**Markt Langquaid**

# 2. Änderung des Flächennutzungsplan

# „Huberbräukeller“

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

1. **Anlass der Planung**
2. **durchgeführte Bauleitplanverfahren**
3. **Berücksichtigung der Umweltbelange**
4. **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
5. **anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Markt Langquaid

08. 10. 21

H. Blascheck
1. Bürgermeister

**Bearbeitung Flächennutzungsplan**

BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Regensburg
Heinkelstraße 3, 93049 Regensburg
Telefon: 0941 / 40 20 8-0,
Telefax: 0941 / 40 20 8-30
Email: regensburg@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de

**Bearbeitung: Landschaftsplan, Umweltbericht und Eingriffsregelung**

dunkel-littel landschaftsarchitektur

Inge Dunkel-Littel Landschaftsarchitektin, Dipl.-Ing. Univ.
Kelheimer Str 48 84085 Langquaid
Telefon: 09452/2589 dunkel-littel@t-online.de

# Zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB

## 1. Anlass der Planung

Im Markt Langquaid besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen, daher möchte der Markt sowohl durch Einfamilienhäuser, als auch durch Geschosswohnungsbau den Zuzug neuer Einwohner und den Erwerb eines Eigenheims seinen Bewohnern ermöglichen. Hierzu wird im Parallelverfahren der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Huberbräukeller“ mit einer Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Neben der Wohnnutzung soll auch eine gewerbliche Nutzung im Baugebiet „Huberbräukeller“ realisiert werden können, daher wird ein Teilbereich der Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Aktuell ist der gesamte Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan eingetragen. Mit dem 2. Deckblatt erfolgt die Änderung in ein Mischgebiet im Nordosten des Geltungsbereichs. Ausgeschlossen werden dabei Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Lage und Größe des Planbereichs

Der Geltungsbereich wird von drei Seiten mit Bebauung umschlossen und im Nordwesten durch die St 2144 begrenzt. Südlich grenzt das Sportgelände mit der Stockschützenbahn, Tennisanlage und Eisfläche an. Im Anschluss an das Gelände befindet sich die Grund- und Mittelschule mit einem Beachvolleyball- und Fußballplatz. Im Westen besteht bereits eine Bebauung durch ein Allgemeines Wohngebiet an der Sophie-Scholl-Straße. Das nächste Gewässer fließt durch den Südwestlichen Teil des Geltungsbereiches von Nordwesten kommend nach Südosten. Der Grubberger Bach bzw. Hehnernestgraben ist teilweise offen teils verrohrt und ein Gewässer 3. Ordnung. Der wassersensible Bereich dieses Gewässers reicht in den Geltungsbereich. Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft das Flurstück 194. Die Größe des Mischgebiets beträgt insgesamt 9.538 m$^2$.

## 2. durchgeführte Bauleitplanverfahren

Der Markt Langquaid führte zur Änderung des Flächennutzungsplans ein Bauleitplanverfahren durch. Die Öffentlichkeit und die Behörden bzw. die Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden mehrmals beteiligt.

Bauleitplanverfahren FNP:

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat | 21.07.2020 |
| Frühzeitige Fachstellenanhörung: | Anschreiben vom 29.09.2020<br>Frist bis 30.10.2020 |
| Vorgezogene Bürgerbeteiligung: | vom 29.09.2020 bis zum 30.10.2020 |
| Fachstellenanhörung: | Anschreiben 18.02.2021<br>Frist bis 19.03.2021 |
| Öffentliche Auslegung: | vom 18.02.2021 bis 19.03.2021 |
| Abwägung | 20.04.2021 |
| Feststellungsbeschluss im Gemeinderat: | 20.04.2021 |
| Bekanntmachung | 08. 10. 21<br>..... |

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird im Rahmen der Bauleitplanung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht dargestellt und bewertet werden.

Die geplante Umwandlung des WA in MI im Nordosten des Geltungsbereichs stellt eine Umnutzung eines Teilbereichs der beplanten innerörtlichen Fläche dar.

Boden, Wasser
Durch das MI kann sich eine geringe Erhöhung der Beeinträchtigung im Vergleich zum bestehenden Flächennutzungsplan ergeben, da hier der Versieglungsgrad evtl. erhöht wird. Dies hat v.a. Auswirkungen auf Boden und Wasser.
Durch das geplante Vorhaben sind in Bezug auf Boden/Fläche und Wasser mittlere Auswirkungen zu erwarten.

Arten (Tiere, Pflanzen), Lebensräume
Bei Tieren, Pflanzen und Lebensräumen sind mittlere bis hohe Auswirkungen zu erwarten.
Die Planung beinhaltet die Überbauung gesetzlich geschützter Biotope (hier: arten- und strukturreiches Dauergrünland, Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG) und Beseitigung geschützter Gehölzbestände. Ersatzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgelegt.
Die „sonstige Grünfläche“ wird als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, nach Art. 23 BayNatSchG geschützt“ dargestellt.

Klima und Lufthygiene, Mensch (menschliche Gesundheit, hier v.a. Lärm und Erholung) und Landschaftsbild
Bei Klima und Lufthygiene, Mensch (menschliche Gesundheit, hier v.a. Lärm und Erholung) und Landschaftsbild sind durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans keine, allenfalls nur sehr geringe Auswirkungen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter
Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans können die Auswirkungen minimieren. Der trotzdem verbleibende Ausgleichsbedarf wurde im B-Plan ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

## 4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Markt Langquaid führte nach § 3 und § 4 des BauGB ein Bauleitplanverfahren für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Im Rahmen dieser Verfahren sind die Öffentlichkeit und die Behörden bzw. die Träger sonstiger öffentlicher Belange beteiligt worden. Die Ergebnisse wurden entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderates in die Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

vorgezogene Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.09.2020 bis zum 30.10.2020 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### Frühzeitige Fachstellenanhörung

Die Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Schreiben vom 29.09.2020 durchgeführt und mit einer Frist zur Äußerung bis zum 30.10.2020 durchgeführt.

Stellungnahmen wurden zu folgenden Themen abgegeben:

- Der Markt soll eine Bauverpflichtung im Bereich des Mischgebiets erheben, um der Entstehung von „Spekulationsflächen“ vorzubeugen.
- Es sind eine Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bekannt
- Geschützte Gehölzbestände und Biotope erfordern eine Ausnahmegenehmigung. Es wird eine Ausnahmegenehmigung beantragt. Ersatzmaßnahmen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eingeplant.
- Zum Stand des Vorentwurfs fehlten Ausgleichsflächen und –maßnahmen. Ausgleichsflächen werden bereitgestellt und Ausgleichsmaßnahmen geplant. Dies wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans abgehandelt. Der Umweltbericht wurde bis zur zweiten Auslegung entsprechend erweitert.
- Verbleibende Grünflächen am Hehnernestgraben sind als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ darzustellen. Die Grünflächen wurden entsprechend dargestellt.
- Im Umweltbericht soll auf die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung eingegangen werden. Der Umweltbericht wurde entsprechend fortgeschrieben.
- Entwässerungskonzept wurde im Vorfeld mit dem WWA abgestimmt
- Mittelfristig ist das vom Hehnernestgraben beeinflusste Mischwasserkanalnetz unter Berücksichtigung des Außeneinzugsgebietes zu überrechnen
- Aussagen zum Umgang mit den Bodenverunreinigungen fehlen und sind noch zu ergänzen.

### Öffentliche Auslegung

Die Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB wurde vom 18.02.2021 bis 19.03.2021 durchgeführt. Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

### Fachstellenanhörung

Die Fachstellenbeteiligung wurde vom 18.02.2021 bis 19.03.2021 durchgeführt.

Stellungnahmen wurden zu folgenden Themen abgegeben:

- Die Änderung wirkt sich aus Sicht des Immissionsschutzes verglichen mit dem ursprünglichen Planungszustand nicht nachteilig aus.
- WWA: Die Stellungnahme zum Vorentwurf gilt weiterhin

## 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans um die Umnutzung eines Teilbereichs des bestehenden WA in MI. Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört, wird am Rand des Wohngebietes zu den lärmintensiveren Straßen hin angeordnet. Eine Alternativenuntersuchung für Wohngebiete WA erfolgte bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan vom 03.07.2018.
Damals wurde im Bereich um den bestehenden Edeka-Markt ein Mischgebiet MI dargestellt, um den derzeit standortverträglichen Charakter dieses Siedlungsteiles zu sichern. Weitere freie Mischgebietsflächen mit Ausnahme einer potentiellen Nachverdichtung auf einzelnen Parzellen gibt es derzeit im Zentralort nicht.