

# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Hemau**

## **„SO Städtisches Naherholungsgebiet“**

### Anlage Begründung

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO Städtisches Naherholungsgebiet“

## Inhalt

1. Planungsanlass .....	3
2. Lage und Bestandssituation .....	4
3. Ziel und Zweck der Planung .....	5
4. Planungsgebiet .....	7
5. Verfahren .....	8
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	8
7. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung .....	8
8. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes .....	11
8.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
8.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen .....	11
8.3 Grünflächen .....	12
8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen .....	12
8.5 Grünordnung und Artenschutz .....	12
8.6 Ausgleichsflächen .....	12
8.7 Entwässerung .....	13
9. Verkehrstechnische Erschließung .....	13
10. Ver- und Entsorgung .....	13
11. Brandschutz .....	13
12. Denkmalschutz .....	13

## 1. Planungsanlass

Der Stadtrat Hemaу hat in seiner Sitzung vom 19.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Städtisches Naherholungsgebiet“ nach § 2 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Hemaу und befindet sich zwischen dem Sportgelände und dem Volksfestplatz an der Dietfurter Straße. Bei der Fläche handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine Fläche für landwirtschaftliche Nutzung, Grünflächen und eine Teilfläche als Allgemeines Wohngebiet.

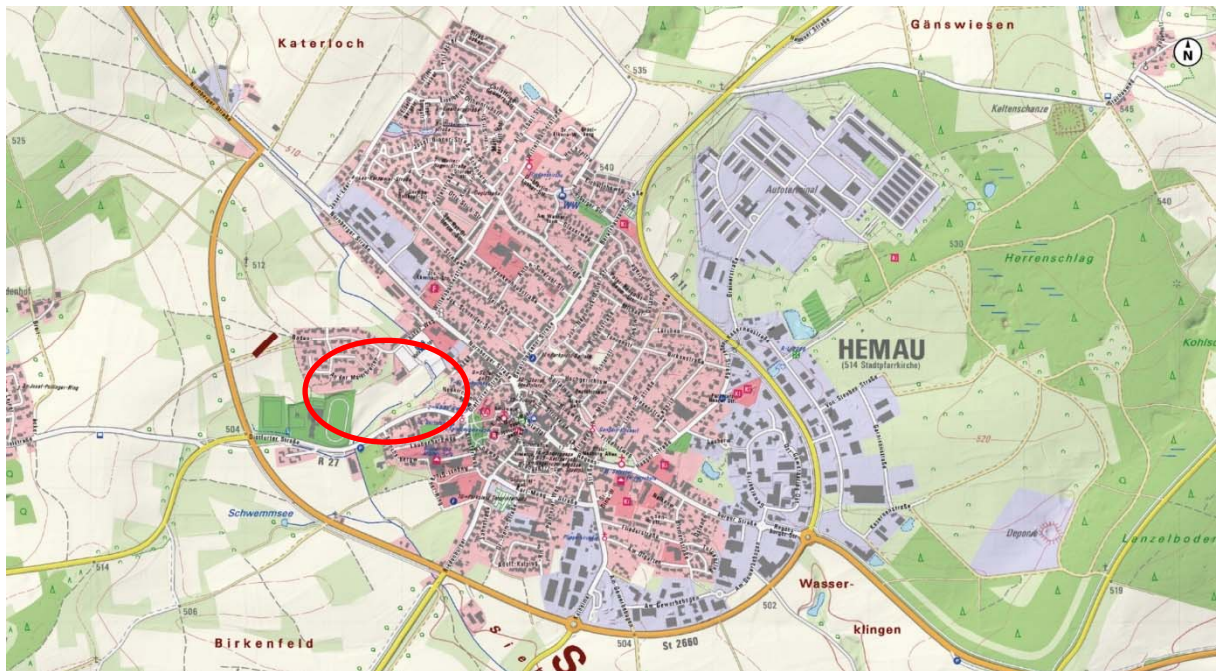


Abbildung 1: Topographische Karte



Abbildung 2: Luftbild

## **2. Lage und Bestandssituation**

Die Stadt Hemau liegt im westlichen Landkreis Regensburg auf dem Tangrintel, ungefähr 30 km westlich der Stadt Regensburg und ca. 18 km östlich der Stadt Parsberg (Landkreis Neumarkt i.d.OPf.). Die Stadt Hemau gehört der Planungsregion Regensburg (11) an.

Topographisch fällt das Gelände von Nord nach Süd mit einer Höhendifferenz von ca. 3 - 4 m ab. Der südliche Teil des Planungsgebietes erstreckt sich als breitflächige Mulde mit periodisch wasserführendem Graben.

Das Plangebiet ist heute bereits im Süden über die Dietfurter Straße und im Norden durch die Straße „An den Maierbreiten“ erschlossen. Darüber hinaus bestehen bereits die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation durch den vorhandenen Volksfestplatz im Osten. Hier sind auch in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet eine öffentliche Toilettenanlage und Parkflächen vorhanden.

Zur natur- und artenschutzrechtlichen Bestandssituation wird auf die Darstellung des Umweltberichts verwiesen (Anlage).

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

Auf dem Planungsgebiet beabsichtigt die Stadt Hemau die Ausweisung des Sondergebietes „SO Freizeit und Erholung“, um der notwendigen wohnortnahen Naherholungsfunktion Rechnung zu tragen.

Gemäß dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramm regionale Grünzüge zur Gliederung von Siedlungsstrukturen, zur Verbesserung des Bioklimas und zur Erholungsvorsorge festzulegen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beabsichtigt die Stadt Hemau den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Planung zielt besonders daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das städtebauliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

Die Stadt Hemau reagiert mit der Planung des Sondergebiets Freizeit und Erholung auf die Zukunftsherausforderungen Bevölkerungswachstum, Umweltbelastung, Klimawandel, soziale Integration, kulturelle Erhaltung sowie Natur- und Biodiversitätsschutz

Ziel ist eine nachhaltige Stadt- und Freiraumplanung mit Orten der Kommunikation und der sozialen Interaktion zu verbinden. Es sollen Freiräume vernetzt und ein Biotopverbund zur umgebenden Landschaft geschaffen werden.

Es werden Grünflächen und naturfreundliche Infrastruktur geschaffen und bewahrt.

Die Ziele einer stadtnahen Naherholung sollen durch folgende Maßnahmen geschaffen werden.

- Sensibler Umgang mit vorhandenen Strukturen
- Schaffung von Begegnungsplätzen für Erholung, Kunst und Kultur
- Begegnungsräume für Sport, Spiel und Spaß
- Anbindung der freien Landschaft mit dem Naherholungsgebiet als grünes Band und Biotopverbund mit der freien Landschaft

Die Flächen eignen sich dabei aus folgenden Gründen besonders für ein städtisches Naherholungsgebiet:

- Flächen befinden sich bereits im Besitz der Stadt Hemau.

- Die Lage zwischen dem Sportgelände im Westen und dem Volksfestplatz im Osten fügt die zukünftige Nutzung optimal in die Umgebung ein.
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- Die Lage in einer zur freien Landschaft nach Westen auslaufenden Mulde ermöglicht dauerhaft Frischluftzufuhr und geregelten Abfluss des Oberflächenwassers.
- Planungsalternativen stehen nicht zur Verfügung.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Wohnqualität, die Naherholungsfunktion und die Klimaanpassung der Stadt Hemau gestärkt werden. Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.

Im Demographiespiegel aus dem Jahr 2021 wurde ein Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2029 auf bis zu 10.100 Einwohner. Für 2039 werden 10.700 Einwohner prognostiziert. Im Jahr 2019 wies Hemau einen Stand von 9.326 Einwohnern auf; zum 30. September 2023 beträgt die Einwohnerzahl 9.714.

*(Demographiespiegel für Bayern, Stadt Hemau, Berechnungen bis 2029, Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Aug. 2021)*

Dieser Bevölkerungszuwachs wird v.a. im Hauptort Hemau zum Tragen kommen, da aktuell bereits ca. 54 % der Bevölkerung im Hauptort leben. Die aktuelle Aufstellung des Bebauungsplans „Hemau Sixenfeld“ wird im Norden von Hemau weitere Wohnbebauung ermöglichen.

Die Stadt Hemau beabsichtigt daher, der ansässigen Bevölkerung den Zugang zu ausreichenden attraktiven und wohnortnahen Freiraumstrukturen zu ermöglichen.

Innerhalb des Stadtgebietes bestehen keine größeren, zusammenhängenden Flächen zur Naherholung. In westlicher Richtung, ca. 2,3 km vom Ortszentrum entfernt, stehen mit dem Waldbad incl. Trimm-Dich Pfad Flächen zur Naherholung außerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung.

Zusätzlich kann am Standort auf die bereits vorhandene Infrastruktur (Strom, Erschließung, öffentliche Toilettenanlage, Trinkwasser, Abwasser) zurückgegriffen werden. Die anfallenden Kosten können somit im Vergleich zu einer aufwendigen Neuerrichtung an einem anderen

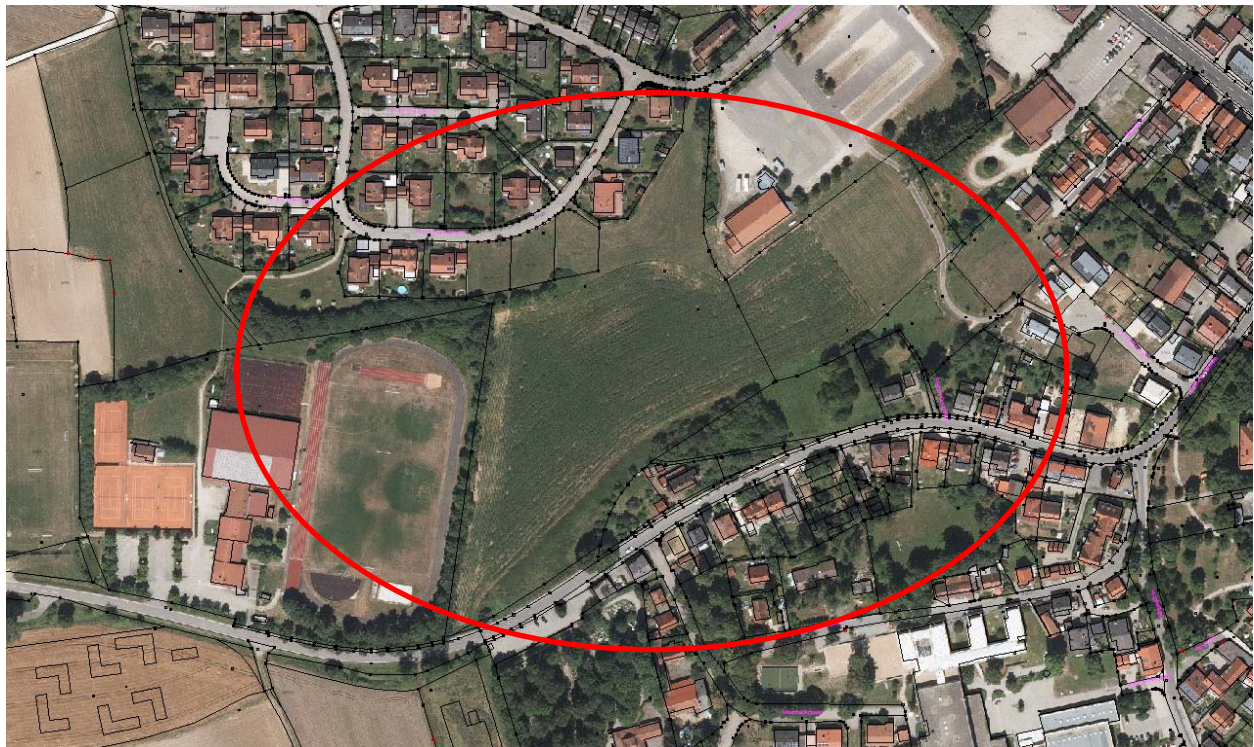
Standort auf ein Mindestmaß reduziert werden, um die genannten Ressourcen effizient und umweltschonend zu nutzen.

#### **4. Planungsgebiet**

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtgebiet HemaU westlich des zentralen Innenstadtbereiches an der Dietfurter Straße. Er umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,58 ha. Fußläufig ist das Gebiet optimal an den Stadtkern mit dem neugestalteten Marktplatz und an die umgebenden Wohngebiete angebunden. Das Schulzentrum am Mönchsberg ist ebenfalls in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Das Planungsgebiet betrifft die Fl.Nr. 392/22, 394, 397/58, 429/10 und 1450/35 der Gemarkung HemaU und ist über die Dietfurter Straße, den Bodenhofer Weg sowie über die Straße „An der Maierbreiten“ erreichbar.

Folgender Planausschnitt zeigt den Planungsumgriff des Vorhabens.



*Abbildung 3: Ausschnitt Luftbild Bayernatlas*

Die Flächen werden derzeit als Ackerflächen und Grünland landwirtschaftlich genutzt. In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft, als Grünflächen im östlichen Teil und ein kleiner Teil als Allgemeines Wohngebiet definiert.

Ein offener Grabenverlauf im südlichen Bereich des Geländes wird in die Konzeption eingebunden und ökologisch aufgewertet.

Die Fläche befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Hochfläche der südlichen Frankenalb (082)“. Begrenzt wird die Fläche im Osten durch den Volksfestplatz der Stadt Hemau mit der Kleintierzüchterhalle, allgemeiner Wohnbebauung, der Dietfurter Straße sowie von Grünflächen. Südlich der Fläche grenzt der Naturpark Altmühltal an. Die Fläche selbst befindet sich außerhalb des Naturparks Altmühltal.

Die Gesamtfläche enthält keine Teilflächen mit Schutzstatus.

## **5. Verfahren**

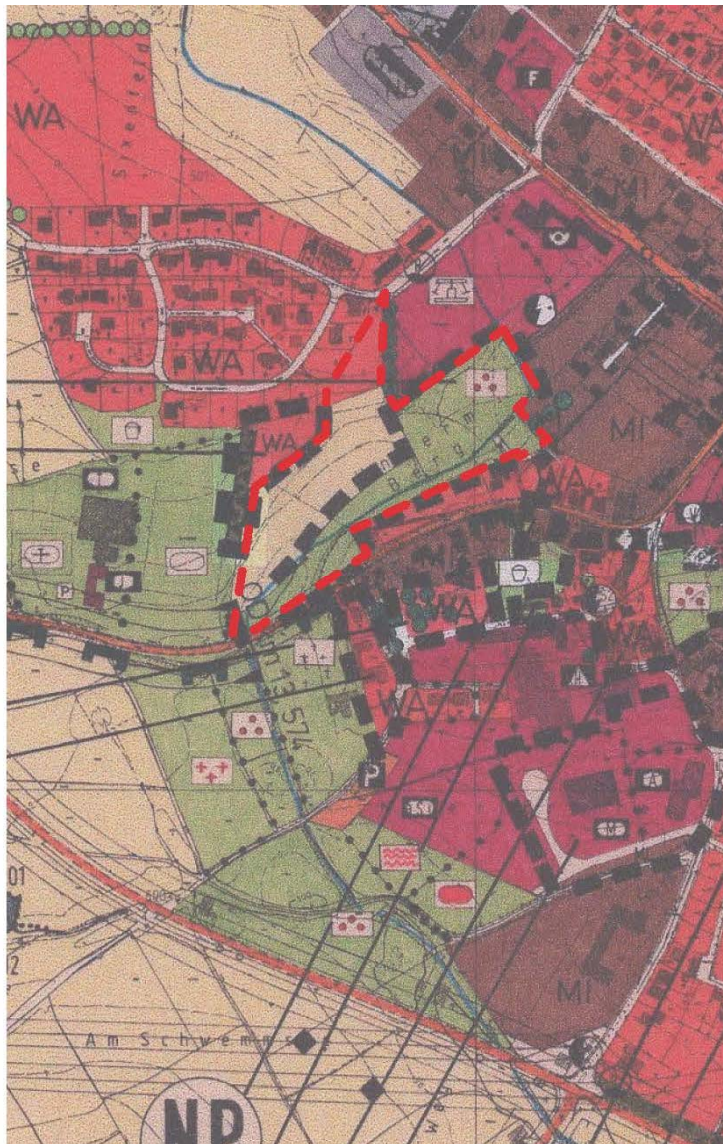
Der Bebauungsplan „Städtisches Naherholungsgebiet“ wird als Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

## **6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die auszuweisende Fläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Hemau als Fläche für Landwirtschaft, Grünfläche und Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Da es sich um ein Regelverfahren handelt wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.





## Legende

### Bestand (Auszug aus FNP)

	Flächen für die Landwirtschaft
	Grünflächen
	Allgemeines Wohngebiet
	Gemeinbedarfsfläche
	Mischgebiet
	Gerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

Abbildung 4: Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan

## 7. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) und der Regionalplanung Region Regensburg (11) ist die Stadt HemaU als Grundzentrum festgelegt, dessen Entwicklung im ländlichen Teilraum in der Grundversorgung nachhaltig gestärkt werden soll.

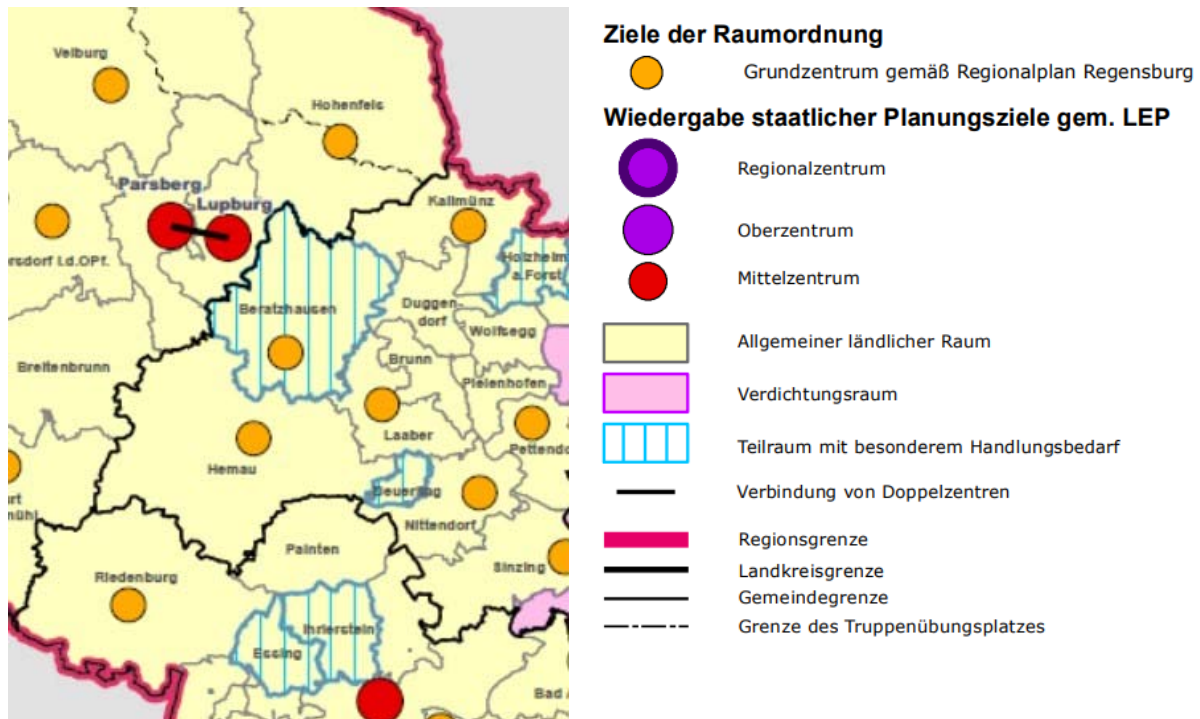


Abbildung 5:Ausschnitt Raumstruktur – Regionalplan Region Regensburg(11)

Mit der geplanten Entwicklung verfolgt die Stadt unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

### 1.3.2. Anpassung an den Klimawandel

(G) *In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.*

### 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

(G) *Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.*

### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

*(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Regionalplan im allgemeinen ländlichem Raum. Im Hinblick darauf und unter Berücksichtigung des demografischen Wandels werden durch das Naherholungsgebiet wohnortnahe Freiflächen geschaffen.

Durch die bereits vorhandene Infrastruktur in unmittelbarer Nähe können erhöhte Infrastrukturkosten vermieden werden, was einer ressourcenschonenden und flächensparenden Siedlungsentwicklung entspricht.

In Bezug auf den Flächennutzungsplan wird ersichtlich, dass die vorhandene städtebauliche Lücke zwischen dem Sportplatz und dem Volksfestplatz sinnvoll geschlossen werden kann. Somit kann in diesem Bereich der unerwünschten Entwicklung der Zersiedelung entgegen gewirkt werden.

Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen - wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation - sind durch den naheliegenden Volksfestplatz vorhanden. Zudem befindet sich das Plangebiet bereits im Eigentum der Stadt Hemau. In Hinblick darauf ist die Wahl des Standorts städtebaulich und auch in wirtschaftlicher Hinsicht die geeignetste Lösung.

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

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Sondergebiet Freizeit und Erholung“ nach §10 (2) BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur solche bauliche Anlagen zulässig, die der festgesetzten Zweckbestimmung „Sondergebiet Freizeit und Erholung“ dienen. Die Hauptnutzungsart des Geländes ist in der Planzeichnung festgelegt.

### **8.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen**

Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen möglich. Die Lage der Fuß- und Radwege ist noch variabel. Nebennutzungen sind nur im Rahmen der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ möglich.

### 8.3 Grünflächen

Die Nutzungsarten der Grünflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Sie werden festgesetzt als

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- Spiel/Sportflächen intensiv genutzt
- Festwiese

Die Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Die Verwendung von Bioziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

### 8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das bestehende Gelände fällt von Nord nach Süd mit einer Höhendifferenz von ca. 3-4 m ab. Um eine sinnvolle Modellierung zu ermöglichen sind ggf. Stützmauern, Böschungen zur Regulierung des Geländes bis 2 m zugelassen. An den Grundstücksgrenzen wird jedoch das ursprüngliche Gelände beibehalten.

### 8.5 Grünordnung und Artenschutz

Als Festsetzungen zur Grünordnung wird die Pflanzung von heimischen Laubbäumen festgesetzt, sowie naturnahe Wiesenbereiche in Teilbereichen. Auf den Wiesenflächen soll eine Düngung unterbleiben.

Die Regelungen zum Artenschutz laut Umweltbericht sind einzuhalten.

#### Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die als zu erhalten gekennzeichneten Vegetationsbestände sind auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen. Sonstiger Bewuchs ist zu schonen; bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen (insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)).

### 8.6 Ausgleichsflächen

Der naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Bebauungsplans festgesetzt. Der Nachweis für die Eingriffsregelung wird im Umweltbericht geführt.

## **8.7 Entwässerung**

Für die ggf. anfallende Schmutzwasserbeseitigung des Planungsgebiets ist eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird bereitflächig auf dem Grundstück versickert.

Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen werden falls notwendig in Zusammenhang mit der Erschließungsplanung beantragt.

## **9. Verkehrstechnische Erschließung**

Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Dietfurter Straße an die St 2660, die im Westen verläuft.

Die fußläufige Erschließung in die umgebenden Wohngebiete und in das Stadtzentrum sind durch den Neukirchensteig und den Rathausgarten gegeben. Die innere Erschließung erfolgt über eine Fuß- und Radwegesystem innerhalb des Planungsgebietes und einen Parkplatz im südwestlichen Bereich an der Dietfurter Straße.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind auf dem nahegelegenen Volksfestplatz vorhanden bzw. lassen sich bei Bedarf problemlos anbinden.

### Wasserversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadt Hemau.

### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt.

### Müllbeseitigung:

Das Landratsamt Regensburg organisiert im Landkreis die Abholung und Entsorgung von Restmüll, Papier und Wertstoffen. Wiederverwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im städtischen Wertstoffhof in Hemau gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.

### Energieversorgung:

Das Plangebiet wird über das bestehende Stromnetz der Stadtwerke Hemau versorgt.

## **11. Brandschutz**

Der Grundsatz für das vorgesehene Planungsgebiet wird durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Hemau sichergestellt.

## **12. Denkmalschutz**

Für gegebenenfalls zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1 – 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf die besonderen Schutzbestimmungen nach Art. 4-6 wird hingewiesen.

Fassung vom 19.04.2024

Der Stadtrat hat am ..... die obige Begründung vom ..... in der Fassung vom ..... zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Städtisches Naherholungsgebiet“ vom ..... in der Fassung vom ..... beschlossen.

Hemau, .....

**STADT HEMAU**

---

Herbert Tischhöfer, Erster Bürgermeister