



Markt Lappersdorf

Landkreis Regensburg

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Auftraggeber: Markt Lappersdorf
vertreten durch den
Ersten Bürgermeister Christian Hauner

Rathausstraße 3
93138 Lappersdorf

Planverfasser: TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Peter Markert, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: (0911) 999 876 – 0
Fax: (0911) 999 876 – 54

info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Bearbeitung: Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK
Rainer Brahm
Landschaftsarchitekt ByAK
Jörn Wagner
M.Sc. Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Nadja Skatula
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung

Datum: 09.11.2020

Markt Lappersdorf

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Lappersdorf wurde nach 23 Jahren neu aufgestellt. Der vorhergehende Flächennutzungsplan wurde mit Bekanntmachung von 1997 wirksam.

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind als Außenentwicklung 15 neue Wohnbauflächen, eine gemischte Baufläche, vier gewerbliche Bauflächen, vier Gemeinbedarfsflächen sowie einige wenige ergänzende Grünflächen dargestellt.

Für den Landschaftsraum sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planzeichnerisch dargestellt und/oder textlich definiert, um bestehenden Defiziten im Natur- und Landschaftsraum gegenzusteuern.

Relevante Umweltauswirkungen sind in erster Linie mit geplanten Bauflächenausweisungen verbunden. Für eine bauliche Entwicklung sind im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

35,80 ha für die 15 Wohnbauflächen, 0,48 ha für eine gemischte Baufläche (als Reservefläche im Siedlungszusammenhang), 7,8 ha für vier gewerbliche Bauflächen sowie 2,5 ha für vier Gemeinbedarfsflächen.

Das Regental ist westlich des Autobahndammes bereits weitgehend bebaut. Da im Rahmen der vorliegenden Planung bewusst auf die Erhaltung der letzten Trockenwälder am Regentalhang geachtet wurde, beschränken sind mögliche Bauflächenpotentiale im Bereich des Regentales auf wenige Flächen – einer Mischbaufläche nördlich des Ortsteils Lorenzen (M1), einer Gemeinbedarfsfläche zwischen dem Ortsteil Pielmühle und der Autobahn A 93 (GB4) und einer Gewerbefläche am Lappersdorfer Kreisel (G1). Alle weiteren Bauflächen sind auf der Albhochfläche, verteilt auf die größeren Ortschaften, ausgewiesen.

Durch die Planung sind insgesamt 46,08 ha neuer Bauflächen dargestellt. Dies bedeutet eine erhebliche Inanspruchnahme von Grund und Boden. Hierbei handelt es sich vorwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bei den meisten Flächen sind Äcker betroffen. Das naturschutzfachliche Konfliktpotential ist daher überwiegend gering bzw. konzentriert sich im Wesentlichen auf die mögliche Betroffenheit von Offenlandbrütern wie der Feldlerche. Nur bei wenigen Flächen sind wertgebende Biotoptypen wie Feldhecken, kleine Obstgärten oder sonstige Gehölzstrukturen betroffen. Sofern sie in den Randbereichen liegen, wird auf deren Erhaltung und Einbindung in das Planungskonzept auf Ebene des Bebauungsplans hingewiesen.

Mit Ausnahme einer Gewerbefläche am Lappersdorfer Kreisel (G1), einer Fläche am nördlichen Einhauser und am südlichen Hainsacker Ortsrand (W16 und W17), die bereits zu großen Teilen bebaut sind, liegen bei allen geplanten Bauflächen offene, weitgehend intakte Böden vor, die derzeit noch ihre Funktionen erfüllen können und bei Umsetzung der Planung weitgehend verloren gehen. Besonders hochwertige Böden finden sich im Bereich der Flächen

nördlich der Karether Ortsmitte (W2), nördlich der Ortsmitte Hainsacker (W11), einer Fläche westlich der Feuerweherschule (W13), am nordöstlichen Rand der Siedlung Hohensand (W15), einer Fläche südlich von Hainsacker (W17), einer Gemeinbedarfsfläche zwischen dem Ortsteil Pielmühle und der Autobahn A 93 (GB4) und einer Mischbaufläche nördlich des Ortsteils Lorenzen (M1).

Offene Fließgewässer oder deren Überschwemmungsgebiete sind von keiner der Bauflächen berührt. Eine Vielzahl der geplanten Bauflächen liegt hingegen innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Sallern“, jedoch ausschließlich in den äußeren, weniger empfindlichen Zonen, in denen eine Bebauung unter Beachtung weniger verbotener oder nur beschränkt zulässiger Handlungen gemäß Verordnung zulässig ist.

Klimatisch besonders relevante Kaltluftabflussbahnen sowie siedlungsnahe Flächen, denen eine besondere Luftaustauschfunktion zukommt, bleiben ebenfalls von Bebauung verschont.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von unterschiedlicher Intensität. Die meisten Baugebiete lassen sich weitgehend landschaftsverträglich entwickeln. Die Wohnbaufläche nördlich des Gymnasiums (W1, „In der Pfeifing“), aufgrund seiner Dimension, sowie die Fläche westlich vom Ortsteil Lorenzen (W12), aufgrund ihrer exponierten Hanglage, verursachen stärkere Eingriffe in das Landschaftsbild.

Hinsichtlich der Kulturgüter besteht eine mögliche Betroffenheit bei den Flächen nördlich des Gymnasiums (W1, „In der Pfeifing“), zwischen dem Ortsteil Oppersdorf und der Siedlung Hohensand (W5), südlich vom Ortsteil Hainsacker (W10) und westlich vom Ortsteil Lorenzen (W12) aufgrund des Vorkommens eines Bau- bzw. Bodendenkmals. Bei allen anderen Flächen werden mehr oder weniger ertragreiche landwirtschaftliche Produktionsflächen als Sachgüter in Anspruch genommen.

Von Lärmimmissionen betroffen sind all diejenigen Bauflächen, die sich entlang oder in der Nähe stärker befahrener Straßen befinden. Der größte Konflikt besteht bei einer Wohnbaufläche zwischen dem Ortsteil Kareth und der Autobahn A 93 (W4), einer Gemeinbedarfsfläche südlich des Ortsteils Kareth (GB3) sowie einer Gemeinbedarfsfläche östlich des Ortsteils Pielmühle (GB4) aufgrund der randlichen Lage zur Autobahn A 93. Aber auch die geplanten Wohngebiete an der Kreisstraße R 15 sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf ihre Verträglichkeit genauer hin zu untersuchen.

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für die dargestellten geplanten Bauflächen ein voraussichtlicher Gesamtausgleichsbedarf zwischen 10 und 25,5 ha. Die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan empfohlenen, teils im Flächennutzungsplan dargestellten (Flächen für) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der potentiellen Ökokontoflächen des Marktes bieten ausreichend Potentiale, den mit der Bauflächenentwicklung voraussichtlich einhergehenden Gesamtausgleichsbedarf abzudecken.

Die Maßnahmen zur Entwicklung des Lappersdorfer Landschaftsraumes beziehen sich insbesondere auf die Entwicklung der Gewässer als bedeutsame Lebensräume und Verbundachsen sowie die Pflege und Entwicklung der Kulturlandschaft.

Die durch die Nutzungsänderungen im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung verursachten Eingriffe ziehen zum Teil Umweltbeeinträchtigungen nach sich. Diese können mit geeigneten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sind Stellungnahmen zu Natur- und Landschaftsthemen, zu geplanten Bauvorhaben sowie spezifisch zu einzelnen Flächendarstellungen abgegeben worden.

Die Anregungen von Bürgern und Eigentümern zur Verfügbarkeit von Flächen für eine bauliche Entwicklung wurden in die Abwägung eingestellt.

Besonders zahlreiche Stellungnahmen sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu einer Fläche am südlichen Ortsrand des Ortsteils Kareth in Richtung Winzer Höhen (W3) eingegangen. Hierbei wurde hauptsächlich die Wirkung auf den Ortsrand, die Tierwelt sowie die Erholungsfunktion der Landschaft verwiesen. Die Fläche wurde zur Entwurfsfassung aufgrund der nicht geklärten Erschließungssituation sowie möglicher Probleme bei Starkregenereignissen herausgenommen.

Zu einer Fläche südlich des Karether Ortskerns (W4) wurde durch die Öffentlichkeit sowie das Landratsamt Regensburg auf bestehende Emissionswerte entlang der Autobahn A 93 sowie auf die notwendige Errichtung einer Lärmschutzwand und die entstehenden Kosten hingewiesen. Die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen wurde in den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergänzt.

Umfangreiche Einwendungen der betroffenen Flächeneigentümer sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung auch zu einer vormals zur Wohnnutzung ausgewiesenen Fläche am nördlichen und nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Kareth (R1 und R2) eingegangen. In der Abwägung sind letztlich die vorhandene kleinräumige Eignung für Wohnbebauung (insb. Südhang, Infrastruktur, Verfügbarkeit) mit der Gesamtkonzeption Siedlungsentwicklung und hier insbesondere der Ablesbarkeit des Ortsteils Kareth gegenüber zu stellen. Der Höhenrücken prägt das Landschaftsbild und ist weithin, bspw. von den Winzerer Höhen aus, einsehbar. Der Karether Siedlungskörper beschränkt sich hier auf den Talboden und ist in seinen gewachsenen Strukturen daher noch sehr gut eigenständig ablesbar. Dieser Zustand wird durch die Herausnahme der Fläche nordwestlich des Karether Ortskerns (R1 und R2, ebenfalls W2) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gesichert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der förmlichen öffentlichen Auslegung gingen ebenfalls Stellungnahmen von Naturschutzverbänden ein. Diese konzentrierten sich hauptsächlich auf das naturschutzfachliche Konfliktpotential einzelner Planungsflächen und wurden in die Abwägung eingestellt.

2.2 Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind eine Vielzahl von Stellungnahmen mit Anregungen und Einwendungen sowohl zur Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, als auch zu einzelnen Entwicklungsflächen eingegangen.

Der Bauflächenbedarf Wohnen wurde in der frühzeitigen Beteiligung durch die Regierung der Oberpfalz (Höhere Landesplanungsbehörde) als über den Bedarf hinaus berechnet angesehen. Der Umfang der dargestellten Flächen wurde flächenspezifisch zur Entwurfsfassung reduziert und mit dem ermittelten Bedarf abgeglichen.

Die Handwerkskammer Niederbayern Oberpfalz regte an, beim Bauflächenbedarf Gewerbe die Standortbedingungen des lokalen Gewerbes sowie den Bedarf zur Standortverlagerung einzubeziehen. Hierauf wurde bei der Auswahl der Flächen eingegangen und ein diverseres Angebot dargestellt und in der Begründung auf unterschiedliche angestrebte Qualitäten hingewiesen.

An verschiedener Stelle wurde durch die Handwerkskammer sowie durch private Einwandführer auf die Standortsicherung bestehender Handwerksbetriebe bei möglichen Konflikten durch Lärmimmissionen hingewiesen. Diese Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt und größere Abstände bzw. die Herausnahme von Flächen in der Nähe von Handwerksbetrieben angestrebt.

Das bayerische Landesamt für Umwelt wies auf Flächen, die auf Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit dargestellt wurden, hin. Die Qualität der Böden wurde im Rahmen des Umweltberichtes in den flächenbezogenen Steckbriefen gewürdigt. Städtebauliche und naturschutzfachliche Gründe flossen hier ebenfalls in die Bewertung ein.

Die benachbarte Stadt Regensburg regte an, eine Karte mit den gesammelten Inhalten zum Thema Verkehr zu ergänzen. Diese "Themenkarte Verkehr" wurde zur Entwurfsfassung hinzugefügt. Hier wurde auch der geplante Umbau des Lappersdorfer Kreisels ergänzt.

Das Landratsamt Regensburg, Sachgebiet Bauleitplanung / Ortsplanung, merkte an, dass der Weiler Altenried weiterhin als Streusiedlung im Außenbereich darzustellen sei. Dieser Anregung wurde gefolgt und die Darstellung in Altenried sowie im Weiler Geiersberg von „Wohnbaufläche“ zu „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Weiter wurde auf die Gefahr des Zusammenwachsens der Ortsteile Oppersdorf und Lappersdorf (W5) bzw. der Ortsteile Oppersdorf und Einhausen (W6 und W7) entgegen den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP 3.3) hingewiesen. Um das Zusammenwachsen der Ortsteile zu vermeiden, wurden die Planungsflächen nördlich des Ortsteils Oppersdorf und südlich des Ortsteils Einhausen reduziert, um den derzeitigen Abstand zwischen den Orten zu erhalten. Da die Ortsteile Lappersdorf und Oppersdorf über die Bebauung an der Kreisstraße R 15 faktisch bereits zusammengewachsen sind, wenn auch nicht in voller Tiefe, wurde an der Darstellung der Planungsfläche zwischen Lappersdorf und Oppersdorf grundsätzlich festgehalten. Entlang der Wohnbaufläche wurde eine Grünfläche zum Ortsrand Hohensand dargestellt.

Für Planungsflächen in den Ortsteilen Harreshof und Hönighausen (W8 und W9) erging im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Hinweis auf Zersiedelung der Landschaft und nachteilige Wirkung auf das Landschaftsbild. Diese Flächen wurden bis auf einzelne Bauflächen großflächig reduziert.

Entlang der Kreisstraße R 18 in unmittelbarer Nähe der Regenaue wurden in der Vorentwurfsfassung eine gemischte Baufläche (M1) sowie eine großflächige Gewerbefläche (G4) nördlich des Ortsteils Lorenzen dargestellt. Bei der Mischbaufläche wurde durch die Untere Naturschutzbehörde auf den bestehenden gut ausgeprägten Ortsrand hingewiesen. Bei der Gewerbefläche wurde auf die bandartige Siedlungsentwicklung, das Überspringen der Kreisstraße sowie die Ausdehnung am Rand des Regens hingewiesen. Beide Flächen wurden aus den

Darstellungen zur Entwurfsfassung herausgenommen. Alternativ wurde hierzu die Erweiterung des Gewerbegebiets Hainsacker vorgesehen.

Nach umfassenden Änderungen für die Entwurfsfassung wurden nach der förmlichen Beteiligung über redaktionelle Anpassungen hinaus keine Planänderungen mehr vorgenommen.

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

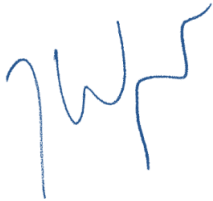
Es fand eine Analyse baulicher Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der naturräumlichen Einschränkungen zum einen entlang des Regen und der Autobahn A 93, zum anderen durch die Topografie der das Marktgebiet durchziehenden Höhenrücken statt. In einer Klausurtagung hat der Marktgemeinderat intensiv über verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten beraten. Hieraus wurden Planungskonzepte zur strategischen Siedlungsentwicklung erarbeitet. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und kurzen Wegebeziehungen soll in den größeren Ortsteilen Lappersdorf/Kareth sowie Hainsacker die strategische Siedlungsentwicklung angestrebt werden – auch, um einer möglichen Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Im Zuge der Planaufstellung wurden zahlreiche Flächen für die bauliche Entwicklung vorgesehen. Diese sowie weitere von Grundstücksbesitzern angebotene Flächen (Beteiligung der Öffentlichkeit) wurden auf Ihre Eignung als Baulandflächen hin geprüft und – sofern aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten geeignet – in den weiteren Planungsprozess integriert, oder – sofern ungeeignet – verworfen. Dieser Prozess kann in den Themenkarten „Planungsflächen Süd“ und „Planungsflächen Nord“ nachvollzogen werden.

Als Alternative zur Herausnahme der Gewerbefläche nördlich des Ortsteils Lorenzen wurde die Erweiterung des Gewerbegebietes Hainsacker in Richtung Norden in das Verfahren heringenommen, um den nötigen Bedarf an Gewerbeflächen zu decken. Hinweise der Marktverwaltung zur zwischenzeitlichen Aufstellung von Bebauungsplänen wurden für die Anpassung von Flächen als Berichtigung beachtet.

Der ermittelte Bedarf für Wohnbauflächen liegt bei 42 ha. Der Umfang an Flächenneuausweisungen bzw. Neubauflächen unterschreitet leicht den ermittelten Bedarf, wird aber unter Einbeziehung der verfügbaren Innenentwicklungspotentiale vom Marktgemeinderat als angemessen erachtet. Ähnliches gilt für die dargestellten Planungsflächen für Gewerbenutzung. Der prognostizierte Bedarf wird mit den dargestellten Planungsflächen ebenfalls unterschritten. Ziel ist vorrangig ein Flächenangebot mit unterschiedlichen Standortqualitäten vorzusehen. Daher werden die dargestellten Flächen für die Entwicklung der Marktgemeinde als notwendig erachtet.

aufgestellt:
TB|MARKERT
Nürnberg, 09.11.2020



i.A. Jörn Wagner
M.Sc. Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung

Markt Lappersdorf

Lappersdorf, ____ . ____ . ____

Christian Hauner
Erster Bürgermeister