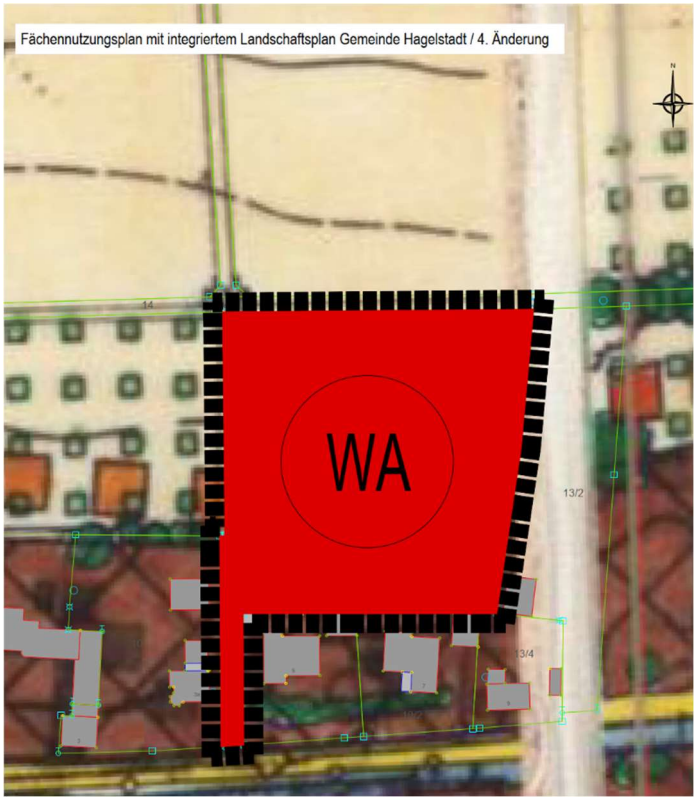
Gemeinde Hagelstadt
Bahnhofstraße 4
93095 Hagelstadt

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Hagelstadt, 4. Änderung

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf
13.10.2022



Pr.Nr. 552013

Verfasser:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

Inhalt

I BEGRÜNDUNG ... 3

1 ALLGEMEINE ANGABEN ... 3
1.1 Anlass ... 3
1.2 Lage und Bestand ... 4
1.3 Bestandteile der Planung ... 4
2 SCHUTZGEBIETE / GESCHÜTZTE OBJEKTE ... 5
3 PLANUNGSKONZEPTION ... 5
3.1 Planungsziele ... 5
3.2 Bedarfsnachweis ... 6
3.3 Geplante Nutzung ... 9
3.4 Erschließung ... 9
3.5 Ver- und Entsorgung ... 9
3.6 Altlasten ... 10
3.7 Immissionen ... 10
4 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG ... 10
4.1 Bestand ... 10
4.2 Beschreibung des Eingriffs ... 10
4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen ... 10
4.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs ... 11
4.5 Ausgleichsmaßnahme ... 11
5 ANGABEN ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG ... 11

II UMWELTBERICHT ... 13

1 EINLEITUNG ... 13
1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans ... 13
1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung ... 13
2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ... 14
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands ... 14
Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 14
Schutzgut Fläche ... 14
Schutzgut Boden ... 15
Schutzgut Wasser ... 15
Schutzgut Klima und Lufthygiene ... 16
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ... 16
Schutzgut Mensch ... 16
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 17
2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 18
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ... 18
2.4 Andere Planungsmöglichkeiten ... 19
3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ... 19
3.1 Merkmale des Verfahrens ... 19
3.2 Monitoring ... 19
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ... 19

III VERFAHRENSVERMERKE ... 21

IV DECKBLATT ... 23

I BEGRÜNDUNG

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Hagelstadt plant im Nordwesten von Langenerling, nördlich der Erlenbachstraße und der bestehenden Bebauung ein Wohngebiet auszuweisen. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche liegt lt. Flächennutzungsplan vom 18.03.1997 zudem im Bereich von gliedernden, abschirmenden, ortsbildprägenden und landschaftstypischen Freiflächen und Frischluftschneisen, die von Bebauung freizuhalten sind[1].

Gliedernde, abschirmende, ortsbildprägende und landschaftstypische Freiflächen können jedoch nicht sinnhaft erkannt werden, der Planbereich grenzt unmittelbar an den bebauten Ort und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Erkennbarkeit und Erlebbarkeit ist mangels Einsehbarkeit nicht gegeben, relevante, öffentliche Straßenbeziehungen bestehen nicht, ebenso besteht kein öffentlicher Zugang zu diesen Flächen.

Der Ansatz für eine klimaregulierende Frischluftschneise ist nicht gegeben, da die, östlich der Planfläche schon bestehende Bebauung bereits einen geschlossenen Ortsbereich bildet.

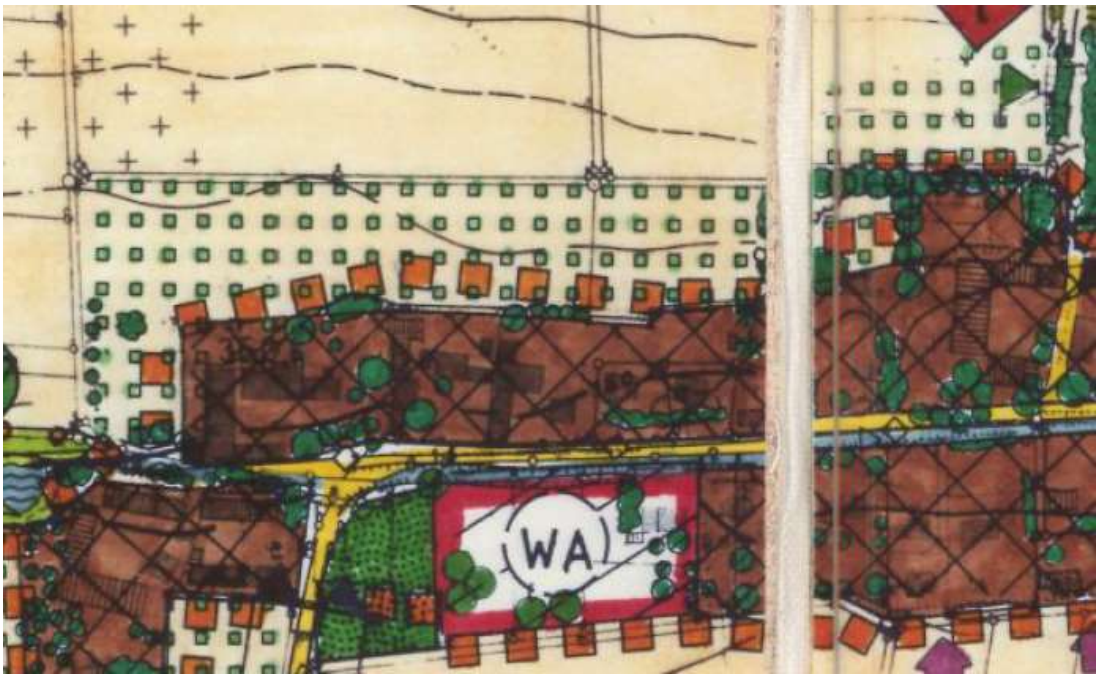


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Gemeinde Hagelstadt, OT Langenerling - Ausschnitt Plangebiet (o.M.)

[1] Flächennutzungsplan Hagelstadt, 18.03.1997

Abbildung 2: Luftbild Plangebiet, OT Langenerling (Quelle: BayernAtlas)

Mit der vorliegenden 4. Änderung wird die erforderliche Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hagelstadt im Parallelverfahren durchgeführt.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 6.280 m² große Plangebiet der 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans umfasst die Flurnummer 13, Gemarkung Langenerling und liegt auf ca. 350 m.ü.NHN an einem nach Süden geneigtem Hang mit mäßigem Gefälle mit ca. 5 m Höhenunterschied. Die Fläche wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hagelstadt vom 18.03.1997 sind von der Planfläche ca. 1.800 m² als Dorfgebiet dargestellt. Zusammen mit den restlichen ca. 4.480 m² der Planfläche, die bisher als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind, werden die Flächen im Parallelverfahren mit der vorliegenden Deckblattänderung Nr. 4 in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.

Das Plangebiet ist umgeben von

- Gehölzstrukturen und Wohnbauflächen mit Gärten im Osten,
- Wohnbauflächen mit Gärten im Süden sowie südlich der Häuserzeile die Erlenbachstraße (Kreisstraße 10) und der Erlenbach,
- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und Norden;

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile der vorliegenden Flächennutzung- und Landschaftsplanänderung sind:

- Planzeichnung;
- Begründung;
- Geotechnischer Bericht.

2 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich nördlich und westlich des Plangebiets Bodendenkmäler. Dabei handelt es sich nördlich des Plangebiets um eine Siedlung der mittleren Bronzezeit, vielleicht Siedlung der Jungsteinzeit und der römischen Kaiserzeit (D-3-7039-0230) sowie südlich des Plangebiets um eine Siedlung der Hallstattzeit (D-3-7039-0230).

In Bereichen von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten bzw. den Umständen nach anzunehmen sind, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Sollten Bodendenkmäler aufgefunden werden tritt Art. 8 BayDSchG in Kraft.

Abbildung 3: Bodendenkmäler Langenerling, Gemarkung Langenerling (rote Fläche)

3 Planungskonzeption

3.1 Planungsziele

Die Gemeinde Hagelstadt gehört raumordnerisch zum Stadt- und Umlandbereich Regensburg und gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm 2018 (LEP 2018) hinsichtlich der Raumstruktur zum allgemeinen ländlichen Raum[2].

Im Regionalplan[3] der Region Regensburg (2019) wird die Gemeinde ebenfalls dem ländlichen Raum zugeordnet und liegt südlich des Verdichtungsraums Regensburg. Die Entfernung zum nächstgelegenen Grundzentrum Alteglofsheim-Köfering, das als Doppelzentrum fungiert, beträgt ca. 5 km. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Neutraubling beträgt ca. 15 Kilometer. Ober- und Regionalzentrum ist die Stadt Regensburg in ca. 20 km Entfernung.

[2] LEP 2018, Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
[3] Regionalplan Region Regensburg (11), Karte zur Raumstruktur, 15.03.2019

Gemäß dem Regionalplan soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden. Der auch im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 festgelegte Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg stellt die Kernzone des Verdichtungsraumes Regensburg mit einer hohen Konzentration an Wohnraum und Arbeitsplätzen und günstigen Verkehrsverbindungen dar. Entsprechend dem Regionalplan kommt der Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor, auch unter Nutzung der Möglichkeiten der modernen Kommunikationsmittel eine besondere Bedeutung zu.

Die Gemeinde Hagelstadt beabsichtigt mit der 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans die vorhandene Wohnbebauung im Ort Langenerling im Nordosten zu erweitern und somit die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „WA Langenerling Nordwest“ vorzubereiten. Das geplante Baugebiet soll von der Erlenbachstraße (Kreisstraße 10) aus erschlossen werden. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert. In Verbindung mit der bisher nur einzeiligen Wohnbebauung entlang der Erlenbachstraße ist geplant die Wohnbebauung nach Norden zu erweitern und somit eine Abrundung am nördlichen Ortsrand zu schaffen.

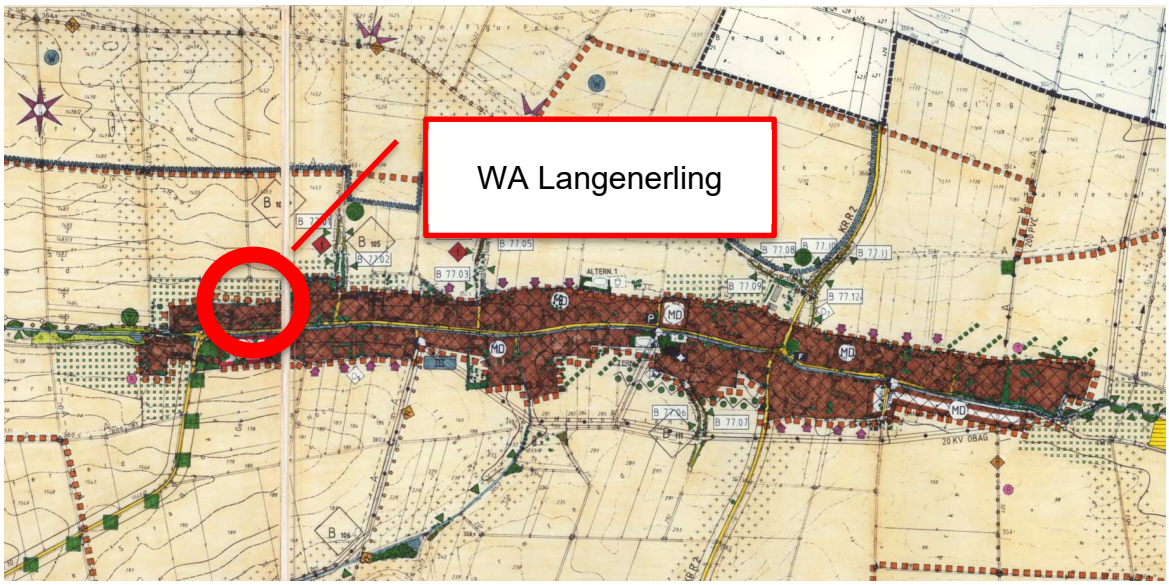


Abbildung 4: Flächennutzungsplan Gemeinde Hagelstadt - Ausschnitt Langenerling (o.M.)

3.2 Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Hagelstadt beabsichtigt mit dem künftigen Bebauungsplan „WA Langerling Nordwest“ aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen, die vorhandenen Siedlungsgebiete am nördlichen Ortsrand zu erweitern.

Um die soziale Infrastruktur (Schule und Kindergarten) in Hagelstadt zu sichern und einem Rückgang der Bevölkerung entgegenzuwirken, ist aus Sicht der Gemeinde die Ausweisung von neuem Bauland erforderlich. Ziel der Gemeinde Hagelstadt ist es auch, die Hauptorte als funktionierende und zukunftsfähige Orte weiter zu entwickeln. Wohnbauland für den örtlichen Bedarf soll an jeweils ortsplanerisch geeigneter Stelle angeboten werden.

Neben dem Gebot der Innenentwicklung gemäß BauGB sind auch nach den Zielen der Raumordnung LEP 2013 (Ziel 3.2) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen leerstehende Bausubstanz) nicht zur Verfügung stehen.

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung[4] landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für die Gemeinde Hagelstadt wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2020[5]: 1.944 Personen

Jahr 2033 (Prognose): 1.950 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 14 Jahren von ca. 6 Personen.

Der Landkreis Regensburg gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit stark zunehmender Bevölkerungszahl. So ergibt die Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern von 2022 bis 2040[6] für den Landkreis Regensburg ein Bevölkerungswachstum von 3,7 % von 152.300 Einwohner auf 157.900 Einwohner. Der Bevölkerungswachstum liegt damit über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Oberpfalz, für den für den gleichen Zeitraum eine Zunahme von 2,1 % berechnet wurde.

3.2.2 Wohnbauflächenbedarf aus Bevölkerungsentwicklung

Unter Berücksichtigung einer Belegungsdichte von 2,2 Personen[7] pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 352 m^2 pro Einwohner[8] (= 28 Einwohner/ha) ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche für den prognostizierten Einwohnerzuwachs in den nächsten 14 Jahren:

Zuwachs von 6 Einwohnern x 352 m^2 = ca. 0,21 ha.

Bedingt durch den demographischen Wandel ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Bei Berücksichtigung dieser als „Auflockerungsbedarf“ bezeichneten Komponente hin zu 2,15 Personen pro Wohneinheit (WE) ergibt sich folgende Nettowohnbaufläche: ca. 82 m^2

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche[9] (Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von rund 0,24 ha.

Darüber hinaus ist auch im Bereich der bestehenden Bebauung von einem zunehmenden Auflockerungsbedarf auszugehen. Unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs (Entwicklung zu 2,15 Personen pro WE) errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 35 Wohneinheiten (1.944 Einwohner/2,2 Personen pro WE – 1.944 Einwohner/2,15 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von 2,7 ha (35 WE x 2,15 Personen pro WE x 352 m^2). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von ca. 2,9 ha.

[4] Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Hagelstadt bis 2033, hrsg. im August 2021.
[5] Statistik kommunal, Gemeinde Hagelstadt, Bevölkerungsstand 31.12.2020.
[6] Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Hrsg. im Januar 2022.
[7] Ermittelt aus Bevölkerungszahl und Wohnungen der Gemeinde Hagelstadt (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021).
[8] Ermittelt aus Wohnbaufläche / Gemische Fläche und Bevölkerung der Gemeinde Hagelstadt (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021).
[9] Die Bruttowohnbaufläche ergibt sich aus der Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs in ha	0,24
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	2,9
∑ in ha	3,14

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf auf Basis des prognostizierten Bevölkerungswachstums beträgt für den Planungszeitraum bis 2033 rund 3,1 ha.

3.2.3 Wohnbauflächenbedarf aus Flächenmanagement

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind vorrangig Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Allerdings sind Ausnahmen möglich, wenn derartige Potentiale nicht zur Verfügung stehen. Deshalb hat die Gemeinde Hagelstadt ihre Entwicklungspotentiale anhand des fortgeschriebenen Flächenmanagement ermittelt. Hierbei wurde ein jährlicher Auflockerungsbedarf von 0,3% für einen Prognosezeitraum von 20 Jahren angenommen. Das Prognoseergebnis für das Jahr 2037 ergibt einen Wohnbaulandbedarf von 7,4 ha[10].

Dir vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll den künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Langenerling Nordwest“ mit 6.280 m² Bruttowohnbauland vorbereiten. Zuzüglich des im Jahre 2020 ausgewiesenen Baugebiets „Eheweg Süd“ mit 1,8 ha Bruttowohnbauland verbleibt weiterhin eine Wohnbaulandbedarfsreserve von ca. 5,0 ha für weitere Bauvorhaben.

Aus den ermittelten Werten wird ersichtlich, dass der Bedarf an Wohnbauland für den künftigen „WA Langenerling Nordwest“ trotz eher geringen prognostizierten Bevölkerungswachstums[11] als begründet besteht.

Die berechneten Werte stehen allerding einem ermittelten Innenentwicklungspotential von 13,5 ha gegenüber. Dieses wurde inklusive der vielen Hofstellen in Langenerling und Gailsbach ermittelt, stellen jedoch für den Bedarf der Gemeinde Hagelstadt (Hauptort) einen eher hypothetischen Wert dar. Dort spielen landwirtschaftliche Höfe – in Anzahl und Fläche eher eine untergeordnete Rolle. Folglich steht hier geringes Innenentwicklungspotential einem hohen Bedarf an neuen Wohnbauflächen gegenüber. Der statistisch ermittelte Wert von 13,5 ha ist hier unbedingt differenziert für die verschiedenen Ortsteile zu betrachten.

Baulücken

Im Gemeindebereich Hagelstadt sind derzeit nur noch wenige Grundstücke zum Verkauf angeboten. Die vorhandenen Wohngebiete in Langenerling sind fast vollständig bebaut.

Die Hofstellen mit großen Grundstücken innerorts und Baulücken, die das errechnete Innenentwicklungspotential verursachen, befinden sich in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf.

[10] Flächenmanagement Gemeinde Hagelstadt.
[11] Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Gemeinde Hagelstadt bis 2033, hrsg. im August 2021.

Seit der letzten Eigentümeransprache 2014 wurden auch nur sehr vereinzelt Grundstücke zum Verkauf angeboten. Deshalb ist mittelfristig nicht mit einer Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung dieser Flächen zu rechnen.

Baulandreserven im Flächennutzungsplan

Flächen, die im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hagelstadt als Wohnbebauung ausgewiesen sind, stehen derzeit nicht für die Umsetzung zur Verfügung. Seitens der Gemeinde wird die Herausnahme der Flächen aus dem Flächennutzungsplan geprüft. Daher ist zur Befriedigung der Nachfrage an Baugrundstücken die Ausweisung von neuen Gebieten notwendig

Nachfrage

Mit der Aufstellung des künftigen Bebauungsplans „WA Langenerling Nordwest“ reagiert die Gemeinde Hagelstadt auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot im Gemeindegebiet.

Der Gemeinde Hagelstadt liegen aktuell diverse Nachfragen und Kaufabsichten Einheimischer für Wohnbauland vor. Die Nachfrage an Wohnbauland und Wohnraum in Langenerling übersteigt bereits jetzt die Anzahl der zur Verfügung stehenden Parzellen des künftigen Bebauungsplans. Es gibt derzeit keine innerörtlichen Brachflächen, die für die Schaffung von Wohnbauland infrage kommen, deshalb konnte die Gemeinde die Nachfragen nach Baugrund bisher nicht befriedigen.

3.3 Geplante Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt.

3.4 Erschließung

Das Baugebiet WA Langenerling Nordwest soll von der Erlenbachstraße (Kreisstraße 10) aus nach Norden erschlossen werden.

Die innere Erschließung des Plangebiets ist über eine Stichstraße nach Osten mit einem, für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten anschließendem Wendehammer geplant.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Hagelstadt (Kommunalunternehmen Hagelstadt). Das Schmutzwasser des Plangebiets soll über eine Vakuumleitung im Trennsystem an das öffentliche Vakuumsystem von Langenerling im Bereich der Erlenbachstraße angeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll gedrosselt dem, südlich verlaufenden Langenerlinger Bach über einen neu zu errichtenden Niederschlagswasserkanal zugeführt werden.

Die Stromversorgung wird über den Ausbau des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Die Telekommunikationsanbindung ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze möglich.

Die Wasserversorgung (Grundversorgung) ist über die Wasserleitung des Zweckverbands zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Die Darstellung der Löschwasserversorgung erfolgt im Bebauungsplan unter Pkt. 3.5

3.6 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die zuständigen Fachstellen des Landratsamtes Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

3.7 Immissionen

Aufgrund der räumlichen Nähe sind von landwirtschaftlichen Betrieben Immissionen zu erwarten. Es können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

Durch die Erlenbachstraße (Kreisstraße 10) sind aufgrund der Abschirmenden Wirkung der südlich des Plangebiets verlaufenden Häuserzeile keine nennenswerten Lärmemissionen zu erwarten.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Bestand

Das Plangebiet der Deckblattänderung befindet sich am nordwestlichen Rand von Langenerling und liegt an einem nach Süden geneigtem Hang mit mäßigem Gefälle mit ca. 5 m Höhenunterschied. Die Fläche wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Hinsichtlich des Landschaftsbilds besitzt das Gebiet aufgrund seiner Lage und seiner Nutzungsstrukturen keine besondere Bedeutung.

In der Artenschutzkartierung sind für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Fundorte nachgewiesen. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebietes wird insgesamt als gering eingeschätzt.

4.2 Beschreibung des Eingriffs

Durch den künftigen Bebauungsplan „WA Langenerling Nordwest“ wird eine bisher ca. 6.280 m² große, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet zum Entgegenwirken des Siedlungsdrucks umgewandelt.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hagelstadt vom 18.03.1997 sind von der Planfläche ca. 1.800 m² als Dorfgebiet dargestellt. Zusammen mit den restlichen ca. 4.480 m² der Planfläche, die bisher als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, werden die Flächen im Parallelverfahren mit der vorliegenden Deckblattänderung Nr. 4 in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden im künftigen Bebauungsplan „WA Langenerling Nordwest“ folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Ortsrandeingrünung durch Pflanzung einheimischer Laubbäume bzw. Sträucher als Baumhecken Baumhecke entlang der Nordseite des Plangebietes,
- Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzung von Einzelbäumen je angefangener 200 m^2 Grundstücksfläche,
- Eingrünung der öffentlichen Grünflächen durch eine naturnahe Wiesenmischung,
- Versickerung bzw. Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen auf den jeweiligen Privatgrundstücken,
- Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers durch Dachbegrünung.

4.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden[12] in der folgenden Tabelle bewertet.

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	I/o
Boden	II/u
Wasser	II/u
Klima und Luft	II/u
Landschaftsbild	I/o
ø	II/u

Der Kompensationsfaktor wird in Anhängigkeit von den durchgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Rahmen des künftigen Bebauungsplans „WA Langenerling Nordwest“ ermittelt.

4.5 Ausgleichsmaßnahme

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird in Abhängigkeit von den möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen des künftigen Bebauungsplans „WA Langenerling Nordwest“ festgelegt.

5 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Der Großteil des Plangebietes hat aufgrund seiner Lage am Ortsrand sowie aufgrund der praktizierten landwirtschaftlichen Nutzung eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

[12] Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden, Liste 1a, S. 28

Prinzipiell sind auch landwirtschaftlich genutzte Flächen potenzielle Brutplätze für bodenbrütende Vogelarten wie z.B. die Feldlerche. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Bruterfolg auf diesen Flächen allgemein in Frage gestellt. Nach Darstellungen des NABU (Naturschutzbund Deutschland) ist die intensive Landwirtschaft die Hauptursache für den Bestandsrückgang z.B. bei der Feldlerche.

Vergleichbar strukturierte landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nördlich und westlich des Plangebiets in ausreichendem Umfang vorhanden, so dass durch die Ausweisung des Baugebiets keine relevanten Beeinträchtigungen der lokalen Population der Feldlerche zu erwarten ist.

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind im künftigen Bebauungsplan „WA Langenerling Nordwest“ folgende Maßnahmen vorgesehen:

Vermeidungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.
- Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eventueller Brutplätze. Bei Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.
- Die Rodung oder sonstige Beeinträchtigung von Hecken, lebenden Zäunen, Feldgehölzen oder Feldgebüschen ist nur während der Vegetationsruhe von 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

II UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Inhalt und Ziel der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Hagelstadt sind in der Begründung Teil I, Kap. 1 und Kap. 3 dargestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Regional- und Landesplanung

Die für das Vorhaben wesentlichen Ziele der Regional- und Landesplanung sind in Kapitel 3.1 der Begründung dargestellt. Im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan sind für das Plangebiet keine besonderen Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes benannt.

Allgemeines Ziel des Natur- und Landschaftsschutzes ist die Minimierung der unvermeidlichen Belastungen für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere bzw. deren jeweilige Lebensräume, die Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie für die Kultur- und Sachgüter und der Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe im Rahmen des in der Bauleitplanung anzuwendenden Leitfadens des Staatsministeriums Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen in Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung".

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall-, Bodenschutz- und Wassergesetzgebung wurden bei der vorliegenden Planung insbesondere folgende Fachgesetze und einschlägige technischen Normen beachtet:

- Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB;
- Regelungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes bzw. Bundesnaturschutzgesetzes zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz.

Zur Art, wie die Ziele und die Umweltbelange der oben genannten Vorschriften bei der bei der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung werden, wird auf die Darstellung bei den jeweiligen Schutzgütern verwiesen.

Berücksichtigung des Umweltschutzes im Rahmen der Planung

Bei dem künftigen Bebauungsplan „WA Langenerling Nordwest“ werden die Grundsätze des Umweltschutzes wie folgt berücksichtigt:

- Ortsrandeingrünung durch Pflanzung einheimischer Laubbäume bzw. Sträucher als Baumhecken Baumhecke entlang der Nordseite des Plangebietes,
- Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzung von Einzelbäumen je angefangener 200 m^2 Grundstücksfläche,
- Eingrünung der öffentlichen Grünflächen durch eine naturnahe Wiesenmischung,
- Versickerung bzw. Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen auf den jeweiligen Privatgrundstücken,
- Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers durch Dachbegrünung.

Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Das Plangebiet ist umgeben von Bodendenkmälern. Die für das Vorhaben wesentlichen Details des Schutzgebietes sind in Kapitel 2 der Begründung dargestellt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Zur Beschreibung siehe Kap. 4 und 5 der Begründung.
Die Empfindlichkeit der Flächen hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen wird als „gering“ bewertet. Das Plangebiet wird zum Großteil landwirtschaftlich intensiv genutzt und weist insgesamt eine geringe biologische Vielfalt auf.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben wird eine am Ortsrand gelegene landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad umgewandelt. Das Plangebiet grenzt im Osten an einen Gehölzsaum bestehend aus Baumhecken an.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Die Fläche wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand außerhalb des Plangebiets befinden sich Gehölzstrukturen.
Südlich der im Süden des Plangebiets gelegenen Häuserzeile schließt sich die Erlenbachstraße und der Erlenbach an.

Auswirkungen:

Vorhabens bedingt werden durch die künftige Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets „WA Langenerling Nordwest“ ca. 6.280 m² landwirtschaftlich genutzter Fläche durch Privatgrundstucke und Erschließungsanlagen in Anspruch genommen. Davon sind ca. 1.800 m² als Dorfgebiet im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt. Weitere ca. 4.480 m² bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche werden zusammen mit der bisher als Dorfgebiet ausgewiesenen Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.

Ortsplanerisch wird durch die Erweiterung der nördliche Ortsrand unter Ausdehnung in nördliche Richtung geschlossen.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Flächeneignung und der Verkehrsanbindung zur Entwicklung eines Wohngebiets geeignet.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Bei den Böden handelt es sich durchweg um Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) und eingeschränkter Sickerfähigkeit. Die Böden im Bereich der geplanten Ausweisung des künftigen allgemeinen Wohngebiets werden landwirtschaftlich intensiv genutzt und besitzen eine hohe natürliche Ertragsfunktion. Die Böden sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel belastet.

Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden wird als mittel bewertet.

Auswirkungen:

Der Boden wird im Bereich des allgemeinen Wohngebiets durch Gebäude und befestigte Flächen überformt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich.

Südlich des Plangebiet verläuft entlang der Erlenbachstraße der Langenerlinger Bach. Jahreszeitlich bedingt ist in Abhängigkeit des freien Wasserspiegels des Langerlinger Bachs mit unterschiedlich stark laufenden Grund-/ Schichtwasserhorizonten zu rechnen.

Mit der Lage des Plangebiets an einem mäßig nach Süden geneigten Hang mit ca. 5 m Höhenunterschied, ist mit wildabfließendem Hangwasser der nördlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen.

Die Böden weisen laut Baugrundgutachten eine sehr geringe Sickerfähigkeit auf und besitzen eine hohe Reinigungswirkung[13].

Auswirkungen:

Die Ausweisung von Bauflächen ist aufgrund der Neuversiegelung mit Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts verbunden. Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zurückgehalten und gedrosselt über die neu zu

[13] Baugebiet in Hagelstadt, OT Langenerling, Erschließung sowie 7 Einfamilienhäuser und 1, Reihenaus, Baugrundgutachten, TAUW, 10. Dezember 2021.

errichtende Niederschlagswasserkanalisation dem südlich des Plangebiets verlaufenden Langenerlinger Bachs zugeführt. Der natürliche Abfluss im Plangebiet wird durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich erhöht.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der geplanten Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der klimatisch von mittlerer Bedeutung ist. Kleinklima und Lufthygiene im Plangebiet sind zeitweise durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

Auswirkungen:

Aufgrund der Lage und eines relativ geringen Versiegelungsgrades sowie aufgrund der Verminderung der kleinklimatischen Belastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung und den geplanten Gehölzpflanzungen sind für Klima und Lufthygiene keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet wird im Moment vor allem durch landwirtschaftliche Flächen im Norden sowie durch das charakteristische Ortsbild des Zeilendorfs Langenerling im Süden mit Landwirtschaftlichen Betrieben, Wohnbebauung und Gärten geprägt.
Südlich der Erlenbach Straße verläuft innerorts der Langenerlinger Bach in östlicher Fließrichtung.

Auswirkungen:

Durch das Plangebiet wird die landschaftsprägende Bebauungsstruktur des sich südlich anschließenden Zeilendorfs Langenerlings nach Norden fortgesetzt. Das geplante allgemeine Wohngebiet besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und fügt sich daher gut in das vorherrschende Landschaftsbild ein und wird mit einer Ortsrandbegrünung im Norden abgeschlossen.

Ergebnis:

Insgesamt sind für dieses Schutzgut Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Südlich des Plangebiets liegt das Siedlungsgebiet Langenerlings mit landwirtschaftlichen Betrieben und verläuft die Erlenbachstraße (Kreisstraße 10) in west-östlicher Richtung. Südlich davon schließt sich der Langenerlinger Bach an. Das Plangebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich.

Mit der Lage des Plangebiets an einem mäßig nach Süden geneigten Hang mit ca. 5 m Höhenunterschied, ist mit wildabfließendem Hangwasser der nördlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen.

Das Plangebiet an sich ist von geringer Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen:

Durch die Erlenbachstraße (Kreisstraße 10) sind aufgrund der Abschirmenden Wirkung der südlich des Plangebiets verlaufenden Häuserzeile keine nennenswerten Lärmemissionen zu erwarten.

Von den landwirtschaftlichen Betrieben ist auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen.

Bei ausreichenden Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche sind keine erheblichen Auswirkungen von wildabfließendem Hangwasser sowie anstehenden Grundwassers zu erwarten (vgl. textl. Hinweise, Kap.7).

Ergebnis:

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Nördlich und westlich des Plangebiet befinden sich nach Darstellung des Bayerisches Landesamts für Denkmalpflege im BayernAtlas Bodendenkmäler (vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.5).

Auswirkungen:

Aufgrund der Denkmaldichte im Umfeld des Plangebiets können innerhalb des Plangebiets weitere Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen mögliche Auswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut	**Ergebnis (Erheblichkeit)**
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	gering
Fläche	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Mensch	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Gemeinde Hagelstadt eine geeignete Fläche für Wohnbebauung verloren gehen, eine Siedlungserweiterung nicht umgesetzt und die steigende und vorhandene Nachfrage nach Wohnbauland nicht befriedigt werden (siehe Kapitel 3.2). Es könnte allerdings eine ca. 4.480 m² große Fläche hoher Ertragsfunktion für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 4.3 „Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen“ und Kap. 5. „Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“.

Schutzgut Fläche und Boden

Zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Schutzgut Wasser

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung soll das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt über die Niederschlagswasserkanalisation dem im Süden des Plangebiets verlaufenden Langenerlinger Bach zugeführt werden.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Im Rahmen des künftigen Bebauungsplans „WA Langenerling Nordwest“ werden Gehölzpflanzungen festgesetzt, die klimatischen Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung mindern und zur Stabilisierung des Mikroklimas beitragen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch eine im Rahmen des künftigen Bebauungsplans „WA Langenerling Nordwest“ festgesetzte Eingrünung wird das geplante allgemeine Wohngebiet zukünftig in die Landschaft eingebunden und ein gestalterischer Übergang zwischen angrenzenden Feldern im Norden und Westen, dem Gehölzsaum und Gärten im Osten sowie dem Wohngebiet im Süden erreicht.

Schutzgut Mensch

Vgl. textl. Hinweise, Kap. 7 „Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche“.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 2

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich sind in Kap. 4.4 der Begründung dargestellt.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung erweitert vorhandene Wohngebiete am nordwestlichen Ortsrand von Langenerling. Die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hagelstadt eingezeichneten Wohnbauflächen sind weitestgehend als Wohngebiete umgesetzt und zum Teil schon bebaut, daher wird die vorliegende Deckblattänderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich. Ortsplanerisch wird durch die Ausweisung der Planfläche als WA-Gebiet der nordwestliche Ortsrand von Langenerling geschlossen resp. abgerundet.

Ein vergleichbarer Alternativstandort zur Ausweisung eines zusammenhängenden Wohngebiets in Langenerling ist nicht verfügbar.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des derzeit gültigen Flächennutzungsplans, der Angaben der Gemeinde Hagelstadt sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

3.2 Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation erneut zu bewerten. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen der Erschließung des künftigen Baugebietes durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden 4. Deckblattänderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beabsichtigt die Gemeinde Hagelstadt am nordwestlichen Ortsrand die Vorbereitung der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

Beeinträchtigungen für die Umwelt entstehen insbesondere durch die Bodenversiegelung und Flächenverlust.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Rahmen des Bebauungsplans „WA Langenerling Nordwest“ durch Maßnahmen auf Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets erbracht.

III Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom …… die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom …… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… beteiligt.

5. Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… öffentlich ausgelegt.

---

6. Die Gemeinde Hagelstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom …… die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom …… festgestellt.

   Hagelstadt, den ……

   .....

   Thomas Scheuerer, Erster Bürgermeister

---

7. Das Landratsamt Regensburg hat die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Bescheid vom ……..… AZ …….. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Hagelstadt, den ……

.....

Thomas Scheuerer, Erster Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde am …… gemäß

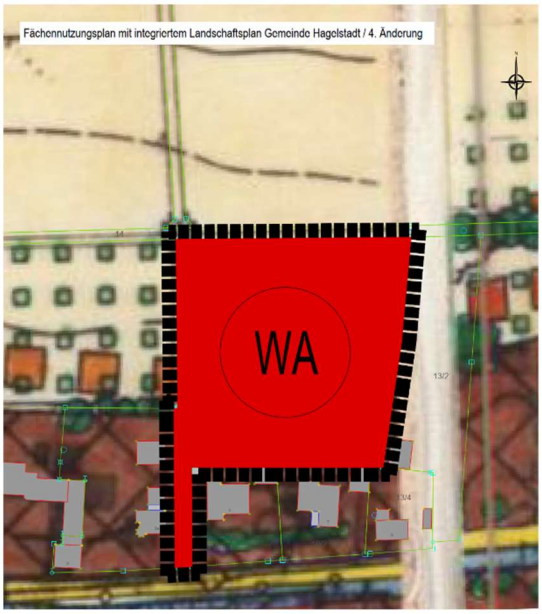
§ 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist damit wirksam.
Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist damit rechtswirksam.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

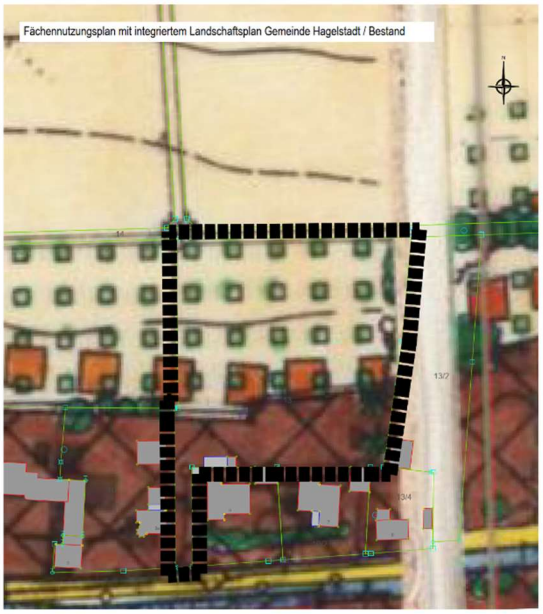
Hagelstadt, den ……

.....

Thomas Scheuerer, Erster Bürgermeister

IV Deckblatt





Zeichenerklärung

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Geltungsbereich der Änderung

Die übrigen Planzeichen entsprechen dem gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Hagelstadt

Gemeinde Hagelstadt
Landkreis Regensburg

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Hagelstadt
4. Änderung

M 1:1.000

Entwurf 13.10.2022
Planverfasser:

EBB