



## **Markt Hohenburg**

Landkreis Amberg-Sulzbach

Marktplatz 19

92277 Hohenburg

Vertreten durch

Junkes Florian, Erster Bürgermeister

Tel. 09626 9211-0

[www.hohenburg.de](http://www.hohenburg.de)

## **9. ÄNDERUNG**

# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

### Bereich Industriepark Hohenburg

## **Begründung**

Fassung: Vorentwurf mit Stand 23.11.2023

### **Planverfasser Bebauungsplan:**



Werner-von-Siemens-Straße 34

92224 Amberg

Telefon 09621 / 7731- 0

[info@seuss-ingenieure.de](mailto:info@seuss-ingenieure.de) ■ [seuss-ingenieure.de](http://seuss-ingenieure.de)

### **Planverfasser Grünordnung:**



Marktplatz 1

92536 Pfreimd

Telefon: 09606 / 915447

E-Mail: [info@blank-landschaft.de](mailto:info@blank-landschaft.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A Begründung .....	3
1 Präambel.....	3
2 Rechtliche Grundlagen .....	3
3 Lage der Kommune.....	4
4 Lage, Nutzung und Anbindung des Plangebietes.....	5
4.1 Lage und Grenzen des Plangebietes .....	5
4.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung .....	5
4.3 Anbindung des Plangebietes.....	5
5 Anlass der Planung .....	6
5.1 Beschreibung der Maßnahmen .....	6
5.2 Darstellung der Maßnahmen.....	7
6 Planungsrechtliche Grundlagen .....	8
6.1 Baugesetzbuch .....	8
6.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	8
6.3 Regionalplan .....	9
7 Naturschutz und Landschaftspflege .....	10
B Umweltbericht.....	10

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Präambel

Diese Begründung zum Bauleitplan gibt einen Überblick über die Gründe der Planänderung und die wesentlichen Inhalte. Die Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen werden dargelegt. Die Begründung dient während der Planaufstellung auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und wird im Verfahren fortgeschrieben.

Diese Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan soll erste Erkenntnisse für die Änderung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) bringen.

### 2 Rechtliche Grundlagen

Die Grundlagen für die Planung sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (06)
- Flächennutzungsplan des Marktes Hohenburg

Diese und alle weiteren Vorschriften, sowie sonstige nicht öffentlich zugängliche technischen Regelwerke (z. B. DIN-Vorschriften) können in der Verwaltung des Marktes eingesehen werden.

### 3 Lage der Kommune

Der Markt Hohenburg liegt im Süden des Landkreises Amberg-Weizsach im Regierungsbezirk Oberpfalz. Der Markt hat eine Fläche von 41,49 km<sup>2</sup> und 1.555 Einwohner (Stand 31.12.2022). Die kreisfreie Stadt Amberg liegt nördlich in einer Entfernung von ca. 25 km.

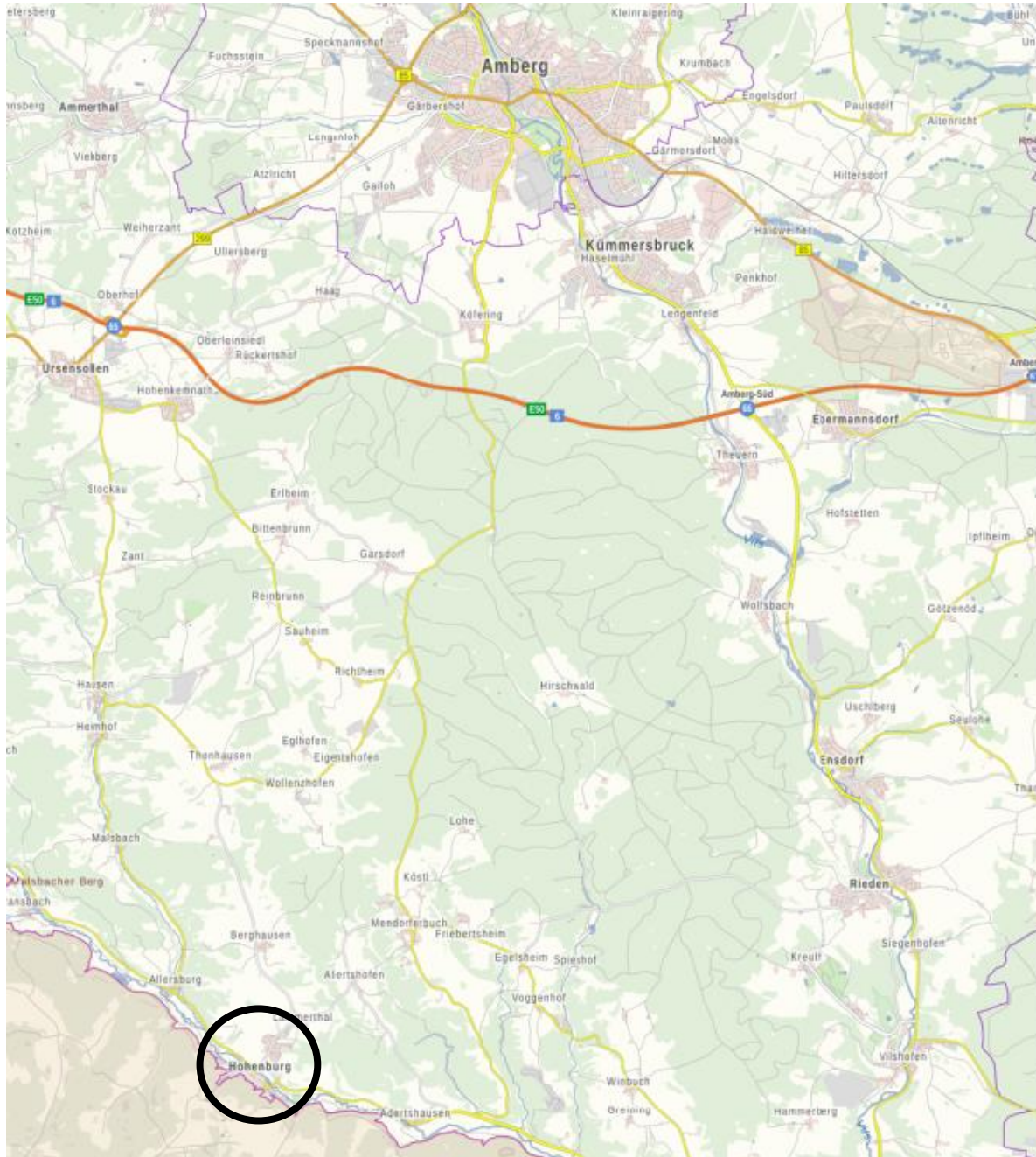


Abbildung 1:  
Auszug aus Bayernatlas zur Lage des Marktes

## 4 Lage, Nutzung und Anbindung des Plangebietes

### 4.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt ca. 3 km östlich des Gemeindeteils Adertshausen am „Aichaer Berg“. Das Gebiet ist umgeben von land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Westlich verläuft der Pfeiffergraben (Gewässer III. Ordnung).

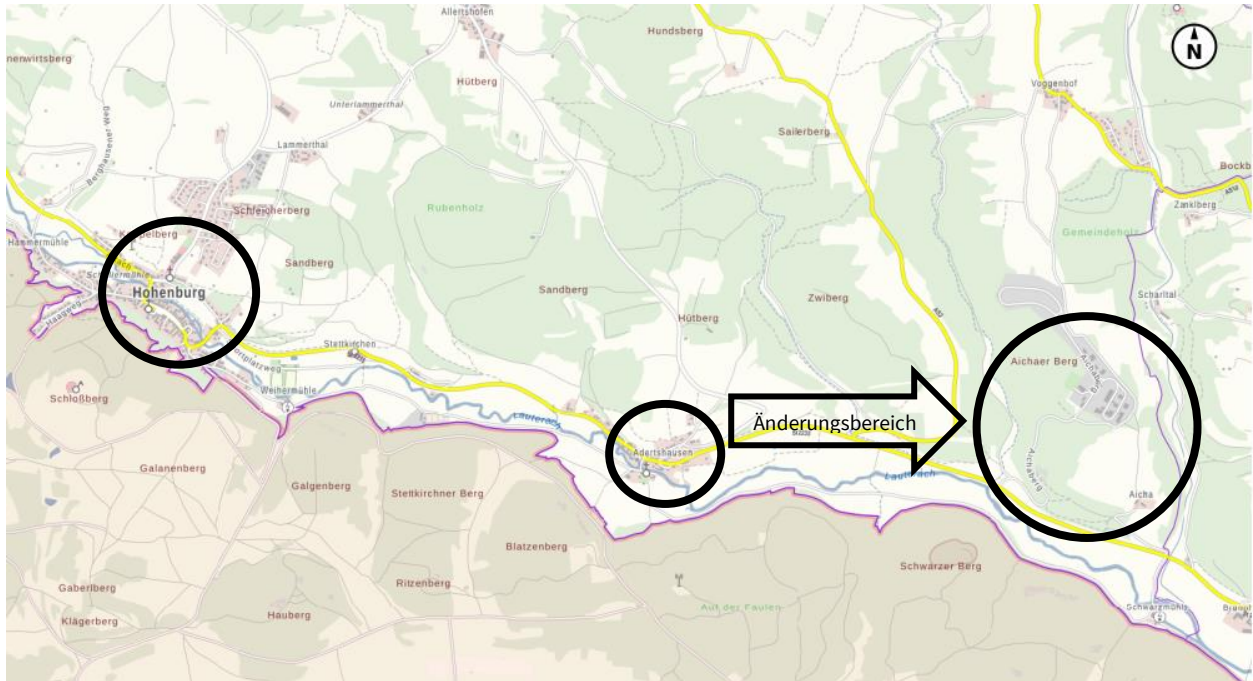


Abbildung 2:

Auszug aus Bayernatlas zur Lage des Änderungsbereiches

### 4.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen werden gewerblich und landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich grenzt eine Freiflächenphotovoltaikanlage an. Ansonsten ist umliegend land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorhanden.

### 4.3 Anbindung des Plangebietes

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Staatsstraße St 2235. Diese verläuft südlich des Plangebietes. Von dort führt die Gemeindeverbindungsstraße „Aichaberg“ zum Plangebiet. Eine weitere Anbindung besteht über einen öffentlichen Feld- und Waldweg ebenfalls ab der Staatsstraße St 2235 über den Gemeindeteil Aicha.

## 5 Anlass der Planung

### 5.1 Beschreibung der Maßnahmen

Der Markt Hohenburg besitzt einen wirksamen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan aus dem Jahr 1984.

Im Jahr 2004 wurde der Flächennutzungsplan geändert und im Bereich „Aichaer Berg“ im Osten des Gemeindegebietes der Industriepark Hohenburg mit folgenden Flächen ausgewiesen:

Fläche	Rechtsgrundlage	Größe ca.
Sonderbauflächen (S)	§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO	9,3 ha
Gewerbliche Bauflächen (G)	§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO	12,3 ha
		21,6 ha

Im Jahr 2011 wurde der Flächennutzungsplan nochmals geändert (Änderung Nr. 6) und südlich der gewerblichen Bauflächen folgende Fläche aufgenommen:

Sonderbauflächen (S)	§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO	12,9 ha
----------------------	-------------------------	---------

#### **Mit der jetzigen 9. Änderung werden folgende Umwidmungen durchgeführt:**

1. Wegfall der Sonderbaufläche im Südbereich mit ca. 12,9 ha. Ca. 12,2 ha werden umgewidmet in Flächen für die Landwirtschaft und Wald, zumal der darauf basierende vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht umgesetzt wird. Der Bebauungsplan wird parallel zur dieser Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben. Betroffen sind Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 750, 763 und 730, sämtliche Gemarkung Adertshausen. Die Änderung Nr. 6 des FNP wird damit größtenteils rückgängig gemacht.
2. Erweiterung der gewerblichen Bauflächen um ca. 0,7 ha mit dem Grundstück Fl.Nr. 763/23 der Gemarkung Adertshausen. Diese Erweiterung (aus dem Bereich Sonderbaufläche) dient dem ansässigen holzverarbeitenden Betrieb.

Die Situation stellt sich nach der städtebaulichen Neuordnung wie folgt dar:

Fläche	Rechtsgrundlage	Größe ca.
Sonderbauflächen (S)	§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO	9,3 ha
Gewerbliche Bauflächen (G)	§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO	13,0 ha
		22,3 ha

## 5.2 Darstellung der Maßnahmen

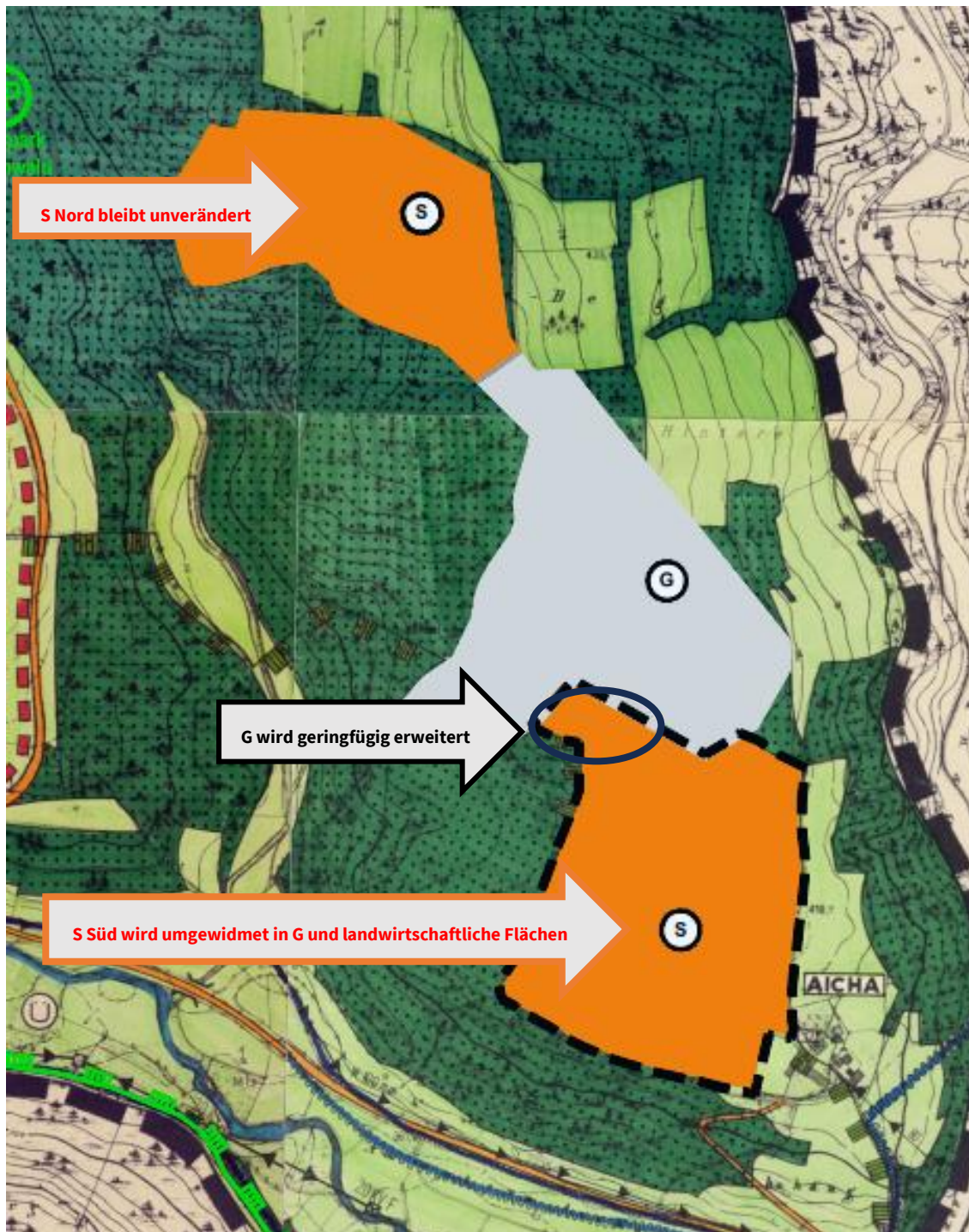


Abbildung 3

Darstellung der geplanten Änderungen. Maßgebend sind die plangenaue Darstellungen im Deckblatt Nr. 9

## 6 Planungsrechtliche Grundlagen

### 6.1 Baugesetzbuch

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Dabei sind die Pläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB)

### 6.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes (Stand 01.06.2023) liegt der Markt Hohenburg in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Nächst gelegen sind die Oberzentren Amberg (nördlich) und Neumarkt i. d. OPf. (westlich).

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind nach dem Ziel 2.2.4 (Vorrangprinzip) vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Nach dem Grundsatz 5.1 (Wirtschaftsstruktur) sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden.

Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt. Insbesondere wegen der Umwidmung von ca. 12,2 ha Sonderbauflächen in land- und forstwirtschaftliche Flächen wird nicht weiter darauf eingegangen.

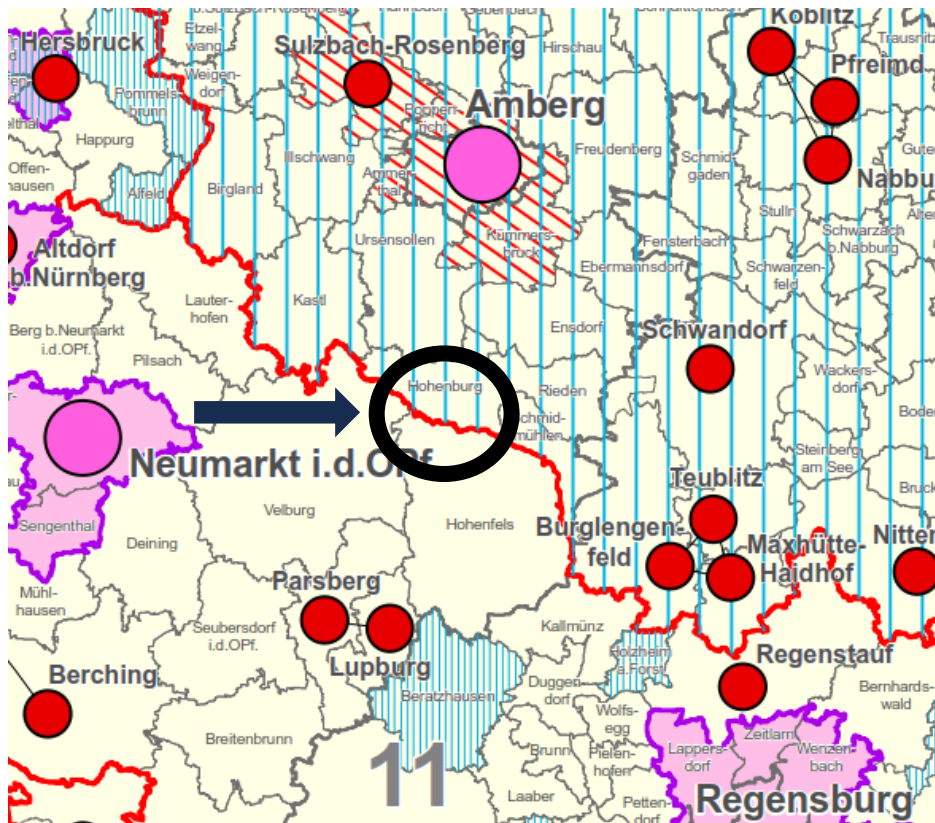


Abbildung 4:  
Ausschnitt Anhang 2  
Strukturkarte zum LEP



### 6.3 Regionalplan

Der Markt Hohenburg ist der Region Oberpfalz-Nord (06) zugeordnet. In der Raumstrukturkarte zum Regionalplan ist der Markt als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

Im Teil B des Regionalplans sind unter IV Wirtschaft einige Grundsätze zur Stärkung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit enthalten. Die Region soll als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden.

Der nächstgelegene zentrale Ort zur Grundversorgung ist Schmidmühlen (Grundzentrum); das nächstgelegene Mittelzentrum ist Schwandorf. Das Oberzentrum Amberg liegt ca. 25 km nördlich.

Mit der 6. Änderung des FNP im Jahr 2011 wurden die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „LSG AS-01 Hohenburg und Gemeinde Adertshausen“ entsprechend der Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans angepasst. Hierzu ist nichts Weiteres veranlasst.

Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt. Insbesondere wegen der Umwidmung von ca. 12,2 ha Sonderbauflächen in land- und forstwirtschaftliche Flächen wird nicht weiter darauf eingegangen.

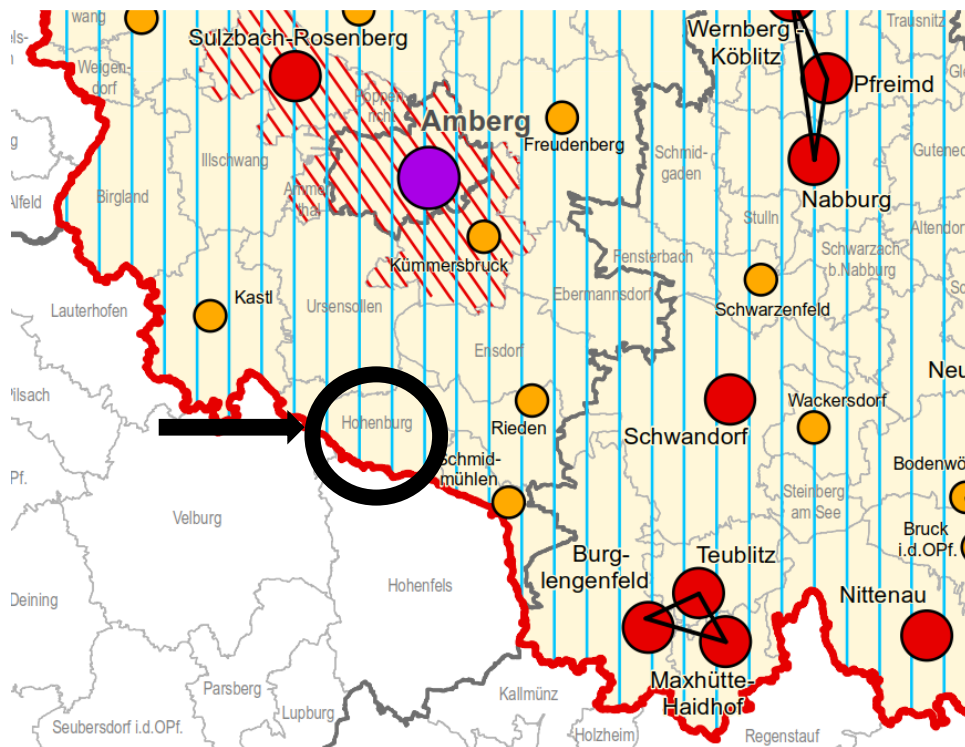


Abbildung 5:  
Ausschnitt Zielkarte 1  
Raumstruktur zum  
Regionalplan

## 7 Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu einer erheblichen Minderung von Sonderbauflächen. Ein Kompensationsbedarf sollte deshalb nicht entstehen. Das Thema wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) behandelt.

## B UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung wird im weiteren Verfahren erstellt und die Planung nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Beteiligung der Behörden entsprechend ergänzt. Dieses Vorgehen erscheint angemessen, zumal mit der erheblichen Rücknahme von Sonderbauflächen von ca. 12,2 ha und der geringfügigen Erweiterung von gewerblichen Bauflächen um ca. 0,7 ha keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### Für die Planung:

Hohenburg,

Verfasser Flächennutzungsplan (Bearbeitung: Karl-Heinz Hernitschek)	Verfasser Landschaftsplan / Umweltbericht	Anerkannt als Träger der Planungshoheit
<b>SEUSS Ingenieure GmbH</b>  Claudia Scharnagl Dipl.-Ing. (FH), Geschäftsführung	<b>Blank &amp; Partner mbB</b> <b>Landschaftsarchitekten</b>  Gottfried Blank Dipl.-Ing. FH Geschäftsführung	<b>Markt Hohenburg</b>  Florian Junkes Erster Bürgermeister