

**Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates
Langquaid**

am 15.12.2020 in Langquaid, in der Schulsporthalle.

Von den 21 Mitgliedern des Marktgemeinderates Langquaid sind 18 anwesend.

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO ist gegeben.

Nr.	Vortrag
-----	---------

71 Gegenstand: Bauleitplanverfahren „Huberbräukeller“ in Langquaid

2.1. Fortschreibung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 2

- a) Abwägung der eingegangenen Bedenken der Öffentlichkeit, sowie der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf)
- b) Billigungsbeschluss und Beschluss zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)

Mit Beschluss vom 10.12.2019 hat der Marktrat die 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den Teilbereich „Huberbräukeller“ beschlossen:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB anhand der Einsichtnahme bzw. Übersendung des Vorentwurfsplans mit Erläuterungsbericht und Umweltbericht fand in der Zeit vom 29.09.2020 bis 30.10.2020 statt.

Sie hat zu folgenden Ergebnis geführt:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
Insgesamt wurden am Verfahren 25 Fachstellen und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

Folgende Fachstellen haben sich nicht geäußert oder keine Bedenken gegenüber der Planung:

- Lfd.-Nr. 01 bayernets erdgas transport systeme
- Lfd.-Nr. 02 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Lfd.-Nr. 03 PLEdoc
- Lfd.-Nr. 06 Vodafone GmbH
- Lfd.-Nr. 07 Bayerischer Bauern Verband
- Lfd.-Nr. 08 Regionaler Planungsverband Regensburg

Lfd.-Nr. 09 IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim
Lfd.-Nr. 10 Landratsamt Kelheim, Gesundheitsabteilung
Lfd.-Nr. 14 Landratsamt Kelheim, Belange des Städtebaus

Folgende Fachstellen haben Stellungnahmen abgegeben:

Lfd.-Nr. 05 Regierung von Niederbayern, vom 14.10.2020
die Marktgemeinde Langquaid beabsichtigt die Änderung des
Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 2 sowie die Aufstellung eines
Bebauungsplanes „Huberbräukeller“, um ein neues Allgemeines Wohngebiet
sowie ein Mischgebiet auszuweisen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen diesen Planungen grundsätzlich nicht
entgegen. Um jedoch einer Entstehung von „Spekulationsflächen“
vorzubeugen, wird der Marktgemeinde empfohlen, eine Bauverpflichtung für
neue Baugebiete auszusprechen.

Beschluss:

Es ist eine Bauverpflichtung nur für EFH (außer von Grundstücksverkäufern
zurückbehaltene EFH Grundstücke) innerhalb von 3 Jahren vorgesehen.
Eine Änderung der Planunterlagen zur 2. FNPÄ ist nicht erforderlich.

18 : 0

Lfd.-Nr. 11 Landratsamt Kelheim, Belange des staatlichen Abfallrechts vom
29.10.2020

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderungen des
Flächennutzungsplanes 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 zu einer
schädlichen Bodenverunreinigung oder Ablagerungen gekommen sein.
Insbesondere im Bereich des ehem. Huberbräukellers können noch Reste
von Grundfesten vorhanden sein.

Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet
Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter 8. Der Hinweise wird
auf die Meldepflicht von Altlasten bereits hingewiesen.
Bodenverunreinigungen werden im Bodengutachten dargestellt.

18 : 0

Lfd.-Nr. 12 Landratsamt Kelheim, Belange des Immissionsschutzes vom 29.10.2020

Die Fachstelle Technischer Immissionsschutz wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, eine fachtechnische Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung abzugeben.

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird wie folgt Stellung genommen:
Geplant sind die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 2 und gleichzeitig die Aufstellung des Bebauungsplans „Huberbräukeller“. Die Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, nördlich soll nun ein Teilbereich des WA als Mischgebiet dargestellt werden.

Die Änderung wirkt sich aus Sicht des Immissionsschutzes verglichen mit dem ursprünglichen Planungszustand nicht nachteilig aus. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Hinsichtlich der Bauleitplanung „Huberbräukeller“ wird auf eine weitere Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 29.10.2020 verwiesen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Hinsichtlich der weiteren Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 29.10.2020 siehe Abwägung Bebauungsplan „Huberbräukeller“.

18 : 0

Lfd.-Nr. 13 Landratsamt Kelheim, Belange des Naturschutzes, vom 29.10.2020

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Gesetzlich geschützte Gehölzbestände: Die Planung beinhaltet die Rodung gesetzlich geschützter Gehölzbestände (Art. 16 BayNatSchG). Die Rodung ist in Teilbereichen bereits im Winter 2020 erfolgt, ohne dass hierfür eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde Kelheim erteilt war. Diese Maßnahme stellt folglich einen Verstoß gegen den gesetzlichen Schutz nach Art. 16 BayNatSchG dar.

Es sind unverzüglich geeignete Unterlagen mit den notwendigen Ausgleichsflächen und -maßnahmen einzureichen. Sofern ein geeigneter Nachweis über die Schaffung eines geeigneten Ausgleiches nicht geführt werden kann bzw. nicht zeitnah nachgereicht wird, wird beabsichtigt, die Wiederherstellung des ohne Genehmigung beseitigten Gehölzbestandes anzuordnen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine zeitliche Verzögerung der Ausgleichsmaßnahmen für die bereits entfernten Gehölze zu einer Erhöhung des Ausgleichsbedarfs führen kann.

Weitere Schritte, wie die Einleitung eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens, bleiben vorbehalten, betreffen aber die Bauleitplanung nicht unmittelbar.

2. Gesetzlich geschützte Biotop: Die Planung beinhaltet die Überbauung gesetzlich geschützter Biotop (hier: arten- und strukturreiches Dauergrünland, Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG). Wie in der Planung beschrieben, ist eine Einholung der Ausnahmegenehmigung zwingend erforderlich. Zusammen mit dem Antrag sind geeignete Unterlagen über

Ausgleichsflächen und -maßnahmen einzureichen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann - mangels Vorliegen erforderlicher Unterlagen (insb. bzgl. Ausgleichsflächen und -maßnahmen) - keine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit des Antrages auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotopes getroffen werden.

3. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird an mehreren Stellen festgestellt, dass keine Biotope oder sonstige naturschutzfachlich relevante Strukturen betroffen sind. Diese Aussage ist nicht zutreffend und muss an den betreffenden Stellen korrigiert werden.

4. Grünfläche Hehnerneestgraben: Analog zum Bebauungsplan ist für die verbleibende Grünfläche am Hehnerneestgraben auch im Flächennutzungs- und Landschaftsplan eine Darstellung als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ notwendig.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Sobald Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, wird für die Ersatzmaßnahme ein Vorschlag erstellt. Die Entwurfsunterlagen werden dahingehend ergänzt.

2. Sobald Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, wird für die Ersatzmaßnahme ein Vorschlag erstellt. Die Entwurfsunterlagen werden dahingehend ergänzt.

3. Die Aussage in der Begründung zum Flächennutzungsplan wird an den betreffenden Stellen korrigiert.

4. Grünfläche Hehnerneestgraben: Die bisherige Darstellung als sonstige Grünfläche (für das Ortsbild bedeutsame innerörtliche Grün- und Freiflächen, Schutzstreifen um Bau- und Gewerbegebiete) wird in eine Darstellung als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ geändert.

18 : 0

Lfd.-Nr. 15 Landratsamt Kelheim, Belange des Bauplanungsrechts vom 29.10.2020

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken.

Folgende Anmerkung für das weitere Verfahren: Im Umweltbericht unter Ziffer 6 (sollte der Ziffer 3.a der Anlage 1 nach § 2 Absatz 4 BauGB entsprechen) sollte eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung erfolgen. Diese sind in Ziffer 6 nicht erkennbar.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Verfahren und Untersuchungen werden im Umweltbericht unter Pkt. 6 nochmal extra aufgeführt.

18 : 0

Lfd.-Nr. 16 Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 30.10.2020
zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der Änderung des
Flächennutzungsplans nehmen wir als Träger öffentlicher Belange
wasserwirtschaftliche Belange betreffend Stellung:

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die zentrale Versickerung von Niederschlagswasser oder die Einleitung in den Hehnergestaben erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Die Randbedingungen für die geplanten Gewässerbenutzungen schätzen wir als schwierig ein:

Laut Baugrundgutachten ist der Boden nur stellenweise für eine Versickerung geeignet.

Kurz unterhalb des Baugebiets verläuft der Hehnergestaben weitgehend verrohrt. Die Leistungsfähigkeit der Verrohrung wurde von der BBI Ingenieure GmbH mit ca. 14 Liter pro Sekunde angegeben. Bei größeren Abflüssen erfolgt eine Entlastung in den Mischwasserkanal. Die Entwässerung des Baugebiets würde also vorerst teilweise im Mischsystem erfolgen, auch wenn im Baugebiet ein Trennsystem gebaut wird. Die zulässige Einleitungsmenge muss daher geringgehalten werden.

Das Entwässerungskonzept wurde mit uns vorabgestimmt. Eine abschließende Prüfung kann aber erst nach Vorliegen aller Unterlagen im Wasserrechtsverfahren erfolgen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Absicherung der Planung und als Nachweis einer gesicherten Erschließung (dazu zählt auch die Niederschlagswasserbeseitigung).

Mittelfristig ist das vom Hehnergestaben beeinflusste Mischwasserkanalnetz unter Berücksichtigung des Außeneinzugsgebietes zu überrechnen. Möglichkeiten zum Rückbau gezielter Einleitungen bzw. Entlastungen aus dem Graben in den Mischwasserkanal sind aufzuzeigen und langfristig umzusetzen. Dabei sind auch Möglichkeiten zur Öffnung der Grabenverrohrung und Erhöhung der Abflussleistung zu untersuchen.

2. Schädliche Bodenveränderungen

Laut geotechnischem Bericht des Fachbüros für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser vom 23.01.2020 wurden Bodenverunreinigungen festgestellt. Aussagen zum Umgang mit den Bodenverunreinigungen fehlen und sind noch zu ergänzen. Ggf. sind noch weitergehende Untersuchungen erforderlich. Wir empfehlen diesbezüglich eine Abstimmung mit dem LRA Kelheim, Staatliches Abfallrecht.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das mit dem WWA abgestimmte Entwässerungskonzept wird weiter verfolgt und die wasserrechtliche Erlaubnis möglichst zeitnah gestellt.

Die Überrechnung des Hehnergestabens wird mittelfristig angestrebt und Folgemaßnahmen entsprechend eingeleitet.

Schädliche Bodenveränderungen

Nach telefonischer Mitteilung von Herrn Resch (Landratsamt Kelheim) sollen die Böden bei Bohrung RKS5 (Einzelprobe D5.2, Auffüllböden im Bereich Huberbräukeller, im Gutachten Zuordnungswert Z1.2 nach EPP) vor einer weiteren Verwertung in Haufwerken zwischengelagert und nochmals beprobt werden.

Alle anderen Böden im Baugebiet (unberührte Sande und Schluffe) überschreiten nur zum Teil und nur im pH-Wert die Grenzwerte nach LAGA und dürfen innerhalb der Baustelle direkt im Zuge des Leitungsbaus bzw. Verfüllung in den Lärmschutzwall verwertet werden.

18 : 0

b) Billigungsbeschluss und Beschluss zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)

Beschluss:

Der Marktrat beschließt die oben genannten Änderungen der Planung. Diese Änderungen werden in eine neue Planfassung eingearbeitet. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) und die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) einzuleiten.

18 : 0

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird beglaubigt.

Langquaid, den 17. Dezember 2020

Verwaltungsgemeinschaft Langquaid

id. Wagner

