Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 8. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. Januar 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.1

Abwägung der eingegangenen Bedenken der Öffentlichkeit, sowie der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)

Sachverhalt:
Mit Beschluss vom 05.07.2022 hat der Marktrat die Aufstellung des Bebauungsplans Nachverdichtung BG „Hintere Marktstraße" in Langquaid beschlossen und am 27.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2, sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.11.2022 bis 16.12.2022 statt. Insgesamt wurden 25 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Post AG
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Gemeinde Hausen
- Gemeinde Herrngiersdorf
- IHK Regensburg
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Planauskunft bayernets GmbH
- Regierung von Niederbayern
- Regionaler Planungsverband
- Telekom Deutschland GmbH

- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Vodafone Kabel Deutschland

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Markt Schierling (15.11.2022)
- Markt Rohr (14.11.2022)
- Amt für ländliche Entwicklung (17.11.2022)
- Markt Bad Abbach (28.11.2022)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (06.12.2022)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

- Pledoc
- Regierung von Niederbayern
- Landratsamt Kelheim

- Ohne Abstimmung -

Diskussionsverlauf:

Die eingegangenen Stellungnahmen werden vom Planungsbüro Huber entsprechend gewürdigt und Abwägungsvorschläge vorgelegt.

MGR Mehrl nimmt Bezug auf die MGR-Sitzung vom 27.11.2022 und fragt konkret, was der Planer in Sachen - Zufahrt von Norden oder Süden - vorschlägt.

Erster Bürgermeister Blascheck entgegnet darauf, dass laut Planer hier nur die Zufahrtsmöglichkeit von Norden her sinnvoll und umsetzbar ist.

MGR Mehrl fragt weiter, ob die Zufahrtsmöglichkeit nur von Norden auch im Sinne der dortigen Grundstückseigentümer sei.

Erster Bürgermeister Blascheck bejaht dies.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 15. Januar 2023

i.A.

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID · BAYERN ·

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 8. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. Januar 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.1.1

Stellungnahme Pledoc (23.11.2022)

Sachverhalt:
wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung:

Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 15. Januar 2023

i.A.

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID · BAYERN ·

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 8. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. Januar 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.1.2

Stellungnahme Regierung von Niederbayern (18.11.2022)

Sachverhalt:
der Markt Langquaid beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Hinterer Marktstraße", um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Innenentwicklung im Plangebiet zu schaffen.

Hierzu hat die Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 20.07.2022 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:
Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen" vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 15. Januar 2023

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID · BAYERN ·

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 8. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. Januar 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.1.3

Stellungnahme Landratsamt Kelheim (12.12.2022)

Sachverhalt:
Von Seiten des Kreisbrandrates und des kommunalen Abfallrechts werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Straßenverkehrsrechts
Die Liegenschaften werden über eine kommunale Straße erschlossen. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig.
Die untere Straßenverkehrsbehörde ist hier nicht betroffen.

Belange des staatlichen Abfallrechts
Die Belange des staatlichen Abfallrechts und des Bodenschutzrechts wurden nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend berücksichtigt.

Belange des Immissionsschutzes
Die Fachstelle Technischer Immissionsschutz nimmt zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:
Geplant ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hintere Marktstraße“ in Langquaid. Der Geltungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.
Auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 16.08.2022 darf verwiesen werden. Es bestehen keine Bedenken.

Belange des Naturschutzes
Die naturschutzfachlichen Belange werden in der vorliegenden Planung nach wie vor nur in geringem Umfang behandelt.
In Teilbereichen kann eine Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Bestände nach wie vor nicht ausgeschlossen werden:
1. Gesetzlich geschützte Biotopflächen (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG): Im

Westen schließt sich an den Geltungsbereich ein Feuchtgebiet an, das gesetzlich geschützte Biotopflächen mit verschiedenen Biotoptypen aufweist. Alle diese Biotoptypen sind von einem intakten Wasserhaushalt abhängig. Demgegenüber ist in der Planung erwähnt (Begründung A.6.6), dass mit Hang-/Schichtwasser zu rechnen sei. Dieses Hang- und Schichtwasser ist von Bedeutung für den Wasserhaushalt und damit für den Fortbestand der Feuchtflächen. In der weiteren Planung muss geprüft und sichergestellt werden, dass keine direkte oder indirekte Beeinträchtigung der angrenzenden Biotopflächen erfolgt. Dafür müssen insbesondere mögliche Auswirkungen der Bauvorhaben auf den Wasserhaushalt geprüft werden.
Die vorliegende Planung wurde diesbezüglich nicht geändert. Weder im Plan noch in der Begründung finden sich Hinweise, dass sich die Planung mit den angrenzenden gesetzlich geschützten Biotopen auseinandergesetzt hat. Die pauschale Aussage im Sitzungsauszug ist nicht ausreichend, um eine rechtssichere Abhandlung der Thematik sicherzustellen.
2. Gesetzlich geschützte Gehölzbestände (Art. 16 BayNatSchG): Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs (Fl.-Nrn. 522, 523/1 und 524) befinden sich in größerem Umfang (ca. 100 m Länge) naturnahe Gehölzbestände. Die Bestände sind als Hecken einzustufen, gem. Art. 16 BayNatSchG gesetzlich geschützt und demnach zu erhalten. Dies ist durch eine geeignete Festsetzung sowie durch eine Korrektur der Baugrenzen sicherzustellen.
Im vorliegenden Entwurf wurden zwar zusätzliche Einzelbäume als „zu erhalten" festgesetzt, eine Auseinandersetzung mit dem Schutz von Hecken (Art. 16 BayNatSchG) erfolgte jedoch nicht. Damit liegt nach wie vor keine rechtssichere Behandlung des Themas vor.

<u>Zudem bitten wir, die folgenden Hinweise zu beachten:</u>
3. Artenschutz - Textl. Hinweis Oberbodenabtrag: Aufgrund der Lage und der Struktur des Planungsgebiets ist ein Vorkommen von Bodenbrütern nicht zu erwarten. Der Hinweis ist verzichtbar.
Dieser Hinweis wurde nicht berücksichtigt.
4. Artenschutz: Unvermeidbare Gehölzrodungen nicht geschützter Gehölzbestände und nicht zu erhaltender Einzelbäume dürfen nur zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.
Der Hinweis wurde zwar in die Begründung aufgenommen. Um Rechtswirkung zu entfalten und den Umsetzungsgrad zu erhöhen, sollte jedoch eine entsprechende grünordnerische Festsetzung getroffen werden.
5. Konflikt mit Flächennutzungs- und Landschaftsplan: Der Geltungsbereich entspricht nicht dem im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsbereich Nr. 35. Die Baufläche wurde gegenüber dem Flächennutzungsplan vergrößert und erstreckt sich auf eine ca. 300 - 400 qm große Teilfläche der Fl.-Nr.524, die im Flächennutzungsplan als „Landschaftspflegebereich (Grünfläche mit besonderer naturschutzfachlicher Funktion)" dargestellt ist.

Belange des Städtebaus

Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, wird der oben genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung zugestimmt. Folgende Sachverhalte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

Generell wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt, dass im bebauten Bereich des Marktes Langquaid eine maßvolle Nachverdichtung stattfinden soll. Mit der geplanten Höhenentwicklung besteht Einverständnis. Mit der festgesetzten Systematik von großflächigen Baugrenzen, die rein auf dem Abstandsflächenrecht der Bayerischen Bauordnung (Mindestabstand) bestimmt sind, kann jedoch keine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Insbesondere bei den Parzellen 1, 2 und 3 sind durch die Festsetzung von Einzelbauräumen gewünschte städtebauliche Konzepte festzusetzen. Ansonsten ist nicht sichergestellt, dass Grundstücke mit einer Vielzahl von Einzelbaukörpern bzw. eines einzelnen übergroßen Baukörpers bebaut werden.

Daneben ist nicht ersichtlich, weshalb die Erschließung der übertiefen Grundstücke, wie in der Begründung aufgeführt, über die nördliche Erschließungsstraße erfolgen soll. Die Straße am Marktweiher ist besser geeignet, um die südlichen Grundstücksteile zu erschließen, als über private Grundstückszufahrten von Norden.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplans weiterhin keine Bedenken. Die im ersten Beteiligungsverfahren gemachten Anmerkung wurden berücksichtigt.

Hinweis: Das BauGB wurde zwischenzeitlich wieder geändert. Die Zitierung in der Präambel ist nicht mehr aktuell.

Keine Bedenken oder Hinweise von folgenden Sachgebieten:

Kreisbrandrat, kommunales Abfallrecht, Straßenverkehrsrecht, staatliches Abfallrecht, Immissionsschutz

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Belange des Naturschutzes

Zu 1. Es wird ein redaktioneller Hinweis im Bebauungsplan ergänzt, dass die Biotopflächen und der Wasserhaushalt zu schützen und zu prüfen sind.

Zu 2. Es wird eine redaktionelle Festsetzung ergänzt, dass die Heckenbestände zu schützen sind.

Zu 3. Der Hinweis wird redaktionell entfernt.

Zu 4. Der Hinweis zum Artenschutz wird redaktionell im Bebauungsplan ergänzt.

Zu 5. Der Flächennutzungsplan wird redaktionell angepasst. Dies ist im Verfahren nach § 13 a BauGB möglich.

Belange des Städtebaus

Die Größe der Baugrenzen soll eine möglichst große bebaubare Fläche ermöglichen. Durch die Zulässigkeit von Einzelhäusern in Zusammenhang mit der Abstandsflächenregelung, der Bauweise und der Geschossigkeit sind übergroße Baukörper ausgeschlossen.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich von Norden her, da im Süden nur ein Fuß- und Radweg führen soll. Ebenso befindet sich im Süden ein Biotop, welches erhalten bleiben soll.

Belange des Bauplanungsrechts

Die Präambel wird redaktionell angepasst.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 15. Januar 2023

J.A. [illegible]

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID · BAYERN ·

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 8. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. Januar 2023

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2

Satzungsbeschluss

Beschluss:
Der Markt Langquaid beschließt den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hintere Marktstraße“ in Langquaid in der heutigen Fassung vom 10.01.2023.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hintere Marktstraße“ in Langquaid durch Bekanntmachung rechtswirksam werden zu lassen und das Verfahren abzuschließen.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan „Hintere Marktstraße“ erhoben haben, ist ein beglaubigter Auszug aus der Niederschrift der heutigen Marktratssitzung zuzuleiten.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. Januar 2023

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID