



Markt Hohenburg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„WA – Gsteibat“ in Mendorferbuch

Begründung

Satzung vom 15.07.2021

Planverfasser Bebauungsplan:



Werner-von-Siemens-Straße 34
92224 Amberg
Telefon 09621 / 7731- 0
info@seuss-ingenieure.de ■ seuss-ingenieure.de

Planverfasser Grünordnung:



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 Textliche Festsetzungen	3
C Textliche Hinweise	3
D Begründung	3
1 Gesetzliche Grundlagen.....	3
2 Anlass der Planung	3
3 Planungsziele	4
4 Lage und Nutzung des Plangebietes.....	4
4.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	4
4.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
4.3 Umfeld des Geltungsbereichs	5
5 Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan	5
6 Flächennutzungsplan	7
7 Eingriffsregelung.....	7
7.1 Anlass und Aufgabenstellung.....	7
7.2 Bewertung und Konfliktanalyse.....	7
7.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	9
7.4 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.....	9
7.5 Kompensation der erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9

A PLANZEICHNUNG

B TEXTLICHE FESTSEZUNGEN

C TEXTLICHE HINWEISE

D BEGRÜNDUNG

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.

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.

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. Aus aktuellem Anlass, der Corona-Pandemie geschuldet, wird es zunehmend attraktiv auf dem Land zu wohnen und über „Homeoffice“ zu arbeiten, ohne dass täglich weite Strecken zum Arbeitsplatz zurückgelegt werden müssen.

Die neuen Häuser sollen sich landschaftsschonend in den Bestand einfügen und nachhaltig gestaltet werden.

Dabei ist besonders die Aufnahme der derzeitigen Geländeverhältnisse und die Einbindung in die umgebende Landschaft von Bedeutung. Die Schaffung des Baugebiets am Ortsrand bedeutet eine attraktive Wohnlage und soll zugleich den Ortsrand abrunden.

4 Lage und Nutzung des Plangebietes

4.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes befindet sich süd-westlich von Mendorferbuch. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Wegäcker“ an der auch die Kirche Bruder Konrad mit dem Friedhof liegt. Diese Straße verläuft am südlichen Rand des Baugebietes hangabwärts bis in den Wald, in dem sie in einen gepflasterten Feldweg übergeht. Entlang des Weges Richtung Allertshofen durchquert man das Buchtal, ein Trockental / Seitental des Lauterachtales.

Nördlich des Baugebietes trägt die höchste Erhebung im Wald mit 491 m ü. NN den Flurnamen Weinberg, was auf die thermophile Lage hinweisen könnte.

Das Planungsgebiet erstreckt sich über die Flurgrundstücke 57/2 (TF), 64 (TF), 66 und 69 der Gemarkung Mendorferbuch.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 25.000 m².

4.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich sind überwiegend ackerbaulich genutzt, im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung von Mendorferbuch befindet sich auch Wiesennutzung. Durch Feldraine entlang der Grundstücksgrenzen sind die Flächen unterteilt, die mit Hecken aus heimischen Gehölzen bestanden sind.

Höhenlage, Topographie:

Das geplante Baugebiet befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 466 bis 446 m ü. NN mit einem Höhenunterschied von ca. 20 m.

Geologie, Böden:

Ein Baugrundgutachten ist als Anhang

4.3 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.

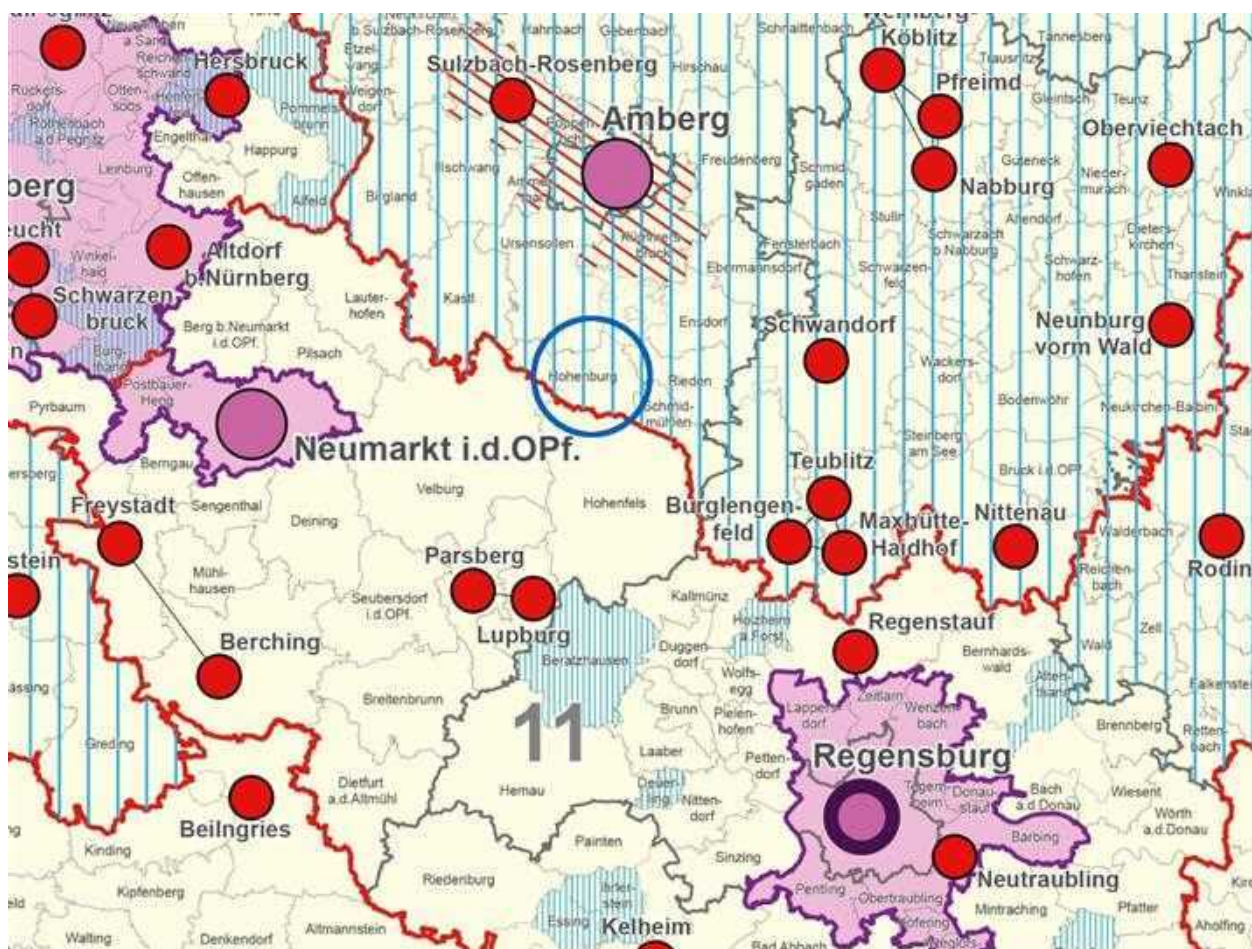


Abbildung 1 Ausschnitt Anhang 2 - Strukturkarte, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

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 Flächennutzungsplan

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) bzgl. der Art der Nutzung als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird also nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallel-Verfahren geändert. Der Änderungsbereich des FNP ist geringfügig kleiner als das Plangebiet des Bebauungsplanes „WA – G‘steibat“ in Mendorferbuch. Um die im Bebauungsplan beabsichtigte Wohnnutzung planungsrechtlich abzusichern, wird die Fläche in Wohnbaufläche (W) geändert.

7 Eingriffsregelung

7.1 Anlass und Aufgabenstellung

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Januar 2003 des StMLU herangezogen. Nach einer Bestandserhebung und -bewertung erfolgt aufgrund dieser Ergebnisse eine Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffen.

7.2 Bewertung und Konfliktanalyse

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt am süd-westlichen Ortsrand von Mendorferbuch im Bereich eines nach Westen geneigten Hangbereiches. Die Flächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt, eingerahmt von Waldflächen und Gehölzen. Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes wird geprägt durch intensive landwirtschaftliche Ackernutzung, die durch Heckenreihen unterteilt ist. Die nähere Umgebung ist gekennzeichnet durch Wald im Nord-Westen und Süden mit Offenland-Heckenkomplexen sowie im Osten durch vorhandene Wohnbebauung.

Die vorhandenen Hecken und Feldgehölze innerhalb des Baugebietes, vor allem auch entlang der thermophilen Waldränder sind als naturnahe Strukturen einzustufen.

Im Rahmen der Prüfung der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ (siehe Abb. 2 im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) konnten alle genannten Fragen, außer zu Punkt 2.1 (Heckenstrukturen als Flächen der Liste 1b) mit „ja“ beantwortet werden. Dabei wurden geprüft: Planungsvoraussetzungen, Vorhabenstyp, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Luft/Klima und Schutzgut Landschaftsbild.

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine GRZ von < 0,3 (0,35) festgesetzt. In allen anderen Punkten der Checkliste trägt das geplante Baugebiet zu einer wirksamen Vermeidung von Eingriffen / Beeinträchtigungen bei. Im Bebauungsplan sind insofern geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Dabei ist pro Grundstücksparzelle mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Weiterhin grenzt das geplante Baugebiet an eine bestehende Bebauung an. Maßgebliche Erholungsräume sind durch das Baugebiet „G`steibat“ nicht betroffen.

Für Grundstückszufahrten und Gehwege sind wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

Aus Gründen einer rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung wird nachfolgend das differenziertere Vorgehen (Regelverfahren) angewendet. Die Ausgleichsbilanzierung für das Baugebiet „G`steibat“ setzt sich wie folgt zusammen:

a) Ausgangssituation:

Das geplante Allgemeine Wohngebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche liegt innerhalb einer mit Hecken gegliederten Landschaft, die durch Wald und Gehölzen umgeben ist.

Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter:

Arten und Lebensräume:

naturferner anthropogen stark beeinflusster Biotoptyp ohne Vorkommen von Arten der roten Liste;
Ackerfläche, intensiv genutzt, geringe Bedeutung für Natur und Landschaft;

untergliedert mit Heckenstrukturen mittleren Alters (standortgerechte Gehölze) Waldmantel

⇒ Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung)

Boden:

über Jahre gedüngter Boden, Eintrag von Pflanzenschutzmitteln

⇒ Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)

Wasser:

großer Abstand zum Grundwasserleiter, kein Oberflächenwasser vorhanden

⇒ Kategorie I

Klima und Luft:

Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen, oberhalb schließt vorhandene Bebauung an

⇒ Kategorie II

Landschaftsbild:

das Baugebiet grenzt an eine vorhandene Bebauung an, eingerahmt von Wald, nicht einsehbar, mit Hecken (eingewachsene Eingrünungsstrukturen).

⇒ Kategorie II

Zusammenfassung:

Aufgrund der Ausgangslage des Plangebietes sind die Schutzgüter in Summe der Kategorie II zuzuordnen (Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

b) Eingriffsschwere:

Das künftige Baugebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO) mit einer geringen GRZ < 0,35 und geringen überdachten und versiegelten Flächen und damit gemäß Leitfaden als Typ B einzustufen (gemäß Matrix Abb. 7 und Liste 1 a)

7.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

<u>Acker:</u>	Kategorie II, Typ B, Kompensationsfaktor 0,5 - 0,8
Kompensationsfaktor hier:	0,6
Auszugleichende Fläche / Eingriffsfläche:	24.966 m ²
Erforderlicher Kompensationsumfang:	24.966 m ² x 0,6 = <u>14.978 m²</u> <u>Rund 15.000 m²</u>

Durch die im Planungsgebiet vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen zählen, wurde anstelle eines maximalen Kompensationsfaktors von 0,8, der Faktor 0,6 angewendet. Umfassende Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen somit die Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors.

7.4 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Als Minimierungsmaßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes dienen (vgl. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Teil B Liste 2), sind vorgesehen (siehe auch unter Pkt. 6.8.2):

- Flächensparende Erschließungsstraßen (Wohnstraße ohne Gehweg)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Grundstückszufahrten und neuanzulegender Gehwege entlang bestehender Erschließungsstraßen.
- Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes durch Festsetzung von Begrünung auf privaten Flächen.
- Beschränkungen bei Auffüll- und Abgrabungshöhen, sowie Beschränkung der Gebäudehöhen

7.5 Kompensation der erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kompensationsfläche:

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes stehen für den erforderlichen Kompensationsbedarf keine Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich erfolgt daher auf einer externen Fläche innerhalb des Marktes Hohenburg.

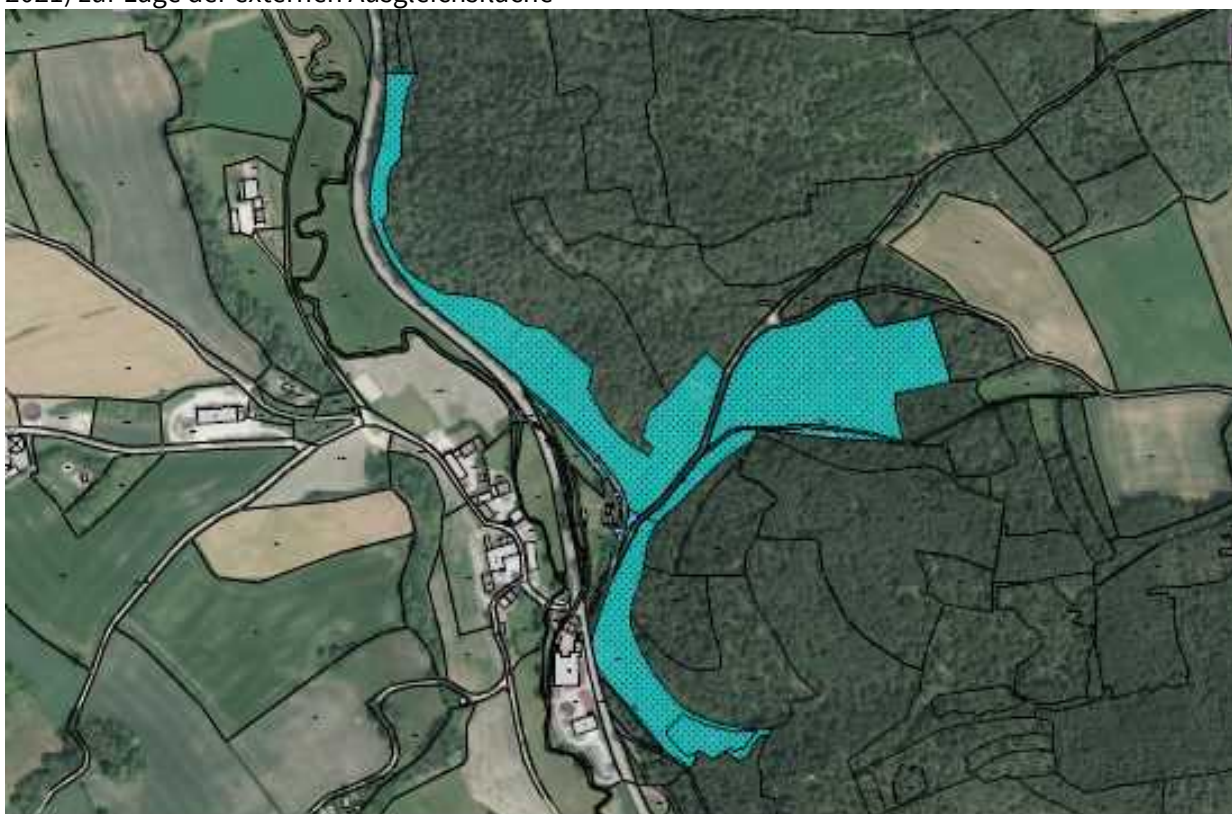
Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Grundstücke in der Gemarkung Allersburg bei der Ortschaft Malsbach vorgesehen:

FlNr.	Größe in (m ²)	Davon für Tauschvertrag
763	25.014	25.014
692	10.481	10.481
691	2.420	2.420
767	28.784	2.252 (Teilfläche)

Es handelt sich dabei um Waldbereiche im Übergang zu thermophilen Offenlandbereichen, sie ausgedehnt werden sollen.



Ausschnitt aus topographischer Karte (geoportal.bayern.de @ Bayerische Vermessungsverwaltung 2021) zur Lage der externen Ausgleichsfläche



Auszug aus der Flurkarte (GIS-System Markt Hohenburg, externe Ausgleichsfläche)

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde Hohenburg. Falls es zu Änderungen bei den Grundstücksverhältnissen kommt, ist die Durchführung der geplanten Maßnahme bzw. der langfristige Fortbestand des geplanten Zustandes dinglich zu sichern. Folgende Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstverwaltung (AELF) bei Geländebegehungen abgestimmt (zur örtlichen Abgrenzung der Maßnahmen siehe Karte im Anhang):

- **Waldumbau durch Entnahme von Fichte in einen Referenzlebensraum „Hang-Schluchtwald“** mit deutlicher Erhöhung der Laubgehölze wie z.B. Linde, Ahornarten, Bergulme, Eiche, Elsbeere. Dies betrifft vor allem rinnenartige, feuchtere Bereiche im Wald. In Teilbereichen wird der Waldumbau durch Verjüngung möglich sein (Ausdünnen des älteren hohen Nadelholz-Bestandes, Wildschutzzaun erforderlich), da einige ältere Bäume dieser Arten vorhanden sind und Sämlinge produzieren. Falls das nicht den erwünschten Erfolg nach sich zieht, kann durch gezieltes Pflanzen der Zielzustand erreicht werden.
- Schaffen eines **lichten, offenen, thermophilen Kiefernwaldes** mit Erhalt von Totholz-Habitatbäumen und markante alte Hutungs-Kiefern durch Ausdünnen der Strauchschicht (Entnahme jüngerer Nadelbäume, überwiegend Fichten und entbuschen). Die langfristige Pflege der Flächen soll mittels Umtriebsweide (Schafe, Ziegen, geeignete Rinderrassen) erfolgen. Unter anderem soll das Ziehen von Schafherden (mit Ziegen) in diesem Bestand langfristig möglich gemacht werden. Blühende Wildapfel oder Wildbirnen sollten verbleiben, sowie Straucharten wie die Berberitze. Anderweitige Laubbäume (Linden, Eichen, Eschen) werden ebenfalls erhalten. Zahlreiche Kiefern sind bereits abgestorben (Trockenstress) und können als stehendes Totholz noch ein paar Jahre auf der Fläche verbleiben.
- Deutlich erkennbare **Magerraseninseln** mit dem noch vorhandenem typischen Arteninventar sollen ausgedehnt und entbuscht werden. Besondere Merkmale wie Felsköpfe sind freizustellen. Um diese Bereiche langfristig offen zu halten ist ein Beweidungskonzept (Umtriebsweide) vorgesehen. Die Weiden sollen vom Lauterachtal bzw. aus Hausen / Heimhof über die Driften im thermophilen Kiefernwald erschlossen werden. Zur Straße hin sollte ein schmaler Heckenriegel stehen bleiben als Schutz vor Steinschlag

FlNr.	Größe in m ²	Davon für Tauschvertrag	Retentionspotential in m ²
763	25.014	25.014	7.043
692	10.481	10.481	1.841 + 2.252 + 4.262 + 1.044 = 9.399
691	2.420	2.420	
767	28.784	2.252 (Teilfläche)	1.126
			Summe 17.568

Die Maßnahmen werden mit Landschaftspflegetrupps, Forstwerbern, forstwirtschaftlichen Firmen sowie örtlichen Schäfern in enger Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband Amberg-Sulzbach hergestellt und die Flächen im Folgenden gepflegt. Außerdem wird der örtlich zuständige Förster des AELF Amberg einbezogen. Damit ist eine langfristige Sicherstellung des Zustandes gewährleistet.

Mit o. g. Kompensationsmaßnahmen wird der ermittelte Kompensationsbedarf von rund 15.000 m² erfüllt und der Fläche insgesamt entsprechend abgebucht. Die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild können damit als ausreichend kompensiert gewertet werden.

Über die Kompensation von Eingriffen in das Landschaftsbild hinaus sind damit zusätzlich positive Effekte v. a. auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie die menschliche Erholungseignung zu erwarten.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, untersagt. Hierunter fallen v.a. die Verbote, bauliche Anlagen zu errichten, zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen, standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen, die Fläche aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen sowie Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.