



Markt Hohenfels

Landkreis Neumarkt

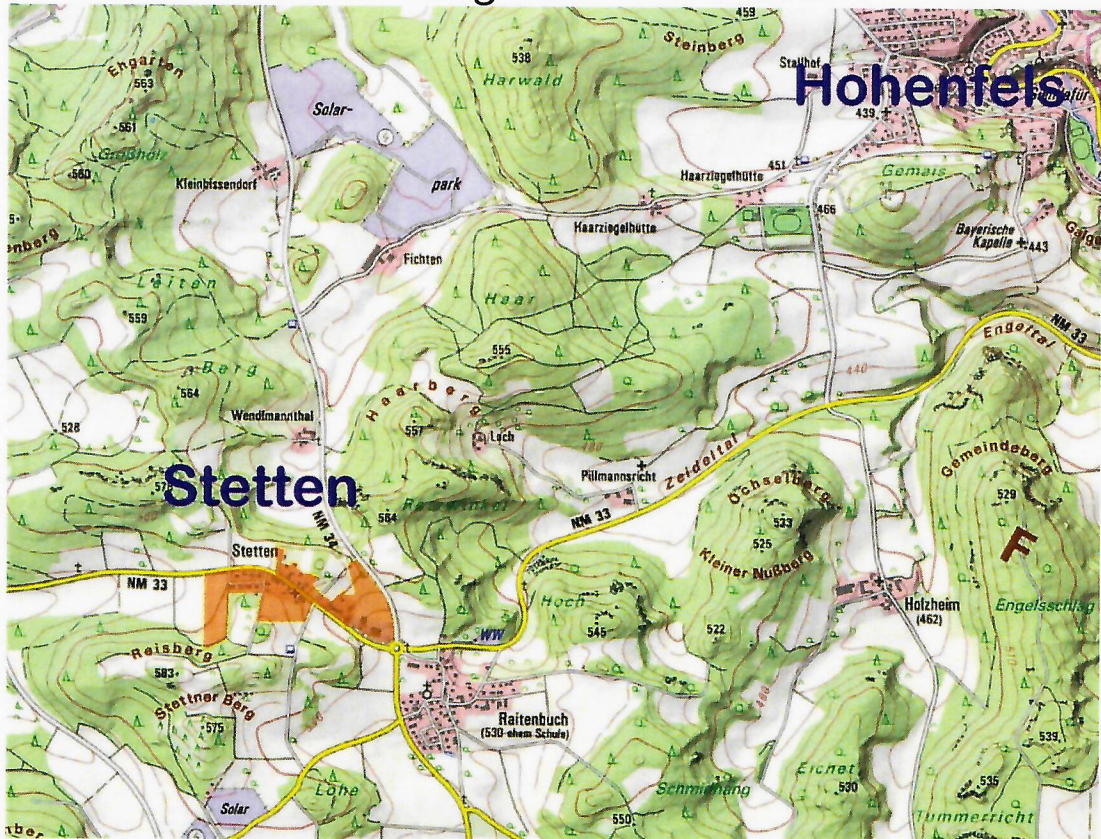
Regierungsbezirk Oberpfalz

Flächennutzungsplan

mit integriertem Landschaftsplan

Änderung Deckblatt „Stetten“

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
TEL: 0941/29745-0

93049 REGENSBURG
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

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Änderung Deckblatt „Stetten“, 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

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Änderung Deckblatt „Stetten“, in der Fassung vom 12.09.2024, Seite 1 bis 18

Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch,

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Änderung Deckblatt „Stetten“, in der Fassung vom 12.09.2024, Seite 1 bis 21

Bauplanungsrechtliche Begründung

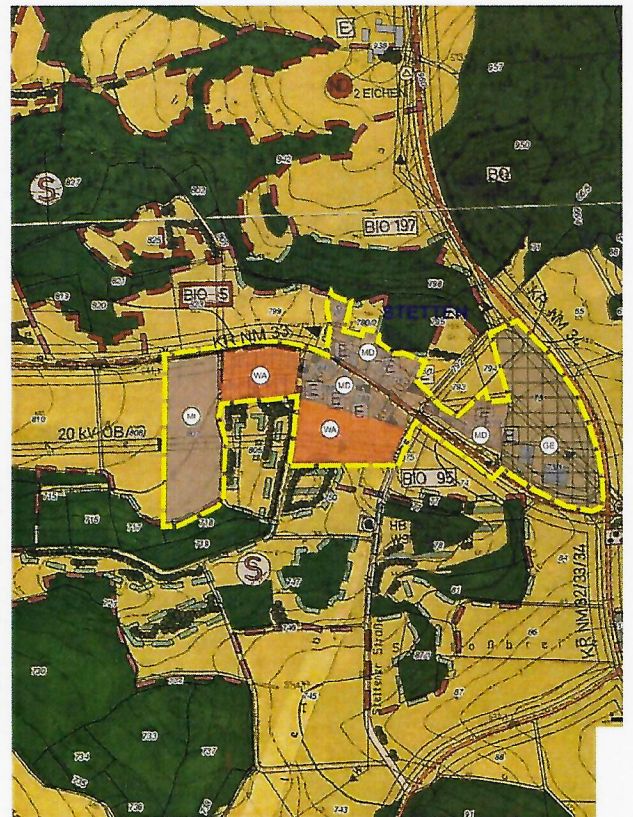
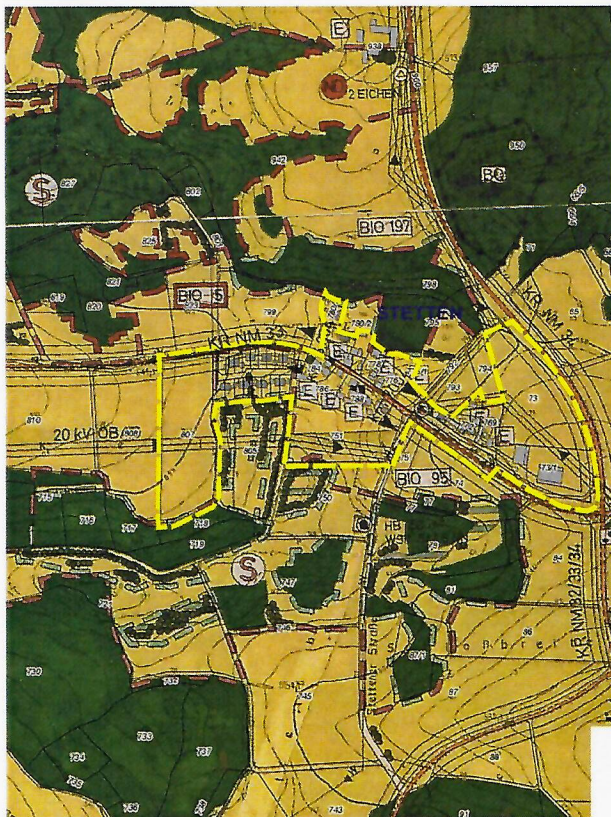
nach Paragraph 9, Absatz 8 BauGB

1. Planungsrechtliche Situation

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

AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M=1:5000

ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT „STETTEN“ M=1:5000



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

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

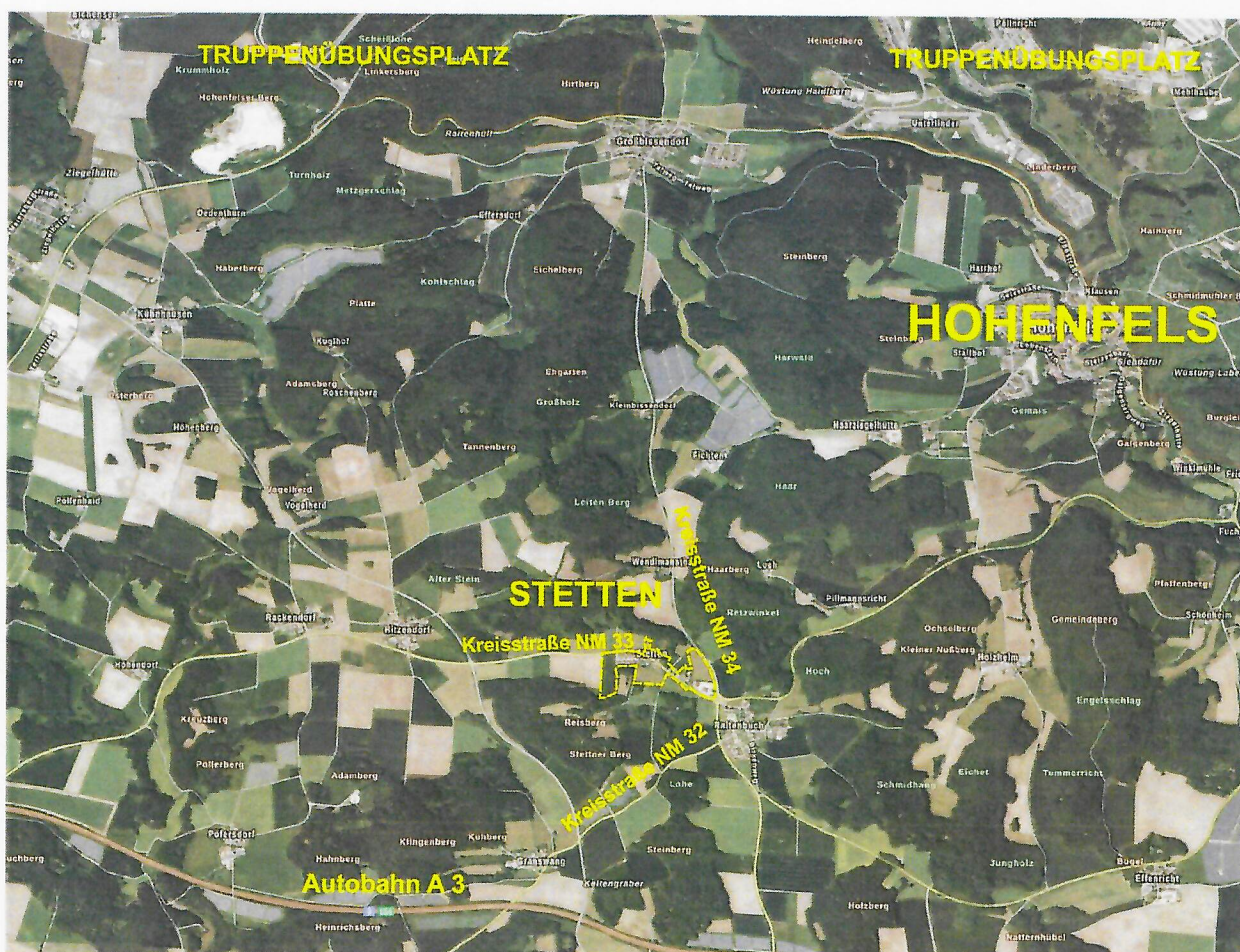
2. Ausgangssituation

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

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

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

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



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

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

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

3. Anlass und Ziele der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes begründet sich insbesondere durch:

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

4. Bedarfsnachweis

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

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

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

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

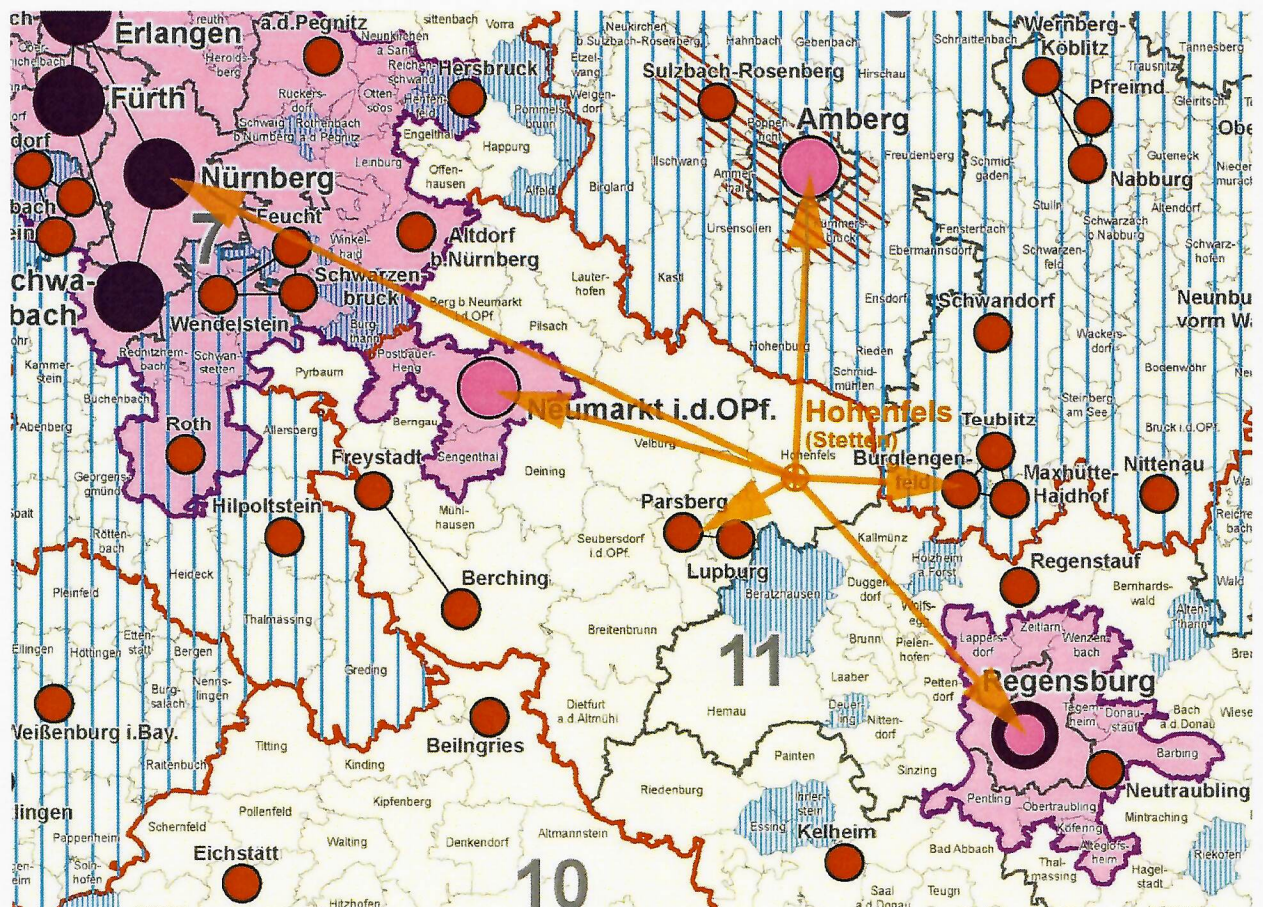
Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

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

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

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



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

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

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

Im Leitbild ist dargelegt, dass attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen geschaffen werden sollen. Dazu sollen Nachteile strukturschwächerer Räume 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 von neuen Gebieten wird dieser Zielvorstellung entsprochen.

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

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

LEP 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

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

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

LEP 3.1.1: Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

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

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

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

LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

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

Weitere Potentiale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung.

LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

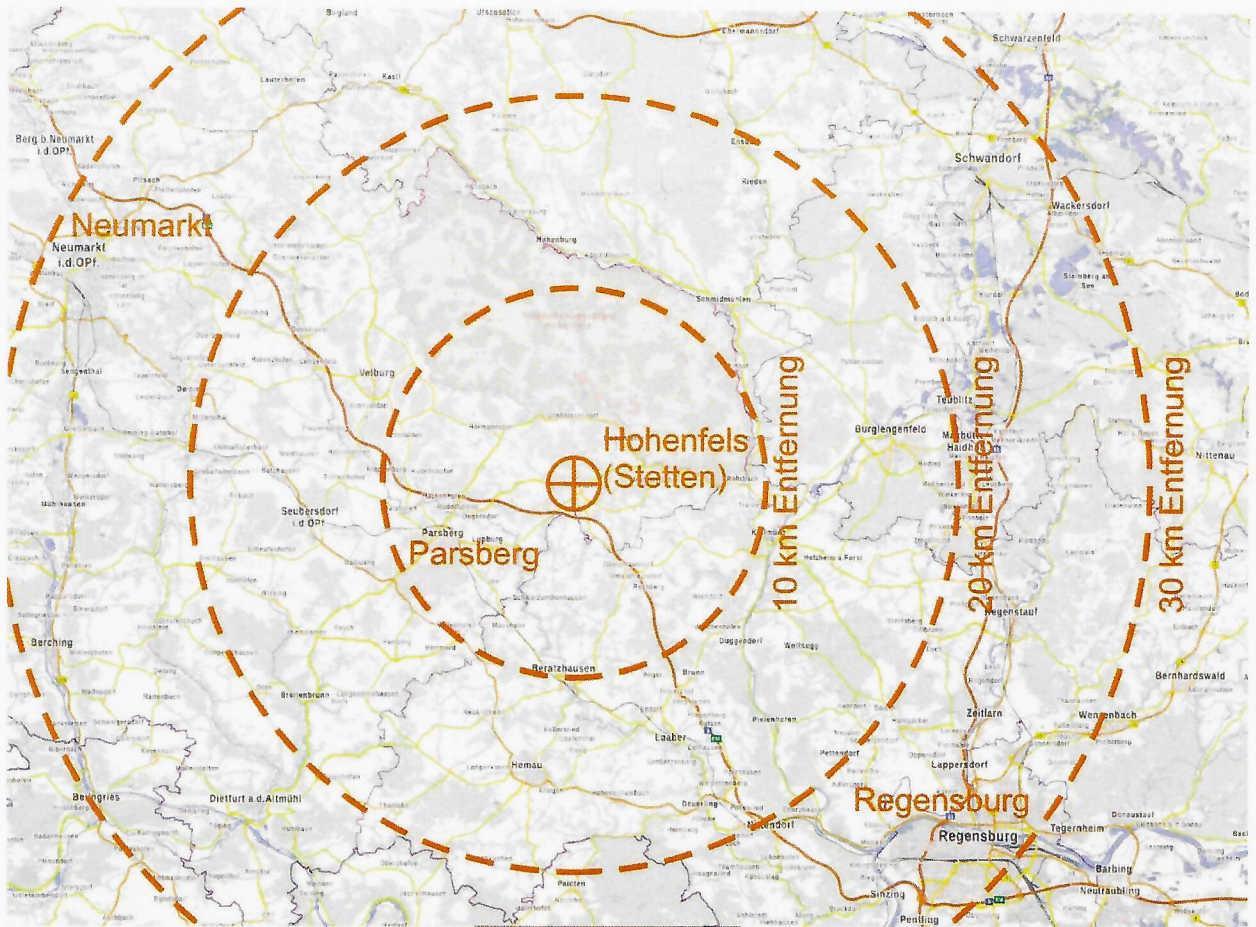
Grundsatz: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

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

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

Regionalplanung

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



Karte 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 Teil des Bedarfs ab.

II Siedlungswesen, 1 Siedlungsstruktur 1.4:

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

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

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

IV Gewerbliche Wirtschaft, 1 Regionale Wirtschaftsstruktur 1.1:

Ziele: Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird. Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass

- die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird,
- der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird,
- geeignete Verdienstmöglichkeiten für Zu- und Nebenerwerbslandwirte im außerlandwirtschaftlichen Bereich, insbesondere in den Gebieten nördlich der Donau, gesichert und geschaffen werden.

IV Gewerbliche Wirtschaft, 2 Entwicklung der Teilräume 1.2.3:

Ziele: Die Erwerbsmöglichkeiten sollen insbesondere im Mittelbereich Parsberg nachhaltig verbessert werden. Es soll deshalb darauf hingewirkt werden, weitere Arbeitsplätze vor allem im Mittelzentrum Parsberg und in den Kleinzentren u. a. Hohenfels zu schaffen.

IV Arbeitsmarkt, 1 Arbeitsmarktausgleich 1.1:

Ziele: Das Angebot und die Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt sollen sich innerhalb der Region und nach Möglichkeit innerhalb jedes mittelzentralen Verflechtungsbereiches (regionaler Arbeitsmarkt) ausgleichen. Im Interesse dieses Ausgleichs soll darauf hingewirkt werden, dass für die in der Region wohnhaften Erwerbspersonen ein nach Zahl und Qualität ausreichendes Arbeitsplatzangebot zur Verfügung steht.

IV Arbeitsmarkt, 1 Arbeitsmarktausgleich 1.2:

Insbesondere soll u. a. angestrebt werden:

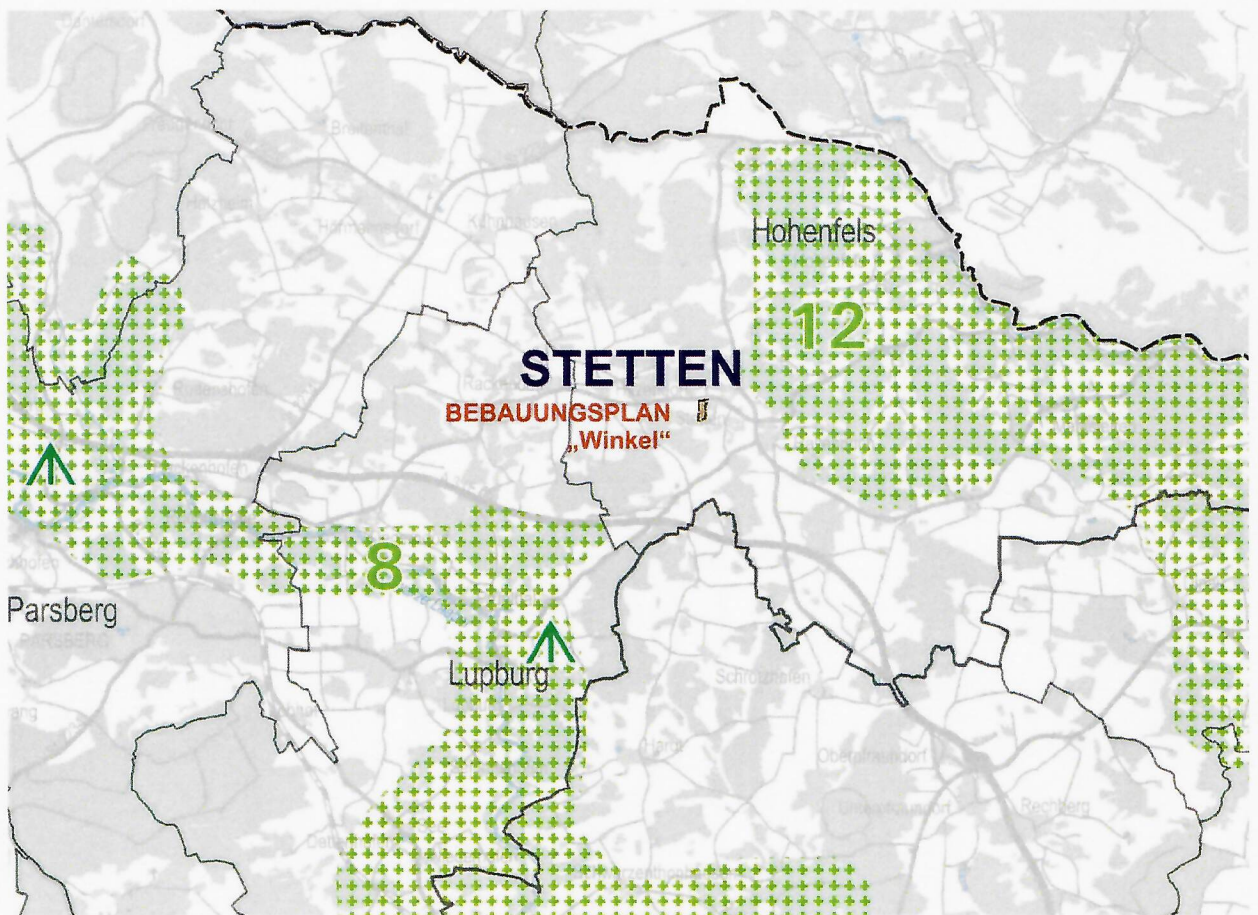
- den regionalen Arbeitsmarkt Neumarkt i.d.OPf. in seiner Eigenständigkeit gegenüber dem Arbeitsmarktzentrum Nürnberg zu stärken und vor allem im Gebiet Parsberg/Breitenbrunn/Seubersdorf i.d.OPf./Velburg die hohen Auspendlerzahlen zu verringern

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

II Siedlungswesen, 1 Siedlungsstruktur 1.2:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Der Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen der Raumordnung.

Neben den allgemeinen Zielsetzungen einer organischen Siedlungsentwicklung soll die vorliegende Änderung

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

6. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

6.1. Verkehrsrechtliche Erschließung

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

Aufgrund der vorhandenen Topographie können deutliche Längsneigungen erforderlich werden.

6.2. Bauliche Nutzungen

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

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

6.3. Denkmalschutz



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

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.

6.4. Hochwasserschutz

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



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

6.5. Baugrund, Bodenwasserhaushalt

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

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

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

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

Altlasten sind nicht bekannt.

6.6. Ver- und Entsorgung, Verkehrsanbindung

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

Wasserversorgung:

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

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung im Gemeindegebiet erfolgt über das Kanalnetz des Marktes Hohenfels. Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt durch Anschluss an die gemeindlichen Kanäle. Im Sinne eines wasserwirtschaftlich und ökologisch verträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser soll angestrebt werden, dieses möglichst getrennt und dezentral zu entsorgen. Ebenso soll die Belastung vorhandener Kanäle dadurch nicht verschärft werden.

Müllbeseitigung:

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

Elektrizitätsversorgung:

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

Telekommunikation:

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

Verkehrsanbindung:

Der Personennahverkehr erfolgt durch private und öffentliche Buslinien.

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

6.7. Immissionen, Emissionen, Schutzmaßnahmen

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

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

6.8. Forsten

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

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

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

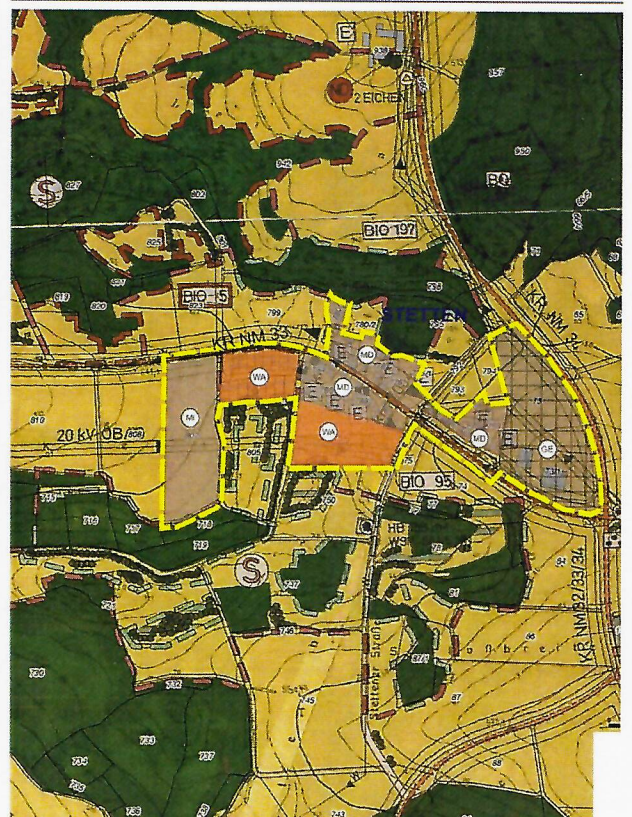
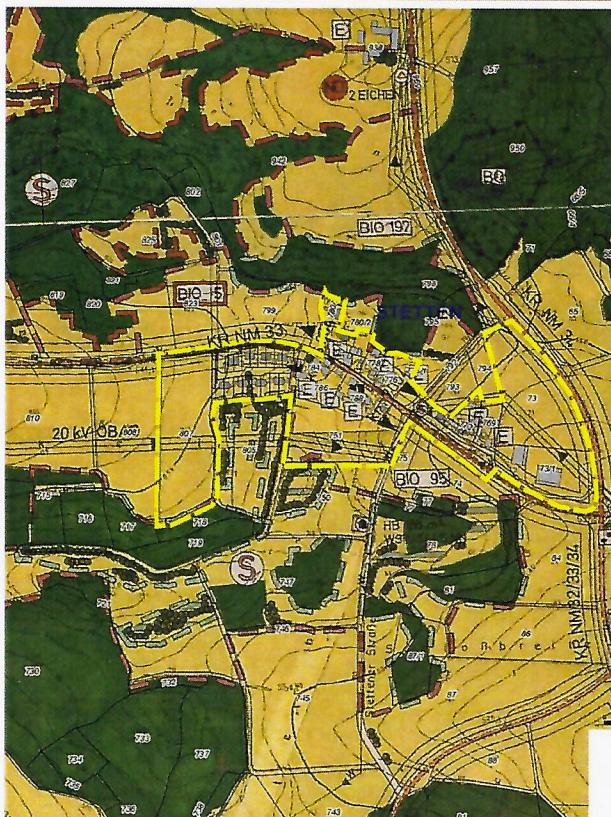
7. Grünordnung

7.1. Bestandsaufnahmen von Natur, Landschaft und Siedlungsstruktur

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

Ortsbereich:

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

Entwicklungsgebiet „WA Winterberg“ südlich des derzeitigen Ortsbereichs:

Den Umgriff der Erweiterungsfläche bilden:

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

Der zusätzlich darzustellende Bereich grenzt an bereits bestehende Siedlungseinheiten.

Die Hauptstruktur der Planungsfläche wird durch einen Acker gebildet.

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

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

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

Den Umgriff der Erweiterungsfläche bilden:

- Im Norden durch die bestehende Kreisstraße NM 33.
- Im Osten durch die bestehende Gemeindestraße und den bestehenden Wirtschaftsweg mit westlich gelegenem vorhandenem Saumstreifen.
- Im Süden durch den bestehenden Wirtschaftsweg mit südlich gelegenem vorhandenem Saumstreifen.

- Im Westen durch die Flurstücksgrenze zur Flurstück-Nummer 808 (Ackerfläche / Wiese).

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

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

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

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

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

7.2. Grünordnerische Ziele und Umsetzung in der Bauleitplanung

Grünordnerisch sollen in der Bauleitplanung vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

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

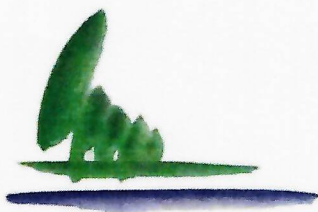


MARKT HOHENFELS
LANDKREIS NEUMARKT
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Umweltbericht

zur
Änderung des
Flächennutzungsplanes
mit integriertem Landschaftsplan
- Änderung Deckblatt „Stetten“ -
Ortsteil Stetten

Planverfasser:



FLU PLANUNGSTEAM

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Kellner & Spörl, Partnerschaft mbB
Margaretenstraße 14
93047 Regensburg
Telefon 0941/297 45-0
Telefax 0941/297 45-20

Fassungsdatum:

12.09.2024

Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Änderung Deckblatt „Stetten“ Markt Hohenfels, LK Neumarkt

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	3
1.1	Gegenstand und Anlass der Planung / Bestandsdarstellung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	5
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1	Betrachtung der Schutzgüter - Bestand	6
	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	6
	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:	7
	Schutzgut Boden (incl. Altlasten).....	7
	Schutzgut Wasser	9
	Schutzgut Klima / Luft.....	10
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	11
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	11
	Wechselwirkungen der Schutzgüter	11
2.2	Beschreibung der Inhalte und Ziele d. Planung	11
2.3	Betrachtung der Schutzgüter – Auswirkungen der Planung	12
	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	12
	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:	12
	Übersicht – Säugetiere	13
	Übersicht – Vögel:	14
	Übersicht – Kriechtiere	15
	Übersicht – Lurche	15
	Schutzgut Boden (incl. Altlasten).....	16
	Schutzgut Wasser	17
	Schutzgut Klima / Luft.....	18
	Schutzgut Landschaftsbild.....	19
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	19
2.3	Zusammenfassung	20
2.4	Wechselwirkungen	20
2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
3.	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Ermittlung des räumlichen Ausgleichsbedarfs durch den Eingriff in den Standort	21

1 Einleitung

1.1 Gegenstand und Anlass der Planung / Bestandsdarstellung

Der Markt Hohenfels plant eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Ortsteil Stetten.

Im bestehenden Flächennutzungsplan sind die bisherigen bebauten Flächen von Stetten nicht als Flächen nach BauNVO sondern als Einzelgehöfte bzw. Einzelbauten dargestellt.

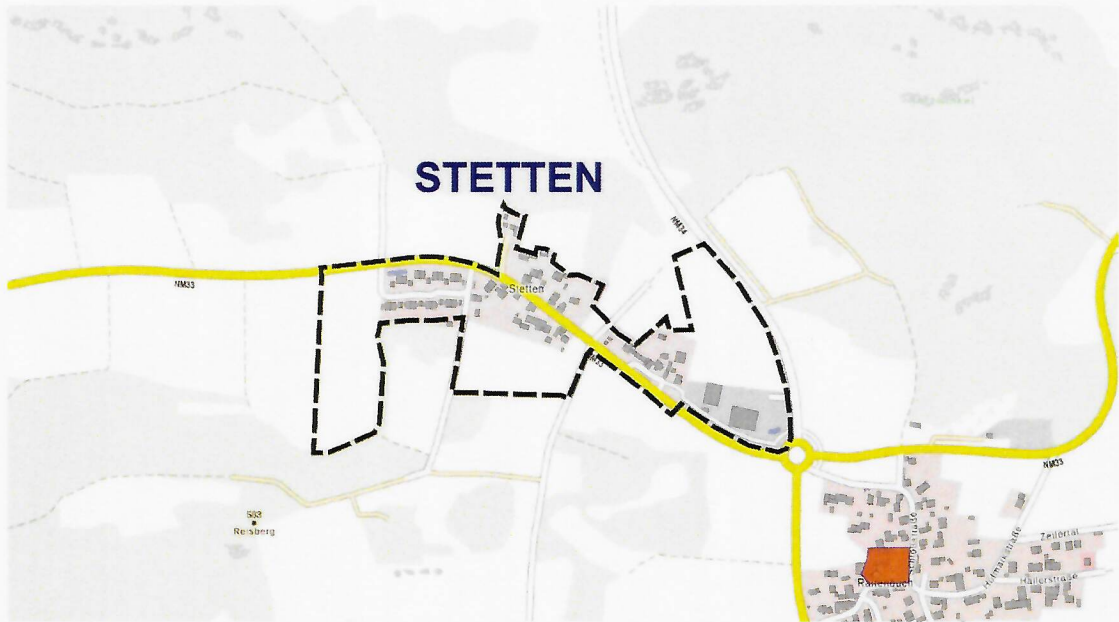
Nunmehr sollten die bereits bebauten „Altortsteile“ der Nutzung entsprechend als Dorfgebiet (MD) und als allgemeines Wohngebiet (WA – das bestehende Wohngebiet im Nordwesten des „Altortes“) dargestellt werden. Eine Erweiterung des bestehenden Dorfgebietes über die Ortsgrenzen hinaus nach Nordwesten an der Kreisstraße NM 34 soll ebenfalls den tatsächlichen Nutzungen im Südteil der Fläche folgend als Gewerbegebietsfläche dargestellt werden. Zwei weitere aktuelle Gebietserweiterungen sollen ebenfalls mit aufgenommen und gem. BauNVO dargestellt werden:

Es sind zwei geplante Erweiterungsbereiche, welche im Parallelverfahren als konkrete Bauleitplanverfahren (Bebauungspläne) betrieben werden. Eine Fläche mit ca. 1,7 ha am südlichen Ortsrand, auf der ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist (WA Winterberg) und eine Fläche mit ca. 2,46 ha am westlichen Ortsrand, auf der ein Mischgebiet (MI Winkel) vorgesehen ist.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan des Marktes Hohenfels im Bereich des Ortsteils Stetten (links-Auszug) / Änderung Flächennutzungsplan Deckblatt Stetten (rechts); Bereich des BP MI „Winkel“ im Westen und des BP WA „Winterberg“ Darstellung als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet. Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann, o.M.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die letztgenannten Planungsflächen sowie die als Gewerbegebietsfläche vorgesehene Fläche im Nordosten als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Digitale Ortskarte mit dem Gesamtumgriff der Flächennutzungsplanänderung, o.M.

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg



Auszug aus Bayernatlas mit Markierung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

Verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann



Luftbild mit Umgriff des Bereichs „MI Winkel“ im Westen und WA „Winterberg“ im Süden (rot), © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Stetten“ erfolgt gem. § 1 BauGB. Die Umweltprüfung mit Umweltbericht erfolgt gem. § 2a BauGB.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Änderungsgebiet umfasst zum einen bestehende besiedelte Bereiche und zum anderen an insgesamt 3 Stellen bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellte Bereiche:

Die Bereiche der im Parallelverfahren betriebenen Bebauungspläne Mischgebiet (MI) „Winkel“ im Westen des derzeitigen Ortsbereichs sowie des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) „Winterberg“ im Süden der derzeitigen Ortsgrenzen.

Weiterhin wird ein bisher unbebautes Gebiet im Nordwesten von Stetten (westlich der Kreisstraße NM 34) an den nunmehr als Mischgebiet (MD) dargestellten bebauten Ortsbereich ergänzt.

Der Westteil bzw. Ostteil des Planungsgebietes bilden zukünftig den Ortsrand von Stetten.

Schützenwerte Gehölzbestände oder andere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind nicht vorhanden.

Innerhalb der geplanten potenziellen Bauflächen liegen keine biotopkartierten Flächen, ebenfalls keine Flächen gem. § 30 BNatSchG. Ebenso keine Schutzgebiete.

Biotopkartierte Flächen liegen in Form von standortgerechten Feldgehölzen und Heckenstrukturen in der Umgebung der Entwicklungsflächen vor. Eine Beeinträchtigung der Strukturen ist allerdings nicht zu erwarten.



Luftbild mit Eintragung der umliegenden Biotope, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg.

2.1 Betrachtung der Schutzgüter - Bestand

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:

Der derzeitige bebaute Ortsbereich von Stetten ist Lebens- und Arbeitsraum für die Bewohner. In das von Landwirtschaftlicher Nutzung sowie von Feldgehölz- und Waldflächen geprägte Umfeld führen Feldwege, die als Verbindungswege für die Erholung dienen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen in den noch unbebauten Bereichen, die der Erweiterung der Ortsfläche dienen (die geplanten Baugebiete im Süden und Westen sowie im Nordwesten des Ortsbereichs) wurden bisher intensiv bewirtschaftet. In diesen Flächen besteht keine Aufenthalts- oder Erholungsfunktion. Allerdings waren die Planungsflächen bisher „Ortsrand“ für die allerdings inhomogene, von Wohnfunktion und Landwirtschaft, teils für Gewerbe geprägten Baubestand von Stetten. Wege zur Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche, auch mit Zugang in die freie Landschaft werden teilweise mit Heckenstrukturen gesäumt, die bei der geplanten Erweiterung der Mischgebiets- und Wohngebietsflächen erhalten bleiben sollten.

Nutzungsbedingte, zulässige, aufgrund der Nutzung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen entstehende Emissionen aus der Landwirtschaft (Geruch, Staub, Lärm zu bestimmten Zeiten der Feldbestellung) sind vorhanden.

Lärm von der Ortsstraße NM 33 und in sehr geringem Maß auch von der östlich von Stetten führenden Kreisstraße NM 34 wirken in geringem, zulässigem Maß auf das Planungsgebiet ein.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

Im bereits bebauten Ortsbereich sind abhängig von der Bebauungsdichte und Nutzung unterschiedliche Bestandswertigkeiten des Schutzgutes anzutreffen: Im bestehenden, relativ dicht bebauten Wohngebiet sind geringe und weniger hochwertige Strukturen vorhanden, während in den aktiven und ehemaligen Hofbereichen teilweise hochwertige Grünstrukturen – auch zum Ortsrand hin in Form von extensiv genutzten Wiesenflächen, großen gartenähnlichen Strukturen und auch Gehölz- und Obstbaumflächen vorhanden sind.

Bei den Flächen der Erweiterungsbereiche nach außerhalb des bestehenden Ortsbereichs handelt es sich weit überwiegend um Landwirtschaftsflächen, vorwiegend um Äcker. Natürliche Strukturen mit Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sowie auch für das Landschaftsbild sind nur als schmale Hecken- oder Saumstrukturen an Flurwegen vorhanden und in der konkreten Bauleitplanung (parallelverfahren MI „Winkel“ und WA „Winterberg“ zu erhalten. Flächen mit Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege werden von der Flächennutzungsplanänderung ausgespart und bleiben vollständig erhalten.

Aufgrund der Gebietsstruktur ist mit dem Vorkommen geschützter bzw. nach den Prüflisten der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht zu rechnen. Siehe hierzu Kapitel 4.

Schutzgut Boden (incl. Altlasten)

Der Ortsbereich ist teilweise dicht und nachhaltig (bestehendes Wohngebiet, südlicher Teil des Gewerbegebietes im Nordosten), teilweise weniger dicht (vorhandenes Dorfgebiet) überbaut und verändert. Durch die Flächennutzungsplanung sind hier keine nachhaltigen Veränderungen ausgelöst.

In den geplanten Erweiterungsbereichen um das bestehende Dorfgebiet nach Westen und Süden ist der Großteil des Änderungsbereichs Ackerland und bis auf bestehende, teils asphaltierte Wirtschaftswege unversiegelt.

Bodenschutzklausel

Bei der Bauleitplanung sind generell die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Dazu gehören insbesondere auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden. Diese Belange haben in der Abwägung einen hohen Stellenwert. Darüber hinaus gelten für den Bodenschutz besondere Regelungen im Baugesetzbuch. § 1 Abs. 7 Nr. 7a BauGB enthält eine generelle Bodenschutzklausel für die Bauleitplanung. Sie besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Der Paragraph enthält dazu folgende Vorgaben:

- Es sind insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung sowie weitere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen und
- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt neben der erstmaligen Darstellung von Bestandsflächen im Altortbereich als Dorfgebiet auch zwei Entwicklungsflächen für die bauliche Weiterentwicklung dar:

In ihnen sollen zum einen in einem Mischgebiet am westlichen Ortsrand von Stetten Mischnutzungen von nicht störendem Gewerbe mit Wohnfunktionen und zum anderen in Südosten des Altortes Wohnbauflächen insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung ermöglicht werden.

Beide Nutzungen sind im relativ aufgelockert bebauten Altortbereich (Dorfgebiet) schwerlich zu integrieren, jedoch ist in diesem die Nachverdichtung insbesondere in einigen funktionslos gefallen früheren landwirtschaftlichen Gehöften erwünscht, jedoch aufgrund der Besitzverhältnisse gemeindlicherseits nur sehr eingeschränkt förderbar.

Aus diesem Grund werden die Entwicklungsflächen in einem durch die Marktgemeinde sinnvoll gehaltenen, auf den nötigen Umfang begrenzten Flächen auf (weit überwiegend) bisherigen Ackerflächen dargestellt.

Im Sinne der Bodenschutzklausel ist in der konkreten Bauleitplanung darauf zu achten, dass insbesondere im geplanten Wohngebiet von der Konzeption sparsam mit Erschließungsflächen und auch mit Grundstücksgrößen umgegangen wird, auch wenn dies zu dichter Bebauung führt, was das Schutzgut Boden grundsätzlich stärker beeinträchtigt als eine sehr lockere Bebauung. Bodenversiegelungen sind durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen zu begrenzen.

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

Bei den erkundeten und für die Flächennutzungsplanänderung maßgeblich gegenständlichen Entwicklungsflächen handelt es sich um weitgehend gleichartige Böden auf sehr vergleichbaren Standorten am mittelstark geneigten Nordhang jeweils unterhalb von Waldflächen gelegen.

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

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

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

Bodenfunktionen:

Die vorliegenden Böden in den weit überwiegend vorliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit mittleren Ertragsbedingungen in denen die beiden Entwicklungsflächen zu liegen kommen, haben

- Funktion als Lebensgrundlage und (sehr eingeschränkt) Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.
- Sie sind – als landwirtschaftliche Nutzflächen / Ackerflächen allerdings eingeschränkt – Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser – und Nährstoffkreisläufen.
- Sie sind auch – auf den vorliegenden Ackerflächen allerdings eingeschränkt – Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutzes des (hier vorliegend allerdings extrem tief liegenden – Grundwassers).

Bei der Bauleitplanung beider Entwicklungsflächen ist auf den Schutz der Bodenfunktionen zu achten. Zudem werden unvermeidliche Beeinträchtigungen durch Aufwertungen in den in der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu ermittelnden ökologischen Ausgleichsflächen durch dortige Verbesserung der Bodenfunktionen mit ausgeglichen.

Kriegsfolgelasten:

Es liegen keine Hinweise über das Vorliegen von Kriegsfolgelasten innerhalb des Umgriff vor.

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise über das Vorliegen von Altlasten auf dem Planungsgebiet vor. Ein Eintrag im Altlastenkataster liegt nicht vor.

Schutzgut Wasser

Im unmittelbaren Bereich des Änderungsgebietes und dessen Umfeld sind keine Fließgewässer vorhanden (Bäche, wasserführende Gräben und Vorfluter). Stillgewässer sind ebenfalls nicht vorhanden.

Entsprechend der Daten des Bayern-Atlas liegen wassersensible Bereiche in der Nähe des Geltungsbereichs vor.

Festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

Nach der vorgenommenen bodenkundlichen Untersuchung liegt der Grundwasserstock sehr weit, ca. 100 m unterhalb der Oberfläche. Bei Anschnitt von Bodenschichten ist jedoch Schichtenwasseraustritt nicht ganz auszuschließen.

Niederschlagswasser wird aus dem bestehenden Baugebiet in einem Rückhaltebecken vergleichmäßig. Teile des Baubestandes im bebauten Ortsbereich entwässern in den Ortskanal, unbebauten Flächen innerhalb der bestehenden Bebauungsgrenzen versickern.

Niederschlagswasser auf den geplanten Erweiterungsflächen der Flächennutzungsplanänderung außerhalb der bebauten Ortsbereiche wird derzeit vollständig versickert (landwirtschaftliche Flächen /Acker).

Gemäß Umweltatlas werden in den beiden baulichen Erweiterungsgebieten eingeschränkt Abflusswege für Oberflächenabfluss bei Starkregen aufgezeigt. Dies sind jedoch auch durch die vorliegende Nutzung (offene Ackerflächen auf mittel geneigten Flächen) begründbar, wenn derzeit der Boden Starkregen nicht mehr absorbieren kann. Eine möglichst topographisch angepasste Orientierung von Erschließungsstraßen und Grundstücken sowie auch von öffentlichen oder auf Privatgrund festgesetzten Pflanz- und Grünflächen ist in der konkreten Bauleitplanung anzustreben. Damit kann die bisher durchgehende Hangneigung unterbrochen und geteilt werden und (siehe oben) der Niederschlagswasserabfluss „entbündelt“ werden. Mit entsprechend festgesetzten Maßnahmen in der Planung (Höhenfestsetzungen des Geländes, vor Erschließungsstraßen und Gartengrundstücken) der Bebauungspläne sollte einer Vergrößerung der Gefahr von Sturzflutereignisse entgegengearbeitet werden.

Für den Planungsbereich sind in der konkreten Bauleitplanung Maßnahmen zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Dieses ist nach Möglichkeit des Gutachtens ggf. nach Vorreinigung dezentral zu versickern oder nach Rückhalt sowohl in den öffentlichen Flächen als auch in den Grundstücksflächen ganz oder weit überwiegend zu versickern.

Schutzgut Klima / Luft

Die Änderungsfläche innerhalb des bebauten Ortsbereichs weist mit Einschränkung des dichter bebauten Wohngebietsteils einen hohen Anteil an klimabildender Freifläche auf. Klimaextreme wie Aufheizung oder Hitzestau sind hier nicht gegeben. Großräumig versiegelte Flächen existieren nicht; lockere (Wohn)-Bebauung und Bebauung mit landwirtschaftlichen Gehöften ist im bestehenden angrenzenden Ort vorherrschend. Kleinklima und Luftqualität liegen im Normbereich ländlicher Siedlungsstrukturen.

Die in die Flächennutzungsplanänderung integrierten Flächen vor dem derzeitigen westlichen, südlichen und auch nordöstlichen Ortsrand von Stetten werden bisher hauptsächlich Landwirtschaftlichen Flächen gebildet, die wiederum von freier Kulturlandschaft (Landwirtschaftsflächen, Gehölz- Hecken- und Wandstrukturen) sowie von bestehender Bebauung des Ortsbereichs begrenzt werden.

Die im Westen, Norden und Osten an den bebauten Ortsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (überwiegend Acker) mit weiteren natürlichen Strukturen fördern die kleinklimatische Frischluftzufuhr (Kaltluftentstehung) und Durchlüftung. Auch die bisher unbebauten, in die Flächennutzungsplanänderung

integrierten geplanten Wohn- und Mischgebietsflächen (weniger die außerorts liegende Gewerbefläche im Nordosten) tragen derzeit in geringem Maß dazu bei.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Stetten in seiner Ursprungsform liegt als aufgelockerte Streusiedlung an der Kreisstraße NM 33. Das bestehende Wohngebiet in Westen sowie der Gewerbeansatz im Osten hat Veränderungen des Ortsbildes erbracht.

Das Landschaftsbild von Westen her ist durch das relativ dicht bebaute bestehende Wohngebiet, das keine Ortsrandstrukturen aufweist, verändert.

Durch die Kreisverkehrsanlage bei Raitenbuch und die gewerblichen Bauten westlich der Kreisstraße NM 34 nach Stetten zu ist hier das Landschaftsbild auch bereits verändert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld sind laut Aussagen des Bayrischen Denkmal-Atlas keine Bodendenkmäler registriert.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind jedoch ausdrücklich aus der entsprechenden Bestimmung der Art.7 und 8 Abs. 1 bis 2 DSchG, hinzuweisen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Sind derzeit nicht bekannt.

2.2 Beschreibung der Inhalte und Ziele d. Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes des marktes Hohenfels sieht die Aufnahme des bebauten Ortsbereichs von Stetten entsprechend den Nutzungen gem. der BauNVO vor.

Weiterhin sollen Erweiterungsflächen für beabsichtigte Mischgebietsflächen am westlichen Ortsrand (MI Winkel) und für Wohngebietsflächen vor dem südlichen Ortsrand (MI Winterberg) ebenso dargestellt werden, wie das Gewerbegebiet im Nordosten von Stetten.

Insbesondere bei der im Parallelverfahren betriebenen Bebauungsaufstellung für die beiden Flächen ist auf eine Einbindung der zusätzlichen Flächen in den Ortsraum und in das landschaftliche und ökologische Umfeld bzw. die Landschaft zu achten.

Auf die Ausbildung neuer Ortsränder durch Grünflächen ist Wert zulegen.

Die Verhinderung großflächiger Neubebauung auch durch gebietsinterne Durchgrünung ist wichtig und in der konkreten Bauleitplanung (Bebauungsplan) festzusetzen. Insbesondere im geplanten Mischgebiet im Westen ist die von großer Bedeutung.

Festsetzungen im Bebauungsplan für Baumpflanzungen in den Grundstücken sichern insbesondere an den Erschließungsstraßen eine ausreichende Durchgrünung.

Weiterhin ist durch konkrete Festsetzungen ein schonender Umgang mit den Schutzgütern, insbesondere dabei auch mit Boden, Wasser und Klima erforderlich.

Bei der Erschließung sind bestehende Verkehrswege zu nutzen.

Die landwirtschaftlichen Erwerbs- und Produktionsflächen im jeweiligen Umfeld müssen weiterhin uneingeschränkt erreich- und bewirtschaftbar bleiben, vorhandene Wegebeziehungen sind aufrecht zu halten.

Ökologische Ausgleichsflächen, die unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft (in den zusätzlichen, außerhalb des bestehenden Ortsbereichs liegenden Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung) kompensieren sollten möglichst teilweise noch innerhalb der Erweiterungsflächen liegen, wenigstens jedoch im engen räumlichen Zusammenhang in der Umgebung desselben Naturraumes.

2.3 Betrachtung der Schutzgüter – Auswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:

Auswirkungen auf das Schutzgut innerhalb der bebauten Bereiche sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes (Darstellung der Nutzungen gemäß der Realnutzung) nicht unmittelbar zu erwarten.

In den Bereichen, die außerhalb der bebauten Ortsfläche liegen und die bei der Umsetzung eine bauliche Tätigkeit erhalten, sind während der Bauphase temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm (und Staub) auf die umliegende Bebauung (baubedingt) zu erwarten.

Nach Umsetzung ist geringer, zusätzlicher Verkehrslärm in für Wohn- und Mischgebiete üblichem Rahmen zu erwarten. (anlage- und betriebsbedingt). Gegebenenfalls gibt es ‚Lärmspitzen‘ in den Morgen- und Abendstunden (Pendler).

Keine der Lärmauswirkungen ist lässt erhebliche Beeinträchtigungen erwarten.

Bei Erhalt der Verdingungswege aus dem Ort und der weiteren Planungsflächen in Natur und Landschaft ist auch das Teilschutzgut „Erholung“ keiner nachhaltig negativen Entwicklung unterworfen

Fazit: Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung „Stetten“ entstehen voraussichtlich sehr geringe bzw. keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

Das Schutzgut erfährt durch die Darstellung der bebauten Flächen von Stetten gemäß der geplanten Nutzungen (allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet) alleine keine Änderung. Zukünftige Bauvorhaben innerhalb des bebauten Bereichs sind einzeln zu betrachten.

Betrachtung der Erweiterungsbereiche „MI Winkel“ im Westen und „WA Winterberg“ im Süden außerhalb des derzeit bebauten Bereichs: Grundsätzlich wurde jeweils mit der Auswahl von Standorten auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen Bereiche mit relativ geringer Wertigkeit (Ausgangssituation) für Naturhaushalt, Landschaftsökologie sowie die angestammte Flora und Fauna gewählt.

Zusammenfassung der Betrachtung, Maßnahmenerfordernis (Pflanzen und Tiere):

Nach Untersuchung und Beurteilung ggf. prüfungsrelevanter Pflanzen- und Tiergruppen im Areal „MI Winkel und WA Winterberg“ sowie auch des Gewerbestandes im Nordosten (über die Arteninformationsliste des LfU „Vorkommen in TK-Blatt 6734 (Neumarkt i.d.OPf.)“, Gemarkung Stetten; Landkreis Neumarkt i.d.OPf) sowie aufgrund örtlicher Erhebungen ist es auszuschließen, dass gemäß der einschlägigen Richtlinien und Gesetze geschützte Tierarten der Tiergruppen Säugetiere (Fledermäuse), Kriechtiere (Schlingnatter, Mauereidechse, Zauneidechse), Lurche, Libellen, Weichtiere sowie Gefäßpflanzen aufgrund der Lebensraumausstattung des Planungsgebietes vorkommen, bzw. im Gebiet den Hauptlebensraum (Lebens- und Fortpflanzungsstätten) haben.

Fledermäuse, die potenzielle in Nebengebäuden der Umgebung zumindest Sommerquartieren haben könnten, nutzen den jeweiligen Planungsbereich voraussichtlich als Jagd- und Ausflugsraum.

Vorkommen in TK-Blatt 6734 (Neumarkt i.d.OPf.)

Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen, Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume

Erweiterte Auswahl nach Lebensraumtypen:

Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume Suche

Übersicht – Säugetiere:

Säugetiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA	Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Grünland	Äcker
<u>Barbastella barbastellus</u>	<u>Mopsfledermaus</u>	3	2	u	g		1	1		
<u>Eptesicus serotinus</u>	<u>Breitflügel-Fledermaus</u>	3	3	u	?		1	1	4	
<u>Myotis bechsteinii</u>	<u>Bechsteinfledermaus</u>	3	2	u	?		1			
<u>Myotis daubentonii</u>	<u>Wasserfledermaus</u>			g	g		1	3		
<u>Myotis myotis</u>	<u>Großes Mausohr</u>			u	g		1	1	4	
<u>Myotis mystacinus</u>	<u>Kleine Bartfledermaus</u>			u	g		1	1		
<u>Myotis nattereri</u>	<u>Fransenfledermaus</u>			g	g		1	2		
<u>Nyctalus noctula</u>	<u>Großer Abendsegler</u>		V	u	?			1		
<u>Pipistrellus pipistrellus</u>	<u>Zwergfledermaus</u>			g	g		1	1		
<u>Plecotus auritus</u>	<u>Braunes Langohr</u>		3	g	g		1	1		
<u>Plecotus austriacus</u>	<u>Graues Langohr</u>	2	1	s			1	1		
<u>Vespertilio murinus</u>	<u>Zweifelfledermaus</u>	2	D	u	?		3	1		

Übersicht – Vögel:

Vögel

Wissenschaftlicher Name ▼ ▲	Deutscher Name ▼ ▲	RLB	RLD	EZK			EZA			Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Grünland	Acker
				B	R	B	R	B	R					
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		u		g					2	2	2	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			g		g			2		2	2	2	
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	s		s						1	1	
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	3		g							3			
<i>Anser anser</i>	Graugans			g		g					3	2		
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	s		u			2		3			
<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3		u		u					1			
<i>Asio otus</i>	Waldohreule			g		g		g	2		2	1	1	
<i>Bubo bubo</i>	Uhu			g		g			2		3	1	2	
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			g		g		g	2		2	1	1	
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	V		u		u			2		1	2	2	
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		g		g		s	g			2	2	
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3	g		g					1	1		
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			g		g						2	1	
<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	0	1	g									1	
<i>Coloeus monedula</i>	Dohle	V		g		g		s	g		1	2	2	
<i>Columba oenas</i>	Hohлтаube			g		g						2	2	
<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			g		g			2			2	2	
<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	u		s						1	1	
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	2	s		u		s	u			2	3	
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	g		g			2		2	2	2	
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			g		g		g	g		2	2		
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	u		u					1	2		
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	V	g		g					2			
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			g		g					2			
<i>Egretta alba</i>	Silberreiher		R	g		g						1	2	
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	g		g		g	g	1	2	2	2	
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			g		g					1		2	

<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke		3	g		g							2	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			g		g		g	g	2		1	1	2
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1	s		g		s	g			2		
<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn		V	g		g		g			2			
<i>Grus grus</i>	Kranich	1		u		g						2		1
<i>Hippobais icterina</i>	Gelbspötter	3		u		u					2			
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	u		g		u	g		1	2		
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	2	s		s			3		2	3	2	
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		g		?					2	2	2	
<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	2	s		u					2	2		
<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	s		u		s	u	2	2	2	1	
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	2	g		u						3		
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V	u									2	
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			g		g						2	2	2
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	g		g		g	g		2	2	2	2
<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			g								1	1	1
<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	s		g		u	g			2		
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	g							3	2	3	
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	V	V	u		u		u	2		2			
<i>Passer montanus</i>	Feldperling	V	V	u		g		g	g	2	1	2	2	
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	s		s						2	1	
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	g		g		g	g	2		2	2	
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			g		g		g			2			
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	u		u					2			
<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	u		g					2			
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			g		g					1			
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	s		u		s	u	3		2		
<i>Saxicola rubicola</i>	Schwarzkehlchen	V		g		g			2			3	3	
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe		V	g		g						3		
<i>Spinus spinus</i>	Erlenzeisig			u		u					2			
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	s								2	2	2
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			g		g					2			
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		g					2				2	
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		u		g			3		2	3	3	
<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasseraufer	R		g		g						2		
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		u					2		1	1	2	
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	s		s		s				1	1	1

Übersicht – Kriechtiere:**Kriechtiere**

Wissenschaftlicher Name ▼ ▲	Deutscher Name ▼ ▲	RLB	RLD	EZK	EZA	Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Grünland	Äcker
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	2	3	u	u	1				
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	3	V	u	u	1				

Übersicht – Lurche:**Lurche**

Wissenschaftlicher Name ▼ ▲	Deutscher Name ▼ ▲	RLB	RLD	EZK	EZA	Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Grünland	Äcker
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	2	3	s						1

Erläuterungen zur Legende, Artenliste:

Legende Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Fische 2021, Lurche 2019, Kriechtiere 2019, Libellen 2017, Säugetiere 2017, Tagfalter 2016, Vögel 2016 und alle anderen Artengruppen 2003) bzw. Deutschlands (Säugetiere 2020, Pflanzen 2018, Wirbellose 2016, weitere Wirbeltiere 2015-1998)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogeographischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Stand 2019)

Erhaltungszustand	Beschreibung
s	ungünstig/schlecht
u	ungünstig/unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

Brut- und Zugstatus	Beschreibung
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen

Legende Lebensraum

Lebensraum	Beschreibung
1	Hauptvorkommen
2	Vorkommen
3	potentielles Vorkommen
4	Jagdhabitat

Auszug aus den Tabellen zum Vorkommen von geschützten Arten gem. in TK Blatt 6734 (Neumarkt i. d. OPf.) © Landesamt für Umwelt (LfU) Bayern, 2022; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Vogelarten:

Aufgrund der Struktur des Untersuchungsgebietes / Planungsgebietes (in den Ortsbereich verzahnte, nach Außen teilweise offene Feldlandschaft) sind vor allem bodenbrütende Vogelarten (der potenziell vorkommenden, geschützten Vogelarten) prüfungs- und planungsrelevant. Insbesondere die nach Gemeinschaftsrecht der EU geschützte Brutvogelart **Feldlerche**; ihre Lebensraumsprüche werden generell erfüllt.

Jedoch ist aufgrund der Ortsnähe und der relativ geringen Schlaggröße sowie der intensiv landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (geschlossene Bodendeckung mit Dauergrünland / Wiese) auszuschließen, dass die Feldlerche in der Planungsfläche den Brut- oder Hauptlebensraum hat. Bei den örtlichen Erhebungen wurden im Bereich der Planungsfläche keine Feldlerchen erkannt.

Diese Vogelart kann die Planungsflächen nur maximal als Teillebensraum nutzen.

Für alle anderen Prüfarten ist aufgrund der Gebietsstruktur mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, dass diese Ihren Hauptlebensraum oder Fortpflanzungsstätten ausschließlich im Planungsgebiet haben.

Im Umfeld wurden Turmfalkenflüge gesichtet, die den gesamten Landschaftsraum als Jagdrevier nutzen, ebenso teilweise die bebaute Ortschaft. Brut- und Hauptlebensraum der Turmfalken sind vermutlich landwirtschaftliche Gebäude in der Ortsmitte von Stetten.

Die Rote-Liste-Arten und die Arten der Vorwarnliste können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit aufgrund der Lebensraumausstattung der Planungsflächen Ihren Hauptlebensraum und Ihre Fortpflanzungsstätten nicht in den Planungsflächen haben. Der Gartenrotschwanz, der Haus- und Feldsperling (Prüfliste) sowie weitere nicht zur Prüfliste gehörige euryöke Arten kommen in den östlich benachbarten Gärten und der Siedlung vor und nutzen den bisherigen Freiraum der Planungsfläche teilweise als Jagdrevier.

Fazit: Eine Betroffenheit des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ durch die Planungsabsicht in Flächen außerhalb der bebauten Ortsbereiche liegt nur in geringem Maße vor.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG werden vorhersehbar nicht erfüllt.

Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist vorhersehbar nicht angezeigt.

Eine weitere, intensivere Prüfung ist in der jeweiligen konkreten Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) und den konkreten Festsetzungsabsichten zu Überbauung und Erschließung vorzunehmen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind dort bei Erfordernis festzusetzen.

Schutzgut Boden (incl. Altlasten)

Innerhalb der bereits bebauten Bereiche ergeben sich durch die angestrebte Flächennutzungsplanänderung keine Änderungen.

In den Bereichen der Flächennutzungsplanänderung, die bisher nicht überbaute Flächen umfassen („MI Winkel“ und „WA Winterberg“) werden Teile der bisher offenen Ackerflächen versiegelt (30-50 % aufgrund GRZ), weitere Teile in der Struktur zumindest teilweise verändert. Die natürliche Ertragsfunktion des Bodens steht für die Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung.

Durch Festsetzungen in der konkreten Bauleitplanung ist dafür zu sorgen, dass die natürlichen Bodenfunktionen auf möglichst vielen Flächen in den Entwicklungsflächen erhalten oder im Vergleich zur bisherigen Ackerfläche erhalten bleiben oder gefördert werden (Festsetzung von Grünflächen, Beschränkung des Überbauungsfaktors und Beschränkung von Erschließungsflächen auf das unbedingt nötige Maß).

Fazit: Mit Flächennutzungsplanänderung wird in bisher unbebauten Teilbereichen von Stetten die konkrete Bauleitplanung vorbereitet. Mit Umsetzung der konkreten Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfährt das Schutzgut Boden voraussichtlich aufgrund der Eigenart der geplanten baulichen Entwicklungsflächen deutliche Beeinträchtigungen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes bzw. eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt vorhersehbar eine direkte und nachhaltige Überbauung bisher natürlicher Bodenflächen. Zwar werden die Bodenstrukturen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen verändert, jedoch teilweise wieder hergestellt. Bodenfunktionen bleiben in Teilen des Planungsgebietes gewährleistet und stehen damit ebenso dem Natur- und Wasserhaushalt (Versickerung von Niederschlägen über belebtem Boden, Grundwasseranreicherung, kleinklimatisch relevante Fläche für Durchlüftung und Kaltluftentstehung usw.) zur Verfügung. Festsetzungen von öffentlichen oder privaten Grünflächen in denen die Bodenfunktionen erhalten bleiben, sind anzustreben.

Eine Betroffenheit des Schutzgutes „Boden“ liegt vorhersehbar in mittlerem Maß vor.

Altlasten sind für die Planungsflächen nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Fließ- und Stillgewässer sind im Geltungsbereich der Planung bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden.

Im Bereich der bereits bebauten Ortsteile von Stetten ergeben sich durch die Darstellung der vorhandenen Flächennutzungen nach BauNVO keine Schutzgüterveränderungen.

In den bisher nicht bebauten Bereichen der Flächennutzungsplanänderung („MI Winkel“ und „WA Winterberg“ sowie in den Gewerbeflächen im Nordosten) wird durch die Flächennutzungsplanänderung die Voraussetzung für die konkrete Bauleitplanung (Bebauungsplan) ermöglicht. Bei Planumsetzung kann aufgrund der jeweils mischgebiets- und wohngebietstypisch festzusetzenden Grundflächen ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers vorhersehbar (auch aufgrund der Bodenstruktur) nicht mehr an Ort und Stelle versickern. Dezentrale Versickerung oder Rückhaltmaßnahmen vor Abgabe in die Vorflut sind in der Planung (Rückhalte- und Speicherzisternen) vorzusehen.

Durch die planerische Struktur der Planung und Erschließung und dem Grad der maximal zulässigen Überbauung können die Gefahren bei Starkregen durch Abschwemmung und Sturzflut gemindert bzw. im Istvergleich nicht verschlechtert gehalten werden. Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung bzw. zur Versickerung ermöglichen die Rückgabe von Niederschlagswasser an Ort und Stelle und Stützen den Bodenwasserhaushalt und das Grundwasser (auch wenn dies sehr weit unter der Oberfläche liegt)

Somit kann ein nur geringer negativer Einfluss auf das Schutzgut Wasser und den lokalen Wasserhaushalt (Grundwasser) sichergestellt werden.

Fazit: Durch die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich für das Schutzgut in den bereits bebauten Flächen von Stetten keine Änderungen. In den bisher unbebauten Bereichen ergeben sich bei Aufstellung und Umsetzung von Bebauungsplänen für diese Flächen (Mischgebiet „Winkel“ im Westen und allgemeines Wohngebiet „Winterberg“ im Süden sowie Gewerbegebiet im Nordosten) bei Umsetzung der oben skizzierten Schutzgutentlastenden Maßnahmen durch Festsetzung deutliche, allerdings nicht erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bzw. Grundwasser. Ein Teil des Niederschlags kann innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen der geplanten Gebiete weiterhin versickern bzw. dezentral versickert werden.

Schutzgut Klima / Luft

Die Flächennutzungsplanänderung hat auf das Schutzgut innerhalb der bebauten Bereiche von Stetten keine direkten Auswirkungen.

In bisher unbebauten Bereichen, die in der Flächennutzungsplanänderung erfasst sind (MI „Winkel im Westen und WA „Winterberg“ im Süden) liegt aufgrund der Lage und der Ausgangssituation dieser Flächen kleinklimatisch eine (wenn auch) geringe Funktion als Frischluftlieferant für den bereits bebauten Ort Stetten vor und ermöglicht (je nach Windwetterlage) den Durchzug von Kaltluft in die Ortschaft. Durch die Planung wird die bisherige Kaltluftbarriere (Wohnbebauung) etwas weiter nach Süden und Westen in die Landschaft geschoben, die freie Fläche reduziert. Allerdings stehen die Zuluftbahnen in die Ortschaft südlich und nördlich der Planungsfläche weiterhin zur Verfügung.

In den durch die Flächennutzungsplanänderung für diese Flächen vorgesehene konkrete Bauleitplanung muss daher über das Maß der zulässigen baulichen Nutzung (Misch- und Wohngebiet mit einer Beschränkung der GRZ/Überbauung sowie der Beschränkung der Höhenentwicklung der zulässigen Gebäude) ein geringer Versiegelungsgrad innerhalb der Planungsflächen sichergestellt werden. Extreme Aufheizeffekte, wie sie im städtischen oder innerörtlichen Bereich vorkommen, bleiben dann aus.

Durch die durch die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung ermöglichte Bebauung mit einem Mischgebiet und einem allgemeinen Wohngebiet sowie dem dadurch verbundenen Individualverkehr sind keine erheblichen zusätzlichen Luftimmissionen im Planungsgebiet selbst oder in der Umgebung zu erwarten.

Fazit: Durch die vorliegende Planung entstehen keine messbar negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Ortsbereich von Stetten ist bisher noch gut in die umgebende Landschaft eingebunden. Schwächen liegen durch die vorhandene Wohnbebauung im Westen vor. Hier ist bereits jetzt kein ausreichender Übergang in die Landschaft im Westen vorhanden. Auch die Gewerbeansiedlung sowie weitere Landschaftsveränderungen östlich von Stetten (Kreisstraße NM 34 mit Kreisverkehr im Übergang nach Raitenbuch) sind bereits vorliegende Schwächen in der landschaftlichen Einbindung.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht zusätzlich zu bereits bebauten Bereichen weitere Darstellungen von Flächen mit Nutzungen dar. Im Süden ist ein allgemeines Wohngebiet „WA „Winterberg“ und im Osten vor dem derzeitigen Ortsrand ein Mischgebiet (MI „Winkel“ dargestellt. Für beide Gebietsteile wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt, der sich aus der Flächennutzungsplanänderung herleitet.

Das Mischgebiet „MI Winkel“ im Westen: Das Gebiet ist durch seine Lage am westlichen Ortsrand und aufgrund der vorhandenen, nordgeneigten Topografie weiträumig überwiegend von Norden her (Kreisstraße NM 33) einsehbar. Es liegt hinsichtlich des Schutzgutes an empfindlicher Stelle.

In der Flächennutzungsplanänderung ist diesem Umstand nur gering zu begegnen.

Sehr wichtig ist es, im Bebauungsplanverfahren die Einsehbarkeit der relativ großflächig zu erwartenden Mischgebietsbebauung durch Eingrünungen am Westrand und auch Nordrand (möglichst öffentliche Grünflächen oder Pflanzgebote auf Privatflächen, ggf. hier gelegene ökologische Ausgleichsflächen) zu mildern und einen Ortsrand zu bilden. Auch die Durchgrünung der Parzellen an den inneren Rändern, entlang interner Erschließungsstraßen sowie auch der Grundstücksflächen selbst ist in der konkreten Bauleitplanung durch grünordnerische Festsetzungen sicherzustellen.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes kann somit stark gemindert werden.

Diese Aussagen gelten in etwas geringerem Maß für die südlich des bestehenden Ortsrandes vorgesehenen Flächen für ein allgemeines Wohngebiet („WA Winterberg“). Hier ist allerdings die Einsehbarkeit durch die vorhandene Topographie und die Abschirmung durch die bestehende Bebauung und durch vorhandene Biotopstrukturen westlich deutlich geringer.

Fazit: Die Flächennutzungsplanänderung ermöglicht außerhalb bisher bebauter Bereiche von Stetten Siedlungsentwicklungen in Form eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes sowie die Ausweitung von Gewerbeflächen im Nordosten. Bei Umsetzung der oben skizzierten landschaftsbilderhaltenden und -stärkenden grünordnerischen Maßnahmen durch Festsetzung in der konkreten Bauleitplanung dieser Flächen (Bebauungspläne, Parallelverfahren) können die negativen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf das Schutzgut Landschaftsbild auf gering erhebliche Beeinträchtigungen abgemildert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas liegt im Planungsbereich keine

Bodendenkmalfläche. Das Baudenkmal (Kirche) ist durch die Planungsabsicht der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht bei Bebauungen entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Fazit: Das geplante Bauvorhaben hat allenfalls geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

2.3 Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	Gering
Mensch (Erholung)	Gering
Mensch (Lärm/Geruch)	Gering
Tiere und Pflanzen	Gering
Boden	Gering - Mittel
Wasser	Gering - Mittel
Klima und Luft	Gering
Landschaftsbild	Gering - Mittel
Kultur- und Sachgüter	Gering / Keine

2.4 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, bzw. Beeinflussungen der Wechselwirkungen der verschiedenen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Flächennutzungsplanänderung würde die bebaute Fläche von Stetten weiterhin keine Nutzungsdarstellung erhalten.

Weitere geplante bauliche Flächenentwicklungen außerhalb des bebauten Ortsbereichs könnten nicht aus der vorbereitenden Bauleitplanung abgeleitet werden.

3. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Ermittlung des räumlichen Ausgleichsbedarfs durch den Eingriff in den Standort

Die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung ermöglicht die Entwicklung von Baulandflächen für ein Mischgebiet (Westen, „MI Winkel“) und ein allgemeines Wohngebiet („WA Winterberg“) im Zug der konkreten Bauleitplanung (Bebauungspläne), die sich aus der Flächennutzungsplanung herleiten.

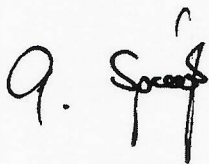
Durch Vermeidung und Minimierung sind die Eingriffe in die Schutzgüter möglichst gering zu halten oder zu vermeiden (Skizzierung erforderlicher Maßnahmen siehe Abarbeitung der Schutzgüter). Allerdings sind flächenhafte Eingriffe nicht vermeidbar. Sofern diese nicht an Ort und Stelle ausgeglichen werden können (gebietsinterne ökologische Kompensation) sind die extern durch Aufwertung von Flächen auszugleichen.

Zur Ermittlung von Eingriffen und Errechnung des Ausgleichs wird der Leitfaden (2021) zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in der konkreten Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) herangezogen:

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

aufgestellt:

FLU Planungsteam, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Kellner & Spörl, Partnerschaft mbB



G. Spörl, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt, Stadtplaner