

Markt Kallmünz

Änderung des Flächennutzungsplanes

vom 15.01.2019 des Marktes Kallmünz für das

Wohngebiet

„Spindelberg“ in Kallmünz

Erläuterungsbericht

Markt Kallmünz

Kallmünz,

.....
Ulrich Brey
1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**
 - 1.1 Übergeordnete Begründung

- 2. Beschreibung des Änderungsgebietes**
 - 2.1. Lage und Abgrenzung
 - 2.2. Natürliche Grundlagen
 - 2.3. Vorhandene Nutzung
 - 2.4. Verkehr / Erschließung
 - 2.5. Ver- und Entsorgung
 - 2.6. Natur- und Landschaftsschutz

- 3. Planung**
 - 3.1. Künftige Nutzung
 - 3.2. Immissionsschutz
 - 3.3. Landschaftsplanung / Grünflächen

- 4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung**

- 5. Umweltbericht**

1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Lage des Plangebietes am östlichen Randbereich des Marktes Kallmünz im Westen angrenzend an bestehende Wohngebiete verlangt nach einer qualitativ hochwertigen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtebaulichen Anschluss zu definieren, gerecht wird.

Der für die weitere Entwicklung des Marktes notwendige Bedarf an Wohngebietsflächen steht im Vordergrund für diese Änderung des Flächennutzungsplanes.

Derzeit wird die dafür vorgesehene Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Diese Teilflächen des im Flächennutzungsplan festgesetzten „landwirtschaftlich genutzten Gebietes“ soll ersetzt werden durch Wohngebietsflächen.

Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes und der im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanung wird der kontinuierlich wachsenden Nachfrage nach Bauflächen sowie der Infrastrukturentwicklung Rechnung getragen.

Es soll erreicht werden, dass Wohngebäude innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des Marktes Kallmünz genehmigt werden können.

Um das Gebiet einer dieser entwicklungsplanerischen Zielsetzung entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist diese Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Einfamilienhausgrundstücken und Wohnflächen zu leisten.

Aufgestellt: 28.06.2017
Fassung vom 15.01.2019

Bevölkerungsentwicklung

Durch das Bayerische Landesamt für Statistik werden im Rahmen einer demographischen Untersuchung landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen zur Verfügung gestellt. Für den Markt Kallmünz wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Bevölkerungsstand	31.12.2018	2.860 Personen
Bevölkerungsprognose	31.12.2028	2.940 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum von 80 Personen in den nächsten 10 Jahren. Entspricht pro Jahr einen Bevölkerungswachstum von 8 Personen. Der Anstieg ist durchaus realistisch zu betrachten, aufgrund der großen Nachfragesituation im Landkreis Regensburg.

Leider sieht die tatsächliche demographische Entwicklung momentan noch etwas anders aus. Die tatsächlichen Einwohnerzahlen belaufen sich auf 2.819 Einwohner. Durch die Schaffung von neuen Wohnbauland soll dies geändert werden.

Baulandreserven

Im kürzlich ausgewiesenen Baugebiet „Dallackenried-Ost“ wurden 16 Bauparzellen geschaffen. Diese sind bereits alle verkauft.
Die Grundstücke am Baugebiet „Amberger Straße“ sind ebenfalls bereits verplant.

Nachfrage

Der Verwaltung liegen derzeit ca. 30 Anfragen nach Bauplätzen vor. Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes „Spindelberg“ könnte der Nachfrage entgegen gekommen werden. Mit dem Baugebiet werden 34 neue Bauparzellen geschaffen.

Leerstand und Baulücken

Die vorhandenen Baugebiete in der Marktgemeinde Kallmünz sind zum großen Teil bebaut. Im Jahr 2016 wurde durch die Marktgemeinde Kallmünz die Baulücken, sowie die leerstehenden Gebäude ermittelt.

Aufgestellt: 28.06.2017
Fassung vom 15.01.2019

In der Marktgemeinde Kallmünz sind 37 klassische Baulücken vorhanden. Die noch freien Grundstücke befinden sich jedoch alle in privater Hand und stehen nicht zur Verfügung.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Änderungsgebiet liegt am östlichen Randbereich des Marktes Kallmünz an der St2149. Im Süden und Osten ist das Plangebiet durch bestehende Hecken und einen Laubwald begrenzt.

Im Westen schließen sich bestehende Wohnbebauungen an. Im Norden ist das Plangebiet durch die Staatsstraße 2149 begrenzt.

2.2 Natürliche Grundlagen

Höhenlage

Das Gelände im Änderungsgebiet liegt zwischen ca. 347,00 m ü.NN bis ca. 357,00 m ü.NN

Somit beträgt die Höhendifferenz ca. 10,0 m.

2.3 Vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. teilweise als Biotopfläche dargestellt.

2.4 Verkehr / Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Staatsstraße 2149. Die innere Erschließung erfolgt mittels Stichstraßen mit Wendehammer.

Baugebiet „Spindelberg“ in Kallmünz

Aufgestellt: 28.06.2017
Fassung vom 15.01.2019

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die E-ON / Zweckverband Laber-Naab gesichert.

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Trennkanalisation vorgesehen. In den Schmutzwasserkanal darf nur das häusliche Abwasser eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal wird nicht vorgesehen.

Wo keine baulichen Maßnahmen stattfinden, kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.

2.6 Natur- und Landschaftsschutz

Im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die Aufstellung und Erarbeitung eines Grünordnungsplanes gefordert, um den naturschutzrechtlichen Erfordernissen gerecht zu werden.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen sind im Umweltbericht mit Aussagen zu den jeweiligen Schutzgütern enthalten. (siehe Pkt. 5)

3. Planung

3.1 Künftige Nutzung

Die Änderungen stellen eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Marktes Kallmünz dar und bereiten die Realisierung der Zielsetzungen (siehe Punkt 1.) planungsrechtlich vor.

3.2 Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden beim Bauleitplanverfahren, bzw. beim Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Aufgestellt: 28.06.2017
Fassung vom 15.01.2019

3.3 Landschaftsplanung / Grünflächen / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch den projektbegleitenden Grünordnungsplan den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches §9 (1) 20 BauGB und des Bayerischen Naturschutzgesetzes Art. 4, Abs. 2-3 Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Natur und Landschaft werden erfasst, bewertet und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt. Die Grünordnungsplanung des Landschaftsarchitekturbüros Blank, Pfreimd, wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Spindelberg“ zu entnehmen.

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung entsprechend dem Leitfaden ergibt einen Kompensationsbedarf von 8.158 m², der als Flächen für Ausgleich und Ersatz bereitzustellen ist.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden vollständig außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen. Der Nachweis erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren.

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

In Bebauungsplänen sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Der erforderliche „Umweltbericht mit Behandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ wird im Parallelverfahren erstellt.

Zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird ebenfalls ein Umweltbericht erstellt, entsprechend dem Konkretisierungsgrad auf der Ebene des Flächennutzungsplans (siehe nachfolgendes Kap. 5). In Bebauungsplänen ist die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen.

Baugebiet „Spindelberg“ in Kallmünz

Aufgestellt: 28.06.2017
Fassung vom 15.01.2019

5. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht zu erstellen. Aufgrund des geringeren Konkretisierungsgrades erhält dieser weniger detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Spindelberg“, der den identischen Gebietsbereich umfasst, wird ein ausführlicher Umweltbericht erstellt. Zu detaillierten Angaben sei auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

- abgesehen von der Bauphase geringe Lärmimmissionen
- aufgrund der Lage an der Staatsstraße lärmtechnische Anforderungen (Schallgutachten zum Bebauungsplan), mit entsprechenden Festsetzungen, Errichtung einer Lärmschutzwand im östlichen Teil des nördlichen Baugebietsrandes
- Verlust von ca. 2,8 ha landwirtschaftliche Fläche (Acker) mit durchschnittlichen bis relativ guten Erzeugungsbedingungen
- voraussichtlich keine Betroffenheit von Bodendenkmälern; sofern solche zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen, der Zustand unverändert erhalten und die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet
- vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen der Erholungseignung im Gebiet, die Wegebeziehungen für die Naherholung der Bevölkerung aus den umliegenden Wohngebieten bleiben unverändert erhalten
- insgesamt relativ geringe Auswirkungen

Aufgestellt: 28.06.2017
Fassung vom 15.01.2019

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

- überwiegend Betroffenheit gering bedeutsamer Strukturen (Ackerflächen, ca. 26.051 m²)
- darüber hinaus in sehr geringem Umfang Betroffenheit von jungem Laubwald und einer Hecke (insgesamt 107 m²)
- ansonsten Erhalt der im Randbereich des Geltungsbereichs im Süden vorhandene hochwertigen Hecke und des Laubwaldes auf öffentlichen Grünflächen
- damit insgesamt geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
- artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst

Schutzgut Landschaft

- grundlegende Veränderung des durchschnittlich attraktiven und in der Umgebung attraktiven Landschaftsbildes, größtenteils nur landschaftsästhetisch geringwertige Strukturen unmittelbar betroffen
- gewisse indirekte Auswirkungen durch visuelle Verschattung positiv prägender landschaftlicher Strukturen wie die Hecke im Süden durch die geplante Bebauung
- insgesamt mittlere bis etwas höhere Eingriffserheblichkeit

Schutzgut Boden

- keine seltenen oder aus sonstigen Gründen besonders schützenswerte Böden
- erhebliche Veränderung des Bodens durch Versiegelung und Überbauung; insgesamt max. 10.000 m² zusätzliche Versiegelung möglich
- Eingriffe in das Schutzgut zwangsläufig hoch, vergleichsweise geringe standortspezifische Eingriffserheblichkeit

Schutzgut Wasser

- keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer
- aufgrund der Versiegelungen Reduzierung der Grundwasserneubildung zu erwarten
- Oberflächengewässer werden nicht beeinflusst
- keine Beeinträchtigung des unweit nördlich liegenden Wasserschutzgebiets zu erwarten
- insgesamt vergleichsweise geringe Auswirkungen

Aufgestellt: 28.06.2017
Fassung vom 15.01.2019

Schutzgut Klima/Luft

- vergleichsweise geringfügige Veränderungen der lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse

aufgestellt: Burglengenfeld, 28.06.2017
Fassung vom 15.01.2019

PREIHSL + SCHWAN
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld



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