



Landratsamt Kelheim • Postfach 1462 • 93303 Kelheim

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Sachbearbeiter/in
Alois Steffl

Telefon
09441 207-4110

Telefax
09441 207-4060

E-Mail
bauleitplanung@landkreis-kelheim.de

Zimmer-Nr. Dienststelle
02.68 Kelheim, Donaupark 12

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom
22.07.2022

Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
41-6100

Kelheim, den
11.10.2022

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes des Marktes Langquaid durch Deckblatt Nr. 3 (KES Schneidhart und Helling); Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Flächen punktuell oder kleinflächig zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Landratsamt Kelheim
Donaupark 12
93309 Kelheim
ÖPNV: Bushaltestelle Landratsamt

Besuchszeiten
Mo - Fr 8.00 – 12.00 Uhr
Di u. Do 14.00 – 16.00 Uhr
Tel. Vereinbarung empfohlen

Raiffeisenbank Kreis Kelheim eG
Konto: 647500 (BLZ: 75069014)
IBAN: DE 04750690140000647500
Swift-Bic: GENODEF1ABS
UST-IdNr.: DE128601155

Kreissparkasse Kelheim
Konto: 190201277 (BLZ: 75051565)
IBAN: DE 46750515650190201277
Swift-Bic: BYLADEM1KEH
Leitweg ID: 09273137-12-47

Hinsichtlich Kampfmittel liegen beim Landratsamt Kelheim keine Hinweise, jedoch auch keine auswertbaren Unterlagen vor.

Belange der Kreisstraßenverwaltung

Gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung keine Einwände, da an den Zufahrten zur Kreisstraße nichts verändert wird.

Belange des Immissionsschutzes

Geplant ist die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 3. Der Geltungsbereich entspricht einem Dorfgebiet (MD)

Gegen Änderung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Geltungsbereiche teilweise stark von landwirtschaftlicher Nutztierhaltung geprägt sind, sodass hinsichtlich Realisierung zusätzlicher Wohnbauvorhaben mit Einschränkungen bzw. einem höheren Planungsaufwand einschließlich Vorlage von immissionsschutzfachlichen Gutachten gerechnet werden muss.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich: Obwohl die Satzung im Parallelverfahren entwickelt wird, fehlt im Flächennutzungsplan die Darstellung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich. Da die Flächen konkret festgesetzt werden sollen, ist auch eine Aufnahme in die übergeordnete Flächennutzungs- und Landschaftsplanung erforderlich.
2. Geltungsbereich: Bezüglich des Geltungsbereichs bestehen Unterschiede zwischen der Satzung und dem Deckblatt zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Beispielsweise fehlt im Flächennutzungs- und Landschaftsplan eine geplante Baufläche im Osten von Hellring. Auch in den Textteilen der beiden Pläne bestehen deutliche Unterschiede bei der Auflistung der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke. Eine Abstimmung zwischen den Planungen ist notwendig.
3. Eingriffsregelung: Die Ausführungen zur Eingriffsregelung in den jeweiligen Textteilen unterscheiden sich deutlich. Eine Abstimmung zwischen den Planungen ist notwendig.
4. Hellring Fl.-Nr.184: Die Erweiterung steht in Widerspruch zum bisherigen Plan. Es wird ein Ortsrand überschritten, der die Grenze der Bebauung darstellen soll. Die Überschreitung wird in der vorgelegten Planung weder begründet noch bewertet.
5. Mitterschneidhart Fl.-Nr.2/2: Die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im Norden stellt eine deutliche Überschreitung des bisherigen Ortsrands und eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds dar. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch zu sehen. Zudem würde eine nicht bebaute Teilfläche der angrenzenden Fl.-Nr. 1 ohne Behandlung in der Satzung faktisch in den Innenbereich einbezogen. Der Sachverhalt ist - auch aus Gründen der

Gleichbehandlung - eindeutig zu klären und darzustellen. In jedem Fall sollte auch in diesem Bereich ein eindeutiger Ortsrand festgelegt werden.

6. Biotope: Nach den Ausführungen im Textteil (3.1.5.) sind gesetzlich geschützte Flächen (§ 30 BNatSchG) und kartierte Biotope tangiert. Im weiteren Verlauf bleibt jedoch unklar, welche Flächen das sind und wie damit umgegangen wird. Eine Klärung des Sachverhalts ist notwendig.

Belange des Städtebaus

Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, wird der oben bezeichneten geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht zugestimmt.

1. Ortsteil Mitterschneidhart:
Der Änderungsbereich stellt keine positive städtebauliche Entwicklung dar. Vielmehr entsteht durch die Flächennutzungsplanänderung eine fingerartige Entwicklung in den Außenbereich ohne Anbindung an den Siedlungsansatz.
2. Ortsteil Hellring:
Der Bereich nördlich der Dorfkirche ist aus städtebaulicher Sicht möglich. Die Flächennutzungsplanänderung am südlichen Ortseingang stellt eine einseitige Entwicklung entlang der Dorfstraße dar. Aus städtebaulicher Sicht sollte die Flächennutzungsplanänderung nach Süden reduziert werden. Die Flächennutzungsplanänderung am westlichen Ortsrand ist aus städtebaulicher Sicht negativ zu beurteilen. Im Ortsteil Hellring sind nördlich der Dorfkirche bisher unbeplante Flächen vorhanden, die sich für eine zukünftige Entwicklung besser eignen.
3. Ortsteil Unterschneidhart:
Die Flächennutzungsplanänderung im nordwestlichen Bereich kann städtebaulich akzeptiert werden.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplanes wegen dem Erlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für die verschiedenen Ortsteile Bedenken.

Grundsätzlich ist ein Flächennutzungsplan ein vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB), und der Markt Langquaid hat die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 1. HS BauGB).

Der Markt Langquaid möchte eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für die Ortsteile Mitterschneidhart, Unterschneidhart und Hellring erlassen. In der Begründung zum Deckblatt des Flächennutzungsplanes wird unter Ziffer 2.1 die Erforderlichkeit begründet. Darin liegen zwei Fehler. Zum einen sind nur der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan ein Bauleitplan, nicht jedoch die Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB. Zum anderen muss die Satzung auch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, und ein Parallelverfahren ist folglich auch nicht notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Natürlich spricht nichts dagegen, wenn der Markt Langquaid seinen Flächennutzungsplan aktuell halten möchte. Dies wird von mehreren Gemeinden im Landkreis so praktiziert. Allerdings wird dabei abgewartet bis die Satzung in Kraft tritt. Dies wäre auch hier sinnvoll, da die neuen Flächen z. T. aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht durchaus problematisch sind, möglicherweise nicht einbezogen werden können und ein Parallelverfahren ohnehin nicht notwendig ist. Zumindest wäre sinnvoll, den zweiten Verfahrensschritt nach der zweiten Beteiligung und Abwägung im

Satzungsverfahren erst zu starten. Zu beachten ist dabei auch, dass die Abwägung relevant für eine angestrebte Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist das gewählte Regelverfahren in Ordnung, ebenso die Begründung mit Ausnahme der Erforderlichkeit. Diesbezüglich sollte die Begründung nachgebessert werden. Der Umweltbericht passt vom Aufbau her, sollte jedoch 1:1 entsprechend abgearbeitet werden. Das bedeutet, dass zumindest zu den Planungsalternativen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes kurz eine Aussage getroffen werden sollte.

Mit freundlichen Grüßen

Ferch
Abteilungsleiter