet zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Flurstück-Nummern 751 und Teilflächen der Flurstück-Nummern 720 und 752 Gemarkung Raitenbuch.

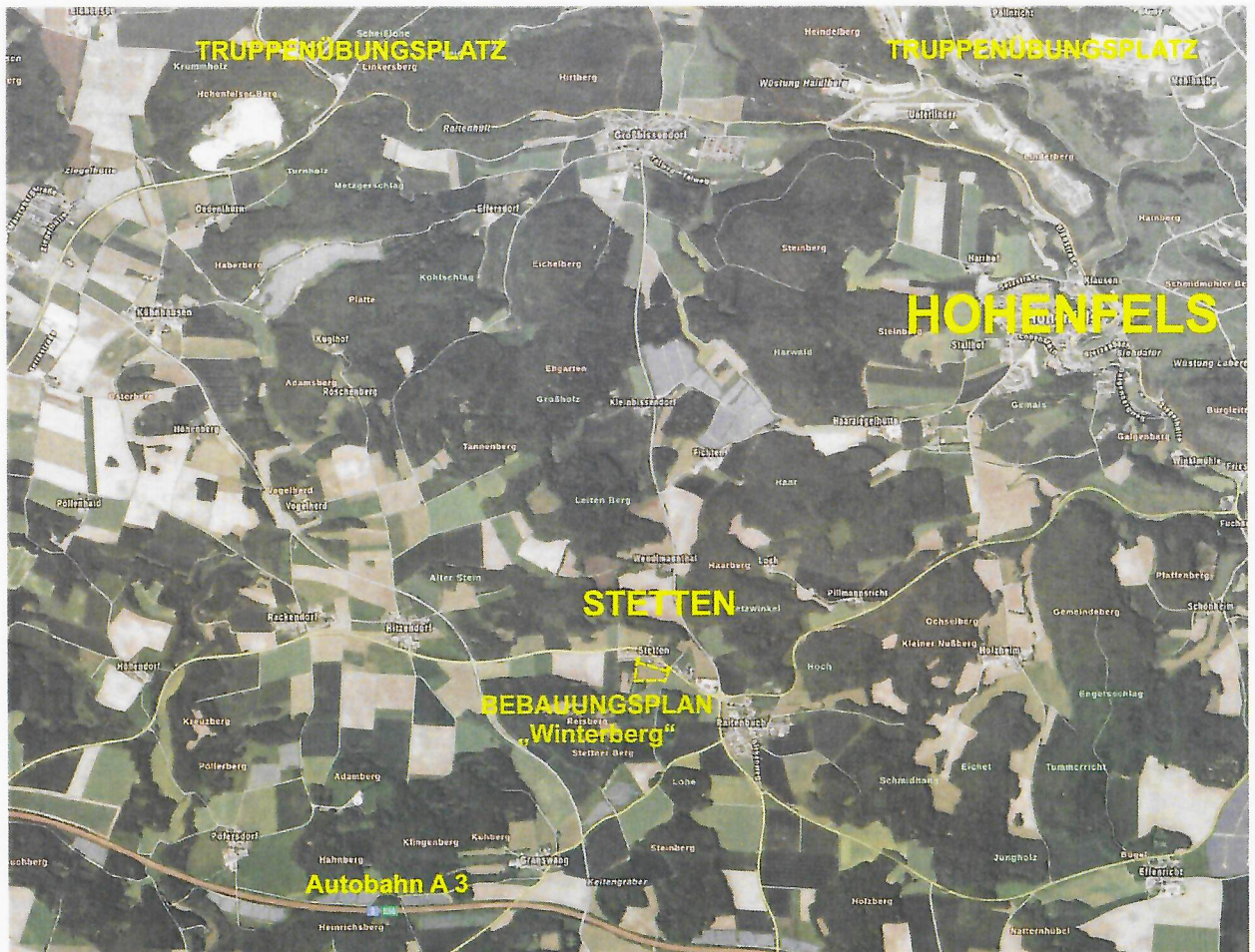
Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich durch die bezeichneten Flurstücke und ist begrenzt:

- Im Norden durch die bestehende Bebauung mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden entlang der Ortsstraße Kreisstraße NM 33
- Im Osten durch den bestehenden Wirtschaftsweg
- Im Süden durch die Flurstücksgrenze der Flurstück-Nummern 751 mit der Flurstück-Nummer 750
- Im Osten durch den bestehenden Wirtschaftsweg

Das geplante Baugebiet liegt etwa 100 m südlich 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.

Das Planungsgebiet ist an die bestehende Ortsstraße Kreisstraße NM 33 im Norden 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

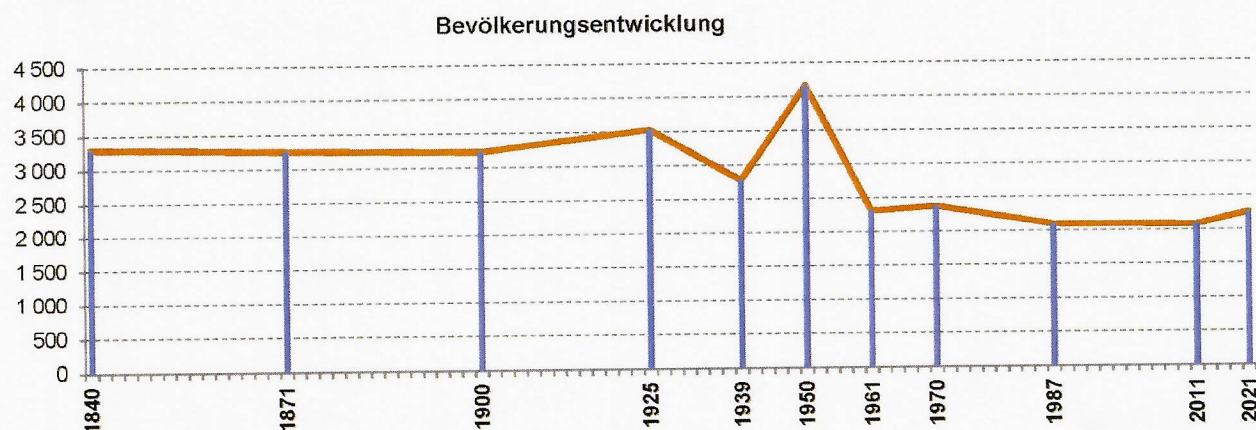
* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
 Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

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 dem mögliche 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.

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 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. Gerade weil in Stetten seit längerer Zeit kein Bauland ausgewiesen wurde, ist der Trend zur Abwanderung besonders hoch.

Für das geplante Wohngebiet liegen bereits konkrete Ansiedlungswünsche für eine Großzahl der Grundstücke vor. Hierbei fragen hauptsächlich Nachkommen 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.

Jahr	Hohenfels			Landkreis		
	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 Markt-
gemeinde 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.

**Durch die Neuausweisung im Zuge dieses Bebauungsplanes wird hingegen nur ein Bedarf
von 16 Parzellen mit rd. 20 Wohnungen abgedeckt.**

Die gem. Statistik ausgewiesenen Flächen sind reine Wohnbauflächen und geben eine Sied-
lungsdichte und Bedarf je ha Wohnbaufläche wieder. Die mit den Bauleitplänen auszuweisenden
Flächen beinhalten jedoch nicht nur die reinen Wohnbauflächen, sondern auch die Verkehrsflä-
chen, Parkplatz- und Grünflächen sowie sonstige Funktionsflächen. Im konkreten Fall des Gel-
tungsbereiches sind es $1,688 \text{ ha} / 1,144 \text{ ha} = 47,5 \%$. 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 Grün-
den 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 Bau-
landbedarf von 1,688 ha abgedeckt.

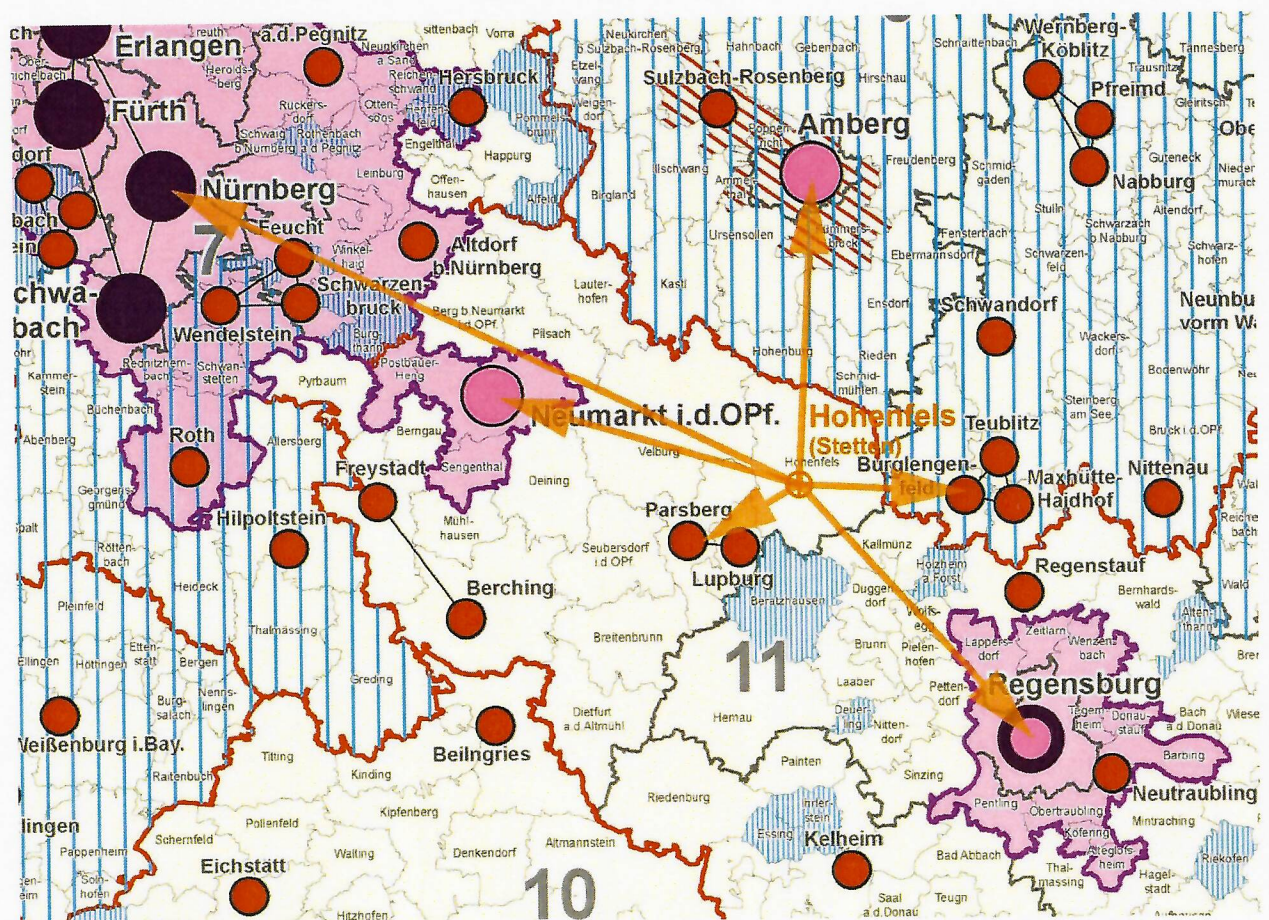
5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wurde das Zentrale-Orte-Konzept grundlegend reformiert. Demzufolge ist die Markgemeinde 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.

Für die Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

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

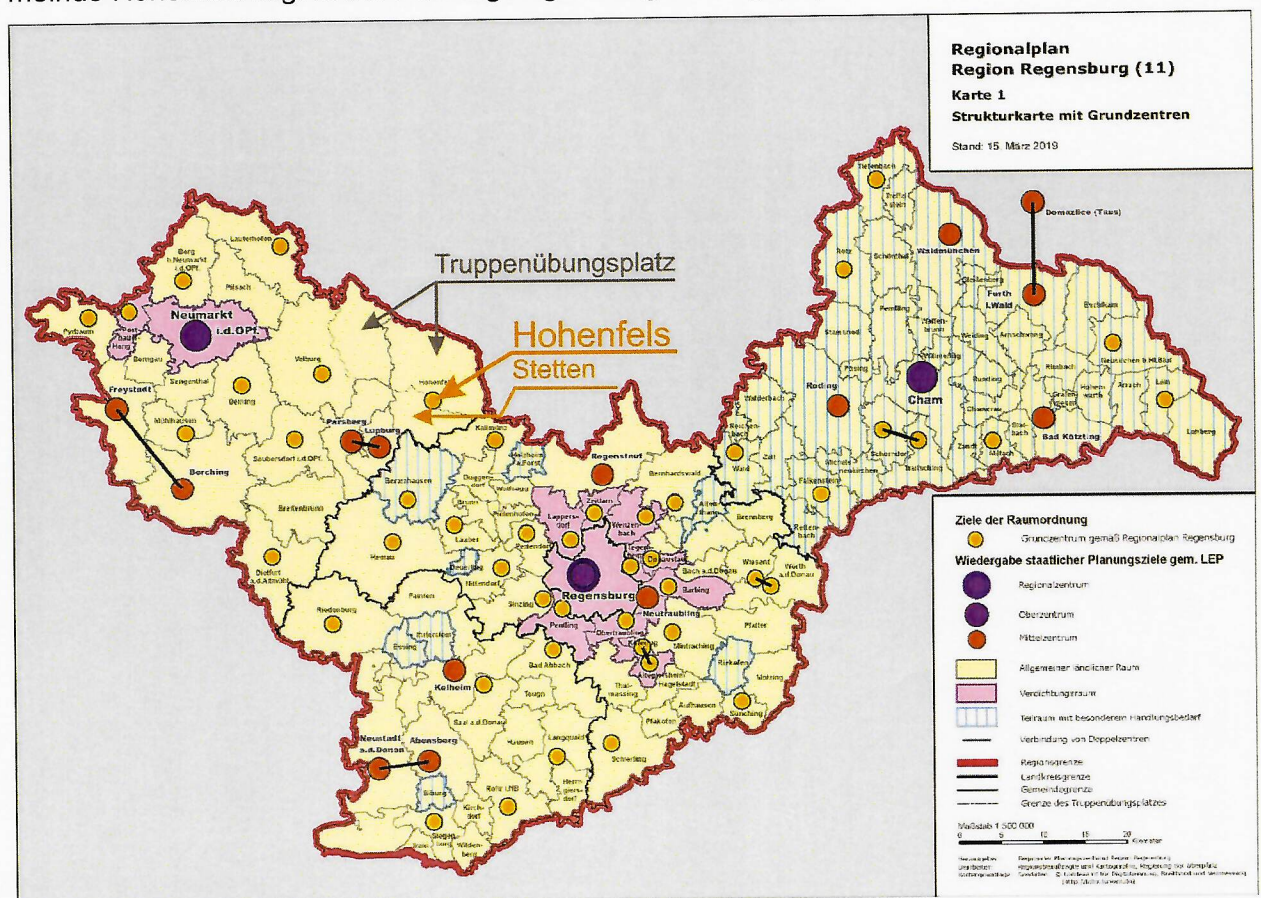
Grundsatz: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

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.

Regionalplanung

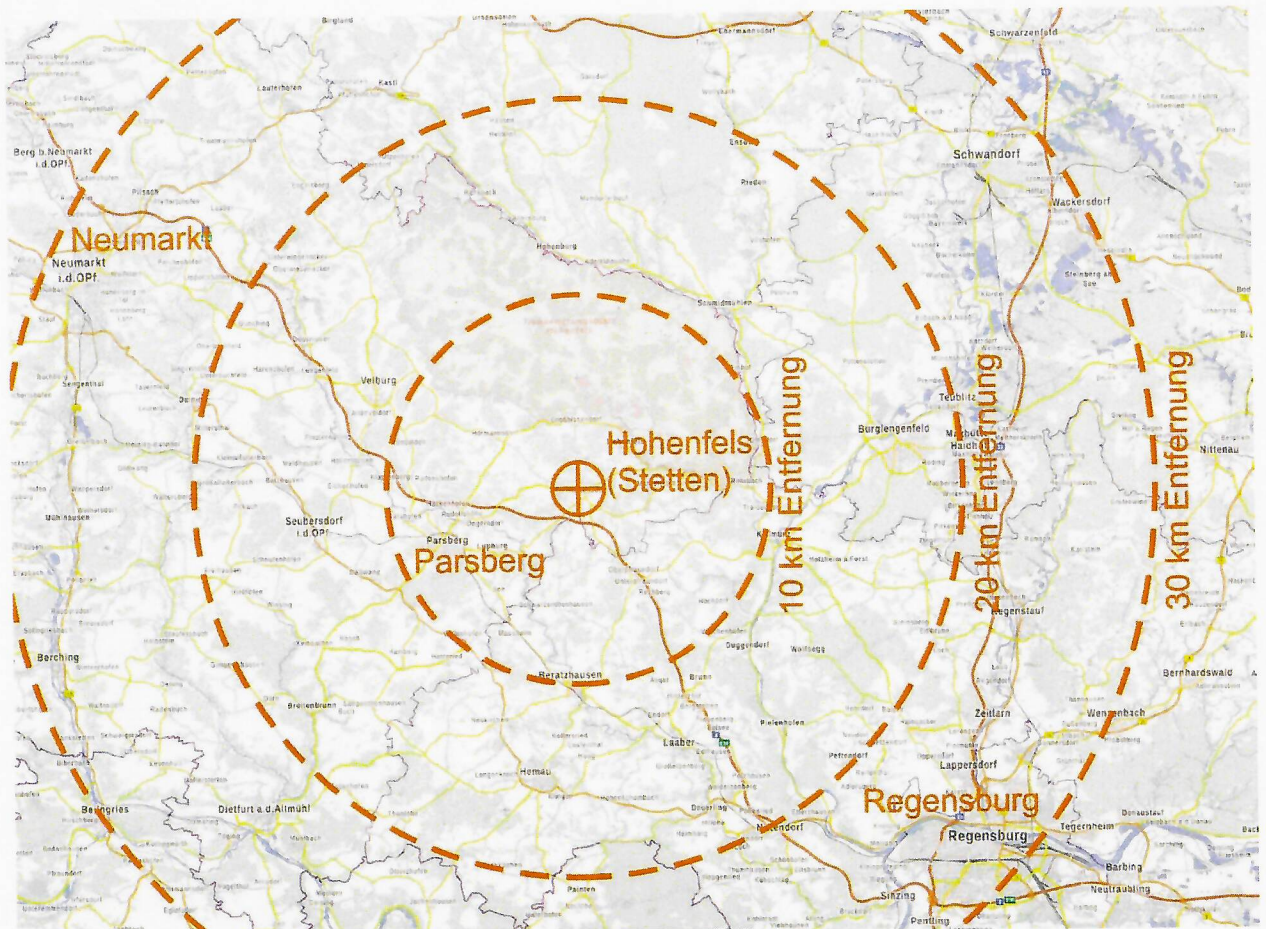
Die Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayerischen Regionen. Die Marktgemeinde Hohenfels liegt in der Planungsregion Regensburg (11).



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 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.

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.

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 Siedlungsraum für 16 Parzellen schaffen, die mit Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern mit max. 2 Wohnungen bebaut werden können. Gegenüber den bestehenden, aus der dörflichen Struktur heraus entstandenen Grundstücken, sollen auch kompaktere Parzellengrößen ausgewiesen werden, um der vermehrten Nachfrage nach kleineren Grundstücken, als auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Deswegen soll die Bebauung möglichst verdichtet angelegt werden.

Andererseits soll auch der Charakter mit einer etwas aufgelockerten Bebauung im dörflichen Umfeld nicht gänzlich verloren gehen.

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

6. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

6.1. Verkehrsrechtliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über bereits bestehende Flurwege im Westen und Osten (Planstraßen A und C) die ausgebaut werden, mit Anbindung der Planstraße A, so dass eine ringförmige Erschließung erfolgt und keine Wendeanlagen erforderlich werden. Die innere Erschließung ist mit den Stichstraßen (D und E) für die Parzellen 13 bis 16 vorgesehen. Aufgrund der geringen Ausbaulänge der Stiche und der jeweils nur 2 angeschlossenen Grundstücke werden keine Wendeanlagen vorgesehen. Aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung ist die Nutzung der Stiche als Mischverkehrsfläche ohne gesonderte Anlage eines Gehweges vorgesehen.

Die Verkehrsanlagen besitzen 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 5,0 m als Fahrbahn und 2,5 m als Mehrzweckstreifen angelegt werden. Die Stichstraßen werden mit 5,0 m Breite als Mischfläche vorgesehen.

Aufgrund der Topographie des Geländes sind Steigungen unvermeidbar und in den Planstraßen und Stichen mit bis zu ca. 12 % erforderlich. Hierbei sind 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.

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 allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Auch die Umgebung des Planungsbereichs ist größtenteils auch von Wohnbebauung geprägt.

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

Die Baunutzungsverordnung gibt für allgemeine Wohngebiete (WA) Obergrenzen vor: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Die GRZ wird gegenüber der Baunutzungsverordnung für das Teilgebiet I mit Einzelhausbebauung nicht ausgeschöpft (GRZ 0,35) um eine Versiegelung zu begrenzen. Die GFZ wird ebenso für das Teilgebiet I (GFZ 0,6) und Teilgebiet II (GFZ 0,7) nicht ausgeschöpft, um eine übermäßige Verdichtung zu begrenzen.

Für das Teilgebiet I werden drei Vollgeschosse und im Teilgebiet II zwei Vollgeschosse zulässig sein, um die Möglichkeit zu bieten, kompakte Baukörper zu gestalten. Drei Vollgeschosse werden zugelassen, um im Teilgebiet I aufgrund der Hangneigung auch eine Bebauung mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss zu ermöglichen.

Für das Baugebiet wird im Teilgebiet I eine Einzelhaus- bzw. im Teilgebiet II eine Doppelhausbebauung vorgesehen. Um den Charakter eines Geschosswohnungsbaus zu unterbinden, sind je Gebäude bzw. Haushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

Die Gebäudestellungen folgen in der Hauptsache der Geometrie des Planungsgebietes.

Als Grundrissform sind rechtwinklige 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. Bei Doppelhausbebauung betrifft dies auch das gesamte Gebäude und nicht nur eine Haushälfte. Lediglich für Garagen ist die im Plan festgesetzte Firstrichtung bindend, damit die Traufe nicht als Grenzbebauung entsteht.

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 zur 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.

Für die Bebauung sind die Bauweisen E (Erdgeschoss), E+D (Erd- und Dachgeschoss) sowie E+I (Erd- und Obergeschoss) sowie im Teilgebiet I zusätzlich die Bauweise U+E+D (Untergeschoß, Erd- und Dachgeschoss) zugelassen um den unterschiedlichen Nutzungsinteressen Raum zu geben.

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 Dach-einschnitten (in die Dachfläche integrierte Terrassen) entsprechen nicht dem örtlichen Umfeld

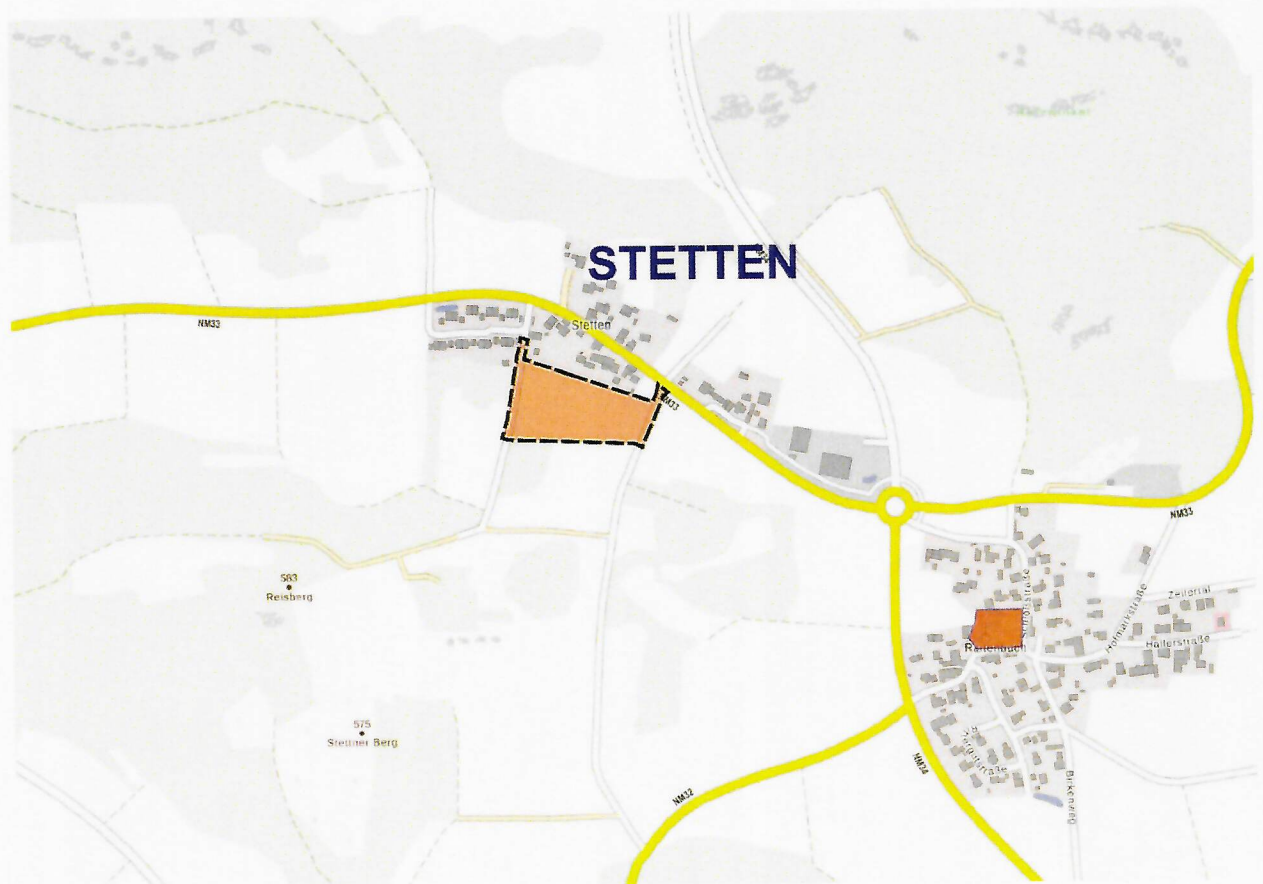
und werden daher ausgeschlossen. Als Dachformen werden Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeldach und versetztes Pultdach vorgesehen.

Als Dachdeckung sind kleinteilige Dachsteine oder -ziegel in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen vorgesehen. Bei Pultdächern sind auch industriell gefertigte Paneele und Bekleidungen zulässig. Bleideckungen und -bekleidungen sind aus ökologischen Gründen unzulässig. Zink- oder Kupferdeckungen und -bekleidungen sind auch nur für untergeordnete Kleinfächen zulässig.

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.

Die Grenzgaragen wurden giebelständig zur Nachbargrenze vorgesehen. Dadurch kann der Ortsgang bündig mit der Grenze abschließen und der Traufüberstand auf dem eigenen Grundstück stattfinden. Für Garagen wurden weitere planungsrechtliche Vorschriften getroffen. Dadurch sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer möglich. Für diese sind aus ökologischen Gründen Dachbegrünungen vorzusehen.

6.4. Denkmalschutz



Karte 7: Auszug aus bayerischer Denkmaltatlas, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Entsprechend des bayerischen Denkmalatlas (siehe Karte 7) 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.

6.5. 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.



Karte 8: Auszug aus Bayernatlas mit Darstellung des wassersensiblen Bereichs (grüne Flächen). Verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

6.6. 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 vom 08.03.2023 vor. Dieses liegt 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. Der Sickerversuch erbrachte eine Durchlässigkeit k_f von $3,8 \cdot 10^{-6}$ m/s was knapp innerhalb des für Versickerung zulässigen Wertebereiches liegt. Eine Versickerung ist somit gem. Gutachten möglich.

Über die Verwertung der vorhandenen Böden gibt das Gutachten in einer orientierenden Untersuchung zur Entsorgung von Abfällen Auskunft.

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. Zur Versickerung wird ein zentrales Sickerbecken mit einem Fassungsvermögen von ca. 500 m³ vorgesehen. 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.

Für die jeweiligen Parzellen sind eigene Regenrückhaltezysternen vorgesehen. Diese sollen die Regenwassernutzung und -rückhaltung verbessern und werden nicht auf das erforderliche Volumen der zentralen Sickeranlage angerechnet.

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 bis zum Abbau der Leitung einzuhalten sind. Im Sinne einer flächensparenden und wirtschaftlichen Ausnutzung von Baugrund ist vorgesehen, diese im Geltungsbereich abzubauen und in den öffentlichen Verkehrsflächen in der Erde zu verlegen.

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 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. 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.

6.9. Forsten

Das geplante Baugebiet grenzt im Westen und 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 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 südlichen Ortsrand südlich der Kreisstraße NM33 eine Ortsentwicklung in Form eines Bebauungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet (WA).

Das geplante Baugebiet liegt etwa 100 m südlich des Mittelpunktes des Ortsteiles Stetten und etwa 3,5 km südwestlich des Ortszentrums von Hohenfels. Der Truppenübungsplatz Hohenfels liegt etwa 4 km nördlich.

Die Planungsfläche ist ca. 1,688 ha groß.

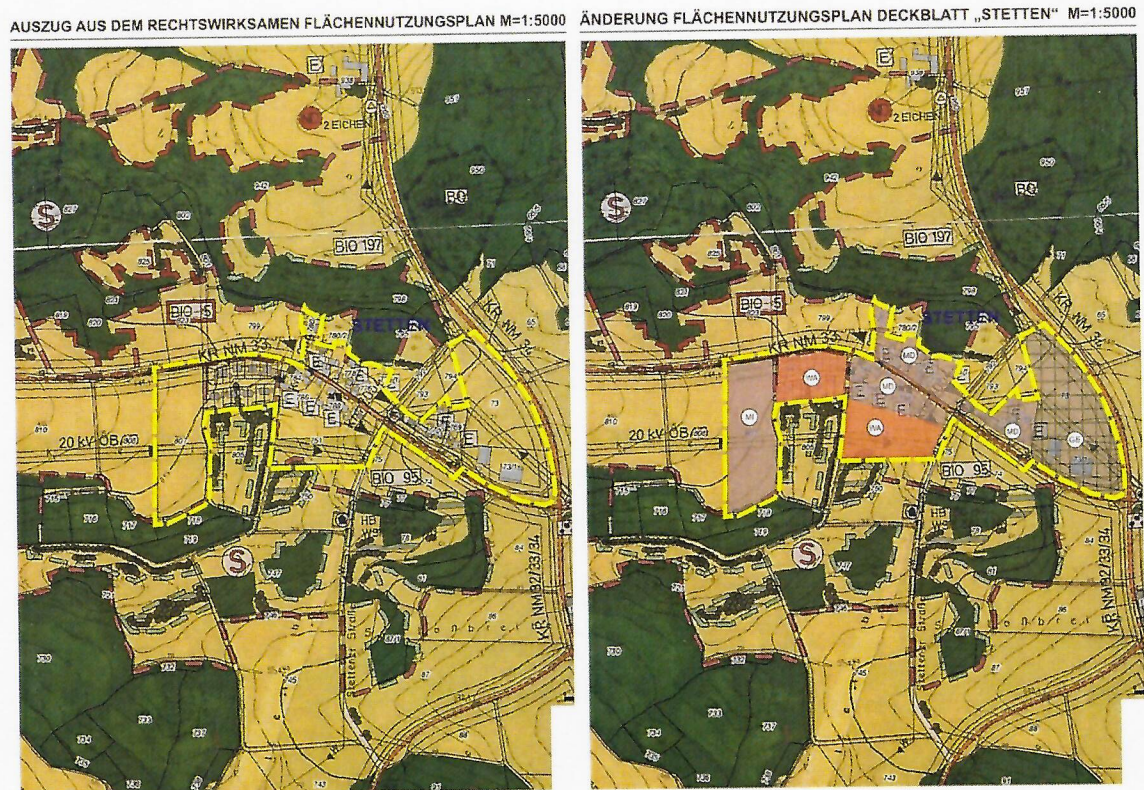


Digitale Ortskarte mit Plangebiet (rot), o.M.

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

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



Luftbild ohne Maßstab, mit Bebauungsplanumgriff BP 'Winterberg' (rot), © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024;
Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg.

Der Planungsbereich mit insgesamt ca. 1,688 ha besteht aus einer etwa trapezförmigen, bislang landwirtschaftlich genutzten Acker- bzw. Wiesenfläche, die unmittelbar südlich der bestehenden Ortsbebauung nördlich liegt.

Das Planungsgebiet fällt im Wesentlichen mit einer Hangneigung von einem zentralen Hochpunkt im Südwesten von 572 m ü.NN nach Nordosten mit 555 m ü.NN ab. Die Hangneigung beträgt von ca. 20 % im Südosten bis ca. 6 % im Nordwesten.

Der Geltungsbereich beinhaltet zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Flurstück-Nummern 751 und Teilflächen der Flurstück-Nummern 720 und 752 Gemarkung Raitenbuch.

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

- Im Norden durch die bestehende Bebauung mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden entlang der Ortsstraße Kreisstraße NM 33
- Im Osten durch den bestehenden Wirtschaftsweg mit begleitenden schmalen Grün- und teilweise Gehölzstrukturen.
- Im Süden durch die Flurstücksgrenze der Flurstücks-Nummern 751 mit der Flurstück-Nummer 750 (Wald und Ackerfläche)
- Im Westen durch den bestehenden Wirtschaftsweg mit westlich begleitenden Gehölzstrukturen, östlich des Wirtschaftsweges liegt ein sehr schmaler Saum zum Acker hin.

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

Stetten liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Das Planungsgebiet für den künftigen Bebauungsplan „Winterberg“ wird weit überwiegend durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen gebildet.

Randlich liegen im Osten und Westen an den begrenzenden vorhandenen Flurwegen schmale Grün- und teilweise auch Gehölzstrukturen (Hecken).

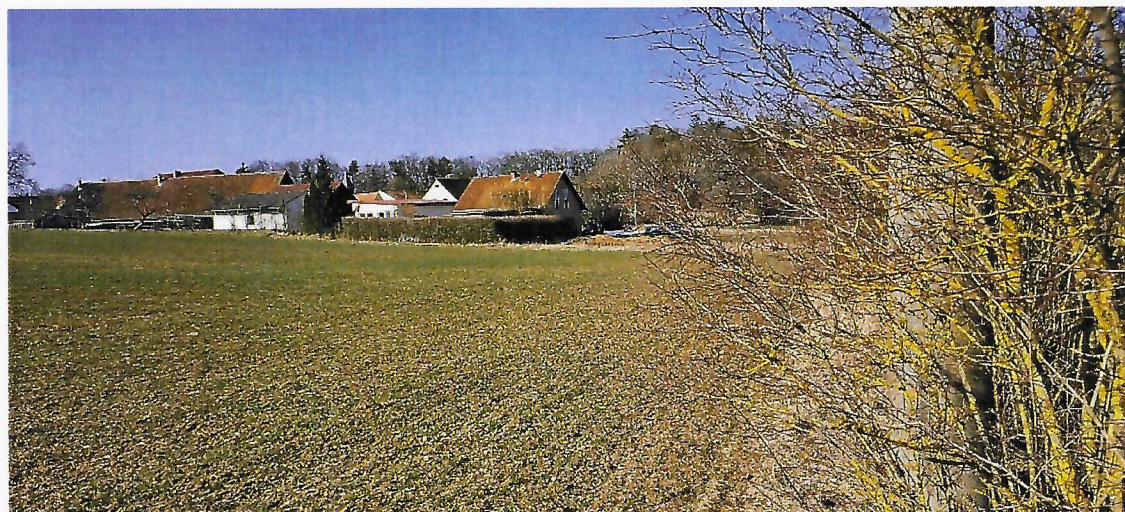
Schützenwerte Gehölzbestände oder andere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind, bis auf die bestehenden Gehölze am West- und Ostenrand (bleiben überwiegend in der Planung bestehen) nicht vorhanden.



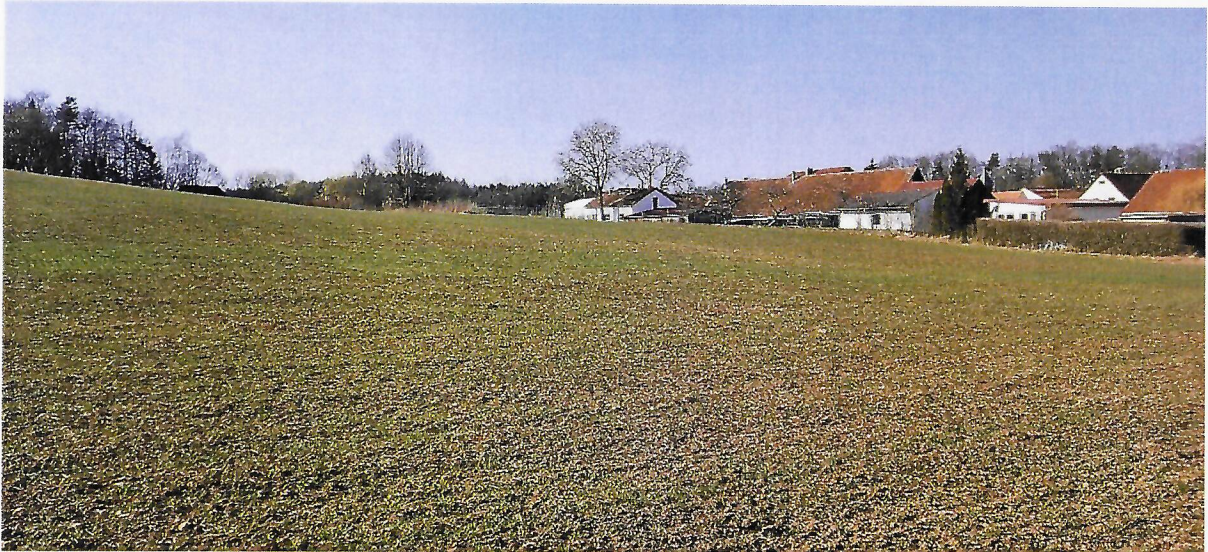
Planungsgebiet vom Flurweg im Nordosten aus, Blick nach Westen. Quelle: FLU Planungsteam



Planungsgebiet vom Flurweg im Nordosten aus, Blick nach Südwesten. Quelle: FLU Planungsteam



Planungsgebiet vom Flurweg im Südosten aus, Blick nach Nord. Quelle: FLU Planungsteam



Planungsgebiet vom Flurweg im Südosten aus, Blick nach Nordwesten. Quelle: FLU Planungsteam

Innerhalb und im Umfeld des geplanten Baugebietes liegen keine biotopkartierten Flächen.

Es liegen keine Flächen gem. § 30 BNatSchG vor.

Ebenso gibt es keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte.

Grünordnerische Maßnahmen, Minimierung der Eingriffe, gestalterische Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht für das geplante Areal ein allgemeines Wohngebiet mit Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit ca. 16 Parzellen vor.

Die Erschließungs- und Baustruktur folgt den Gegebenheiten. Es erfolgt eine hangparallele Erschließung ausgehend von den (auszubauenden) Wegen im Westen und Osten. Kleine Erschließungsstiche nach Süden hin erschließen die straßenfernere Bebauung im Süden wirtschaftlich und zurückhaltend.

Die bisherigen Wirtschaftswege behalten dabei Ihre Funktion zur Erschließung der land- und forstwirtschaftlichen Flur wie bisher.

Die geplante Bebauungsdichte liegt mit Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,35 und Geschoßflächenzahlen von 0,7 bzw. 0,6 im Rahmen, bzw. unterhalb der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Wohngebiet. Im nördlichen, flacheren Bereich ist eine maximal zweigeschossige Bebauung geplant, während in den steileren südlichen Gebietsteilen (mit Geschoßsprüngen innerhalb der Grundstücke) bis maximal drei Geschoße zulässig sind (Untergeschoße nach Norden hin als Vollgeschoße)

Die geplanten Parzellengrößen der Grundstücke liegen zwischen ca. 600 m² und ca. 850 m².

Eine Orientierung an der Baustruktur der Umgebung ist städtebaulich nicht sinnvoll und möglich, da es sich um heterogene Bebauung handelt. Im Planungsgebiet nördlich der geplanten Erschließungsstraße sind die Grundstücke in 6 Parzellen mit Einzelhausbebauung aufgeteilt. Südlich des geplanten Erschließungsstraßen befinden sich zusätzliche 11 Parzellen mit Einzelhausbebauung.

Im Nordosten des Planungsbereichs ist ein Sickerbecken für Niederschlagswasser vorgesehen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt an den vorhandenen, in das Baugebiet verlängerten Kanal.

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.



Bebauungsplan „ mit integriertem Grünordnungsplan, Entwurf o.M., Stand: 06.06.2024;
Quelle: IB Wöhrmann Hagelstadt / FLU Planungsteam

Die grünordnerische Planung zielt besonders daraufhin ab, den Planungsbereich möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern. Die Erschließung des neuen Areals erfolgt daher über bestehende Verkehrswege. Die geplante Bebauung fügt sich in Art und Maß der Nutzung ins das bisher aus gemischter Bebauung (Gehöftstruktur, teilweise bereits ausschließlich Wohnstruktur insbesondere im Nordwesten des Planungsbereichs) bestehende Dorf Stetten ein; auf eine flächenschonende Parzellenausweisung wurde geachtet. Die landwirtschaftlichen Erwerbs- und Produktionsflächen im Umfeld bleiben weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftbar, da vorhandene Wegebeziehungen weiterhin aufrechterhalten werden. In der Planung wurden die die Wirtschaftswege im Osten und Westen säumenden Grün- und insbesondere die Gehölzheckenflächen wo immer möglich als zu erhalten festgesetzt.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen die wesentlichen öffentlichen Grünflächen im Bereich des Niederschlagswasser-Sickerbeckens. In diesem Bereich wurden Festsetzungen der Grünordnung zur Baumpflanzung (quantitativ und qualitativ) sowie zur flächigen Begrünung 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 definierte Ansaatflächen herzustellen und zu unterhalten.

Die privaten Grundstücksflächen sind hinsichtlich der Durchgrünung mit flächenhaften Pflanzgeboten (je 300 m² ein Baum der Baumauswahllisten sowie darauf anrechenbar mit straßenraumbegleitenden Baumpflanzungen mit variabler Baumstellung) zu versehen.

Um einen angemessenen Ortsrand nach Süden auszubilden, wurde ein Pflanzgebot in Form einer mind. 3,0 m breiten mehrreihigen Strauch- und Heisterpflanzung (gem. der Artenauswahlliste) festgesetzt. Alle Gehölzfestsetzungen wurden mit Mindestpflanzqualitäten versehen.

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

Die ökologische Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Planung.

Kompensation unvermeidlicher Eingriffe, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ermittlung des räumlichen Ausgleichsbedarfs durch den Eingriff in den Standort

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 am West- und Ostrand am Rand der jeweilige Wirtschaftswege Biotopstrukturen in Form von Hecken und Säumen.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage am Ortsrand und 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 wird auf einer derzeit überwiegend als Acker genutzten Fläche Baurecht für Wohnbaunutzung geschaffen. Mit seiner Umsetzung entfallen diese Anbauflächen für die regionale Landwirtschaft zunächst. 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 Baugebiets bestmöglich entgegenzuwirken.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken genutzt bzw. gedrosselt abgegeben. Durch die in der Planung festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Durchgrünung der Grundstücksflächen (straßenraumwirksam), der Pflanzgebote an den Grundstücksflächen am Südrand wird das Wohngebiet, durchgrünt, in das Landschaftsbild nach Süden besser eingebunden und strukturiert.

Artenschutzrechtlich sind erforderliche Rodungsmaßnahmen an Gehölzen auf die Zeit außerhalb der Brutzeit festgelegt.

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 Eingriffsf lächen Fl. Nr. 751.720/2(Tfl.), 752(Tfl.) Gemarkung Raitenbuch							
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	1340 m ²	0	
A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	3		0,35	9.685 m ²	10.169	
A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	3		0,4	1.756 m ²	2.107	
A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	3		1,0	1.810m ²	5.430	
B112 - Mesophile Gebüsche/ Hecken(z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	mittel	8		0,0	296 m ²	0	
				1,0	160 m ²	1.280	
K22 - Alpine/Subalpine Hochstaudenfluren, hypertropher Standorte (z.B. : Lägerfluren)	gering	3		0,0	105 m ²	0	
				1,0	70 m ²	210	
V51 - Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen(z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)	gering	3		0,0	616 m ²	0	
				1,0	290 m ²	870	
V11 -Verkehrsfläche, versiegelt (mit wasserundurchlässiger Beton,- Asphalt- oder Pflasterdecke)	keine	0		0,0	743 m ²	0	
					gesamt m ² = 16.871 m ²		
					Verlust in WP gesamt =		20.276

* 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 Böschung- und sonstigen Straßennebenflächen).
Z 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.
Aufwertung entspr. § 7 Abs. 5 BayKompV i. V. m. Valtugshinweisen 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 20.276 Wertpunkten (WP).

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In den ökologischen Ausgleichsflächen ist das oben dargestellte Eingriffsmalus von 20.276 Wertpunkten durch Aufwertung der in der Ausgleichsfläche vorliegenden BNT mit angemessenen 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 Waldhecken und landwirtschaftlichen 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 WA „Winterberg“ (Ortsteil Stetten) erfolgt auf derselben Flurnummer und im unmittelbaren Zusammenhang auch die Aufwertung für den parallel aufgestellten Bebauungsplan MI „Winkel“ (Ortsteil Stetten).

Die Folgenden Darstellungen und Berechnungen auf Basis der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zeigen die Bestandsbewertung der Teilfläche von 3.216 m² der Flurnummer 1021 (Gemarkung Großbissendorf) sowie deren Bewertung bei Umsetzung der Zielmaßnahmen in Form von Saumflächen (vor derzeitigen Waldrändern) sowie in Form von Extensivgrünland.

AUSGLEICHSFÄCHE LAGEPLAN - BESTAND, M 1: 2000



Nachweis der Kompensation




Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes FLNR 1021 (Tif.) Gmk. Großbissendorf				
Biofop- und Nutzungstypen - Bestand	Grundwert	WP*	Fläche	WP*
 A11-Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	hoch	2	3.216 m ²	6.432
			gesamt m ² = 3.216 m ²	
			Ausgangswert in WP gesamt=	6.432

* WP= Wertpunkte

Die Bestandswertigkeit der für Ausgleich vorgesehenen Teilflächen von 3.216 m² (intensiver Acker) beträgt 6.432 Wertpunkte (WP).

AUSGLEICHSFLÄCHE LAGEPLAN -ENTWICKLUNG, M 1: 2000



Erfassung und Bewertung der Entwicklungsziele FLNR 1021 (Tlf.) Gmk. Großbissendorf				
Biotop- und Nutzungstypen - Planung (Entwicklungsziel)	Grundwert	WP*	Fläche	WP*
 G213-Artenarmes Extensivgrünland (z.B. Rotsch-wingel-Rotstraußgras-Wiesen oder Weiden)	mittel	8	2.127 m ²	17.016
 K122-Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren - Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren - frischer bis mäßig trockener Standorte	mittel	6	266 m ²	1.596
 B112 - Mesophile Gebüsche/ Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	mittel	10	823 m ²	8.230
			gesamt m ² = 3.216 m ²	
			Ausgangswert in WP gesamt=	26.842

* WP= Wertpunkte

Die unter Ansatz der Zielstrukturen erfolgten Bewertung der Ausgleichs-Teilfläche ergibt eine Flächenwertigkeit von 26.842 Wertpunkte (WP).

Unter Abzug der Ausgangswertigkeit ergibt sich eine Aufwertung (in WP) von 20.410 WP auf der Ausgleichsfläche, die den Wertpunktemalus in der geplanten Bebauungsfläche (WA „Winterberg“ in Stetten) von 20.276 WP vollständig ausgleicht.

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

Aufwertungsrechnung Ausgleichsfläche

26.842 WP (nachher - Umsetzung Entwicklungsziel)
- 6.432 WP (vorher - Bestand)
= 20.410 WP Kompensation-Aufwertung

Erforderliche Kompensation gem. BayKompV durch das geplante Bauvorhaben auf Fl. Nr. 751,720/2(Tfl.), 752(Tfl.), Gmk. Raitenbuch Bebauungsplan "Winterberg" = 20.276 WP

Durch die oben aufgeführten Aufwertungsmaßnahmen auf der Kompensationsfläche - FLNR 1021(Tfl.) Gmk. Großbissendorf mit 20.410 WP kann der entstehende Eingriff mit 20.276 WP vollständig ausgeglichen werden.

Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
Es ergibt sich ein rechnerischer Überschuß von 134 WP.

8. Kenndaten der Planung

Geltungsbereich ca.	1,688 ha
Wohnbauflächen ca.	1,144 ha
Straßenverkehrsflächen ca.	0,306 ha
Öffentl. Grünflächen	0,236 ha
Abfallentsorgung	0,002 ha

Zusammenstellung der Parzellengrößen (gerundet)

Parzellen Nr.	Fläche	GRZ	zul. Grund- fläche	
1	790	0,35	277	m2
2	660	0,35	231	m2
3	660	0,35	231	m2
4	660	0,35	231	m2
5	855	0,40	342	m2
6	900	0,40	360	m2
7	630	0,35	221	m2
8	670	0,35	235	m2
9	600	0,35	210	m2
10	690	0,35	242	m2
11	675	0,35	236	m2
12	625	0,35	219	m2
13	830	0,35	291	m2
14	785	0,35	275	m2
15	750	0,35	263	m2
16	660	0,35	231	m2
Gesamt	1.140		4.095	m2

- / -