

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hemau

„SO Städtisches Naherholungsgebiet“

auf den Fl.Nr. 392/22, 394, 397/58, 429/10 und
1450/35 Gemarkung Hemau

Anlage Begründung

Inhalt

1. Planungsanlass	3
2. Lage und Bestandssituation	3
3. Ziel und Zweck der Planung	4
4. Planungsgebiet.....	5
5. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	6
6. Inhalt und wesentliche Auswirkung der Änderung des Flächennutzungsplans.....	10

Anlage:

Karte 1	landschaftliches Vorbehaltsgebiete
Karte 2	Übersichtsbodenkarte
Karte 3	geologische Haupteinheiten
Planteil	Bestandsplan FNP-Stadt Hemau M 1: 5.000
	17. Änderung FNP-Stadt Hemau M 1: 5.000

Begründung

1. Planungsanlass

Der Stadtrat Hemau hat in seiner Sitzung vom 26.09.2023 die 17. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Das Planungsgebiet betrifft die Fl.Nr. 392/22, 394, 397/58, 429/10 und 1450/35 der Gemarkung Hemau und umfasst eine Fläche von 3,58 ha.

Es liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Hemau 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.

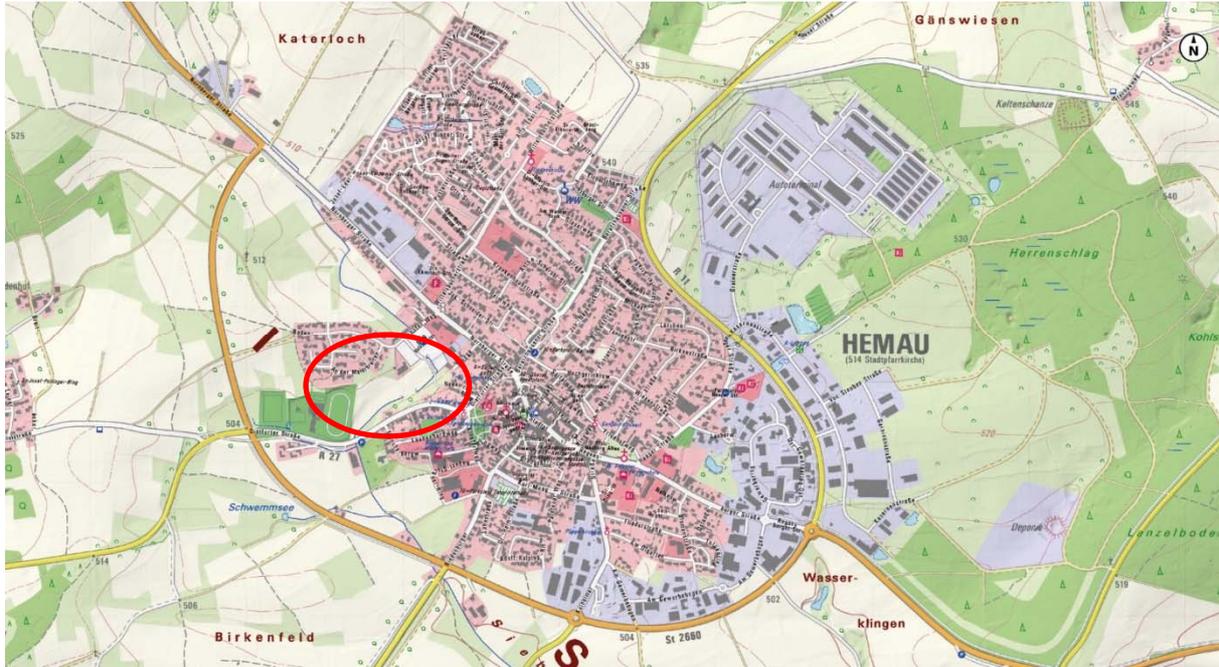


Abbildung 1: Topographische Karte

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 ab. Der südliche Teil des Planungsgebietes erstreckt sich als breitflächige Mulde mit einem periodisch wasserführendem Graben.

Das Plangebiet ist heute bereits im Süden über die Dietfurter Straße und im Norden durch die Straße „An den Maierbreiten“ und den Bodenhofer Weg 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 für den motorisierten Verkehr vorhanden.

3. Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Planungsgebiet beabsichtigt die Stadt Hemau die Ausweisung eines 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 zu ändern und im Parallelverfahren einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Stadt Hemau reagiert mit der Planung des Sondergebiets „SO 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.

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

- Die 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.

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)

Begründung

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.

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 2: Ausschnitt Luftbild Bayernatlas

Das Planungsgebiet und dessen nächste Umgebung lässt sich wie folgt beschreiben:

- Im Norden grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an.
- Im Osten wird das Plangebiet zum einen durch den bestehenden Volksfestplatz begrenzt und zum anderen durch den Neukirchensteig, der die Verbindung zum Stadtzentrum darstellt.
- Im Süden ist das Plangebiet durch die Dietfurter Straße begrenzt.
- Im Westen schließt sich das Sportplatzgelände an.

Begründung

- Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich vorwiegend als Ackerfläche bzw. Grünland genutzt.
- Das Planungsgebiet befindet sich im Eigentum der Stadt HemaU.
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- Amtlich kartierte Biotope sind im Plangebiet nicht erfasst,

Die Flächen werden derzeit als Ackerflächen und Grünland landwirtschaftlich genutzt.

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). 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. 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.

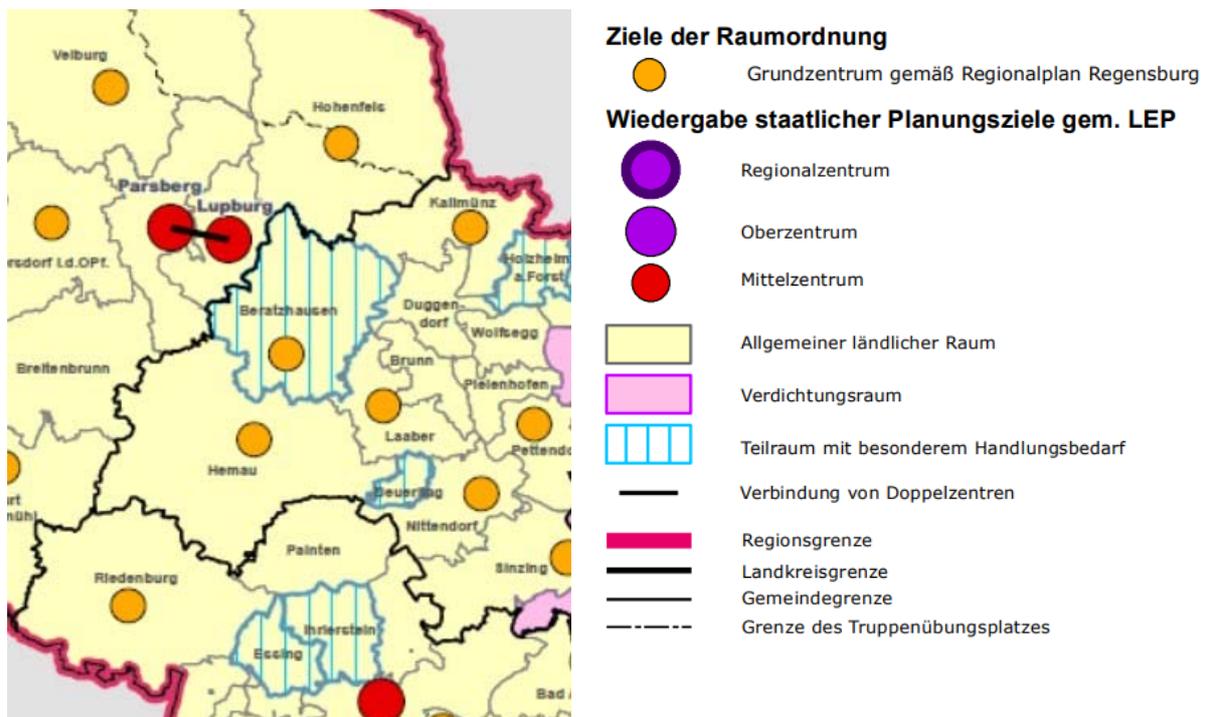


Abbildung 3: Ausschnitt Raumstruktur – Regionalplan Region Regensburg(11)

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.*

Regionalplan Region Regensburg (11)

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.

Der Regionalplan Regensburg enthält in verschiedenen Zielkarten und Begründungskarten Aussagen zu Freiraumsicherung, Hochwasserschutz, Trenngrün usw.

Bezogen auf das Planungsgebiet können folgende Aspekte genannt werden

A I Übergeordnete Ziele

[...] Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soll erhalten und verbessert werden. Bei Konflikten zwischen ökologischer Belastbarkeit und Raumnutzungsansprüchen ist den ökologischen Belangen der Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

[...]

Der Teil B „Fachliche Ziele und Grundsätze“ beinhaltet u.a. folgende Aussagen:

I Natur und Landschaft

1. Landschaftliches Leitbild

Die Landschaft soll in allen Teilräumen der Region gepflegt und schonend genutzt werden:

Begründung

Im Gäuboden und auf den Jurahochflächen soll darauf hingewirkt werden, dass durch eine stärkere Durchgrünung die ökologische Vielfalt erhöht und das Landschaftsbild belebt wird.

[...]

VII Freizeit und Erholung

[...]

1 Allgemeines

Wohnungsnaher Erholung soll insbesondere in den Mittelzentren und im Verdichtungsraum Regensburg gesichert und verbessert werden. Hierfür sollen innerörtliche Grünflächen und Verbindungen zur freien Landschaft erhalten und zugänglich gemacht werden. Für Erholungs- und Sportaktivitäten, welche nicht auf die freie Landschaft angewiesen sind, sollen innerhalb der Siedlungsbereiche Anlagen zur Verfügung stehen.

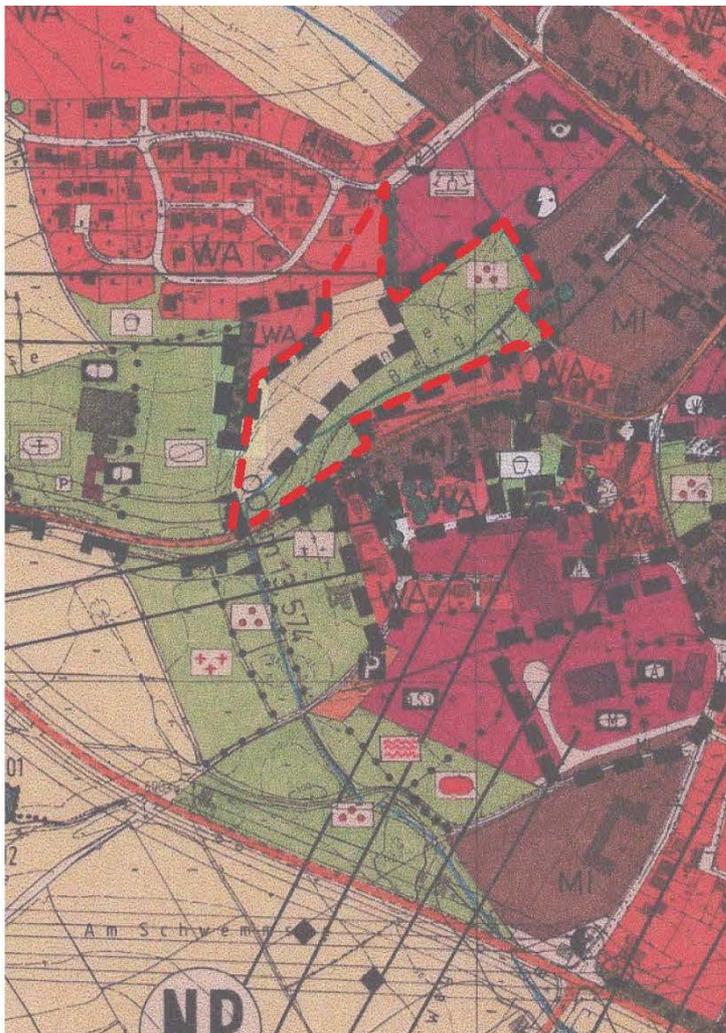
Naturräumliche Situation

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört der Planungsraum zur naturräumlichen Haupteinheit Fränkische Alb (D61), Hochfläche der südlichen Frankenalb (082-A). Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine geneigte Fläche, die von Nord nach Süd abfällt.

Klimatisch gesehen gehört das Planungsgebiet zu einem für die Verhältnisse der mittleren bis südlichen Oberpfalz durchschnittlichen Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 7 -8,0° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 700 - 800 mm. Das Klima ist insgesamt kontinental geprägt. Auf den Jurahochflächen ist es mit einer mittleren Jahrestemperaturen von ca. 6 -7° C merklich kühler.

Flächennutzungsplan

Die auszuweisenden Flächen sind im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt HemaU als Fläche für Landwirtschaft, Grünfläche und Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Begründung**Legende**

Bestand (Auszug aus FNP)

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

Abbildung 4: Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Regensburg

Für die Stadt HemaU ergibt sich hier v. a. Handlungsbedarf in der agrarisch stark genutzten Hochfläche. Ein flächenmäßig größerer Biotopkomplex aus Gehölzen und Magerweiden hat sich um den Eichlberg erhalten.

Für die Hochfläche der Südlichen Frankenalb sieht das ABSP daher als übergeordnetes Ziel die allgemeine Stärkung des Naturhaushalts in den intensiv agrarisch genutzten Gebieten durch vorrangige Förderung extensiver Nutzungsformen im Umgriff wertvoller Artvorkommen vor. Ebenso wie die Stärkung des Biotopverbundes.

Der südwestliche Teil des Stadtgebietes HemaU liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal, nicht jedoch das Planungsgebiet.

Schutzgebiete

Naturschutzgebiete: nicht betroffen

Nationalparke: nicht betroffen

Begründung

Bodendenkmäler:	nicht betroffen
Naturparke / Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Geschützte Landschafts- bestandteile:	nicht betroffen
Grünbestände:	nicht betroffen
Natura 2000 Gebiete:	nicht betroffen
Biotope:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Ausgleichs- u. Ersatzflächen:	nicht betroffen

Boden

Das Planungsgebiet weist laut der digitalen geologischen Karte Bayerns die geologische Haupteinheit „Pseudogley-Braunerden“ auf.

6. Inhalt und wesentliche Auswirkung der Änderung des Flächennutzungsplans

Künftige Nutzung

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll die Fläche künftig als Sondergebiet „Freizeit und Erholung – Städtisches Naherholungsgebiet“ gemäß § 10(2) BauNVO ausgewiesen werden.

Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf der Grundlage des bayerischen Leitfadens unter Beachtung der Vorgaben des IMS vom Dez 2021 im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan abgehandelt.

Sie findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes statt.

Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erforderlich. Da im Parallel-Verfahren zugleich ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt wird, soll nur ein Umweltbericht erstellt werden. Dies erfolgt als Bestandteil des Bebauungsplanes und wird daher hier nicht weiterverfolgt.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt von Süden her über die Dietfurter Straße und von Norden durch den Bodenhofer Weg.

Begründung

Die Erschließung innerhalb des Planungsgebietes beschränkt sich auf Fuß- und Radwege und eine Parkplatzfläche (mit wassergebundener Decke) im südwestlichen Teil des Planungsgebietes an der Dietfurter Straße.

Ver- und Entsorgung

Durch die Nutzungsänderung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen auf die Ver- und Entsorgung.

Das Oberflächenwasser wird auf der Fläche versickert.

Planung:



Dipl.Ing (FH) Landespflege

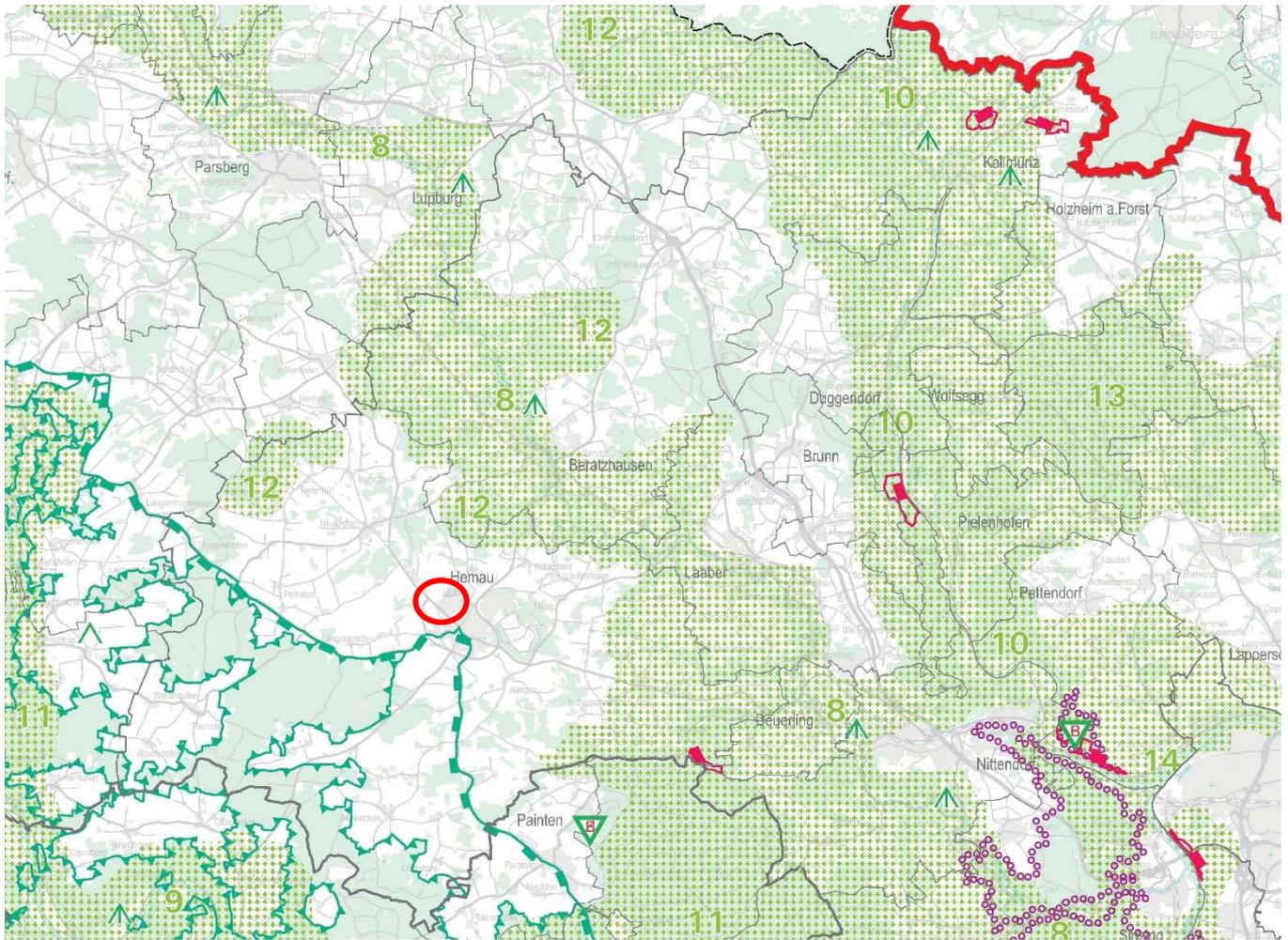
Fassung vom 19.04.2024

Anlage:

- | | |
|----------|---|
| Karte 1 | landschaftliches Vorbehaltsgebiete |
| Karte 2 | Übersichtsbodenkarte |
| Karte 3 | geologische Haupteinheiten |
| Planteil | Bestandsplan FNP-Stadt HemaU M 1: 5.000 |
| | 17. Änderung FNP-Stadt HemaU M 1: 5.000 |

Begründung

Karte 1: Landschaftliche Vorbehaltsgebiet

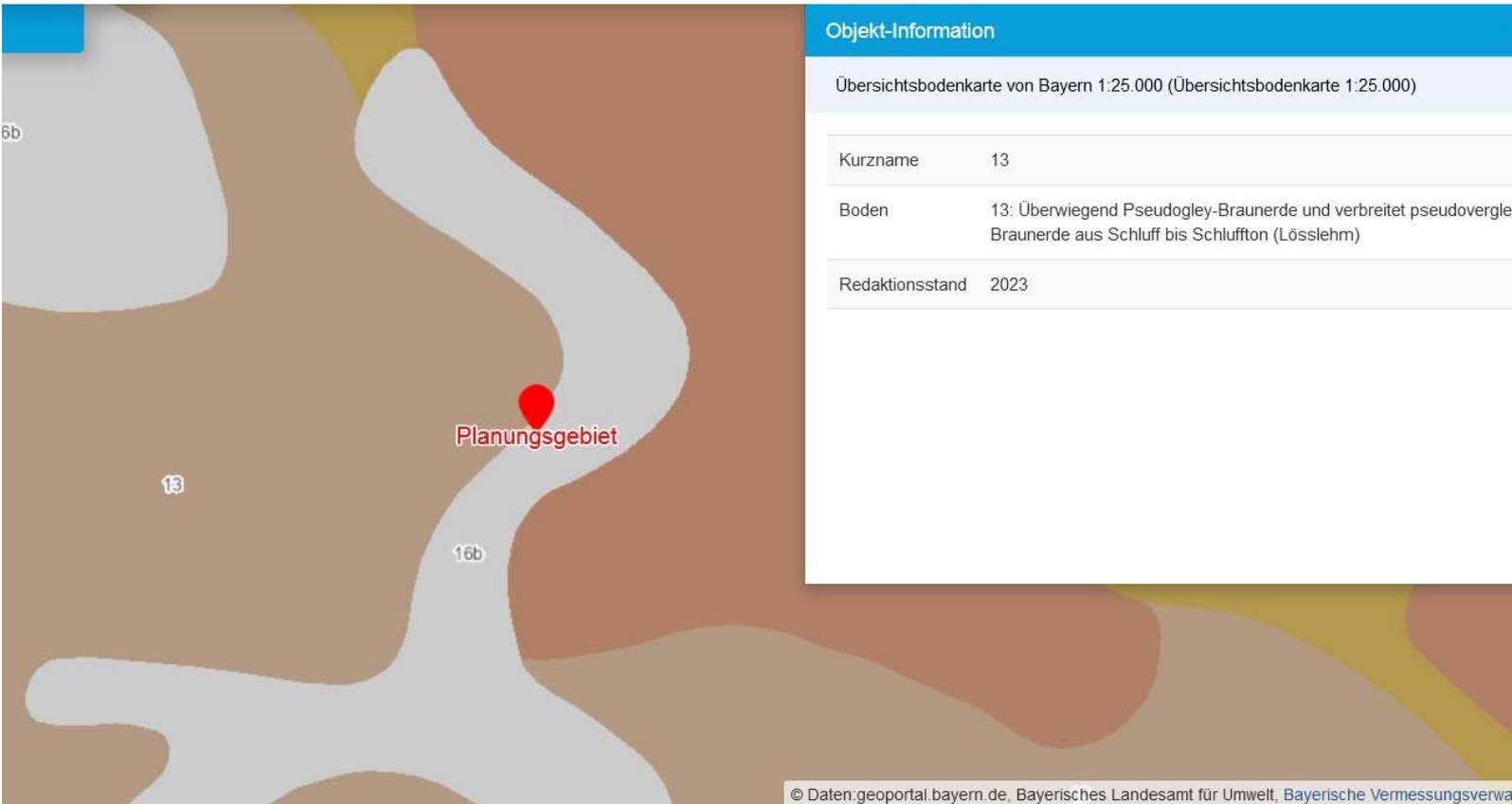


Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Quelle: BayernAtlas plus



Karte 2: Übersichtsbodenkarte



Quelle: BayernAtlas plus

Karte 3: Geologische Haupteinheit

