



## **Markt Hohenburg**

Flächennutzungsplan

„WA – G‘steibat“ in Mendorferbuch

**Begründung**

Satzung vom 15.07.2021

### **Planverfasser Flächennutzungsplan:**



Werner-von-Siemens-Straße 34

92224 Amberg

Telefon 09621 / 7731- 0

info@seuss-ingenieure.de ■ seuss-ingenieure.de

### **Planverfasser Umweltbericht:**



Christopher Trepesch

Steinhofgasse 11 | 92224 Amberg

T 09621/973963 | Fax 09621/91677-00 |

Christopher@trepesch.info | www.trepesch.info

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A Planzeichnung .....	3
B Begründung .....	3
1 Allgemeines.....	3
1.1 Gesetzliche Grundlagen.....	3
1.2 Planungsauftrag .....	3
2 Anlass der Planung .....	3
3 Planungsziele.....	4
4 Umfeld des Geltungsbereichs .....	4
5 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan .....	4
6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	6

## **A PLANZEICHNUNG**

## **B BEGRÜNDUNG**

### **1 Allgemeines**

#### **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

- Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (06)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Satzungen des Marktes Hohenburg

in den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen.

#### **1.2 Planungsauftrag**

Der Marktrat Hohenburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA – G‘steibat“ beschlossen. Dazu wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

### **2 Anlass der Planung**

Die Ortschaft Mendorferbuch ist Teil des Marktes Hohenburg und liegt südlich der Stadt Amberg.

Es ist festzustellen, dass die Nachfrage nach einem Eigenheim in den letzten Jahren stetig zunimmt. Viele, die im Markt Hohenburg oder Umgebung aufgewachsen sind, möchten gerne in der Region bleiben und ihren Traum vom Eigenheim im ländlichen Raum verwirklichen. Obwohl sich der Markt Hohenburg bereits stark engagiert, die Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen und somit dem Ziel des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) Punkt 3.2 der Stärkung der Innenentwicklung zu verwirklichen, ist es nicht möglich, die starke Nachfrage an Bauplätzen ausschließlich aus dem Innenbereich zu decken. Zudem kommt, dass viele freie Immobilien im Markt Hohenburg strenge Auflagen durch den Denkmalschutz auferlegt sind. Nicht nur großzügige Renovierungsarbeiten, sondern vor allem hohe Investitionskosten schrecken viele Käufer ab, eine solche Immobilie zu erwerben.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung hat der Marktrat Hohenburg, in seiner Marktratssitzung am 11.03.2021, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, folgende Änderungen im Flächennutzungsplan beschlossen:

### **Neuausweisung von Bauflächen:**

Geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) süd-westlich von Mendorferbuch im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), geplante Größe ca. 25.000 m<sup>2</sup>.

Der Änderungsbereich des FNP ist geringfügig kleiner als das Plangebiet, weil bereits die Flurnummer 69 der Gemarkung Mendorferbuch im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erstreckt sich über die Flurgrundstücke 57/2 (TF), 64 (TF) und 66 der Gemarkung Mendorferbuch.

## **3 Planungsziele**

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau unter Anknüpfung an den bestehenden Siedlungsansatz von Mendorferbuch, um den bestehenden Bedarf an Bauland zu decken.

## **4 Umfeld des Geltungsbereichs**

Es handelt sich dabei um ein südwestlich geneigte Ortsrandlage von Mendorferbuch, eingerahmt von Wald. Der Nördlich ansteigende Hang zum „Weinberg“ ist mit Wald bewachsen, süd-östlich des Gebietes befindet sich der Friedhof, südlich schließen Offenland und Gehölz bzw. Waldkomplexe an. Süd-westlich den Hang hinab befindet sich die Kläranlage von Mendorferbuch.

## **5 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan**

Die Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes von 2013 (Stand: 01.01.2020) weist den Markt Hohenburg als allgemeinen ländlichen Raum aus. Die nächst gelegenen Mittelzentren Schwandorf und Sulzbach-Rosenberg sowie das Städtedreieck Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof. Im näheren Raum befinden sind die beiden Oberzentren Amberg und Neumarkt.

Der Markt Hohenburg wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

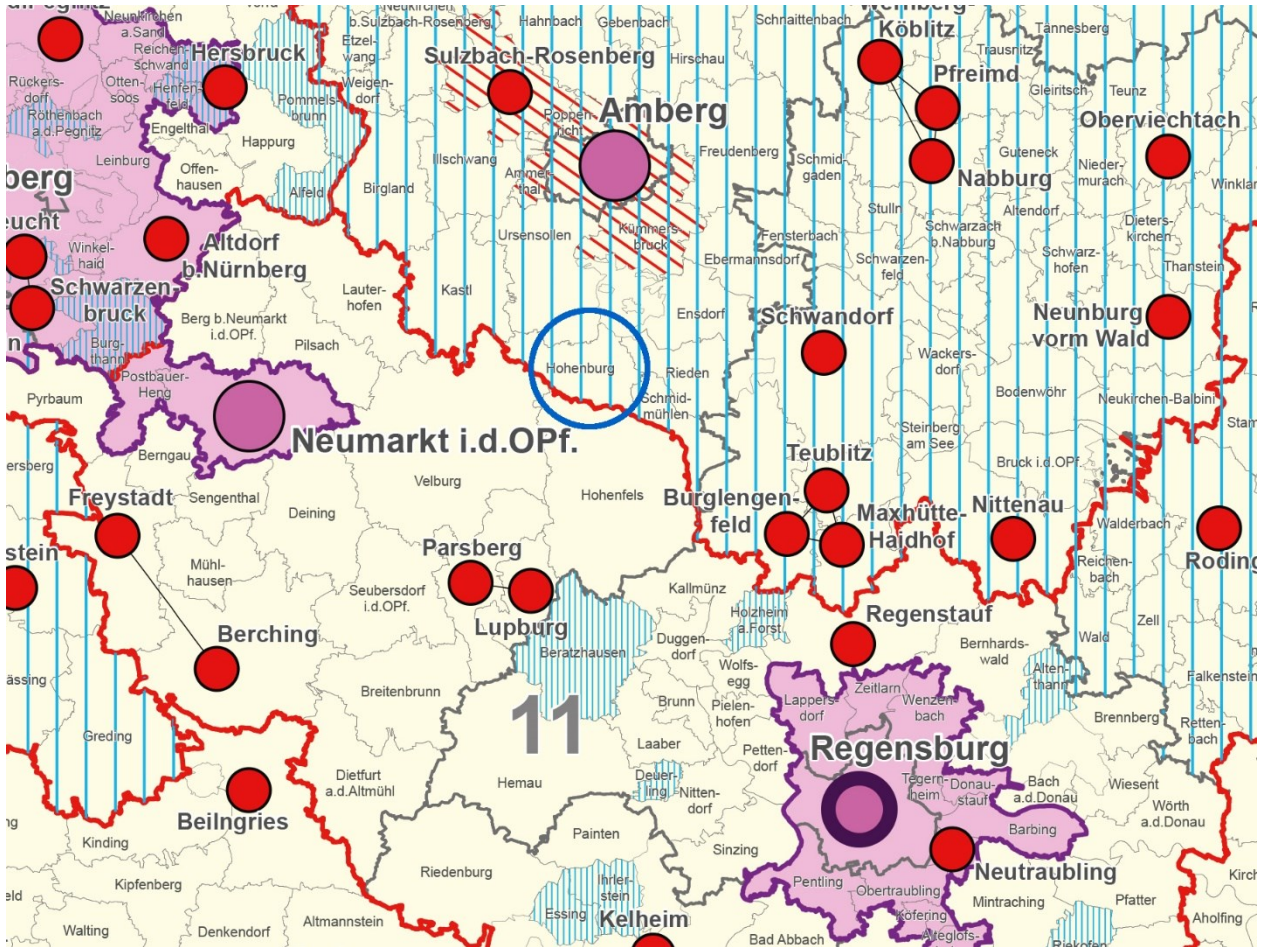


Abbildung 1 Ausschnitt Anhang 2 - Strukturkarte, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 (Stand: 01.01.2020).

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

*(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

#### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

*(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

*(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

*(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

#### *1.2.2 Abwanderung vermindern*

*(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

*(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

#### *2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*

*(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

*(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.*

## **6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Immissionsschutz-Gesetzgebung werden im vorliegenden Fall berücksichtigt. Die Eingriffsregelung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt. (vgl. Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung´, 2003).