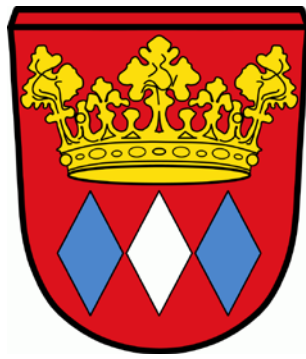


Flächennutzungsplan

**Markt Kallmünz
Landkreis Regensburg**



8. Änderung „Dallackenried Süd-West“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

in der Fassung vom 13.08.2018

**Vorhabenträger: Markt Kallmünz
Keltenweg 1
93183 Kallmünz**

**Verfasser: Dipl.-Ing. Stephan Küster
Landschaftsarchitekt
An der Schloßbreite 37
93080 Pentling**

Inhaltsverzeichnis

Verfahrensvermerke	Seite 1
Planzeichnung	Seite 3
Begründung	Seite 4

Inhalt Begründung

1. Rahmenbedingungen	4
1.1. Ausgangslage	4
1.2. Anlass der Planung und Erforderlichkeit	4
1.3. Ziel und Zweck der Planung	5
1.4. Bedarfsbegründung	5
1.5. Lage und Geltungsbereich	7
1.6. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	8
2. Planungsinhalte	8
2.1. Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan	8
2.2. Wesentliche Auswirkungen	8
2.3. Alternativen	9
3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	10
4. Verfahren	10

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.10.2017 die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Dallackenried Süd-West“ beschlossen. Der Beschluss wurde mit Bekanntmachung vom 13.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung am 24.01.2018 durch den Marktgemeinderat gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
3. Der Entwurf zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 24.01.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 06.02.2018 bis 09.03.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Zum Entwurf zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 24.01.2018 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29./30.01.2018 bis einschließlich 09.03.2018 beteiligt.
5. Die Stellungnahmen wurden in der Sitzung am 26.04.2018 vom Marktgemeinderat behandelt. Änderungen wurden entsprechend des Beschlusses des Marktgemeinderates eingearbeitet. Es wurde die Durchführung einer erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
6. Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 14.05.2018 bis 19.06.2018 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 15./16.05.2018 im Zeitraum vom 14.05.2018 bis zum 20.06.2018 statt.
8. Die Stellungnahmen wurden in der Sitzung am 13.08.2018 vom Marktgemeinderat behandelt. Änderungen waren nicht erforderlich. Der Marktgemeinderat hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 13.08.2018 festgestellt.

Kallmünz, den

.....

(Siegel)

Ulrich Brey
Erster Bürgermeister

9. Das Landratsamt Regensburg hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Dallackenried Süd-West“ in der Fassung vom 13.08.2018 mit Bescheid Az. S41-8 Änd. FNPL Kallmünz-Me vom 21.11.2018 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

10. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Dallackenried Süd-West“ mit Begründung in der Fassung vom 13.08.2018 wurde am ausgefertigt

Kallmünz, den

.....

(Siegel)

Ulrich Brey
Erster Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplane wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 8. Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

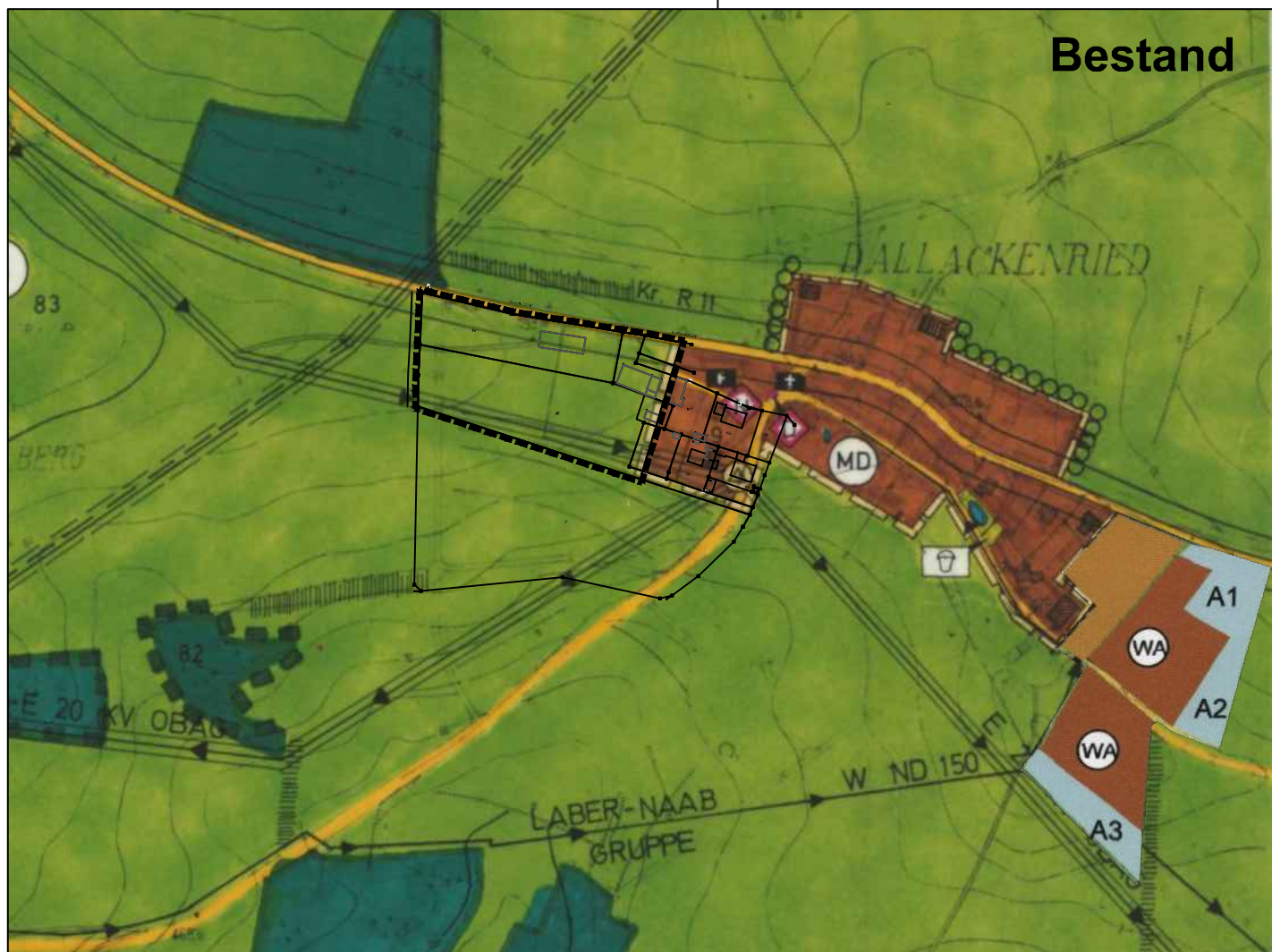
Kallmünz, den

.....

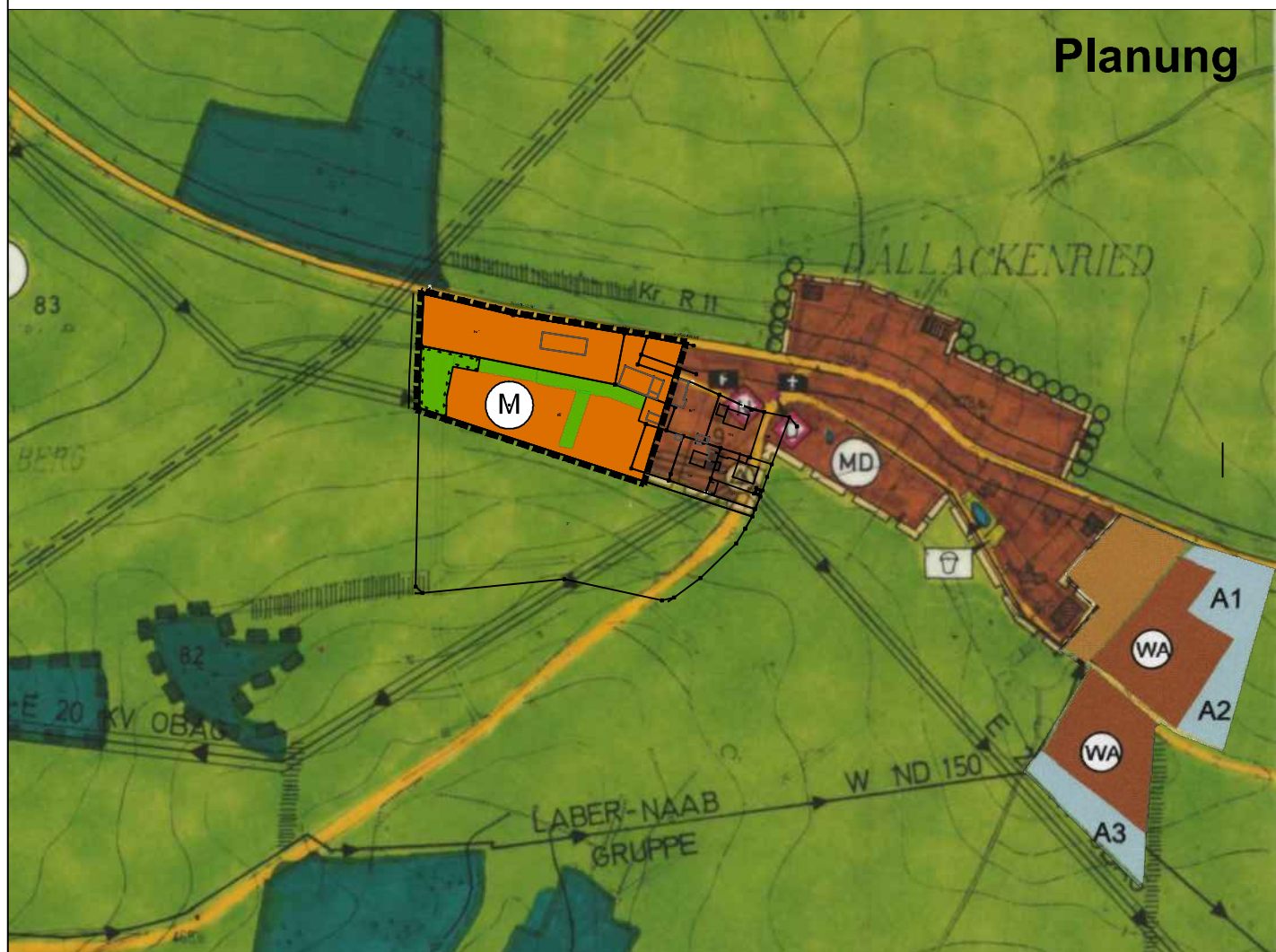
(Siegel)

Ulrich Brey
Erster Bürgermeister

Bestand



Planung





LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

M gemischte Bauflächen

Grünflächen / Ausgleichsflächen

 Grünflächen / Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

 sonstige Grünflächen

sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

Flächennutzungsplan

Markt Kallmünz
Landkreis Regensburg

8. Änderung "Dallackenried Süd-West"



Markt Kallmünz
Keltenweg 1
93183 Kallmünz

PLANZEICHNUNG

Seite 3

in der Fassung vom: 13.08.2018



M 1:5.000

Stephan Küster Landschaftsarchitektur
gewerblich tätiger Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ing. Stephan Küster
An der Schloßbreite 37
93080 Pentling
www.kuester-landschaftsarchitektur.de

Tel 09405-955570
Fax 09505-955571
mobil 0176-24559942
buero@kuester-landschaftsarchitektur.de

Begründung

1. Rahmenbedingungen

1.1. Ausgangslage

Im Jahre 1997 hat der Markt Kallmünz eine Ortsabrundung für den Ortsteil Dallackenried als Satzung beschlossen. Bei dieser Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde der im Zusammenhang bebaute Ortsteil festgelegt. Ein Großteil der durch diese Satzung erfassten Flächen wurde bereits bebaut. Die verbliebenen Grundstücke werden derzeit zumeist noch landwirtschaftlich genutzt und sind in Privatbesitz.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Dallackenried Ost“ wurde zusammen mit dem Bebauungsplan „Dallackenried Ost“ dem stetigen Bedarf an Wohnraum in der Marktgemeinde Kallmünz nachgekommen und es wurden am östlichen Ortsrand von Dallackenried Bauflächen für ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier erfolgen derzeit die Erschließungsmaßnahmen. Bis auf ein Grundstück sind hier keine Bauparzellen mehr verfügbar.

Am westlichen Ortseingang von Dallackenried befindet sich ein Sägewerk mit mehreren Hallen und Unterständen. Diese Gewerbeflächen stellen eine nicht ortsbildgerechte Entwicklung in die Landschaft hinein dar. Es liegt keine Ortsrandeingrünung vor.

Unmittelbar neben dem Sägewerk befinden sich die Lagerhalle eines Gewerbetriebes sowie Wohnhäuser.

1.2. Anlass der Planung und Erforderlichkeit

Der Eigentümer des am östlichen Ortsrand von Dallackenried befindlichen Grundstückes mit der Flur-Nr. 193 betreibt derzeit ein Gewerbe und nutzt hierzu ein auf diesem Grundstück bereits errichtetes Gebäude als Lager. Es besteht aktuell ein dringender Bedarf, den Betrieb zu erweitern. Aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Gewerbeflächen im Marktgemeindegebiet von Kallmünz und um den Betrieb am Ort erhalten zu können, plant der Eigentümer daher den Neubau einer größeren Lagerhalle in unmittelbarer Nähe des Betriebsstandortes. Zudem ist vorgesehen, dass der künftige Betriebsnachfolger seinen Wohnsitz in unmittelbarer Umgebung des Betriebsgeländes errichtet.

Die Marktgemeinde Kallmünz hat ebenfalls Interesse daran den Betrieb am Ort und in der Gemeinde zu halten. Da sie dem Unternehmer aber kurzfristig keinen anderweitigen Baugrund zur Verfügung stellen kann, stellt sich der gewählte Standort als geeignete Fläche für eine kurzfristige umsetzbare, moderate Entwicklung des Ortsteils. Zudem ergibt sich die Möglichkeit beispielsweise noch einen weiteren Gewerbebetrieb anzusiedeln. Weiter Mischgebiete mit verfügbaren Bauplätzen liegen im Gemeindegebiet nicht vor.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen derzeit im Außenbereich, sodass hier durch zuerst die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden muss.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Regensburg soll daher eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB aufgestellt werden.

Da derzeit keine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes geplant ist, soll dieser zeitgleich im Parallelverfahren angepasst werden. Zugleich erfolgt die Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan an den gemäß Ortsabrundungssatzung „Dallackenried“ vom 26.11.1997 festgesetzten im Zusammenhang bebauten Ortsteil sowie die darüber hinaus bereits erfolgte Bebauung. Die Fläche der tatsächlichen Neuausweisung nimmt dabei nur den untergeordneten Flächenanteil ein. Es handelt sich dabei um möglich 3 weitere Gebäude.

Die derzeitige Entwicklung am westlichen Ortsrand von Dallackenried stellt keine zufriedenstellende städtebauliche Entwicklung dar. Aufgrund der nicht eindeutigen baurechtlichen Situation durch die bestehende „Ortsabrundungssatzung Dallackenried“, die darüber hinaus gehende tatsächliche Bebauung sowie die darüber hinaus abweichende Darstellung im Flächennutzungsplan sieht die Marktgemeinde Kallmünz eine Klarstellung als dringend erforderlich an.

1.3. Ziel und Zweck der Planung

Wie bereits erläutert ist knapp die Hälfte der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bereits bebaut bzw. gemäß der „Ortsabrundungssatzung Dallackenried“ zur Bebauung vorgesehen. Für diesen Teil handelt sich die Planung lediglich um eine nachträgliche Anpassung an den Bestand.

Im Rahmen einer Satzung und der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes kann der o.g. Missstand bereinigt werden. Mit der Einbeziehungssatzung kann einerseits eine moderate und dem aktuellen örtlichen Bedarf angepassten Erweiterung des Ortsteils vorgenommen werden und zudem gleichzeitig die ortsplanerische Fehlentwicklung bereinigt werden. Es wird ein neuer, eindeutiger Ortsrand entwickelt und definiert.

Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 9.100 m², die von bisherigen Bauleitplanungen noch nicht erfasst sind. Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt 16.940 m². Unter Berücksichtigung der erforderlichen Begrünungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen kann hier die Möglichkeit zum Errichten von 3 Gebäuden.

Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan sowie insbesondere der Einbeziehung von Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Rahmen der parallel aufgestellten Satzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB soll der endgültige und Ortsbildprägende Ortsrand in Richtung Westen definiert werden. Durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der parallel aufgestellten Einbeziehungssatzung kann dieser landschaftsgerecht gestaltet werden.

1.4. Bedarfsbegründung

Die Marktgemeinde Kallmünz führt derzeit kein kommunales Flächenmanagement. Um den Planungsaufwand für diese Planung für eine Neuausweisung von Bauflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 0,6 ha möglichst gering und angemessen zu halten, wird im Folgenden eine überschlägige Ermittlung des künftigen Bedarfs sowie der zur Verfügung stehenden Flächen wiedergegeben.

Die Marktgemeinde Kallmünz liegt im Nordwesten des Landkreises von Regensburg und damit in einem Landkreis, in dem, gemäß Demographie-Spiegel für Bayern (Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen für den Markt Kallmünz bis 2028, Bayerisches Landesamt für Statistik, München, April 2016), ein starker Zuwachs der Bevölkerung zu erwarten ist. Trotz seiner Lage am Rande dieses Wachstumsbereiches, liegt die prognostizierte Zuwachsrate mit 5,9 % über dem Bayernweiten Durchschnitt von 5,0 %.

Die Bevölkerung wird also auch im Gemeindegebiet von Kallmünz weiter zunehmen. Bekannter Weise umfasst das Gemeindegebiet durch seine Lage im Naab- und Vilstal viele hochwertige Landschaftselemente und somit Schutzgebiete. Auch durch die Topographie ist die bauliche Entwicklung in der Fläche sehr stark eingeschränkt.

Die im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sind bereits weitgehend bebaut. Flächen, die für eine Innenentwicklung in Frage kommen stellen sich nur als einzelne Bauparzellen dar, die aber aufgrund der Besitzverhältnisse nicht verfügbar sind. Sie werden zudem derzeit zum Teil als gewerbliche Lagerflächen genutzt.

Gemäß Demographie-Spiegel für Bayern ist von heute an bis zum Jahr 2028 eine Bevölkerungszunahme von 120 Personen im Gemeindegebiet von Kallmünz prognostiziert. Dies bedeutet, bei durchschnittlich 2,04 Personen je Haushalt (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik) 59 Haushalte in den nächsten 10 Jahren. Für den Planungszeitraum einer vorbereitenden Bauleitplanung von ca. 20 Jahren bedeutet dies bei angenommener, gleichbleibender Bevölkerungsentwicklung ca. 118 Haushalte. Da in ländlichen Regionen in der Regel nur wenige Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Kann von einem Bedarf von ca. 100 Bauplätzen für eine Wohnnutzung ausgegangen werden.

Folgende Tabelle zeigt den aktuellen Bestand an potentiellen Baugrundstücken im Gemeindegebiet Kallmünz, für die derzeit ein mögliches Baurecht (Lage innerhalb eines rechtskräftigen bebauungsplanes mit bereits erfolgter Erschließung bzw. Innenbereich nach § 34 BauGB besteht):

Ortsteil	WA	MI	MD	GE
Kallmünz	15	10	0	0
Traidendorf	0	0	0	0
Krachenhausen	0	0	4	0
Mühlschlag	0	0	0	0
Fischbach	0	0	0	0
Eich	0	0	0	0
Schirndorf	0	0	0	0
Rohrdorf	1	0	2	0
Dinau	0	0	3	0
Dallackenried	1	0	5	0
Summe	17	10	14	0

(Die Erhebung der Daten erfolgte anhand einer Luftbilddauswertung)

Für das Baugebiet „Amberger Strasse“ im Ortsteil Kallmünz besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Baugebiet ist aber noch nicht erschlossen und wird wohl auch kurzfristig nicht erschlossen. Hier stehen langfristig weitere 11 Baugrundstücke zur Verfügung.

Grundsätzlich stehen damit aktuell 52 Bauparzellen, die für eine Bebauung in Frage kommen, im Marktgemeindegebiet Kallmünz für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Unterberücksichtigung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die in Mischgebieten und Dorfgebieten zulässig sind, ist die tatsächliche Zahl geringer.

Sämtliche oben genannten Bauflächen befinden sich in Privateigentum, sodass langfristig gesehen davon ausgegangen werden muss, dass davon erfahrungsgemäß weniger als die Hälfte davon in den nächsten 20 Jahren veräußert oder selbst bebaut wird. Somit bleiben langfristig ca. 25 Bauparzellen übrig.

Für eine gewerbliche Nutzung kommen derzeit maximal 24 Parzellen in Frage, wobei hier aufgrund des größeren Flächenbedarfs von ca. 10 bis maximal 20 Parzellen ausgegangen werden kann. Dies bedeutet aber gleichzeitig nochmals eine Reduzierung der potentiellen Bauflächen für eine Wohnbebauung.

Auch wenn es sich hierbei nur um eine überschlägige Abschätzung handelt, zeigt sich deutlich, dass der zu erwartende Bedarf bei weitem nicht gedeckt werden kann.

Für den kurzfristigen Bedarf steht im gesamten Gemeindegebiet derzeit nur eine Parzelle des Allgemeinen Wohngebietes in Dallackenried zur Verfügung.

Eine Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken kann in dieser überschlägigen Ermittlung nicht berücksichtigt werden, der Markt Kallmünz bietet hier auch aufgrund der Baustruktur weitgehend nicht die Möglichkeiten und wenn nur in geringem Maß.

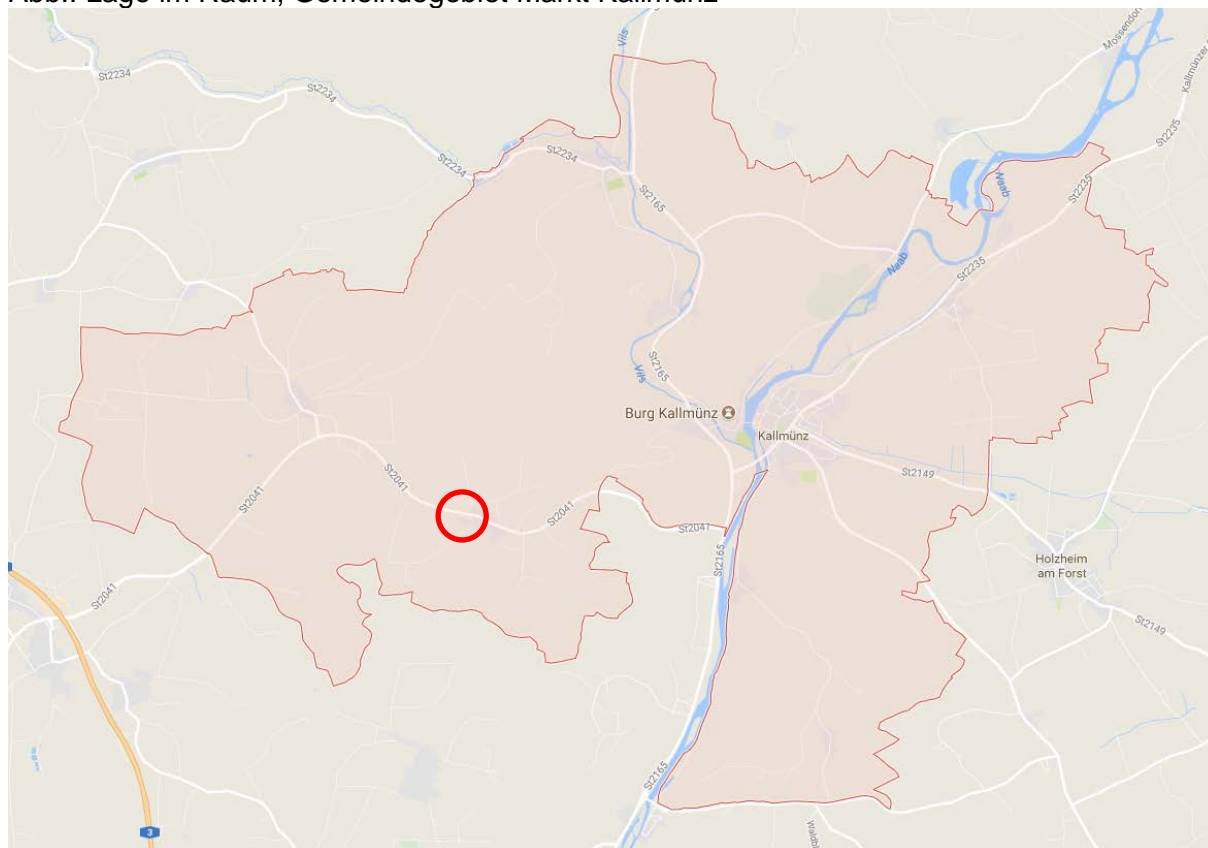
Wie sich unter anderem im Gemeindegebiet von Kallmünz in der letzten Jahren gezeigt hat, besteht durch den Mangel an verfügbaren, baurechtlich überplanten Grundstücken die Gefahr einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung durch einzelne Baugenehmigungen an den Ortsrändern, selbst oft ohne vorherige Aufstellung einer entsprechenden Satzung.

Daher ist der Markt Kallmünz angehalten, jede Möglichkeit zu nutzen, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Ortsteile zu bewirken.

1.5. Lage und Geltungsbereich

Der Ortsteil Dallackenried liegt im westlichen Teil des Gemeindegebietes von Kallmünz, ca. 3,0 km westlich des Hauptortes unmittelbar an der Staatsstraße ST 2041 zwischen Kallmünz und Beratzhausen.

Abb.: Lage im Raum, Gemeindegebiet Markt Kallmünz



Quelle: Google Maps; Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Südwesten des Ortsteils Dallackenried (siehe Planzeichnung). Er umfasst mit 16.941 m² die Flurnummer 193/7, sowie Teilflächen der Flurnummern 193, 192/1, 193/8, 1 und 12 der Gemarkung Dallackenried.

Der Flächenumfang ist der Plandarstellung zu entnehmen.

1.6. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Ein Teil der Flächen innerhalb des derzeit im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Zudem sind Verkehrsflächen, Grünflächen sowie landwirtschaftliche Flächen erfasst. Am östlichen Ortsrand von Dallackenried wurde mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieser 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt bzw. teilweise bereits gemäß der Ortsabrundungssatzung „Dallackenried“ vom 26.11.1997 bebaut. Im Norden an der Staatsstraße ST 2041 befindet sich das Betriebsgelände eines Sägewerkes. Landschaftsplanerische Ziele und Aussagen werden für diesen Bereich nicht getroffen.

Gemäß Regionalplan der Region Regensburg liegt der Ortsteil Dallackenried innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

2. Planungsinhalte

2.1. Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Darstellung der Bauflächen erfolgt als gemischte Bauflächen nach § 1, Abs. 1 Ziff. 2 BauNVO. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung der bereits bebauten Flächen. Für die bisher unbebauten Flächen besteht bereits eine Prägung durch die angrenzenden Nutzungen als Gewerbe bzw. Wohngebäude, sodass auch hier diese Art der baulichen Nutzung gerechtfertigt ist. Eine weitere Differenzierung erfolgt auf der Ebene der parallel durchgeführten Einbeziehungssatzung.

Durch die Erweiterung der Bauflächen besteht die Erfordernis zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (gemäß Leitfaden) erfolgt in Rahmen der parallel aufgestellten Einbeziehungssatzung. In der Änderung des Flächennutzungsplanes werden daher die Flächen gemäß dieser verbindlichen Festsetzungen als Grünflächen mit überlagernder Nutzung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)“ dargestellt. Auch sonstige Grünflächen werden hier bereits dargestellt.

2.2. Wesentliche Auswirkungen

Die künftigen Darstellungen im Flächennutzungsplan stellen teilweise eine nachträgliche Anpassung an den Bestand bzw. die per Ortsabrundungssatzung „Dallackenried“ vom 26.11.1997 festgelegten Bauflächen dar. Die Erweiterung stellt eine moderate, dem aktuellen Bedarf angepasste und angemessene Entwicklung dar. Sie ist städtebaulich vertretbar.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll, aufgrund der parallel durchgeführten Einbeziehungssatzung, lediglich auf die Auswirkungen auf der entsprechenden Maßstabsebene eingegangen werden.

Flächennutzung:

Durch eine spätere Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Auch durch eine Bebauung an anderer Stelle im Gemeindegebiet, insbesondere für die geplante gewerbliche Nutzung, würden landwirtschaftliche Flächen verloren gehen, für die mangels Verfügbarkeit von entsprechenden Baugebieten ebenfalls eine Bauleitplanung erforderlich wäre. Die

weiteren potentiell geeigneten Fläche n befinden sich in Privateigentum und können ohne Eingriffe in die Eigentumsrechte nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die geplante Flächennutzung entwickelt sich aus den vorhandenen Nutzungen in der Umgebung, was Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB ist. Auswirkungen auf weitere bestehende Nutzung sind daher nicht zu erwarten.

Erschließung und Infrastruktur:

Die geplante Erweiterung der gemischten Bauflächen ist die bestehende Infrastruktur und verkehrlicher Erschließung ausreichend. Nachteilige Auswirkungen sind auszuschließen.

Ver- und Entsorgung:

Am Ort sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Eine Erweiterung dieser ist erforderlich und aufgrund der zum gesamten Ortsteil von Dallackenried verhältnismäßig kleinen Erweiterung ohne die Gefahr von Engpässen möglich.

Brand- und Katastrophenschutz

Die Planung ermöglicht keine Umsetzung von Bauvorhaben, die eine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es sind die gleichen Nutzungen möglich, wie sie in der Umgebung vorzufinden sind, sodass keine erhöhtes Gefahrenpotential zu erkennen ist.

Bodenordnung:

Zur einfacheren Handhabung der dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen sind für diese eigenen Grundstücksgrenzen erforderlich. Die weitere Grundstücksteilung obliegt dem Eigentümer. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Immissionsschutz:

Ein durchgeführtes schalltechnisches Gutachten belegt, dass es durch die bestehenden Nutzungen zu keinen unzulässigen Überschreitungen der Lärmrichtwerte auf den zu überplanenden Flächen kommt. Von der neuen Bebauung ausgehende Beeinträchtigungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Denkmalschutz:

Boden- und Baudenkmäler sind nicht betroffen.

Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die durch die Erweiterung bedingte Erfordernis an Ausgleichsflächen kann vor Ort kompensiert werden. Zugleich ist eine Eingrünung des neuen Ortsrandes damit gewährleistet. Von einer Umweltprüfung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB abgesehen werden. Schutzgebiet, Biotope sowie sonstige naturschutzfachlich wertvolle Flächen sind nicht betroffen.

2.3. Alternativen

Die Marktgemeinde Kallmünz kann derzeit keine Flächen bereitstellen, die sich für eine gewerbliche Nutzung eignen, Wohnbauflächen sind nur äußerst begrenzt vorhanden. Baugrundstücke in Mischgebieten sind überwiegend in Privateigentum der und somit nicht verfügbar.

Für die geplante Betriebserweiterung bietet sich aus wirtschaftlichen, aber auch aus ökologischen Gründen eine Erweiterung am bestehenden Standort an. Somit kann der zusätzliche Flächenverbrauch minimiert werden.

Die stadtplanerischen Defizite befinden sich am genannten Ort, eine Behebung dieser kann auch nur dort umgesetzt werden.

Die Fragestellung nach weiteren Alternativstandorten erübrigt sich daher.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Einwände gegen die Planung oder sonstige Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht eingegangen.

Aufgrund der Einwendungen des Landratsamtes Regensburg (Sachgebiete 41-1 und 41-2) wurde die Begründung, insbesondere in den Punkten Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Bedarfsbegründung, wesentliche Auswirkungen sowie Alternativen überarbeitet und ergänzt.

Geringfügige Änderungen in der Darstellung ergaben sich durch die Änderungen hinsichtlich der Ausgleichs- und Grünflächen aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.

4. Verfahren

Die Änderung eines Flächennutzungsplanes kann gemäß § 13 BauGB Abs. 1 im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sofern die wesentlichen Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Dies ist im Rahmen der geringfügigen Erweiterung der dargestellten gemischten Bauflächen gegeben.

Zudem

- begründet die Planung nicht die Umsetzung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen,
- bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken eines Natura 2000-Gebietes,
- bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Hiervon wird Gebrauch gemacht. Von einer Umweltprüfung nach § 4 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Abgaben zu umweltbezogenen Belangen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 Absatz 1 ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abzusehen.

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Stephan Küster
Landschaftsarchitekt
An der Schloßbreite 37
93080 Pentling

Pentling, den

.....
Dipl.-Ing Stephan Küster