

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
der Stadt Neunburg vorm Wald**

**Baugebiet „Hofenstetten“**

Anlage C Begründung

Begründung gemäß § 13b Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Neunburg vorm Wald Baugebiet „Hofenstetten“

## **Inhalt**

1.	Planungsrechtliche Situation.....	3
2.	Lage und Bestandssituation.....	6
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	7
4.	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung.....	15
5.	Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes .....	16
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.2	Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen .....	17
5.3	Verkehrstechnische Erschließung.....	17
5.4	Ver- und Entsorgung.....	18
5.5	Baugrundbeschaffenheit.....	18
5.6	Freileitungen.....	18
5.7	Denkmalschutz .....	18
5.8	Brandschutz.....	19
6.	Begründung zur Grünordnungsplanung.....	19
7.	Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	20
7.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	20
7.2	Eingriffsregelung / Vermeidung und Minimierung.....	25
8.	Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	26

## 1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat Neunburg vorm Wald hat in seiner Sitzung vom 23.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofenstetten“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofenstetten“ wird nach §13b BauGB – Einbeziehen von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Voraussetzungen sind hierfür auf Grund des Anschlusses an bebaute Ortsteile, der Nutzung als Wohnbaufläche sowie einer Grundfläche von bis zu einem Hektar gegeben.

Aufgrund dieses Verfahrens wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einen Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet.

### Prüfung der Voraussetzungen Verfahren nach § 13b BauGB: Formale Voraussetzungen

<b>Formale Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB</b>	<b>Planung</b>
a) Maßnahmen der Außenentwicklung	Der Geltungsbereich liegt als Freifläche angrenzend an bebaute Ortsteile und dient als Ortsabrundung für Hofenstetten. Eine Mitteilung an die Regierung der Oberpfalz erfolgte. Im Norden und Osten schließen bestehende Siedlungsstrukturen an den Planbereich an. Durch die bestehenden Biotopflächen ist der Geltungsbereich zusätzlich eingegrenzt. Das Vorhaben fügt sich insgesamt gut in das Gesamtbild ein und stellt keinen neuen, selbstständigen Siedlungsansatz dar. → Die Voraussetzung ist erfüllt.
b) Größe Grundfläche Gemäß § 13b Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt die Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 10.000 m <sup>2</sup> :	Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 10.535 m <sup>2</sup> , die GRZ ist mit 0,35 festgesetzt. Die Nettobaulandfläche liegt bei 6.648 m <sup>2</sup> . Die mögliche maximale Grundfläche liegt deutlich unter der Schwellengröße von 10.000 m <sup>2</sup> . → Die Voraussetzung ist erfüllt.
c) Festsetzung von Wohnnutzung § 13 b BauGB gilt für „Bebau-	Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und schafft somit die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung.

<p>ungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.“</p>	<p>→ Die Voraussetzung ist erfüllt.</p>
---	---

Anforderung Umweltverträglichkeitsprüfung

<p><b>Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13b BauGB</b></p>	<p><b>Planung</b></p>
<p>Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.</p>	<p>Vorhaben nach Anlage 1 UVP Nr. 18 zum UVPG werden nicht begründet.</p> <p>Eine verpflichtende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht erst ab einer Flächengröße von mehr als 20.000 m<sup>3</sup>.</p> <p>Der vorliegende Geltungsbereich umfasst ca. 10.535 m<sup>2</sup></p> <p>→ Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.</p> <p>→ Die Voraussetzung ist erfüllt.</p>

Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten

<p><b>Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13b BauGB</b></p>	<p><b>Planung</b></p>
<p>Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete).</p>	<p>Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutz-gebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).</p> <p>Natura 2000 Gebiete sind durch die Ausweisung des Baugebiets nicht betroffen.</p> <p>Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden durch die Ausweisung des Baugebiets ebenfalls nicht berührt.</p> <p>Im Geltungsbereich liegt ein Biotop. Dieses soll jedoch komplett erhalten und unberührt bleiben.</p> <p>→ Die Voraussetzung ist erfüllt.</p>

Berücksichtigung der weiteren Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d)

<b>Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB</b>	<b>Planung</b>
Die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter sind <b>keine</b> Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB	Auf die Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter wird in der Begründung im Rahmen der Beschreibung der Belange des Umweltschutzes eingegangen.

Berücksichtigung Bundesimmissionsschutzgesetz

<b>Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB</b>	<b>Planung</b>
Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.	Für das Plangebiet sind keine raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen bekannt, bei denen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz BImSchG zu beachten sind. → Die Voraussetzung ist erfüllt.

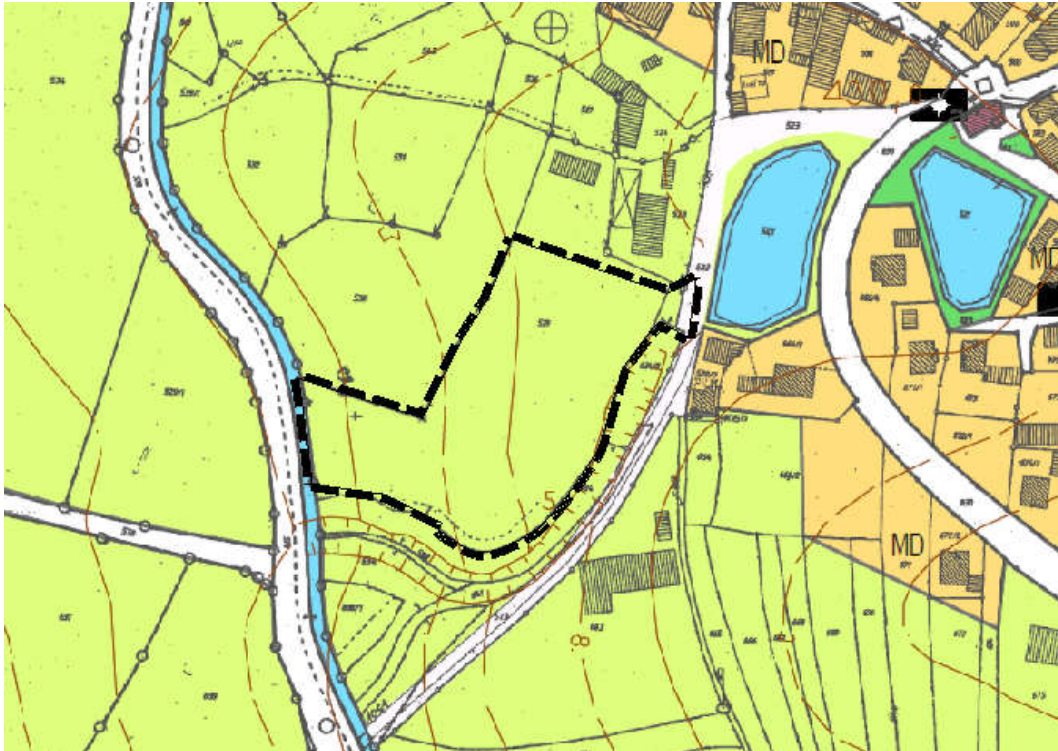
Zusammenfassende Bewertung

Es sind alle Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB erfüllt.

Auf Grund dieses Verfahrens wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit kann verzichtet werden.

Flächennutzungsplan

Die auszuweisende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Neunburg vorm Wald als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell bei der nächsten Änderung zu berichtigen.



## **2. Lage und Bestandssituation**

Die Stadt Neunburg vorm Wald liegt im Landkreis Schwandorf. Hofenstetten ist ein Ortsteil von Neunburg vorm Wald und liegt westlich davon. Das 1,05 ha große Plangebiet liegt zwischen dem südwestlichen Ortsrand von Hofenstetten und dem Nordgraben.

Der Umgriff des Bebauungsplanes ergibt sich aus:

- der nördlichen bestehenden Bebauung
- und des östlichen und südlich gelegenen Biotops

Das Plangebiet befindet sich auf einer Teilfläche der Flurnummer 529/2, auf der Flurnummer 638/6 und auf einer Teilfläche der Flurnummer 523 Gemarkung Fuhrn.

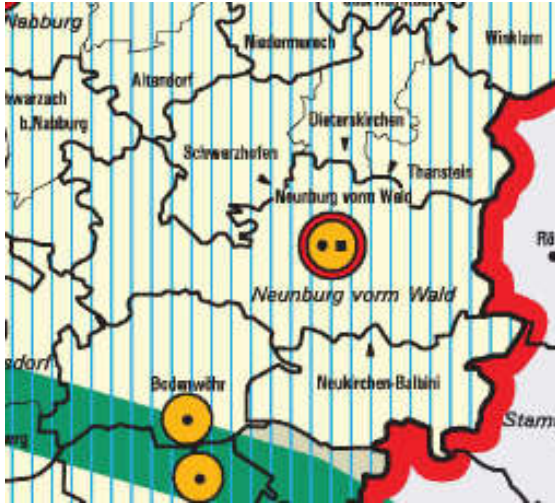
Das Gelände im Geltungsbereich steigt von Südwesten nach Nordosten. Der Höhenunterschied liegt zwischen 428,5 m.ü.NN und 421,0 m.ü.NN.

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten
- Die sinnvolle Erweiterung und Abrundung des Ortsteils in diesem Bereich
- Vorhandene Öffentliche Verkehrsanbindungen
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

### **3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Neunburg vorm Wald liegt entsprechend des Regionalplans in der Region Oberpfalz-Nord (6) und ist in den Bereich ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll eingeteilt.



Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes zu leisten. Die Ausweisung des Baulandes stellt eine erforderliche Weiterentwicklung für den Ortsteil Hofenstetten dar.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Um Grundstücksspekulationen vorzubeugen, wird der Stadtrat eine Bauverpflichtung beim Verkauf der Grundstücke eintragen lassen. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt – wie im Baugebiet „Stephanstraße III“ und „Seebarn-Nord“ nach Vergabekriterien, die der Stadtrat für jedes Baugebiet beschlossen hat bzw. beschließen wird.

Hofenstetten ist ein sehr ländlich geprägter Ortsteil der Stadt Neunburg vorm Wald. Mit diesem besonders strukturierten und ökologischen Bebauungsplan möchte die Stadt Neunburg diesen Charakter aufgreifen und im neuen Bebauungsgebiet fortsetzen. So sollen unter anderem Hofhäuser (Atriumhäuser) geschaffen werden, die es ermöglichen, barrierefreies Mehrgenerationenwohnen unter einem Dach zu vereinen und einen Hofcharakter mit sonnendurchflutendem

Innenhof zu schaffen. Mit dem kompakten Hofhaustyp werden weitere Baupotentiale entwickelt. Gestärkt wird die besondere Lage des Baugebiets mit kleinen Grundstücken für minimalistisches Bauen und etwas größeren Grundstückszuschnitten für den Einfamilienbau.

Da Hofenstetten für seinen aktiven Gartenbauverein mit eigener Obstpresse überregional bekannt ist, wird auch das Thema Obst im Bebauungsplan aufgegriffen und im Baugebiet eine Obststreuwiese geschaffen. Diese kann ebenfalls als öffentlicher Aufenthaltsbereich genutzt werden und soll somit den dörflichen Charakter und das Zusammenleben stärken. Außerdem werden die Grundstücksbesitzer verpflichtet, mindestens einen Obstbaum in ihrem Grundstück zu pflanzen. Ausdrücklich untersagt sind unökologische Schottergärten.

Die Kleintierhaltung nach §14 BauNVO bleibt zulässig und ist erwünscht, um hier z.B. einen Teil zur Selbstversorgung beitragen zu können. Die Haltung von z.B. Hühnern stellt sich derzeit sehr populär dar und soll somit auch nicht verboten werden. Auf die gegenseitige Rücksichtnahme wird verwiesen.

Durch die Baugebietsausweisung soll Platz für weitere 11 Parzellen geschaffen werden. Die Bebauung ist für Einzelhäuser vorgesehen. Dabei wird das Plangebiet in Quartiere eingeteilt. Durch die Quartiersbildung sollen Bauformen geschaffen werden, die dem Wohlbefinden der Bewohner entsprechen. Die Parzellen 1-4 sollen die Bebauung für Hofhäuser vorsehen und auch Platz für mehr Wohneinheiten bieten. Maximal sollen drei Wohneinheiten zulässig sein. Dabei wird das Hauptgebäude in zweigeschossiger/dreigeschossiger Weise je nach Dachtyp ausgeführt, ein eingeschossiger Anbau soll als Sichtschutz zur Nachbarbebauung dienen. Die Bebauung soll dadurch einen dörflichen Charakter bekommen, ebenso einen gemeinsamen Garten für das Mehrgenerationenwohnen bieten. Durch die Anordnung der Gebäudeform soll der Nachbarschutz noch verstärkt werden. Durch die mehrgeschossige Bauweise soll der Flächenverbrauch minimiert werden.

Auf den Parzellen 5-7 sollen bis zu zwei Wohneinheiten zugelassen werden. Die Parzellen sind für Einfamilien-/Zweifamilienhäuser gedacht. Durch die Lage an der Wendemöglichkeit stehen hier auch Flächen für den gemeinsamen Aufenthalt zur Verfügung. Durch Anordnung um die Wendemöglichkeit, eine sinnvolle Grundrissplanung und der Eingrenzung des Biotops ergeben sich attraktive Grundstücke für junge Familien.

Auf den Parzellen 8-11 soll minimalistisches Wohnen zulässig sein. Damit wird auch mit dem Flächenverbrauch sparsam umgegangen und es stehen Flächen für Einzelpersonen/einen Zwei-Personen-Haushalt zur Verfügung.

Die Grundstücksflächen wurden für den ländlichen Bereich passend gewählt.



### Bedarfsnachweis Wohnbauland

#### 1. Strukturdaten

- Einwohnerzahl der Stadt

Die aktuelle Einwohnerzahl der Stadt Neunburg vorm Wald beträgt zum Stand 31.12.2021 8.731.

Die aktuelle Einwohnerzahl des Ortsteiles Hofenstetten beträgt zum Stand 31.12.2021 131.

- Einwohnerentwicklung der Stadt der letzten Jahre

In nachfolgendem Diagramm ist die Einwohnerentwicklung des Ortsteiles Hofenstetten der letzten 17 Jahre dargestellt.

Stand jeweils zum 31.12.

Stand	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Einwohner	100	103	105	103	103	103	106	110

Stand	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner	112	116	118	124	124	124	121	124	131

Die Bevölkerung ist in Hofenstetten in den letzten Jahren stetig gewachsen. Von 2005 bis Oktober 2021 stieg die Einwohnerentwicklung um 31 %. Heute leben 131 Einwohner aller Altersstufen in der Ortschaft in rund 40 Wohngebäuden (Altersdurchschnitt 2010/20: 39/43). Insgesamt fünf neue Wohnhäuser sind von jungen Familien aus der Ortschaft in den letzten fünf Jahren errichtet worden. Weitere zwei Gebäude befinden sich im Bau.

- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

Aus dem Demographie-Spiegel des bayerischen Landesamtes für Statistik für die Stadt Neunburg vorm Wald ergeben sich folgende Bevölkerungsvorausberechnungen:

Angaben jeweils zum 31.12.

Stand	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Einwohner	7660	7620	7580	7550	7510	7480	7440	7410

- Bevölkerungsprognose des Landkreises

Laut der Fachzeitschrift Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554 – regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 ist das demographische Profil für den Landkreis Schwandorf ablesbar. Für den Landkreis Schwandorf wird eine steigende Bevölkerungsentwicklung von 2,5 bis unter 7,5 Prozent prognostiziert. Das Umfeld von Schwandorf darunter auch die Stadt Neunburg vorm Wald wird somit weiterhin wachsen.

- **Einstufung im Zentrale Orte-System**

Laut der Regionalplanung Region Oberpfalz-Nord (6) ist Neunburg vorm Wald als mögliches Mittelzentrum dargestellt. In der Karte Zentrale Orte laut Landesentwicklungsprogramm ist Neunburg als Mittelzentrum dargestellt.

- **Gebietskategorie gem. LEP**

Die Stadt Neunburg vorm Wald liegt laut dem Landesentwicklungsprogramm im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Neunburg vorm Wald ist hier als Mittelzentrum dargestellt.

- **Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die bestehende Bebauung. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Dorfstraße.

## 2. Entwicklungsdynamik der Stadt

- a) Das Bauen im Bestand durch die Schließung von Baulücken, die Arrondierung der Siedlungsränder, die Nutzung von Brachflächen oder untergenutzten Flächen und die Nachverdichtung insbesondere von zentrumsnahen Lagen haben – soweit möglich – Vorrang vor der Neuerschließung.

Es hat sich gerade in den Jahren um die Jahrtausendwende gezeigt, dass diese Flächen ein großes Potential für die Stadt Neunburg vorm Wald bieten. In diesen rund 20 Jahren hat die Stadt Neunburg vorm Wald bewusst auf die Neuausweisung von Baugebieten in der Kernstadt verzichtet und stattdessen Instrumente zur Förderung der Baulandmobilisierung wie z.B. das Familienförderprogramm und das Förderprogramm „Innerortsbelebung“ aufgelegt. Darin wird nicht nur die Bebauung durch Familien mit Kindern je Kind mit bis zu 5.000 € Zuschuss gefördert, sondern auch der Ankauf und die Nutzung bestehender, vom Leerstand bedrohter

Gebäude, mit den gleichen Beträgen bezuschusst. Über das Förderprogramm „Innerortsbelebung“ fördert die Stadt zusätzlich den Ankauf solcher Immobilien, wenn diese dann selbst oder fremdgenutzt (also revitalisiert) werden. Die Schwierigkeit besteht in der Aktivierung dieser Flächen, da sich die Flächen überwiegend im privaten Eigentum befinden. Zur Aktivierung der Flächen wurden in den vergangenen Jahren diese verschiedenen (Förder-)Instrumente eingesetzt, die bis heute fortgelten.

Die verfügbaren Baulücken sind in einem Baulückenkataster aufgeführt. Zudem ist bereits eine Immobilienbörse eingerichtet, in der die privaten und städtischen Baugrundstücke ergänzt werden. Auf Anfrage wird der Kontakt zwischen Interessenten und Eigentümer hergestellt. Es gibt durchaus Anhaltspunkte, dass dies in Einzelfällen zum Erfolg geführt hat, das Verfahren ist jedoch im Verhältnis zum Erfolg sehr zeitaufwändig und personalintensiv. Deshalb soll nun durch weitere, effektivere Maßnahmen versucht werden, zusätzliches Bauland zu mobilisieren.

Im Jahr 2021 hat die Stadt Neunburg vorm Wald folgende Nachverdichtungen geschaffen:

- Ehemaliges Bahnareal zwischen Bahnhofstraße und Ringseisstraße (Bebauungsplan aufgestellt, Erschließung und Bebauung erfolgt 2022 durch privaten Vorhabenträger)
- Areal der früheren Gärtnerei Roßkopf an der Neukirchner Straße (Bebauungsplan Stadtmarkt & Wohnen im Oktober 2021 in Kraft getreten)
- Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Seniorenwohnanlage im Ufertal

In der Innenstadt erarbeitete die Stadt Quartiersentwicklungskonzepte für u.a. folgende Gebiete:

- Wohnen und Arbeiten in der historischen Altstadt (siehe z.B. die laufenden Machbarkeitsuntersuchungen für die Anwesen „Hauptstr. 55-57“, „Im Bleihof 1“, Hauptstr. 1, 3“ und „Jobplatz 2-4“ – Aufgrund der hohen Sanierungskosten ist es bis heute nicht gelungen, für die baufälligen Objekte einen Investor zu finden
- Bereich „Am Bürgerl“
- Bereich Jakobstraße – Am Aign
- Nutzungskonzept für einen Interessenten für Vorstadt 9 in Abstimmung und gefördert durch die Städtebauförderung (Gebäude steht unter Denkmalschutz, Interessent beabsichtigt den Erwerb und Sanierung)
- Eintritt in das Vorkaufsrecht für Objekt in der Hauptstraße 28

Zahlreiche Maßnahmen wurden in der Altstadt begonnen:

- Weißes Brauhaus und Gastronomie „Weißbierkeller“ – Braubetrieb im Sommer 2021 aufgenommen
- Sanierung der Alten Canzley „Im Berg 15“ – Rückbau weitestgehend abgeschlossen, Baumeisterarbeiten beginnen ab Januar 2022
- Sanierung des ehemaligen Ackerbürgerhauses „Am Bügerl 21“ – Ausschreibungen und Zimmerer
- Sanierung des ehem. Rot-Kreuz-Hauses „Hauptstraße 1“ (Ing.-Büro bereits eingezogen) und Spitalkirche (Umwidmung zum Veranstaltungsraum)
- Erweiterung des Gasthauses „Sporrer“ am Jobplatz
- Sanierung/Umbau des Rieder-Anwesens in ein Bordinghaus und Abbruch der Nebengebäude zur Platzgestaltung und Staatsstraßenaufweitung
- Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und Abbruch der bestehenden Gebäude am Stadtberg in der Hauptstraße auf FINr. 217 und 216 (Bauantrag liegt dem Landratsamt Schwandorf nach vielen Abstimmungsgesprächen mit Städteplanern und Denkmalbehörden zur Genehmigung vor)
- Sanierung des Handwerkerhauses Buchbindergasse 12 – Umfangreiche Voruntersuchung unter Mitwirkung des Landesamts für Denkmalpflege, Interesse eines jungen Paares aus Oberbayern

Ein Büro wurde mit der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans der Stadt beauftragt. Etliche dargestellte geplante Bauflächen für Wohnen, deren Realisierungs- und Entwicklungsperspektive aufgrund verschiedener Faktoren fehlen, werden durch das Verfahren aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

- b) Eine vorrangige, bestandsorientierte Innenentwicklung kann mithilfe verschiedener Instrumente gefördert werden. Zwischen Theorie und Praxis ergeben sich jedoch erhebliche Unterschiede hinsichtlich der Anwendbarkeit von Innenentwicklungsmaßnahmen und ihrem Wirkungsgrad.

Mitunter konnten folgende Erkenntnisse in den letzten Jahren gewonnen werden:

- Die bauliche Innenentwicklung kann planerisch systematisch vorbereitet werden. Im Gegensatz zur Baugebietsentwicklung kann aber die Umsetzung weder quantitativ noch räumlich und zeitlich kalkuliert werden (Komplexität von Interessen).

Die Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung ist ein Zufallsprodukt von (privaten) Akteuren. Dieses Produkt entsteht vorrangig auf der Grundlage bestimmter Lebensumstände und weniger aufgrund gezielter Unterstützung, Förderung oder Beratung, die den Prozess maximal katalysieren können.

- Die Baugebietsentwicklung ist eine Planung zur Deckung von Nachfrage, umzusetzen in mehreren, kleineren Realisierungsabschnitten unter Berücksichtigung vorhandener Erschließungsanlagen

Die Stadt Neunburg vorm Wald verfolgt eine Parallelstrategie, welche einerseits das Spektrum der baulichen Innenentwicklung ins Augenmerk nimmt bzw. eine Ausschöpfung der möglichen Bestandspotentiale anstrebt und andererseits jegliche Möglichkeiten der Neuausweisung von Neubauflächen ausnutzt. Dieses Paradoxon wird oft mit der aktuellen Nachfrage von überwiegend jungen Familien nach der Entwicklung neuer Wohneinheiten am Ortsrand gerechtfertigt, die aber nicht zur Schwächung der Ortskerne führen. Demnach seien Bestandsreserven im Innenbereich zum einen nicht aktivierbar (keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, topografische oder baurechtliche Restriktionen, etc.). Letztendlich stärkten aber alle Maßnahmen bzw. diese Parallelstrategie die Erfolge in den Ortskernen.

### 3. Bestehende Flächenpotenziale und Nachverdichtungen in der planenden Gemeinde

- Bestehende Baugebiete:

Baugebiet „Nördlich Schrenckstraße/Pentinger Steig“ mit 8 Einfamilienhäuser und 4 Mehrfamilienhausgebäuden (jeweils 3 Geschosse); Erschließung und Bebauung erfolgt 2022 durch Vorhabenträger; Bauzwang vereinbart

- Aktuell geplante Baugebiete:

Baugebiet Kleinwinklarn (ehem. Hofstelle in Ortschaft hat Stadt erworben und Gebäude abgebrochen) mit insgesamt drei Baugrundstücken (12 Reservierungen)

### 4. Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht

Seit Jahren liegt die Nachfrage sowohl nach Wohn- und Gewerbebauland auf einem, für Neunburger Verhältnisse, relativ hohen Niveau. Bei den Wohnbaugrundstücken hat die gute Nachfrage in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass die Stadt derzeit in der Kernstadt selbst keine in ihrem Eigentum befindlichen Bauplätze mehr anbietet

kann. Zwei erschlossene und sofort bebaubare Baugrundstücke im städtischen Eigentum gibt es derzeit noch im neu ausgewiesenen Baugebiet im Ortsteil Seebarn. Alle übrigen Baugrundstücke der Stadt sind veräußert und überwiegend auch bereits bebaut.

5. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Die Stadt Neunburg hat im Zeitraum 06. August 2020 bis 04. September 2020 eine Umfrage zu den Leerständen und Baulücken durchgeführt, deren Ergebnisse in das Flächenmanagement der Stadt Neunburg übernommen wurden. Im Gegensatz zur Leerstandserfassung sehen die Eigentümer, die sich im Rahmen der Baulückenerfassung gemeldet haben, insgesamt keinen Bedarf für ein Beratungsgespräch, selbst jene nicht, die ein Verkaufsinteresse geäußert haben. Mit dem Bauflächenkataster wird eine aktuelle Übersicht über die im Stadtgebiet noch vorhandenen, aber bislang nicht ausgeschöpften Bebauungsmöglichkeiten (private und städtische Bauflächen) gegeben.

6. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Innerstädtische Verdichtungen eignen sich ebenfalls für Eigentumsmaßnahmen, insbesondere für selbstnutzende Wohnungseigentümer aber auch für Vermietungen. Die Beispiele der letzten Jahre auch auf dem Wohnungssektor zeigen dies der eindrucksvoll (z.B. Wohnanlage Katzdorfer Straße/Austraße mit 18 Wohnungen, Wohnanlage Neukirchner Straße mit 25 Wohnungen, Wohnanlage im Fröschling mit 13 Wohnungen, Wohnanlage Forstmeisterberg mit 24 Wohnungen, Seniorenwohnanlage mit 19 Wohnungen usw.). Weitere Flächenpotenziale für Mehrfamilienwohnanlagen sind nun nicht mehr vorhanden.

7. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Aktuell liegen der Stadt rund 63 konkrete Anfragen nach Wohnbauplätzen vor. Für das Baugebiet selbst fallen davon 49 Bewerbungen ab.

Davon neun Interessenten direkt aus der Ortschaft Hofenstetten und 14 Bauplatzsuchende aus dem Gemeindegebiet der Stadt Neunburg vorm Wald.

Baulandflächen sind in Neunburg vorm Wald knapp.

Der Verkaufsstand in den einzelnen Baugebieten bedeutet, dass derzeit praktisch keine städtischen Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen. Angesichts der Nachfrage nach neu auszuweisenden Baugrundstücken, aber auch des weiteren Anstiegs

der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Unternehmen, Firmen und Geschäften (mit derzeit gezwungenermaßen noch vielen Einpendlern) geht die Verwaltung kurz- bis mittelfristig von einer Bedarf an durchschnittlich 15-20 Baugrundstücken pro Jahr bis ca. 2034 aus.

#### 8. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Der Wohnbaulandbedarf wurde in separater Aufstellung im Dezember 2021 ermittelt. Das Prognoseergebnis für das Jahr 2034 ergibt einen Wohnbaulandbedarf von 32,9 ha. Dem gegenüber steht ein Innenentwicklungspotential von 14,4 ha. Die unbebauten Flächen in Hofenstetten, die sich im Eigentum der Stadt Neunburg vorm Wald befinden, wurden im Flächennutzungsplan, als „Fläche dargestellt, für die kein Bebauungsplan besteht“, berücksichtigt.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von einer Baulandfläche von 0,65 ha kann der Bedarf als gerechtfertigt angesehen werden.

#### **4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung**

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung (siehe auch Ausführungen Punkt 3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2b)):

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.1.1 Z und LEP 3.1 G). Entsprechend den Ergebnissen der Statistik ist für die Stadt Neunburg und dem Ortsteil Hofenstetten ein Einwohnerzuwachs ablesbar. Zudem werden aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft die Haushaltsgrößen kleiner und dadurch der Bedarf an eigenen Wohneinheiten größer. Der Nutzungsmix zwischen der Schaffung von Mehrgenerationenhäusern, Hofhäusern und minimalistischen Wohnen soll diesen Bedarf gerecht werden und somit alle Anforderungen an das Wohnen abdecken.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Das Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird ebenso durch den politischen Willen der Stadt Neunburg vorm Wald den Vorrang eingeräumt. Jedoch soll es, so auch politisch gewollt, auch in

den kleineren Ortsteilen möglich sein, die häufig eigene Sozialstrukturen wie ein intaktes Vereinsleben usw. aufweisen, ebenfalls eine angemessene, bauliche Entwicklung zuzulassen. Damit werden die sozialen Strukturen in den Dörfern gestärkt, indem es jungen Menschen ermöglicht wird, dort zu bauen.

Die Potenziale der Innenverdichtung sind alle ausgeschöpft bzw. stehen nachweislich nicht zur Verfügung. Alle Strategien für deren Attraktivierung hat die Stadt entwickelt und umgesetzt (siehe auch Ausführungen zu 2b)

Eine Ermittlung und Darstellung der Innenpotenziale für Wohnbebauung auf das gesamte Gemeindegebiet bezogen, wäre im vorliegenden Fall nicht zielführend, da auch in den kleineren Ortsteilen eine geringumfängliche, angepasste bauliche Entwicklung ermöglicht werden soll.

- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die neu auszuweisenden Flächen schließen direkt an die bereits bestehende Bebauung und Erschließungsstrukturen an. Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel hinsichtlich der Anbindung von Neubauf lächen an geeignete Siedlungseinheiten. Durch die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum wirken die geplanten Flächen somit auch einer Zersiedlung der Landschaft entgegen. Durch die bestehende gegenüberliegende Bebauung, dem Anschluss in Norden und des bestehenden Biotopstreifens bieten sich diese Flächen zur Ortsabrundung an und trägt auch zu einem harmonischen Gesamtbild bei. Durch bestehende öffentliche Einrichtungen und Versorgungsbetriebe bietet sich die Erweiterung des Ortsteils ebenfalls an und machen den Standort besonders attraktiv. Die Ortschaft verfügt über eine Fialkirche, in der regelmäßig Gottesdienste, Kreuzwege, Maiandachten usw. stattfinden. Neben einer Schreinerei gibt es in der Ortschaft auch einen Getränkehandel. Der ÖPNV fährt die Haltestelle täglich in der Ortschaft bei der Kirche an. Am Rande der Ortschaft wird von einem ortsansässigen Sternekoch das Hotel „Birkenhof“ mit Restaurant und „Eisvogel“ betrieben, das weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist.

## **5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes**

### **Städtebauliche Vergleichswerte**

Größe des Bebauungsplangebietes:	1,0535 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,298 ha
Anzahl der Bauparzellen:	11

**Ingenieurbüro Weiß - Beraten und Planen GmbH**

Hauptstraße 1 – 92431 Neunburg vorm Wald – Tel. 09672 - 92140

E-Mail –neunburg@beraten-planen.de



**Netto – Baulandfläche:**

**0,6648 ha**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

### **5.2 Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen**

Die Lage des Bebauungsplangebietes verlangt nach einer qualitätsvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtischen Abschluss zu definieren, gerecht wird.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen.

Im Einzelnen wurde dieser Zielsetzung durch folgende Festsetzungen entsprochen:

- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den nach der BauNVO zulässigen Werten als Voraussetzung für eine angemessene Bebauung
- Berücksichtigung eines Baufensters zur anliegenden Bebauung
- Entsprechende Ermittlung der umwelttechnischen Belange
- Berücksichtigung der Grünordnung
- Festlegung der Bebauung um den dörflichen Charakter zu wahren

### **5.3 Verkehrstechnische Erschließung**

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Ortsdurchfahrt Hofenstetten, hinter den Brennergraben. Hier soll die Hauptzufahrt erfolgen. Am Ende der Zufahrtsstraße wird eine Wendeschleife (nach RAST, 3-achsiges Müllfahrzeug) vorgesehen. Somit gibt es keinen Durchfahrtsverkehr und der Bereich wird insgesamt als verkehrsberuhigt gesehen.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

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

### Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers im Baugebiet erfolgt im Mischsystem. Jedoch ist das Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Privatgrundstücken der Parzellen 1-4 zu versickern.

Die Parzellen 5-11 müssen das anfallende Niederschlagswasser über den südlich gelegenen Brennergraben schadlos beseitigen. Regenwasserzisternen sollen vorgeschrieben werden.

## 5.5 Baugrundbeschaffenheit

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu prüfen.

Baugrunduntersuchungen wurden noch nicht durchgeführt, werden jedoch angeraten.

## 5.6 Freileitungen

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden.

## 5.7 Denkmalschutz

Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas besteht für den Planungsbereich ein Bodendenkmal (siehe Abbildung 1).

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

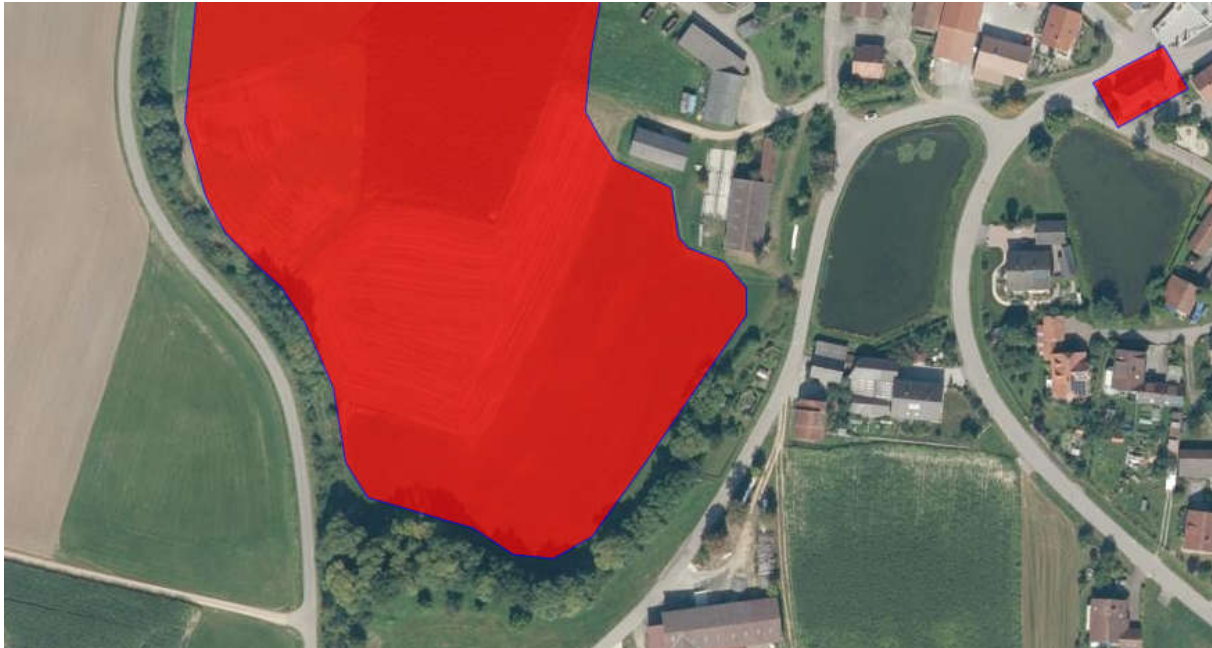


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem BayernAtlas (Bodendenkmal Denkmal-Daten BldD)

## 5.8 Brandschutz

### Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Gewerbegebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

### Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebene Auflagen zu erfüllen.

## 6. Begründung zur Grünordnungsplanung

Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandenen, erhaltenswerten Ortsrand und Gehölzstrukturen und integriert das neue Baugebiet in die ortsplannerische Situation. Dadurch wird eine Einbindung der neuen Baukörper in das Landschaftsbild gewährleistet.

Grünordnerische Festsetzungen dienen der räumlichen Gliederung des Planungsraumes und führen zu einer angemessenen Durchgrünung.

Die Durchgrünung des Gebiets erfolgt neben den öffentlichen Grünflächen über Einzelbaum- und Strauchpflanzungen auf privaten Flächen.

Die Festsetzung zur Verwendung von Gehölzen gemäß der Artenliste dient der Verminderung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt und zum Aufbau dauerhafter Gehölzbestände, da nur standortheimische Arten zu verwenden sind.

Die Festlegungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades bzw. zur Verwendung von flächigem Kies oder Schotter vermindern ebenso die Eingriffe in den Naturhaushalt.

Der vorhandene Oberboden ist aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen soweit als möglich wieder zu verwenden. Die entsprechende Festsetzung hat den Schutz des Oberbodens zum Ziel.

Die Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen hilft die Eingriffsintensität herabzusetzen und schützt Tierarten.

## **7. Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

### **7.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach §13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### **Natürliche Grundlage für den Planungsraum:**

###### ■ Naturraum

aus Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern:

Haupteinheit (nach Ssymank):	D62 - Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland
Einheit (nach Meynen/Schmithüsen et. al.):	070 - Oberpfälzisches Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	070-B - Freihöls-Bodenwöhrer Senke mit Rodinger Forst

##### **Beschreibung**

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung. Die Flächen werden überwiegend als Acker oder als Grünland intensiv bewirtschaftet. Ein Teil der von der Planung betroffenen Fläche ist als intensiv genutzter Acker (ohne Segetalvegetation) zu erfassen.

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen u.a. mit dem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden führt zur Einordnung als für den Naturhaushalt gering bedeutende Flächen. Die Wiesenfläche hat einen durchschnittlichen Artenreichtum bei mittlerer Nährstoffausstattung und weist deshalb eine für den Naturhaushalt geringe Bedeutung auf.

Der Planungsbereich wird von einem Graben mit einem Graben von Nordosten nach Südwesten durchzogen. Entlang dieses Fließgewässers haben sich Gehölzstrukturen z.T. mit vorgelagerten Röhrichtflächen entwickelt. Der Bestand ist als Biotop `6639-1081-002 - Gehölze an Gräben in der Umgebung des Ausees` kartiert (Erfassung: 02.06.2015). Neben dem linearen Gewässer-Begleitgehölz ist in der vorliegenden Teilfläche ein Bestand von 25% als Großröhrichte (kein LRT) erfasst und erfüllt damit die Kriterien des § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG.

Die im Geltungsbereich liegende Gehölzfläche ist eine geschützte Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern. Darin liegen Anteile von Röhricht, welche nach § 30 Abs. 2 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG als geschützte (Biotop-)Flächen zu erfassen sind. Die gesamte Struktur wird durch die geplante Bebauung nicht überplant, noch verändert. Diese Struktur wird als zu erhalten und dauerhaft zu pflegen festgesetzt.

Die räumliche Nähe zum bestehenden Ort sowie zur Straße mit den Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht ist insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, als bestehende Vorbelastung zu werten. Auf Grund der Lage im Ortsrandbereich ist der Untersuchungsraum als gestört und anthropogen beeinflusst einzustufen. Seltene bzw. gefährdete Arten sind deshalb voraussichtlich auszuschließen. Anzunehmen sind in geringem Umfang siedlungsadaptierte Arten wie zum Beispiel relativ häufige und unempfindliche Vogelarten, welche die benachbarten Grünstrukturen als Lebensraum haben.

Bedingt durch die Siedlungsnähe und Nutzungsintensität der landwirtschaftlichen Flächen werden keine bodenbrütenden Vögel, wie Feldlerche oder Kiebitz, erwartet. Bei Erhalt und Schutz der Gehölz- und Röhrichtflächen wird der Lebensraum für Säugetiere (Fledermäuse) und Vögel nicht geschädigt.

Betroffenheiten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden, ebenso wie eine ausnahmsweise Zulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG, nicht gesehen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Geltungsbereich eine geringe in Teilen mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist, wobei die mittel bedeutenden Flächenanteile erhalten werden und nicht von Überbauung betroffen sind. Teile mit hoher Bedeutung sind von der Überplanung als Wohngebiet nicht betroffen.

## Schutzgut Boden

### Beschreibung

Die Geologische Karte im Maßstab 1:25.000 stellt im Kartenblatt `Wackersdorf` für den Bearbeitungsraum `Tertiär im allgemeinen (Sande und Tone)` dar, nach Norden schließt mittelkörniger Granit außerhalb des Geltungsbereichs an. (vgl. Geologische Karte von Bayern, 1:25.000, Blatt Nr. 6639 Wackersdorf, 1993)

Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 zeigt für das Bearbeitungsgebiet einen Bodenkomplex mit Gleye und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment). **Demnach wäre innerhalb des 1 m unter Geländeoberkante mit Grundwasser zu rechnen.** Nach Nordwesten bzw. Süden anschließend sind Braunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Sand bis Lehm (Deckschicht) über (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm, gering verbreitet über Kieslehmsand dargestellt. Nach Norden im Bereich der Granite ist fast ausschließlich Braunerde aus Gruslehm (Hauptlage) über (Kryo-)Sandgrus laut Übersichtsbodenkarte anzutreffen.

Die Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 weist als Bodenart Grünlandstandorte mit Lehm, schlechter Zustandsstufe und mittleren Wasserverhältnissen (LIII3) aus. (vgl. Umweltatlas.Bayern - Boden)

### Bodenfunktionen (Angaben aus Umweltatlas Bayern - Boden)

Berücksichtigung der Bodenfunktionen in der verbindlichen Planung

(vgl. Tabelle 1/10, S. 31 in: Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, Bay. Geologisches Landesamt / LfU, 2003)

Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion)

- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)

nicht bewertet im Untersuchungsgebiet (UG),

*(1) Es wird daher aus nordöstlich angrenzenden, vergleichbaren Bodenbeurteilungen nachfolgend abgeleitet.*

Carbonatfreie Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen

Bestandteil des Naturhaushaltes insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen

Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen

mittleres Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen

Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe

geringes Regenrückhaltevermögen für Nitrat

Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle

geringe relative Bindungsstärke für Cadmium

Puffervermögen für versauernd wirkende Einträge

nicht bewertet

■ Natürliche Ertragsfähigkeit land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden

geringe natürliche Ertragsfähigkeit

■ Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Ackerfläche ist als Bodendenkmal im Bay. Denkmal-Atlas dargestellt;

Denkmal-Nr. D-3-6639-0180: Siedlungen vorgeschichtlicher und frühmittelalterlicher Zeitstellung

■ Potenzielle Erosionsgefährdung

Fläche ist nicht bewertet

Die betroffenen Böden werden hinsichtlich ihrer Archivfunktion wegen des Vorkommens im UG als weit verbreitet eingestuft.

Zu archäologischen Bodenfunden bzw. zu Bodendenkmälern ist für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Bodendenkmal zu vermuten. Im Bayerischen Denkmal-Atlas ist ein Bodendenkmal mit der Denkmal-Nr. D-3-6639-0180 als Siedlungen vorgeschichtlicher und frühmittelalterlicher Zeitstellung dargestellt. Es werden hierzu weitere Untersuchungen zur Abklärung als sinnvoll erachtet.

Es ergibt sich insgesamt eine Einstufung der betroffenen Bodenfunktionen mit geringer in Teilen hoher Funktionserfüllung. Die hohe bzw. geringe Funktion werden bei regionaler Beurteilung relativiert, als die betroffenen Funktionen im Stadtgebiet bzw. im Umfeld des Bebauungsplans verbreitet vorkommen oder die teilweise sehr geringe natürliche Ertragsfähigkeit regional bewertet höher einzuschätzen ist.

Demnach sind bei den Bodenfunktionen geringe bis mittlere Bewertungen kennzeichnend.

Eine sehr hohe Bewertung und damit hohe Eingriffsempfindlichkeit erfolgt bei keinem der Bewertungskriterien. Damit ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Eingriffsempfindlichkeit auszugehen.

### **Auswirkungen**

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Im Bereich der versiegelten wie auch teilweise bei überbauten Flächen werden die natürlicherweise gebildeten Böden in ihrem Aufbau teils irreversibel zerstört oder wesentlich verändert. Die Ertragsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung geht verloren. Auch die sonstigen Bodenfunktionen können nach Realisierung der Bebauung nicht oder nur noch eingeschränkt erfüllt werden. Auf den unversiegelten Grünflächen ist eine teilweise Funktionserfüllung noch möglich.

Durch die Bebauung sowie die erforderliche Erschließung wird ein gewisser Teil der Flächen (max. zulässige Grundflächenzahl auf 0,35 festgelegt) versiegelt. Dabei ist jedoch durch Vermeidungsmaßnahmen die Auswirkung in gewissem Umfang reduziert. Hierzu gehört v.a. die Begrenzung der versiegelten Fläche durch die Empfehlung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge, die Entwässerung im Trennsystem mit entsprechender Rückhaltung und die Empfehlung zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser. Der Gehölzbereich im Geltungsbereich wird von der Bebauung ausgenommen, so dass die schützenswerteren Standorte nicht beeinträchtigt werden.

Baubedingt wird Oberboden zwischengelagert, der durch die Festsetzungen jedoch vor Verwitterung und Vergeudung geschützt wird.

### **Ergebnis**

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten. Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Boden zwangsläufig hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die standortspezifische Eingriffsempfindlichkeit ist vergleichsweise gering bis mittel.



## 7.2 Eingriffsregelung / Vermeidung und Minimierung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13b BauGB mit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgesehene Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entfällt hingegen nicht. Die sonstigen Vorschriften des Naturschutzrechts hinsichtlich Biotop- und Artenschutz sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Auch wenn kein Umweltbericht erforderlich ist und die Kompensationsverpflichtung ausgesetzt ist, muss durch die planende Gemeinde doch eine Darstellung der betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie möglicher Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung erfolgen.

Eine Vermeidung von Eingriffen durch Verzicht auf Teile der Baugebietsausweisung ist nicht möglich.

Durch die Standortauswahl (Standort in Innenlage auf einer strukturarmen, naturschutzfachlich relativ unbedeutenden Fläche) wurde bereits Sorge dafür getragen, dass Eingriffe in Natur und Landschaft bei der weiteren Baulandentwicklung in Hofenstetten begrenzt bleiben.

Grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet sichern eine Mindest- Freiraumqualität und die natürliche Wirkung und Einbindung des Baugebietes.

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Festsetzungen angerechnet werden:

- gärtnerische Begrünung der privaten nicht überbauten Flächen
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen
- Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern
- Minimierung der versiegelten Fläche durch Festsetzungen
- keine durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockel zwischen den Grundstücken

## **8. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Um die bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.


Fassung vom 05.05.2022

**Ingenieurbüro Weiß**

Beraten + Planen GmbH

Krankenhausstraße 1

92431 Neunburg vorm Wald



.....  
Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH)

Der Stadtrat hat am ..... die obige Begründung vom ..... in der Fassung vom ..... zum Bebauungsplan „Hofenstetten“ vom ..... in der Fassung vom ..... beschlossen.

Neunburg vorm Wald, .....

**STADT NEUNBURG VORM WALD**

---

Martin Birner  
1. Bürgermeister