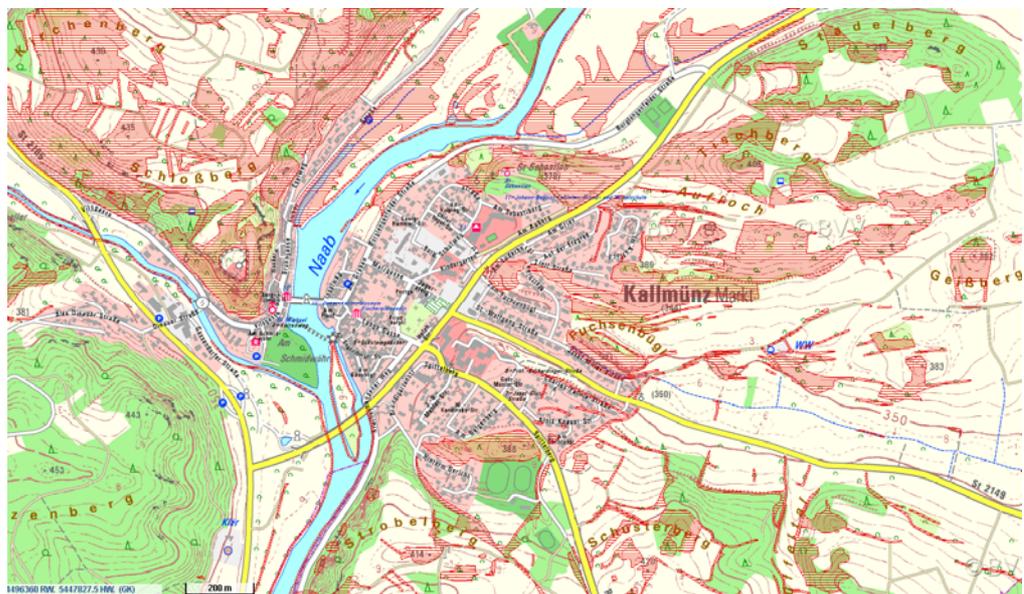


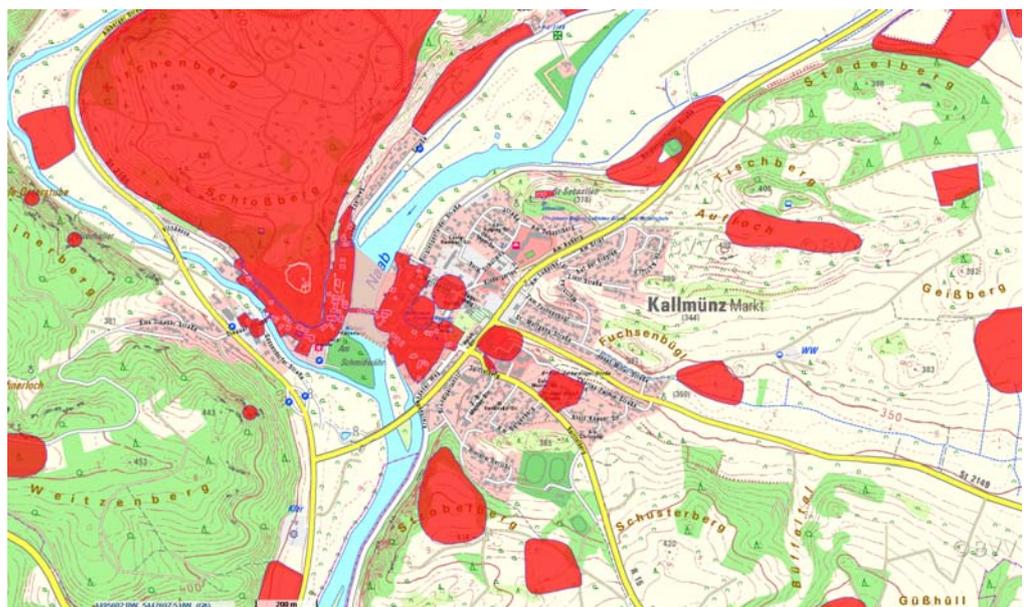
Analyse der potentiell für die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets in Kallmünz geeigneten Flächen

Die Gemeinde Kallmünz ist bezüglich ihrer Ortsentwicklung sehr eingeschränkt. Sie ist umgeben von Landschaftsschutz-, FFH-, Wasserschutz-, Hochwasserschutzgebieten, Biotopen sowie Bodendenkmalschutzflächen und ist fernerhin topographisch stark eingeschränkt.

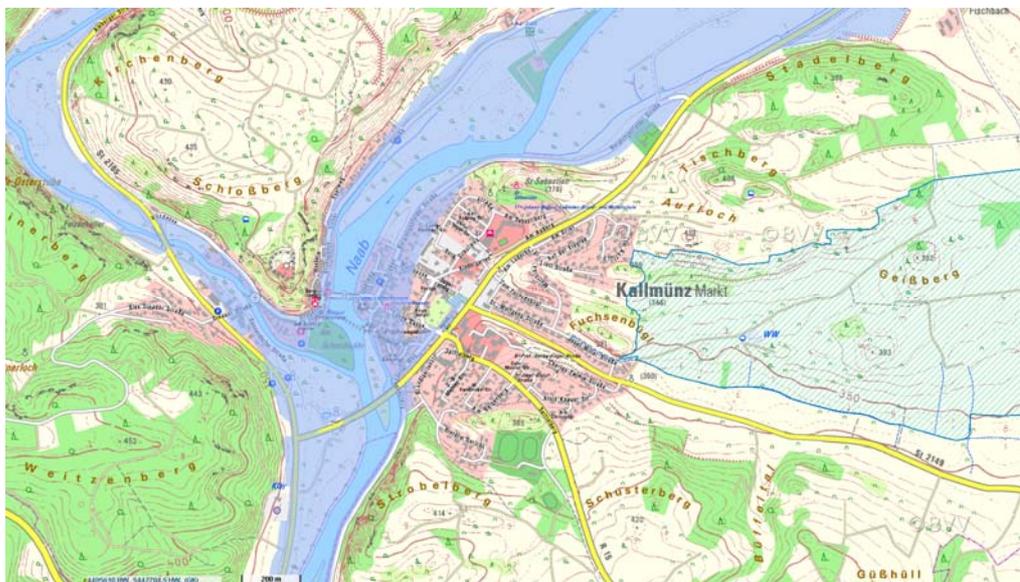
Biotope



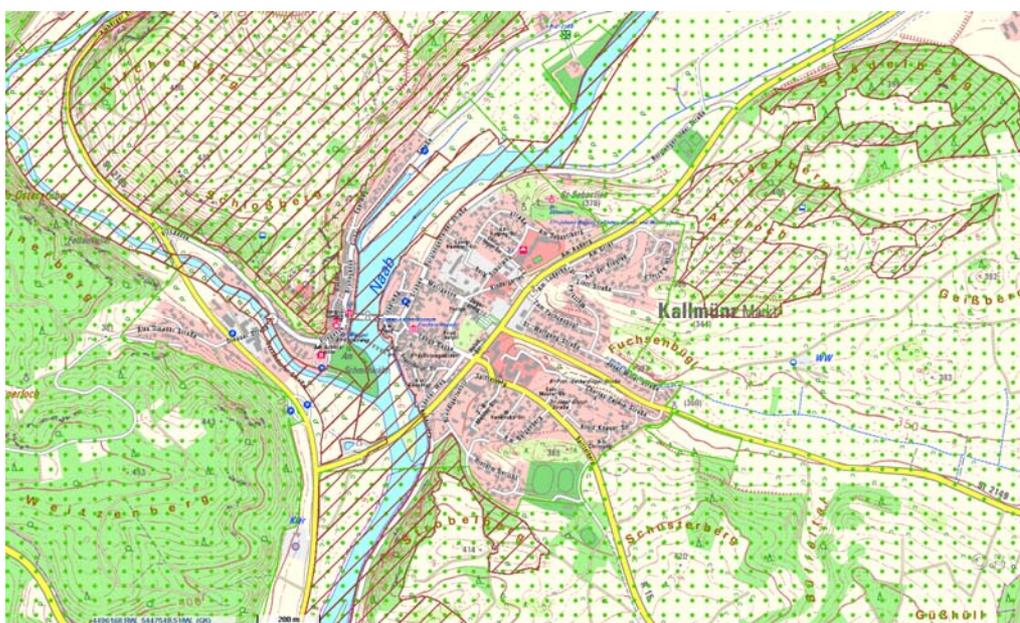
Boden-
denkmäler



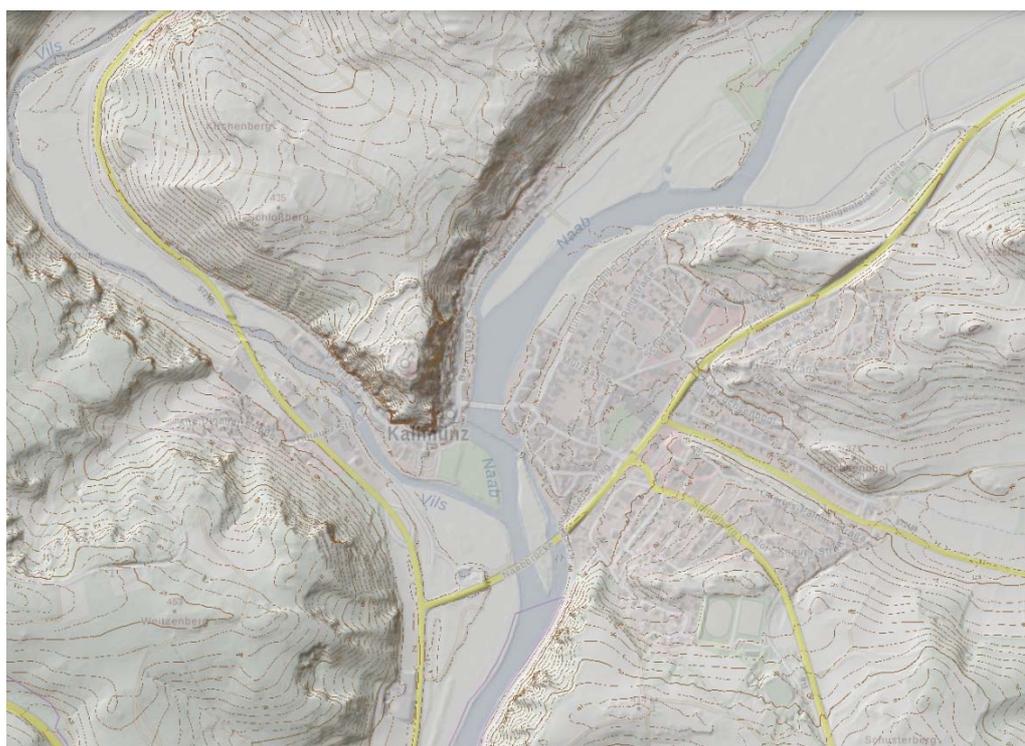
Hochwasser /
Wasserschutz-
Gebiete



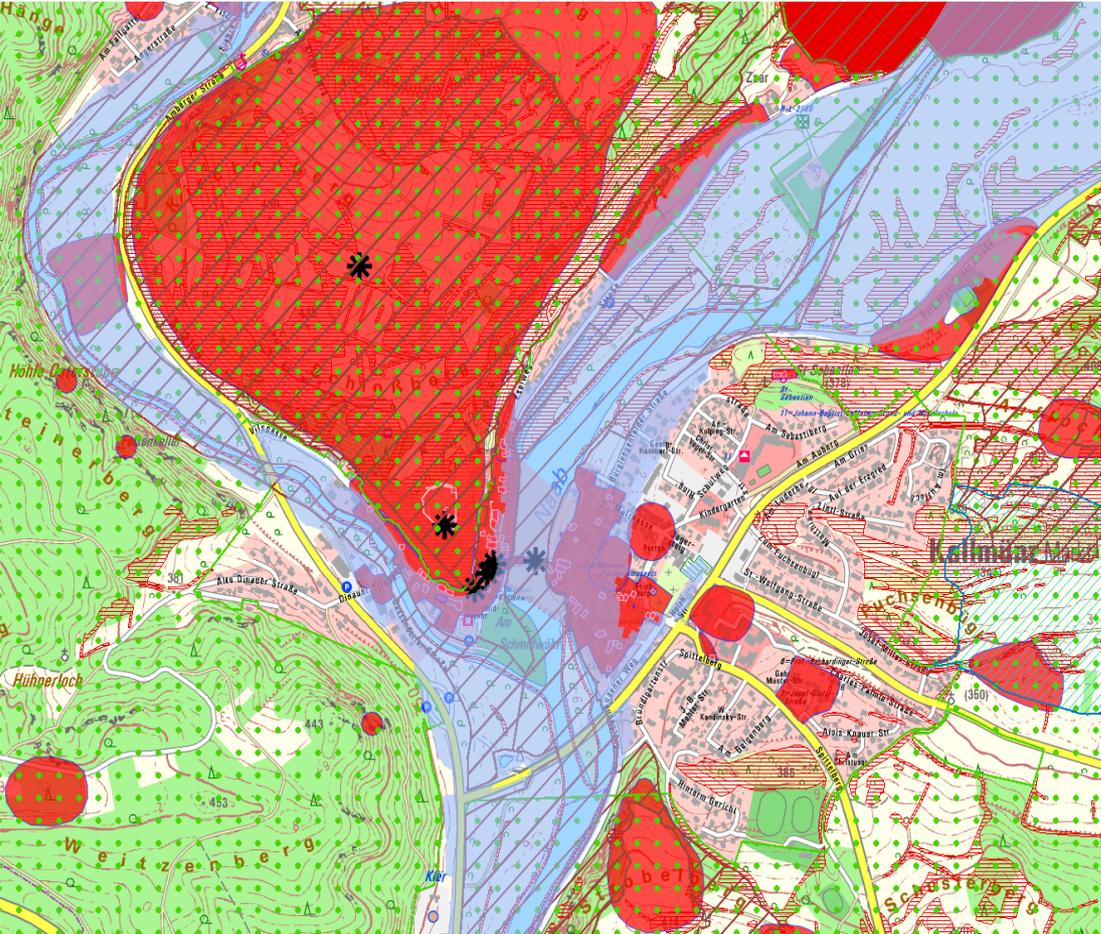
FFH-Gebiete /
Landschafts-
schutzgebiete



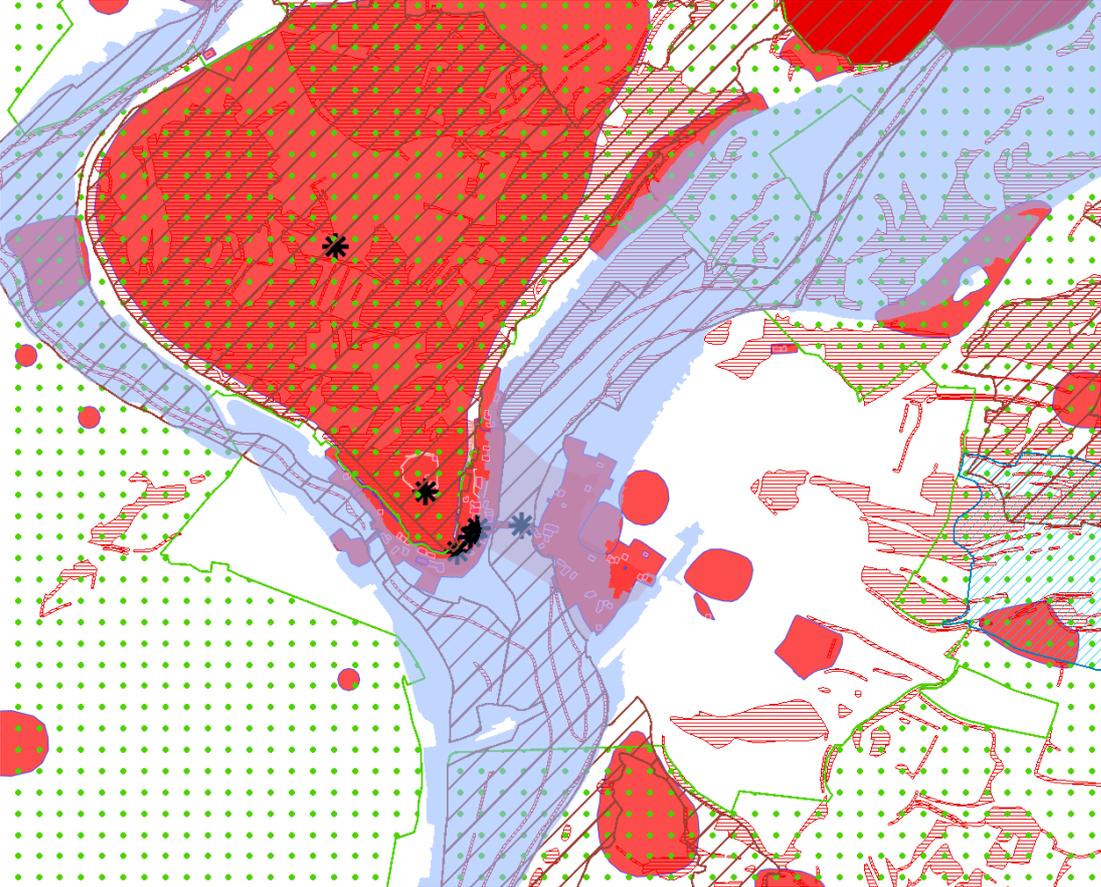
Topographie



In der Zusammenschau aller Schutzgebiete:



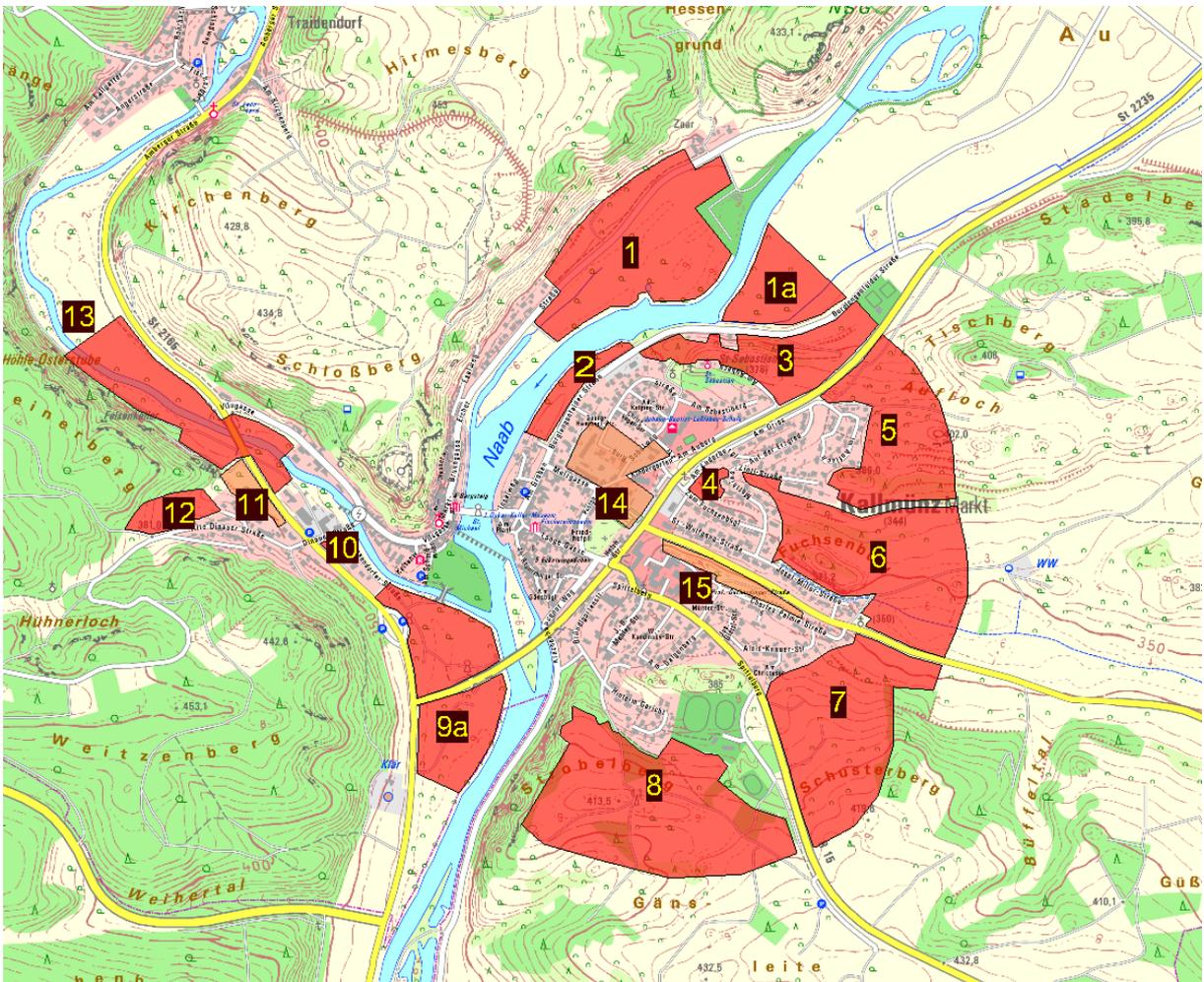
Gleiche Darstellung ohne amtliche Karte im Hintergrund:

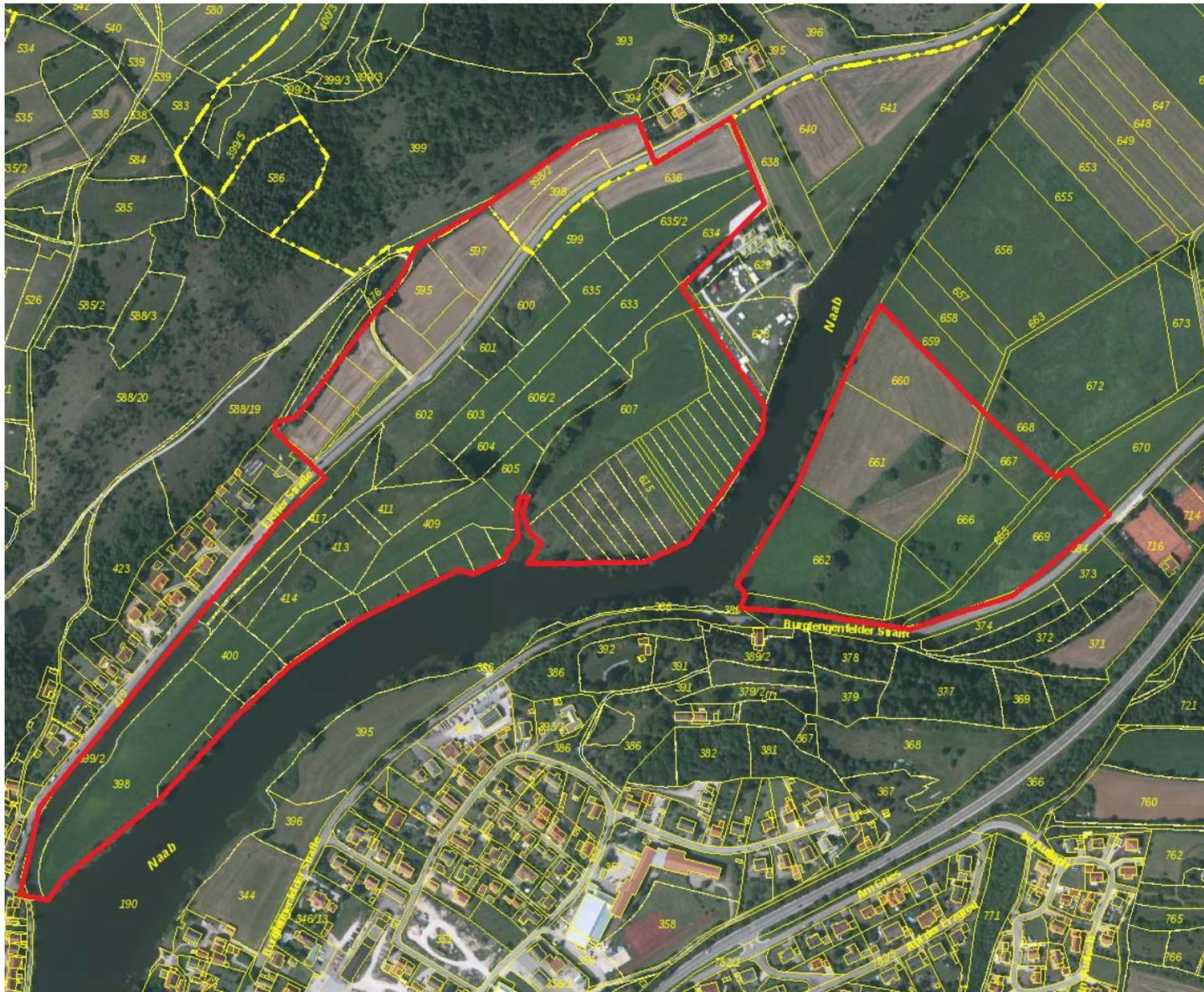


Die Berücksichtigung aller Schutzgebiete lässt eine Ortsentwicklung kaum zu. Für die folgende Analyse potentiell für die Ausweisung eines Wohnbaugebiets geeigneter Areale wurden daher die verschiedenen Schutzgebiete zuerst einmal ignoriert – die Potentialgrundstücke wurden nur unter den Prämissen

- geeignete Flächengröße,
- Arrondierung oder zumindest topographisch/straßenbautechnisch mögliche Anbindung an den Kernort sowie
- Attraktivität für den Wohnbau

ausgewählt. Folgende Areale kommen danach in Betracht:





Potentialgebiet 1 und 1a



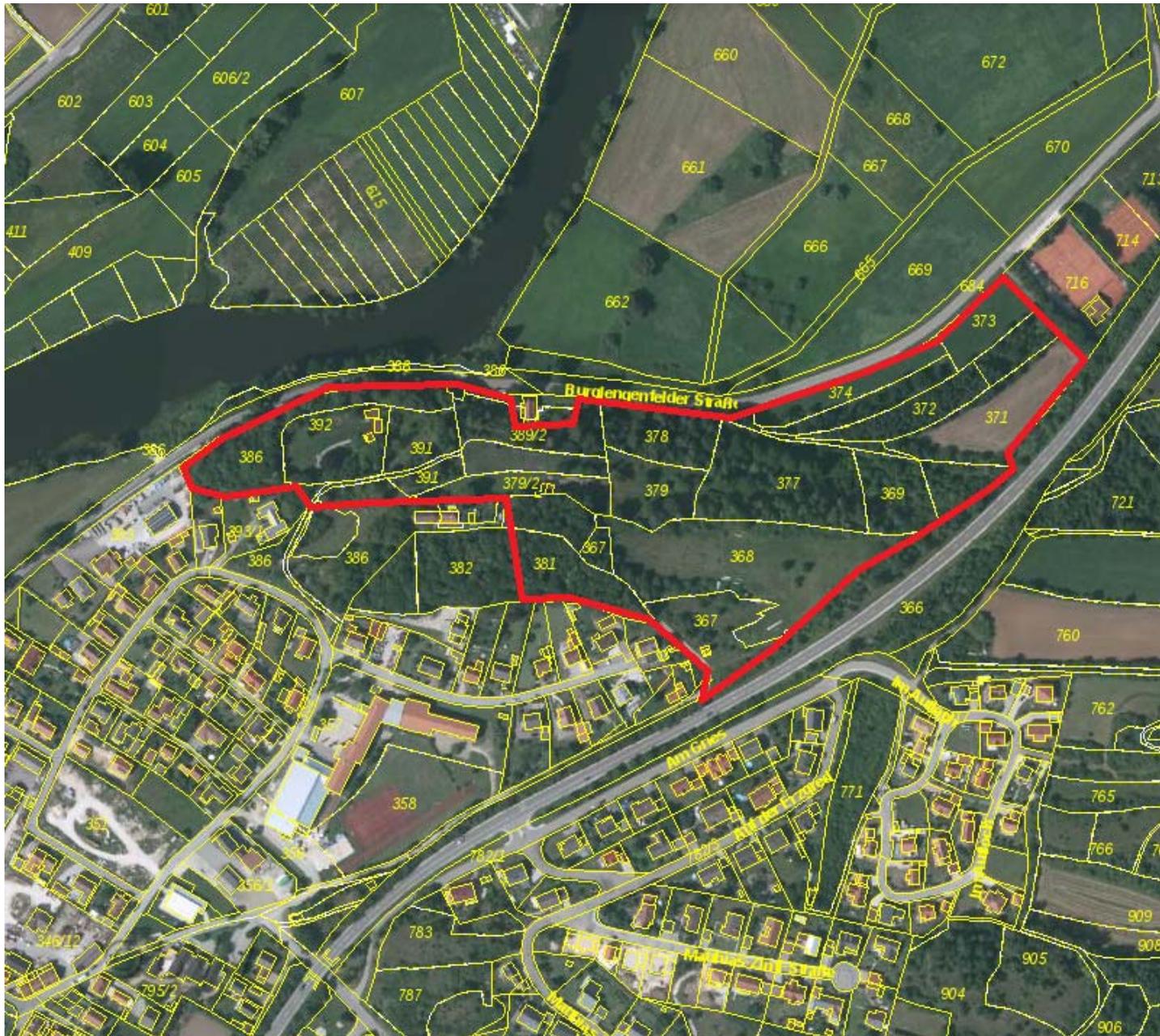
- Hochwasserschutzgebiet
- diverse Biotope
- entlang Naab teilweise FFH-Gebiet
- größtenteils im Landschaftsschutzgebiet
- tw. im nördlichen Bereich Bodendenkmal „Endpaläolithische und mesolithische Freilandstation, Siedlung allgemein vorgeschichtlicher Zeitstellung, der Bronzezeit, der (Spät-)Laténezeit und des frühen Mittelalters.“



Potentialgebiet 2



- Hochwasserschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Biotop



Potentialgebiet 3



- Landschaftsschutzgebiet
- Biotop (Nr. 6837-0144)
- Bodendenkmal
„Endpaläolithische und
mesolithische Freilandstation,
Siedlung der Bronzezeit, der
Urnenfelderzeit, der
Hallstattzeit, der Latènezeit und
des Mittelalters“
- Erhalt des Ensembles „St.
Sebastian“



Potentialgebiet 4



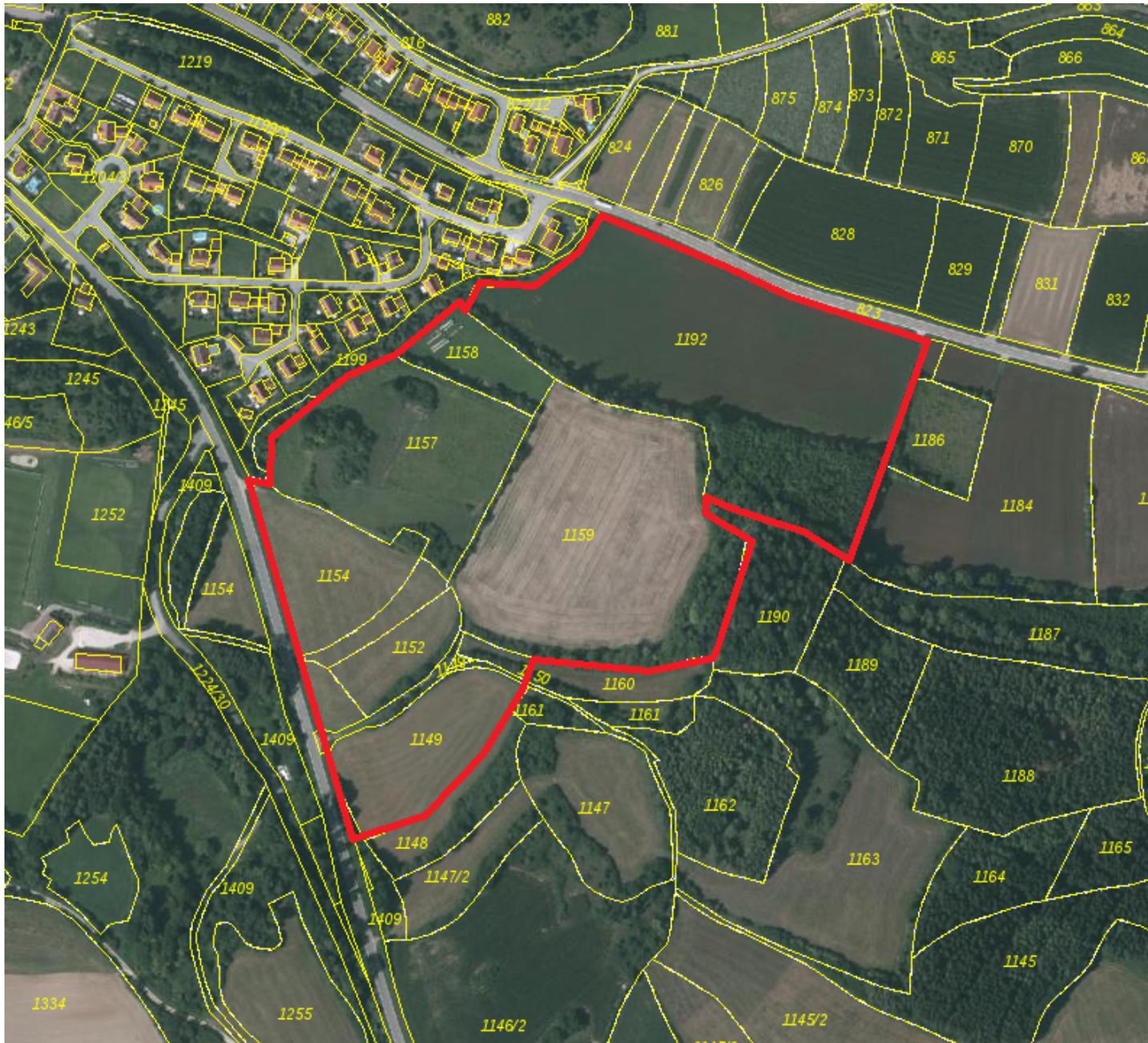
→ komplette Fläche ist als Biotop kartiert (Nr. 6837-0144)



Potentialgebiet 5



- großflächig FFH-Gebiet
- Bodendenkmal
„Vorgeschichtliche und
metallzeitliche Siedlung“
- Landschaftsschutzgebiet
- Ökoflächenkataster (ÖFK ID
132180)
- diverse Biotope

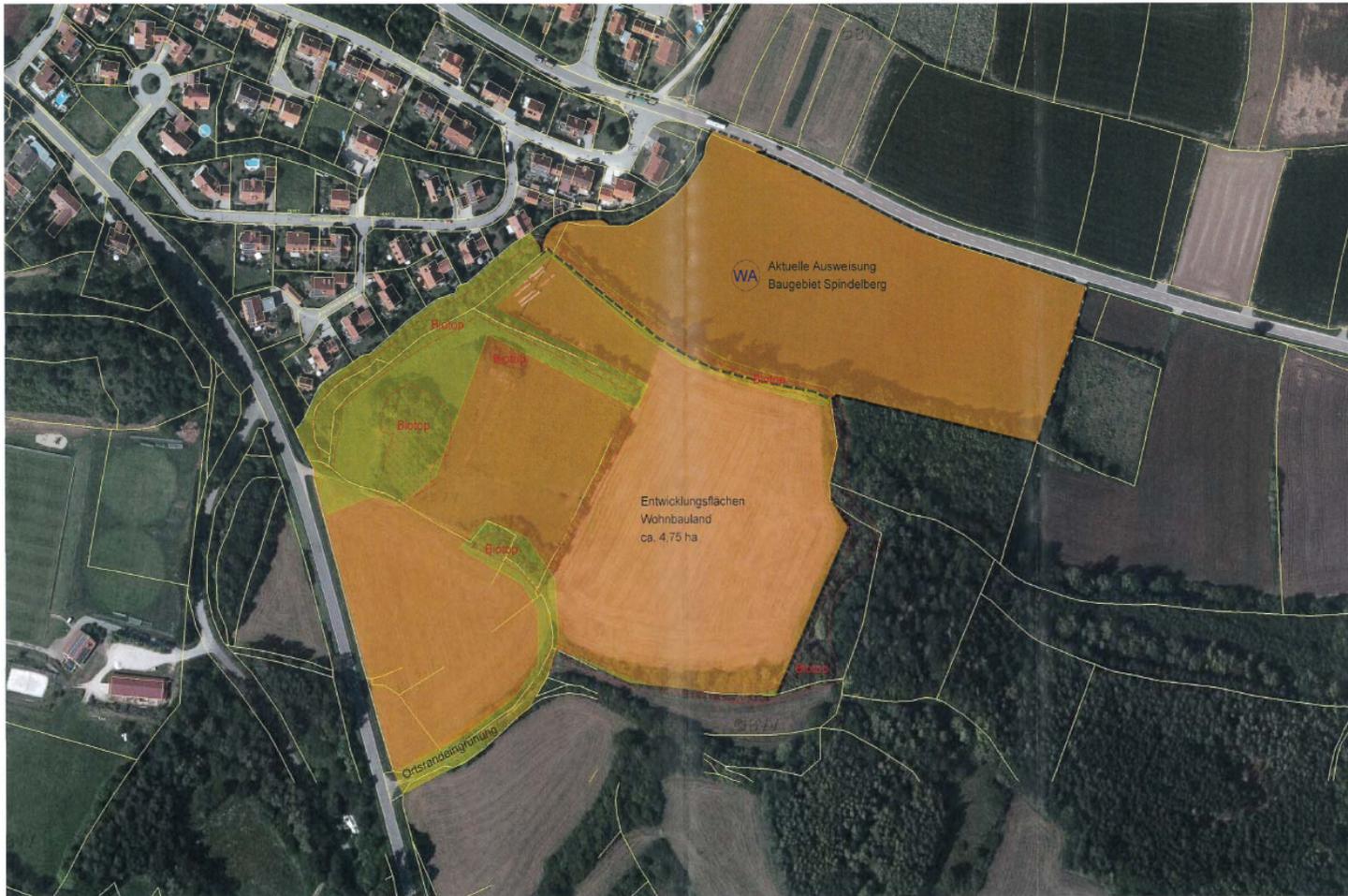


Potentialgebiet 7



→ Für Teilfläche (Flurnr. 1192)
Bebauungsplan derzeit in
Aufstellung – dieser Teil wurde
bereits aus dem
Landschaftsschutzgebiet
herausgenommen, weswegen
hier bereits Umsetzung
Baurecht im Gange
→ Im südlichen Bereich
Landschaftsschutzgebiet;
könnte bei erfolgreicher
Herausnahme ein 2.
Bauabschnitt geplant werden
→ diverse Biotope –
Eingriffsausgleich erforderlich

Entwicklungsflächen Wohnbauland Markt Kallmünz



08.11.2018 M 1:1000

PREHSL
SCHWAN



Potentialgebiet 8



- Topographie / Höhenunterschiede
- tw. FFH-Gebiet
- vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet
- Diverse Biotope
- 2 Bodendenkmäler: „Vorgeschichtliche und steinzeitliche Siedlung“ sowie „Mesolithische Freilandstation“
- Eigentümersituation

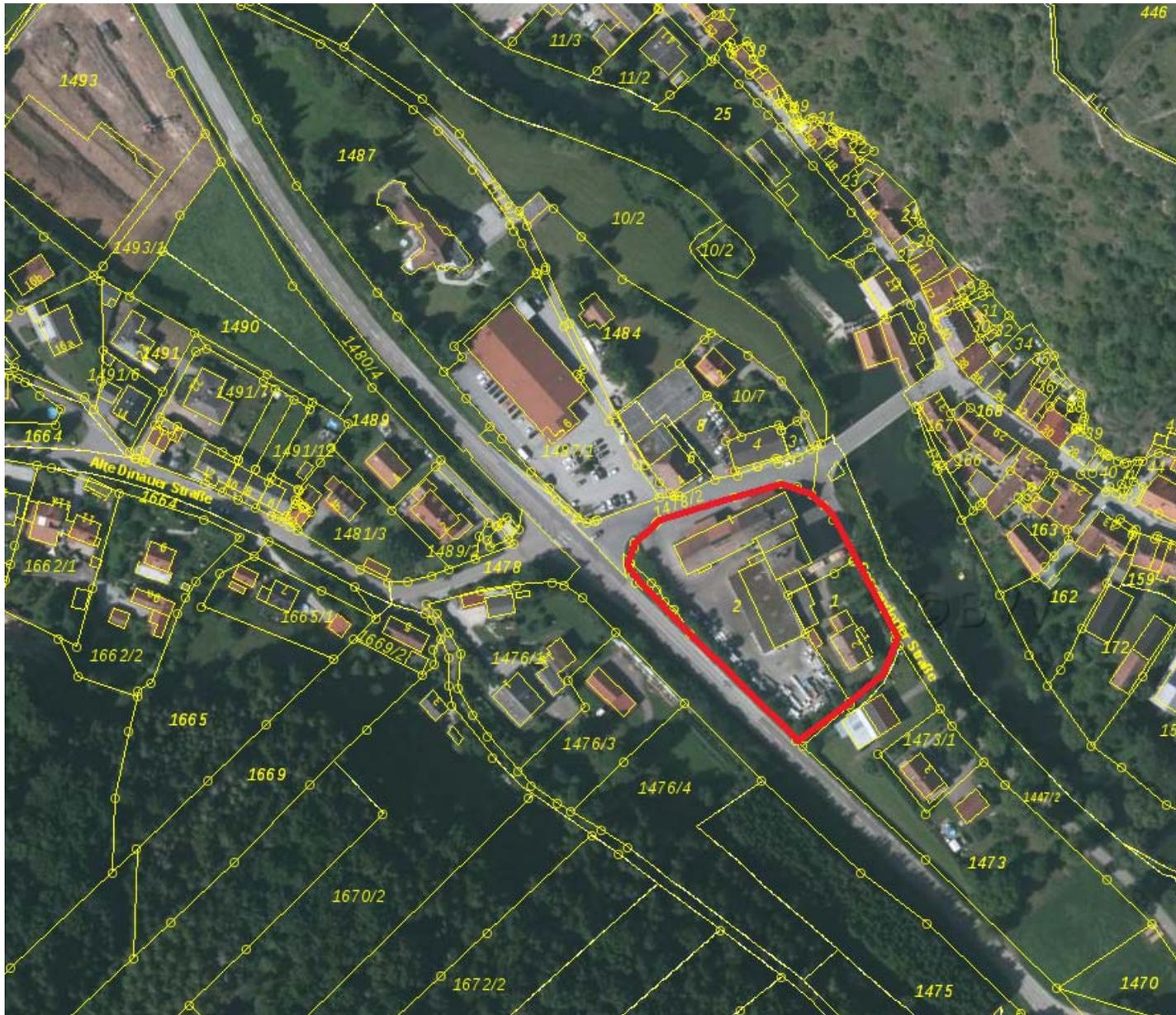
zu



Potentialgebiet 9 und 9a



- vollumfänglich Hochwasserschutzgebiet
- Südbereich Nähe zur Kläranlage
- ab Nordgrenze Fl.Nrn. 1442/7 und 1437 nach Süden hin Landschaftsschutzgebiet
- diverse Biotopflächen
- Fl.Nrn. 1442/1, 1462 und 1442/5 FFH-Gebiet



Potentialgebiet 10
„Baywa-Areal“



- Hochwassergefahrenfläche HQ 100
- Bodendenkmal:
„Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der historischen Marktsiedlung Kallmünz.“
- Überlegungen bzgl. der weiteren Nutzung durch die Raiffeisenbank nicht abgeschlossen
- falls Wohnbau: Platz für nur wenige Bauparzellen



Potentialgebiet 12



- Landschaftsschutzgebiet (Bis auf Teilfläche der Fl.Nr. 1502)
- Randbereiche Biotop
- verkehrliche Erschließung kritisch
- topographisch ungünstig



Potentialgebiet 14



Diverse untergenutzte Flächen
im Bereich Schulweg/Jägersteig

- Innenentwicklung ; u.U.
stehen kleinere Flächen
mittelfristig zur Verfügung;
Nachverdichtung mittels
einzelner Wohnbauparzellen
- zu Lasten vorhandener
Gewerbeflächen
- Problemverlagerung
- Gewerbeflächen genauso
knapp



Potentialgebiet 15



Wiese/Obstpflanzung/Hecken
entlang der St 2149

- Eigentum der
Kirchenstiftung
- Entwicklung von 8
Bauparzellen