

Stadt Nabburg



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Änderung für Teilbereiche parallel zum Bebauungsplan

Allgemeines Wohngebiet

„Hirtenleite III“ in Diendorf

Begründung

Endfassung vom 10. Juli 2018

Der Planfertiger



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 48 60 - 0
Fax: 0 96 21 / 48 60 - 49
www.renner-consult.de

Gliederung

1.	Begründung	3
1.1	Lage, Verfahren, Geltungsbereich und Nutzungen.....	4
1.2	Städtebauliches Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen.....	5
1.2.1	Zielsetzungen der Stadt Nabburg.....	5
1.2.2	Alternativen / Bedarfsnachweis.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen und Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung.....	8
1.4	Landschaftsplanung und weitere Fachplanungen, Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	10
1.5	Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung.....	11
1.6	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz.....	11
1.7	Anhang.....	11
2.	Umweltbericht	12
2.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	12
2.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes, der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung.....	12
2.2.1	Regionalplan.....	12
2.2.2	ABSP, Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope, Schutzgebiete.....	13
2.2.3	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.....	13
2.2.4	Hochwasserschutzkonzept.....	14
2.3	Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen.....	15
2.4	Auswirkungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung auf die Schutzgüter.....	16
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	17
2.6	Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen.....	17
2.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	17
2.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	17
2.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	18
2.10	Referenzliste der Quellen.....	19

Abbildungsverzeichnis und Tabellen

Abbildung 1 – Lage des Baugebietes.....	4
Abbildung 2 – Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	10
Abbildung 3 – Ausschnitt aus dem Hochwasserschutzkonzept Plan „Teil Landschaftsplanung“.....	14
Tabelle 1 - Übersicht - parallele Änderung des Flächennutzungsplans in drei Bereichen.....	6
Tabelle 2 - Einwohnerstand der Stadt Nabburg.....	7
Tabelle 3 – Freie Baugrundstücke in den Baugebieten der letzten 15 Jahre.....	7
Tabelle 4 - Schutzgüter, Betroffenheit und Bewertung (aus dem Bebauungsplan).....	16

07__FNP Begründung 2018-07-10.docx

1. Begründung

Parallele Änderung des geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Nabburg (in einem Teilbereich) zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Allgemeines Wohngebiet „Hirtenleite III“ in Diendorf.

1.1 Lage, Verfahren, Geltungsbereich und Nutzungen

Der Stadtrat der Stadt Nabburg hat am 10.10.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Gebiet „Hirtenleite III“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan zu ändern (10. Änderung).

Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der vollständige Verfahrensvermerk ist auf dem Planteil der Endfassung des Bebauungsplans zu finden.



unmaßstäblich, genordnet, Kartengrundlage: BayernAtlas (<https://geoportal.bayern.de/bayemAtlas...>) Juli 2018

Abbildung 1 – Lage des Baugebietes und der geänderten Teilbereiche des FNP

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Diendorf.

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Acker intensiv).

Dieser räumliche Geltungsbereich ist von folgenden Flurnummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Diendorf umgrenzt:

Nördlich grenzt Flurstück-Nr. 394 und Fl.Nr. 394/7 an;
westlich grenzen die Flurstück-Nrn. 158/24, 156/31 bis 156/37, 401/8 (Waldstraße), 143/2 bis 143/13, 450, sowie Teilflächen von Fl.Nr. 157 (Wirtschaftsweg) an;
südlich grenzen Teilflächen der Flurstück-Nrn. 142 und 143 an, und
östlich grenzen die Flurstück-Nrn. 159, 152, 153, 153/1, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 145, 154 (Wirtschaftsweg) und 401 (Wirtschaftsweg) an.

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes hat eine Gesamtfläche von ca. 41.695 m² (ca. 4,2 ha) und umfasst wie im Plan durch Planzeichen festgesetzt die Flurstücke der Gemarkung Diendorf mit den Nummern: 144, 155, 156 und 158, sowie Teilflächen der Flurnummern 394 (Langwiedstraße), 394/7, 142, 143, 145, 154 (Wirtschaftsweg), 157 (Wirtschaftsweg), sowie 401 (Wirtschaftsweg).

Hiervon ist der nördliche Teilbereich (nördlich Fl.Nr. 157) im Flächennutzungsplan bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt, der südliche Teilbereich (südlich Fl.Nr. 157) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aus diesen Gründen muss der Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Des Weiteren wird der Flächennutzungsplan in der Gemarkung Perschen, Flurnummern 85, 85/10 und 85/11 geändert (bisherige dargestellte Nutzung Allgemeines Wohngebiet, neue Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft), sowie in der Gemarkung Diendorf, Flurnummer 317 (bisherige dargestellte Nutzung Allgemeines Wohngebiet, neue Nutzung: Öffentliche Grünfläche) – siehe hierzu Kapitel 1.2.2.

1.2 Städtebauliches Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen

Städtebauliches Erfordernis (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB): Die Gemeinde ist zur Aufstellung eines Bauleitplans befugt, wenn sie dafür hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe anführen kann.

1.2.1 Zielsetzungen der Stadt Nabburg

Zielsetzung der Stadt Nabburg ist es mit diesem Bebauungsplan die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten, die Voraussetzungen für die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu schaffen und dabei die Voraussetzungen für Kosten sparendes Bauen zu schaffen. Insbesondere soll die Abwanderung junger Familien mit Kindern ins Umland verhindert werden.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die sehr hohe Nachfrage nach Bauflächen in der Stadt Nabburg (die noch vorhandenen freien Parzellen reichen für die Nachfrage nicht aus) und die Verfügbarkeit dieser relativ stadtzentrumnahen Fläche, mit Anbindung (über die St 2040) an Nabburg und A 93, und mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in der Nähe. Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

1.2.2 Alternativen / Bedarfsnachweis

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet „Hirtenleite III“ in Diendorf in der vorliegenden Fassung wurden durch die Stadt und die Planer folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand: Dies führt dazu, dass die Gemeinde die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ und „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ nicht ausreichend berücksichtigt oder es müssen Flächen in weniger geeigneter Lage mit größeren Umweltbeeinträchtigungen ausgewählt werden.

Alternative 2: Allgemeines Wohngebiet an anderem Ort (bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen). Nicht bebaute, aber im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen sind aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar (fehlende Abgabebereitschaft der Eigentümer und / oder weitere Gründe). Deshalb hat sich die Stadt entschlossen solche Flächen im Zuge dieser parallelen Flächennutzungsplan-Änderung nicht mehr als Allgemeines Wohngebiet darzustellen (siehe Darstellungen auf den Planblättern – Bestand und Planung).

Tabelle 1 - Übersicht - parallele Änderung des Flächennutzungsplans in drei Bereichen

Bestand / bestehende Darstellung im FNP	Planung
Flächen für die Landwirtschaft – ca. 41.700 m ² (incl. Wirtschaftswege) auf den Fl.Nrn. 155, 156, 145, 143 und 142 der Gemarkung Diendorf	Allgemeines Wohngebiet incl. Erschließung + ca. 35.400 m ²
	Int. Ausgleichsfläche + 900 m ²
	Grünflächen + 4.040 m ²
	Flächen für die Landwirtschaft: Bestehende Wirtschaftswege bleiben erhalten ca. 800 m ² neue Wirtschaftswege ca. 500 m ²
Allgemeines Wohngebiet 6.826 m ² auf der Fl.Nr. 317 der Gmkg. Diendorf –wegen der Nähe zum FFH-Gebiet und zum Sportplatz nicht als Wohngebiet geeignet	Öffentliche Grünfläche + 6.826 m ²
Allgemeines Wohngebiet 13.525 m ² weniger auf der Fl.Nrn. 85, 85/10 und 85/11 der Gmkg. Perschen – fehlende Abgabebereitschaft der Eigentümer und wegen der Nähe zur Autobahn nicht als Wohngebiet geeignet	Flächen für die Landwirtschaft + 13.525 m ²

3. Nachverdichtung / Alternative Bauweisen: Um dem steigenden Wohnbedarf (siehe Bedarfsbegründung unten) nachzukommen, führt die Stadt Nabburg wo möglich Nachverdichtung durch, bzw. unterstützt und ermöglicht Siedlungsformen mit höherer Dichte an Miet- und Eigentumswohnungen. Zusätzlich zur Nachverdichtung soll aus den unten genannten Gründen mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Nachfrage nach Einfamilienhäusern nachgekommen werden um die Abwanderung junger Familien mit Kindern ins Umland zu verhindern und den Bestand vorhandener Kindergärten und Schulen zu sichern.

Unter Abwägung aller Belange hat die Stadt die vorliegende Planung als die Lösung mit den geringsten negativen Folgen insbesondere für den Natur- und Umweltschutz weiterverfolgt.

Bedarfsbegründung

„In Deutschland hält der Trend zu größeren Wohnflächen pro Kopf an. ... Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche größer geworden ist“¹.

Bevölkerungsentwicklung

Der Einwohnerstand der Stadt Nabburg konnte in den letzten zehn Jahren trotz des steigenden Wohnflächenbedarfs etwa gleich gehalten werden, wobei der fallende Anteil junger Bevölkerungsschichten langfristig zu Problemen für die Auslastung und den Erhalt von Schulen und Kindergärten führen wird.

Um hier gegenzusteuern, müssen besondere Anstrengungen - nicht nur im vorrangig zu entwickelnden Bereich der Innenstadt - unternommen werden, um junge Familien in Nabburg zu halten.

Tabelle 2 - Einwohnerstand der Stadt Nabburg

Einwohnerstand der Stadt Nabburg (Angaben der Stadtverwaltung vom 27.04.2018)	
zum 31.12.2016:	6.164
zum 31.12.2015:	6.110
zum 31.12.2014:	6.048
zum 31.12.2013:	6.065
zum 31.07.2013:	6.096
zum 01.07.2012:	6.016
zum 01.07.2011:	6.048
zum 01.07.2010:	6.058
zum 01.07.2009:	6.030
zum 01.07.2008:	6.019
zum 01.07.2007:	6.085

Bebauungspläne der letzten 15 Jahre (Angaben der Stadtverwaltung vom 27.04.2018)	
Bebauungsplan Dr.-Simbeck-Straße 2002	Der letzte Bauplatz, der im Besitz der Stadt Nabburg war, wurde vor kurzen verkauft und wird auch demnächst bebaut. Somit ist im Baugebiet Dr.-Simbeck-Straße nur noch eine Bauparzelle nicht bebaut, diese ist allerdings in privater Hand. insg. 28 Parzellen
Baugebiet Schloßpark II 2003	18 Bauparzellen davon sind bis auf eine Bauparzelle alle bebaut insg. 18 Parzellen
Bebauungsplan Bergelshof 2005	ist komplett bebaut. insg. 6 Parzellen
Bebauungsplan Lindenweg 2015	Bau von 2 Wohnblöcken mit ca. 12 Wohneinheiten (ist derzeit im Bau)
Bebauungsplan Am Kastanienbaum 2015	sämtliche Bauplätze wurden bereits verkauft. Einige sind schon bebaut, die restlichen werden demnächst bebaut. insg. 15 Parzellen

Tabelle 3 – Freie Baugrundstücke in den Baugebieten der letzten 15 Jahre

Nachverdichtung bzw. Siedlungsformen mit höherer Dichte an Miet- und Eigentumswohnungen:

- Im bestehenden Baugebiet Desinggarten.
- Im Zuge des Bebauungsplans Lindenweg (seit dem 28.05.2015 rechtskräftig) baut der Eigentümer derzeit 2 Wohnblöcke, davon ein Wohnblock mit 4 Wohneinheiten und ein zweiter mit 8 Wohneinheiten.
- In der Nähe der Krankenhausstraße ist durch einen Bauunternehmer der Bau von Mehrparteienhäusern geplant.
- In der Regensburger Straße wurde das ehemalige Evang.-Pfarrhaus ebenfalls an eine Privatperson verkauft. Der Eigentümer plant dort den Bau von Mehrparteienhäusern.
- Es liegt ein Bauantrag für den Bau eines Mehrparteienhauses in der Straße „Rotbühlring“ sowie in der „Perschener Straße“ vor.

¹ PRESSEMITTEILUNG Nr. 9/2013, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) - [www.bib-demografie.de/...](http://www.bib-demografie.de/)

Zusätzlich zur Nachverdichtung soll der Nachfrage nach Einfamilienhäusern nachgekommen werden um die Abwanderung junger Familien mit Kindern ins Umland zu verhindern und den Bestand vorhandener Kindergärten und Schulen zu sichern. Hierzu dient die vorliegende Planung mit der Festsetzung von fast ausschließlich Einzelhausbebauung und maximal zwei Wohneinheiten pro Parzelle.

Die Stadt Nabburg besitzt derzeit keinen einzigen Bauplatz, den sie verkaufen kann. Die letzten ausgewiesenen Baugebiete sind zum größten Teil bereits bebaut. Von den Bauplätzen, die noch nicht bebaut sind, sind die meisten mit „Bauzwang“ verkauft (Angaben der Verwaltung vom 27.04.2018).

Am 27.04.2018 lagen nach Angaben der Verwaltung 66 unverbindliche Bewerbungen für Baugrundstücke in „Hirtenleite III“ vor, bei 44 geplanten Parzellen.

1.3 Übergeordnete Planungen und Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (Landesentwicklungsprogramm² 3.2 Z S 40). Diesem Ziel wird wie folgt Rechnung getragen:

Im rechtskräftigen FNP dargestellte Wohngebiete, die vorrangig zu nutzen wären, welche aber auf Grund der Nähe zur Autobahn oder zum FFH-Gebiet nicht genutzt werden können, werden im Zug dieser parallelen Änderung des FNP nicht mehr als Wohngebiet dargestellt („herausgenommen“) – siehe Seite 6;

die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung werden ausgenutzt, reichen aber nicht aus (siehe oben – Bedarfsbegründung).

In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans werden des Weiteren die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. ... (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“ (LEP 1.1 S. 8).

Laut der Strukturkarte (Anhang 2 zum LEP, Stand: 1. 9. 2013) liegt Nabburg im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Diese Teilräume „sind vorrangig zu entwickeln“ (LEP 2.2.4 S. 29).

Landesentwicklungsprogramm – 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (LEP S. 29): (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.

Dabei gilt: „Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft / Klima, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert werden.“ (LEP B I 1.1 Naturhaushalt).

² Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013

„Lebensräume der wildlebenden Arten sollen gesichert werden. Das genetische Potential der Arten soll erhalten werden, der Austausch verschiedener Populationen soll ermöglicht werden.“ „Lebensräume für Pflanzen und Tiere sollen in ausreichender Größe erhalten, gesichert und zu einem Biotopverbundsystem bei Unterstützung der ökologischen Kohärenz der Natura 2000-Gebiete weiterentwickelt werden.“ (LEP B I 1.3 Pflanzen und Tiere)

„Der Wasserhaushalt soll für Menschen, Tiere und Pflanzen intakt erhalten und entwickelt werden. Die aquatischen Ökosysteme und Feuchtgebiete sollen geschützt und verbessert werden, die vielfältigen Gewässerlandschaften mit ihren Auen sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten werden. Grundwasser und oberirdische Gewässer, die sich in einem guten Zustand befinden, sollen geschützt werden. Zur Entwicklung der Auen und zum Schutz der Gewässer vor Nährstoffbelastungen sollen Gewässerrandstreifen angelegt werden. Überschwemmungsgebiete sollen in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteräume, insbesondere in den Auen und an den Gewässern, erhalten oder reaktiviert und von konkurrierenden Nutzungen, insbesondere von Bebauung, freigehalten werden.“ (LEP BI 1.3 / 3.5; B XII Wasser)

Im Landschaftsplan (FNP S. 61³) steht hierzu: „Für das landschaftliche Leitbild und die Entwicklung der Landschaft um Nabburg ist es ... wichtig“ „die Wohngebiete auf die Hauptorte Nabburg und Diendorf zu konzentrieren und in die Landschaft einzubinden“; die Fluss- und Bachtäler als Ausbreitungsachsen und Wanderkorridore zu erhalten und als zusammenhängende Auenstrukturen zu entwickeln“; ... „die Bäche, wo erforderlich, zu renaturieren und den Wasserrückhalt in der Fläche zu sichern“; ... „die Siedlungen zu durchgrünen und die Ortsränder einzugrünen“.

Im Regionalplan sind für den Planungsbereich und seine Umgebung keine Darstellungen und weiteren Vorgaben vorhanden (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Genauere Angaben unter anderem zur Umsetzung der Leitbilder und Ziele auch des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) sind ebenfalls im Umweltbericht zum Bebauungsplan zu finden. Die WA-Flächen widersprechen weder Zielen noch Darstellungen des Regionalplans.

Der Abstand zum FFH-Gebiet „... Langwiedteiche“ beträgt mindestens 250 m.

Um die Vorgaben u.a. des Landschaftsplans, des Hochwasserschutzkonzepts, des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Naturschutzgesetze zu erfüllen, wurden in Absprache mit den Fachstellen dem Hangwasser und seiner gefahrlosen Ableitung besondere Aufmerksamkeit geschenkt:

Vorgaben des Landschaftsplans werden beim Punkt 1.4 ab Seite 10 behandelt.

Auf Grund von B III 1 Regionalplan und der im Gebiet überwiegenden günstigen Erzeugungsbedingungen soll im Gebiet die Land- und Forstwirtschaft erhalten und gestärkt werden (siehe Umweltbericht zum FNP Seite 12f). Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstelle kommt deshalb bei der Abwägung besondere Bedeutung zu.

Zur Umsetzung der Vorgaben von übergeordneten Planungen und Gesetzen siehe auch das Kapitel „Landschaftsplanung“ ab Seite 10 und das Kapitel 2.2 im Umweltbericht (ab Seite 12).

³ Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Nabburg [LÖSCH 2006]

1.4 Landschaftsplanung und weitere Fachplanungen, Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (FNP/LP) enthält östlich (außerhalb) des Geltungsbereichs die Darstellung „E“ „EROSIONSSCHUTZ / BODENSCHUTZ ERFORDERLICH“ (geplant). Diese Darstellung außerhalb des Geltungsbereichs kann im Rahmen der vorliegenden Planung nicht umgesetzt werden, im Bebauungsplan gibt es Festsetzungen zur Umsetzung dieser Ziele.

Der Teil des neuen Wohngebiets, der im Flächennutzungsplan bereits enthalten ist, wird im FNP / LP (S. 71) wie folgt beschrieben: „Ostrand von Diendorf, nördlich und südlich der Neunburger Straße; bisher Acker- und Wiesennutzung, sehr ebenes Gelände. Schließt an vorhandene Bebauung im Westen und Süden an. Eingrünung über Grünordnungsplan an den Außenrändern erforderlich; Hochwasser und Lärm unproblematisch“.

Der bestehende Ortsrand ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (siehe beiliegende Pläne und nebenstehender Ausschnitt) dargestellt als geplante „GUTE ORTS- UND ORTS-RANDBEGRÜNUNG“.

Der rechtskräftige FNP / LP stellt die „GRENZE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG“ im Osten der bislang als Wohngebiet dargestellten Flächen dar (Dreiecke in der nebenstehenden Abbildung – nicht flächenscharfe Darstellung).

Südlich der verlängerten Waldstraße ist im Flächennutzungsplan dargestellt: „ÖM1“ „WASSERRÜCKHALT IN DER FLÄCHE“ („geplant“) und (ebenfalls „geplant“) „HW“ „HOCHWASSERRÜCKHALT SIEHE HW-SCHUTZKONZEPT“.



Abbildung 2 – Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

In der vorliegenden Planung werden soweit möglich Flächen am zukünftigen Ortsrand ausgewiesen, die neben der Ortseingrünung zusammen mit weiteren Festsetzungen dem **Hochwasserschutz / Schutz vor Hangwasser** und generell wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten dienen und –wo sinnvoll – zusätzlich als interne Kompensationsflächen für die vorhabensbedingten Eingriffe dienen.

Damit wird den fachlichen Anforderungen Rechnung getragen.

Darüber hinaus werden externe Kompensationsfläche (siehe Bebauungsplan) den durch die Realisierung der Gebietsausweisungen zu erwartenden Eingriffen verbindlich zugeordnet.

In der vorliegenden Planung werden soweit möglich Flächen am Ortsrand ausgewiesen, die zusammen mit weiteren Festsetzungen zugleich dem Hochwasserschutz / Schutz vor Hangwasser und generell wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten dienen und zudem als interne Kompensationsflächen für die vorhabensbedingten Eingriffe dienen. Eine ausreichende Wasserrückhaltung für das Wohngebiet wird im Zuge der Erschließungsplanung gesichert.

Damit wird den fachlichen Anforderungen Rechnung getragen.

1.5 Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung

Art und Maß der Nutzung werden ausführlich im Bebauungsplan behandelt, die Begründung für die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet findet sich wie der Anlass der Planaufstellung oben unter „Städtebauliches Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen“ ab Seite 5.

Die Wasserversorgung, die Abwasser- und Abfallentsorgung sind sichergestellt (siehe hierzu den Bebauungsplan im Parallelverfahren und den geltenden Flächennutzungsplan).

Das Baugebiet soll so schnell wie möglich verwirklicht werden; die Finanzierung der Erschließung ist gesichert.

1.6 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz

Dieser Punkt wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan unter „Schutzgut Mensch“ behandelt.

Besonders der Immissionsschutz erfordert auf Grund der Nähe von Wohnbebauung und Straßen Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Bewohner im neuen Wohngebiet⁴. Siehe hierzu die Festsetzungen im Bebauungsplan und das Schalltechnische Gutachten 6166.1/2018-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 17.05.2018 im Anhang.

1.7 Anhang

Teil der Begründung ist der Umweltbericht im Anhang zur vorliegenden Begründung. Das Gutachten zum Immissionsschutz ist im Anhang zu finden.

Aufgestellt, 10. Juli 2018

Renner + Hartmann Consult GmbH **Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik**

Marienstraße 6 - 92224 Amberg
Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel
www.renner-consult.de

(Datei: 07__FNP Begründung 2018-07-10.docx)

⁴ Schalltechnische Untersuchung 6166.1/2018-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 17.05.2018 (im Anhang)