

## **Markt Kallmünz**

# **9. Änderung des Flächennutzungsplanes**

vom 22.10.2020 des Marktes Kallmünz für das

### **Wohngebiet**

### **„Spindelberg“ in Kallmünz**

## **Begründung**

**Markt Kallmünz**

Kallmünz,

.....  
Ulrich Brey  
1. Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**
2. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung
- 3. Beschreibung des Änderungsgebietes**
  - 3.1. Lage und Abgrenzung
  - 3.2. Natürliche Grundlagen
  - 3.3. Vorhandene Nutzung
  - 3.4. Verkehr / Erschließung
  - 3.5. Ver- und Entsorgung
  - 3.6. Natur- und Landschaftsschutz
- 4. Planung**
  - 4.1. Künftige Nutzung
  - 4.2. Immissionsschutz
  - 4.3. Landschaftsplanung / Grünflächen / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 5. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung**
- 6. 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 22.10.2020

### *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 2.836 Einwohner. Durch die Schaffung von neuen Wohnbauland soll dies geändert werden. Der Bedarf wurde mit 3,65 ha für die nächsten 10 Jahre berechnet.

### *Baulandreserven*

Im letztlich ausgewiesenen Baugebiet „Dallackenried-Ost“ wurden 16 Bauparzellen geschaffen. Diese sind bereits alle verkauft.

Die Grundstücke am Baugebiet „Amberger Straße“ sind ebenfalls bereits verplant. Momentan befindet sich nur der Bebauungsplan „Charles-Palmie-Straße“ noch in der Aufstellung. Dort sollen 9 Doppelhäuser und 1 Einzelhaus auf einer Nettobaulandfläche von 0,72 ha ausgewiesen werden.

### *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.

Aufgestellt: 28.06.2017  
Fassung vom 22.10.2020

#### *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.

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.

#### *Potentielle Wohnbauflächen*

Die potentiell für die Ausweisung von Wohnbauland geeigneten Flächen im Markt Kallmünz sind sehr begrenzt.

Im Nordwesten ist Kallmünz durch die Burganlagen und das keltische Oppidum eingegrenzt. Entlang der Naab und der Vils kann aufgrund von Hochwassergefahrenflächen auch kein neues Wohnbauland ausgewiesen werden. Die Topographie schließt weitere Areale aus. Im gesamten Gemeindegebiet befinden sich sehr viele Biotop-, Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzflächen. Hier überall kann kein neues Wohnbauland ausgewiesen werden.

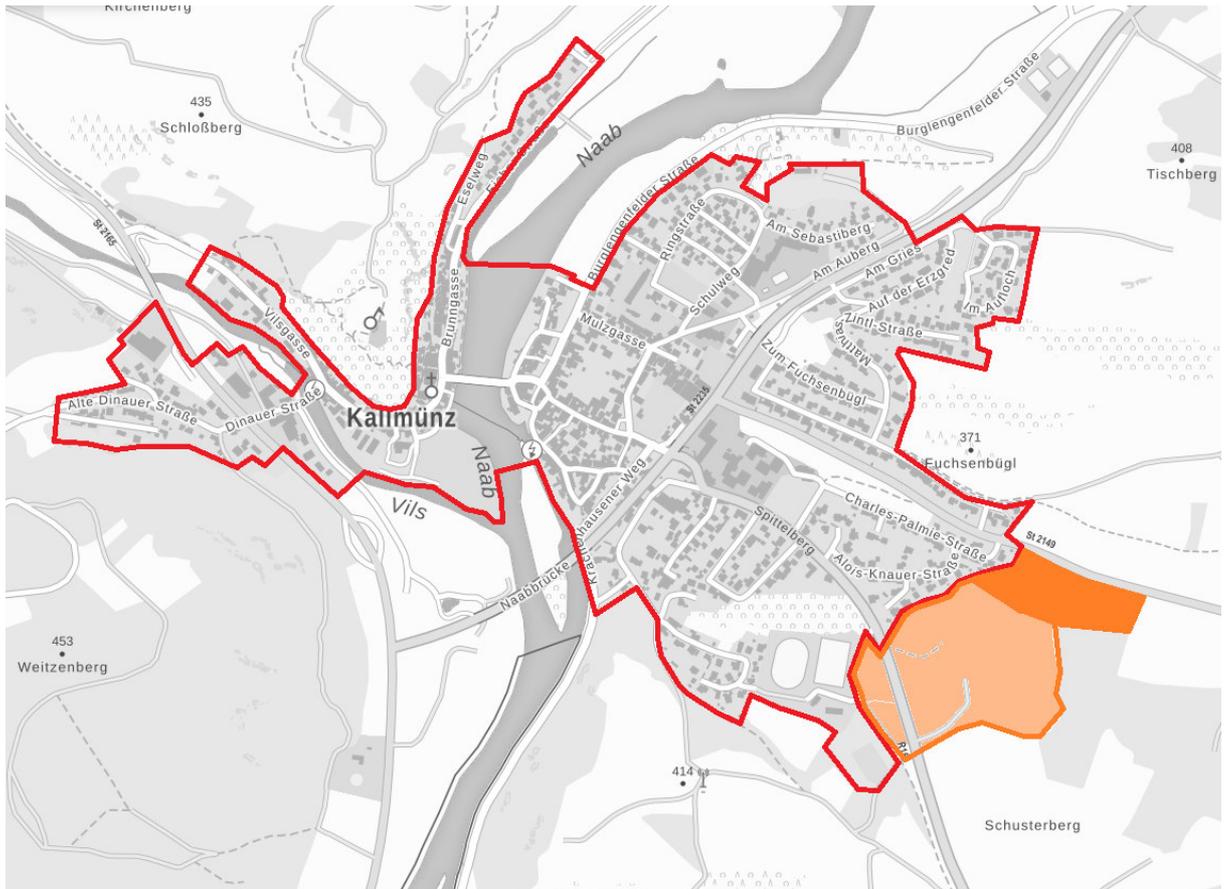
Desweiteren befinden sich keine möglichen Wohnbauflächen im Besitz des Marktes Kallmünz.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Spindelberg“ kann ohne große Einwirkungen neues Wohnbauland geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Im Plangebiet befinden sich keine wesentlichen Bodendenkmäler. Die Biotope am Randbereich des Geltungsbereiches sollen erhalten bleiben. Aus dem Landschaftsschutzgebiet (Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg vom 17.01.1989, hier: §1 Abs. 2 Nr. 7 Naabtal mit Randhöhen und Seitentälern) wurde die Fläche bereits herausgenommen.

Zukünftig könnte südlich des gegenständlichen Bebauungsplanumgriffs bei entsprechendem Bedarf weiteres Wohnbauland ausgewiesen werden (Flurnummern 1149 bis einschließlich 1161 der Gemarkung Kallmünz), sofern eine Entlassung aus

Aufgestellt: 28.06.2017  
Fassung vom 22.10.2020

dem Landschaftsschutzgebiet erfolgt. Damit wäre eine vernünftige Erweiterung bei gleichzeitiger Arrondierung / Abrundung des bebauten Ortsbereichs (zwischen der St 2149 und der Kreisstraße R 15 / Spittelberg) gewährleistet. Die Arrondierungswirkung zeigt sich in der nachfolgenden Karte:



## 2. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Entsprechend des Regionalplans der Region Regensburg (11) ist der Markt Kallmünz in den allgemein ländlichen Raum einzuordnen. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine eigene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann. (vgl. Landesentwicklungsprogramm)

Kallmünz ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Aufgestellt: 28.06.2017  
Fassung vom 22.10.2020

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.1.1 Z und LEP 3.1 G). Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft werden die Haushaltsgrößen kleiner und dadurch der Bedarf an eigenen Wohneinheiten größer.
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G). Die Bebauung wird gegenüber den bestehenden Altgrundstücken kompakter angelegt, andererseits soll auch der Charakter mit einer etwas aufgelockerten Bebauung im dörflichen Umfeld nicht gänzlich verloren gehen.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). (vgl. Standortanalyse)

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung. Weiterhin sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Rathaus, Sportplatz) in 0,6 – 1,4 km Entfernung vorhanden.

### **3. Beschreibung des Änderungsgebietes**

#### **3.1 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.

#### **3.2 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.

### **3.3 Vorhandene Nutzung**

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

### **3.4 Verkehr / Erschließung**

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

### **3.5 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 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 nur als Notüberlauf vorgesehen. Für die Entwässerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen wird ein Sickerbecken erstellt. Es wird nur ein Notüberlauf an den best. Regenwasserkanal vorgesehen. Das Sickerbecken muss entsprechend dimensioniert werden.

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.

### **3.6 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.

Aufgestellt: 28.06.2017  
Fassung vom 22.10.2020

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

## **4 Planung**

### **4.1 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.

### **4.2 Immissionsschutz**

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

### **4.3 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 8.287 m<sup>2</sup>, der als Flächen für Ausgleich und Ersatz bereitzustellen ist.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden auf Flur-Nr. 253 der Gemarkung Rohrbach, Markt Kallmünz, nachgewiesen. Auf dem derzeitigen Acker werden

Aufgestellt: 28.06.2017  
Fassung vom 22.10.2020

extensive Wiesen bzw. Kalkmagerrasen durch Anreicherung des bestehenden Grünlandbestandes durch eine Mähgutübertragung aus angrenzenden Kalkmagerrasenflächen und entsprechende fachgerechte Pflege entwickelt.

## **5 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.

## **6 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

Aufgestellt: 28.06.2017  
Fassung vom 22.10.2020

- 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

#### Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

- überwiegend Betroffenheit gering bedeutsamer Strukturen (Ackerflächen, ca. 26.420 m<sup>2</sup>)
- darüber hinaus in sehr geringem Umfang Betroffenheit von jungem Laubwald und einer Hecke (insgesamt 107 m<sup>2</sup>)
- ansonsten Erhalt der im Randbereich des Geltungsbereichs im Süden vorhandene hochwertigen Hecke auf öffentlichen Grünflächen, Umbau des Laubwaldes zu einem reinen Strauchbestand im Bereich der Baumfallzone
- 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 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung möglich

Aufgestellt: 28.06.2017  
Fassung vom 22.10.2020

- 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

#### Schutzgut Klima/Luft

- vergleichsweise geringfügige Veränderungen der lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse

aufgestellt: Burglengenfeld, 28.06.2017  
Fassung vom 22.10.2020

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



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