

Hammer Robert

Von: Poststelle - Markt Beratzhausen
Gesendet: Donnerstag, 29. Juni 2017 13:05
An: Hammer Robert
Cc: Meier Konrad - 1.Bürgermeister; Kuberski Dieter
Betreff: WG: Neuaufstellung Flächennutzungsplan
Anlagen: LRA, S 41, Stellungnahme FNPI Beratzhausen, frühzeitige Beteiligung.pdf; FNPI Beratzhausen, frühzeitige Beteiligung.pdf

Von: Pauli Christina [<mailto:Christina.Pauli@landratsamt-regensburg.de>]

Gesendet: Donnerstag, 29. Juni 2017 12:00

An: Poststelle - Markt Beratzhausen

Betreff: Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersenden wir Ihnen unser Anschreiben vom 28.06.2017 als auch die dazugehörigen Stellungnahmen
an die Fachstellen mit der Bitte um Kenntnisnahme und weitere Veranlassung.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Christina Pauli
Sachgebietsleiterin

Weiterleitung → E-Mail vom 30.06.17



**Landkreis
Regensburg**

Staatliches Landratsamt

Bauleit- und Landesplanung, Bodenordnung
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Altmühlstraße 3 | 93059 Regensburg
Telefon 0941 4009-435 | Telefax 0941 4009-426
christina.pauli@lra-regensburg.de
bauleitplanung@lra-regensburg.de

www.landkreis-regensburg.de





Regensburg, 28.06.2017

Az.: S 41-Pa/ FNPI "Beratzhausen"

S 41 - Bauleitplanung

Neuaufstellung Flächennutzungsplan „Beratzhausen“
Verfahrensschritt: § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage darf ich Ihnen die eingegangenen Stellungnahmen der nachfolgenden Fachstellen zu der im Betreff genannten Bauleitplanung per E-Mail übersenden:

- L 2, Rechtsamt
- L 18, Fachreferent für Denkmalschutz
- L 22, Tiefbau, Kreisbauhof
- S 31, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht und Gewässerschutz
- S 33-1, Immissionsschutz
- S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz

Die Fachstelle L 2A, Verkehrsentwicklung, Öffentlicher Personennahverkehr prüft derzeit den gegenständlichen Flächennutzungsplan und wird unverzüglich hierzu Stellung nehmen. Bedauerlicherweise konnte dies nicht zeitgemäß innerhalb der Monatsfrist erfolgen. Die Stellungnahme der vorbezeichneten Fachstelle wird selbstverständlich unverzüglich nachgereicht.

Seitens des Sachgebietes S 41, Bauleitplanung, bestehen nachfolgende Einwände:

Hinsichtlich der Darstellungen der bestehenden baulichen Nutzungen, Einzelgebäude und Siedlungsansätze mit geringem Gewicht bitten wir die Eintragungen innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft auf ihre Vollständigkeit zu überprüfen (Planzeichen E).

In den beiden Ortsteilen Schwarzentonhausen (südlich) und Haderlsdorf (westlich) werden gemischte Bauflächen dargestellt. Der geringe Umgriff vermittelt den Anschein, dass lediglich eine oder zwei Parzellen entwickelt werden sollen. Wir geben bereits jetzt zum Bedenken, dass die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind städtebauliche Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Davon ist u. a. auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen (BVerwG, B.v. 11.5.1999 a. a. O.). Das ist allerdings nicht stets schon dann zu bejahen, wenn der Bauwunsch eines Einzelnen den Anlass für die Planung bietet.

Die Ortsteile Oberpfraundorf, Unterpfraundorf und Rufenried weisen Bestandsgebäude auf, die an die geschlossene Ortslage angrenzen jedoch graphisch als Außenbereich dargestellt wurden. Das Landratsamt Regensburg rät diese Flächen einzubeziehen.

Die Planzeichen    fehlen in der Legende. Wir bitten um Ergänzung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Pauli

Sachgebietsleiterin

Anlage(n)

6 Stellungnahmen

SG L 2 Rechtsamt

Urschriftlich zurück

an
Sachgebiet S 41

im Hause

Vollzug des BauGB; Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan Beratzhausen mit integriertem
Landschaftsplan, Markt Beratzhausen
Verfahrensschritt: § 4 Abs. 1 BauGB

Zu vorgenanntem Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

- Die Belange des Sachgebietes sind von der Planung nicht berührt.
- Stellungnahme (siehe Anlage)
- Mit der Planung besteht Einverständnis.
- Mit der Planung besteht Einverständnis bis auf folgende Punkte:

.....
Ersforderliche Anträge auf Herausnahme von Flächen
aus ~~den~~ Landschaftsschutzgebieten wurde bislang
nicht gestellt.
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Regensburg, den 29.05.17
Sachgebiet L21

im Auftrag C. Innenfeld

SG L 18 Denkmalschutz

Urschriftlich zurück

an
Sachgebiet S 41

im Hause

Vollzug des BauGB; Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan Beratzhausen mit integriertem
Landschaftsplan, Markt Beratzhausen
Verfahrensschritt: § 4 Abs. 1 BauGB

Zu vorgenanntem Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

- Die Belange des Sachgebietes sind von der Planung nicht berührt.
- Stellungnahme (siehe Anlage)
- Mit der Planung besteht Einverständnis.
- Mit der Planung besteht Einverständnis bis auf folgende Punkte:


Die überplanten Gebiete befinden sich z. T. in der Nähe von Boden- und Baudenkmalern (s. Liste unten). Deshalb ist es zwingend erforderlich, dass die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege an den weiteren Planungen frühzeitig beteiligt wird (vgl. dazu den beiliegenden Flyer des BLFD).
.....

- Nr. 1 Beratzhausen Oberndorf: Grenz an BodenDM D-3-6936-0043 (Mesolithische Freilandstation)
- Nr. 2 Beratzhausen Oberndorf: Nähe BodenDM D-3-6936-0043 (Mesolithische Freilandstation)
- Nr. 7 Beratzhausen NW: Nähe BodenDM D-3-6836-0250 (Mesolithische Freilandstation, neolithische Siedlung)
- Nr. 8 Beratzhausen NW: Nähe BodenDM D-3-6936-0037 (Vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit verebneten Grabhügeln)
- Nr. 11 Mausheim: Nähe BauDM D-3-75-118-31 (Kath. Filialkirche St. Thekla, Saalbau mit eingezogenem Chor und Dachreiter mit verschindeltem Spitzdach, Mitte 18. Jh.; mit Ausstattung) und BodenDM D-3-6836-0184 (Archäologische Befunde und Funde im Bereich der Kath. Kirche St. Thekla in Mausheim, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen)
- Nr. 12 Schwarzenhonthausen: Nähe BauDM D-3-75-118-40 (Bauernhaus, eingeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit erneuerter Putzgliederung, 18./19. Jh.)
- Nr. 14 Hardt: Nähe BodenDM D-3-6836-0196 (Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Filialkirche St. Katharina in Hardt, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen)

Regensburg, den 31.5.2017

Sachgebiet

im Auftrag

L 18


SG L 22 Tiefbau, Kreisbauhof

Urschriftlich zurück

an
Sachgebiet S 41

im Hause

Vollzug des BauGB; Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan Beratzhausen mit integriertem
Landschaftsplan, Markt Beratzhausen
Verfahrensschritt: § 4 Abs. 1 BauGB

Zu vorgenanntem Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

- Die Belange des Sachgebietes sind von der Planung nicht berührt.
- Stellungnahme (siehe Anlage)
- Mit der Planung besteht Einverständnis.
- Mit der Planung besteht Einverständnis bis auf folgende Punkte:

Mit der Planung besteht Einverständnis, wenn die ausgewiesenen
Misch- und Wohngebiete bei Hausheim von der Kreisstraße RZ9
über Grundstückserwerb erschlossen werden.

Regensburg, den 16.06.2017
Sachgebiet

im Auftrag

[Handwritten signature]



Sachgebiet S41

Im Hause

Staatliches Landratsamt
Natur- und Umweltschutz

Frau Rank

Altmühlstraße 3, 93059 Regensburg
Raum 4.043
Telefon 0941 4009-269 oder 4009-0
Telefax 0941 4009-425
wasserrecht@lra-regensburg

Regensburg, 16.06.2017
Az.: S 31-64-Beratzhausen

Vollzug des Wasser- und Bodenschutzrechts;

Gesamtfortschreiben des Flächennutzungsplanes des Marktes Beratzhausen;

Stellungnahme des Sachgebiets S31 zu wasser- und bodenschutzrechtlichen Aspekten

hier: Ihr Schreiben vom 24.05.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bauleitplan nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Im Gemeindegebiet des Marktes Beratzhausen sind vier Wasserschutzgebiete vorhanden:
„Alter Ofen“, „Neumühle“, „Friesenmühle“ und „Beilstein“

Zumindest die Wasserschutzgebietsgrenzen „Neumühle“ stimmen nicht mit den uns vorhanden Plänen zur Verordnung vom 28.12.2004 überein. Die westliche Grenze ist nach unseren Plänen durch die schwarze Laber begrenzt.

Die Grenzen der Wasserschutzgebiete sollten daher nochmals mit den (größeren) Karten zur jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung abgeglichen werden.

2. Als Altlasten wurden die Bauschuttdeponie Rechberg und eine ehemalige Mülldeponie (Flurnr. 542/1, Gem. Oberpfraundorf) eingetragen. Im Altlastenkataster findet sich allerdings noch eine weitere Altlastenverdachtsfläche und zwar auf der Flurnr. 1123/2, Gemarkung Haag, und damit in der Zone I des Wasserschutzgebietes Friesenmühle. Zudem bestehen drei Flächen, die zwar aus dem Altlastenkataster wegen mangelnder Gewässergefährdung entlassen wurden, aber dennoch Verfüllungen mit Abfall (Bauschutt, Hausmüll) darstellen. Hier wird die Überlegung angeregt, diese in irgendeiner Weise kenntlich zu machen. Hierbei handelt es sich um die Flächen ehemalige Bauschuttdeponie Sinngrün, Flurnr. 1087/4, Gemarkung Rechberg

ehemalige Hausmülldeponie, Flurnrn. 973 und 973/54, Gemarkung Beratzhausen
ehemalige Hausmülldeponie, Flurnrn. 1265, 1236 und 1280/2, Gemarkung Mausheim

3. Die im Gemeindegebiet Beratzhausen vorhandenen Dolinen (verfüllt oder nicht) sind im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen. Dies ist – soweit uns Unterlagen vorliegen – erfolgt. Ggf. hat das Wasserwirtschaftsamt Regensburg dazu bessere Informationen.
4. Durch die Schwarze Laber ist ein Gewässer II. Ordnung vorhanden. Sollte es laut Wasserwirtschaftsamt Regensburg ein faktisches Überschwemmungsgebiet und die entsprechende Kartierung für die Schwarze Laber geben, wird angeregt, dieses in den Flächennutzungsplan zur Beachtung bei künftigen Baumaßnahmen zu übernehmen.
5. Für die angedachten Baugebiete bestehen aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine offensichtlichen Hinderungsgründe. Die genauere Betrachtung dieser Baugebiete kann erst anhand der Bauleitplanung erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen



Rank

Sachgebietsleiterin

Anlagen:

1 Geheft – i. R. -



Regensburg, 02.06.2017

**Immissionsschutzfachliche Stellungnahme
Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Marktes Beratzhausen
Frühzeitige Beteiligung TÖB**

Sehr geehrte Fr. Pauli,

bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Immissionen sind dabei wesentliche Bestimmungsfaktoren gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Wohn- und Arbeitsstätten sind vor sog. schädlichen Umwelteinwirkungen (vgl. § 3 Abs.1 BImSchG) zu schützen.

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz nennt die Trennung unverträglicher Nutzungen als vorrangigen Grundsatz des Immissionsschutzes (vgl. § 50 BImSchG). Dieser Grundsatz ist auch für die Bauleitplanung als „Abwägungsdirektive“ anzuwenden. Wenn die Einhaltung von Abständen nicht ausreichend für den Immissionsschutz ist oder wenn bestandsgeprägte Situationen die Einhaltung von ausreichenden Abständen nicht zulassen, müssen im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen des Immissionsschutzes vorgegeben werden. Grundsätzlich sollten Bauleitpläne, mit denen regelungsbedürftige Immissionssituationen zugelassen werden, auch Regelungen zur Lösung der Immissionskonflikte umfassen.

Ausreichender Schallschutz ist eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse. Zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung kommt im Rahmen der städtebaulichen Planung (Bauleitplanung) in erster Linie die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau- zum Einsatz. Die in der DIN 18005 enthaltenen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung stellen bei Beachtung einen angemessenen Schallschutz im Sinne des Vorsorgegedankens der Bauleitplanung sicher.

Die Orientierungswerte bilden im Bauleitplanverfahren Material für die Abwägung und können je nach Planungsfall auch unter- oder überschritten werden; davon ausgenommen sind die nicht abwägbaren

Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) bei der Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen, deren Überschreiten ein Zeichen für das Vorliegen sog. schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm darstellt.

Der planungsverantwortlichen Gemeinde (nicht dem Landratsamt) obliegt im Rahmen der Bauleitplanung eine umfassende Ermittlungs- und Prüfungspflicht. Die planende Gemeinde sollte dazu beispielsweise die (prognostiziere) Lärmbelastung von Neubaugebieten als Abwägungsmaterial zunächst ermitteln, bewerten und im Laufe des Verfahrens, mit anderen öffentlichen Belangen und privaten Interessen gerecht abwägen.

Dies gilt umso mehr, da Teile des Gemeindegebietes im Bereich von Verkehrswegen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen liegen. Im Rahmen der Planung sind insb. die Erkenntnisse bzw. Zielvorgaben aus der Lärmaktionsplanung für den Markt Beratzhausen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g) BauGB i. V. m. Lärmaktionsplanung für den Markt Beratzhausen; https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/umwelt/info/laermminderungsplan/laermaktionsplanung_beratzhausen270112.pdf)

Grundsätzlich sollten schalltechnische Untersuchungen vorzugsweise von fachkundigen Sachverständigen auf dem Gebiet des Schallschutzes durchgeführt werden (z. B. Messstellen i. S. d. § 29 b BImSchG).

Bei einzelnen Teilflächen ist in den Planunterlagen immer wieder die Rede von schalltechnischen Untersuchungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Bauleitplanung beginnt jedoch schon beim Flächennutzungsplan. Demzufolge sind bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundlegende Sachverhalte wie beispielsweise die Verkehrslärmbelastung (wenngleich noch nicht parzellenscharf möglich) zu ermitteln. Ein fundierter Abwägungsprozess braucht eine Datengrundlage.

Zu den einzelnen Flächen kann aus fachlicher Sicht Folgendes mitgeteilt werden:

Nr.	Ortsteil	Gebietsart	Beurteilung
1	Oberndorf	WA	Aus fachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung.
2	Oberndorf	WA	siehe Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren Spitzeranwesen.
3	Beratzhausen Mitte	WA	Es sollte vorab zumindest überschlägig schalltechnisch geprüft werden, inwieweit eine Beeinträchtigung durch die südlich angrenzenden Betriebsflächen gegeben sein kann (Fl. Nr. 655). Abhängig vom Ergebnis der Prüfung ist ggf. durch ein entsprechendes Planzeichen auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinzuweisen.
4	Beratzhausen Nord	WA	Aus fachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung. Es sollte jedoch eine ausreichende räumliche Trennung (z. B. Grüngürtel) zwischen Pferdehaltung (Fl. Nr. 883) und Wohnen vorgesehen werden.

5	Beratzhausen Nordost	WA	Die Verkehrslärmbelastung durch die angrenzende Staatsstraße sollte vorab geprüft werden, Abhängig vom Ergebnis der Prüfung ist ggf. durch ein entsprechendes Planzeichen auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinzuweisen. Die Untersuchung kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert (parzellenscharf) fortgeschrieben werden.
6	Beratzhausen Nordost	GE	Aus fachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollte eine schalltechnische Kontingentierung der Gewerbeflächen erfolgen.
7	Beratzhausen Nordwest	M	Da in gemischten Bauflächen auch Wohngebäude zulässig sind, sollte vorab zumindest überschlägig schalltechnisch geprüft werden, inwieweit eine Beeinträchtigung durch die östlich angrenzenden Betriebsflächen gegeben sein kann (Fl. Nr.552/79). Abhängig vom Ergebnis der Prüfung ist ggf. durch ein entsprechendes Planzeichen auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinzuweisen.
8	Beratzhausen Nordwest	WA	Es besteht eine Sichtverbindung zur Bahnlinie und zur Kreisstraße. Die Verkehrslärmbelastung durch diese Verkehrswege sollte vorab geprüft werden. Um zu prüfen ob mögliche Einschränkungen für die Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle (Fl. Nr. 552/57) zu befürchten sind, sollte das AELF beteiligt werden.
9	Beratzhausen Nordwest	WA	Aus fachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung. Der Bereich gegenüber der unmittelbaren Zufahrt zum Seniorenheim sollte jedoch von Wohnbebauung freigehalten werden (teilweise Rücknahme der WA-Flächen).
10	Haderlsdorf	M	Aus fachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung.

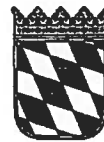
11	Mausheim	WA, M	Die Verkehrslärmbelastung durch die Verkehrswege sollte vorab geprüft werden. Abhängig vom Ergebnis der Prüfung ist ggf. durch ein entsprechendes Planzeichen auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinzuweisen. Die Untersuchung kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert (parzellenscharf) fortgeschrieben werden.
12	Schwarzenthonhausen	M	Aus fachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung.
13	Schwarzenthonhausen Süd	M	Aus fachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung.
14	Hardt	M	Aus fachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung.
15	Schrotzhofen	M	Die Verkehrslärmbelastung sollte vorab geprüft werden.
16, 17	Oberpfraundorf	M, GE _{NB}	<p>Aus fachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen das GE_{NB}. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung werden jedoch Nutzungsbeschränkungen erforderlich sein. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine schalltechnische Kontingentierung der Gewerbeflächen erforderlich.</p> <p>Die gemischten Bauflächen sind einer erheblichen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt, insb. das Flurstück 7 liegt im unmittelbaren Verkehrswegekrenz. Zudem befindet sich auf Fl. Nr. 15 eine landwirtschaftliche Hofstelle. Das AELF sollte daher beteiligt werden. Sofern das GE_{NB} verwirklicht wird, wirkt auch Gewerbelärm ein. Die Zuordnung wird für Wohnbebauung in Summe der möglichen Belastungen kritisch gesehen. Die Planung sollte überdacht werden.</p>
17, 18	Unterpfraundorf	GE, M, WA	<p>Zu den WA- und M-Flächen siehe Stellungnahmen zur Bauleitplanung „Am Hauswinkel“.</p> <p>Gegen die Gewerbeflächen bestehen aus fachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollte eine schalltechnische Kontingentierung erfolgen.</p>

19	Rechberg	WA	Die Flächen sind einer nicht unerheblichen Verkehrs-lärmbelastung sowie Anlagenlärm durch ein immissionsschutzrechtlich genehmigtes Zwischenlager inkl. Aufbereitungsanlage (Brecher) für Bauschutt ausgesetzt. Der Anlage wurden Immissionsrichtwertanteile in Bezug auf den Baubestand (MI) zugeordnet. Eine schalltechnische Betrachtung ist erforderlich. Die Vorgaben der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung sind dabei bestandsschützend zu beachten. Das Heranrücken der geplanten WA-Flächen kann mit Nachteilen für den Betrieb verbunden sein. Die Planung wird insofern kritisch gesehen.
20	Buxlohe	M	Aus fachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung.

Mit freundlichen Grüßen



Bastian Hofmann



**Vollzug des BauGB; Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan Beratzhausen mit integriertem Landschaftsplan, Markt Beratzhausen
Verfahrensschritt: § 4 Abs. 1 BauGB**

Umweltbericht

Allgemeine Hinweise:

Baufläche Nr. 3 (WA): Fläche beträgt 0,4 ha, nicht 0,04 ha (S. 15).

Baufläche Nr. 5 (WA): auf S. 19 als Gewerbegebiet bezeichnet, auch die Flächengröße ist falsch angegeben.

S. 34: Es handelt sich um Baufläche Nr. 12, nicht 11.

Baufläche Nr. 17 zweimal vorhanden (Oberpfraundorf + Unterpfraundorf).

Punkt 6: Neue Bauflächen im Einzelnen:

Nr. 1 Oberndorf (WA): Mit den beiden westlichen Teilen besteht Einverständnis.

Mit der östlich gelegenen, kleinen Fläche (0,14 ha) dagegen besteht kein Einverständnis. Östlich grenzt ein z.T. biotopkartierter Hangwald an. Durch die Wohnnutzung würde der Waldrandbereich verloren gehen (Einzäunung, gärtnerische Nutzung), weitere negative Auswirkungen auf den Waldrand/Wald sind zu befürchten, etwa Kompostablagerungen, Einwachsen von Neophyten, oder Eingriffe aus Furcht vor herabstürzenden Bäumen/Ästen sowie aufgrund der Beschattung. Waldrandstrukturen haben hohen ökologischen Nutzen, welcher hier verloren gehen würde. (In der Begründung zum Landschaftsplan, S. 35-36, wird im Übrigen auch auf die hohe Bedeutung der Waldränder hingewiesen).

Nr. 2 Oberndorf (WA): Einverständnis.

Nr. 3 Beratzhausen Mitte (WA): Einverständnis.

Nr. 4 Beratzhausen Nord (WA): Einverständnis.

Nr. 5 Beratzhausen Nordost (WA): Einverständnis. Es wäre wünschenswert, auch an der Südostseite die Eingrünung fortzuführen.

Nr. 6 Beratzhausen Nordost (GE): In der Beschreibung heißt es bzgl. der umgebenden Gehölzstrukturen: „die Erhaltung der Gehölzstrukturen ist anzustreben“ (S. 21). Diese sind gesetzlich geschützt und sorgen zudem für eine Eingrünung von Teilbereichen. Ein „Anstreben“ reicht daher nicht aus, sie sind zu erhalten und aus der GE-Ausweisung auszusparen.
Ansonsten besteht Einverständnis.

Nr. 7 Beratzhausen Nordwest (M): Aufgrund der exponierten Lage in Richtung Tal der Schwarzen Laber ist die Ausweisung einer Eingrünung an der Nordseite notwendig.
Die Darstellung der Ortsrandeingrünung an der Westseite des bestehenden GE-Gebietes muss entsprechend angepasst werden.

Nr. 8 Beratzhausen Nordwest (WA): Es besteht kein Einverständnis. Ein kartiertes und gesetzlich geschütztes Biotop (Gehölzstrukturen) wird hier überplant, welches für Wohnbebauung gerodet werden müsste. Wie die „Erhaltung der Gehölzstrukturen anzustreben ist“ (S. 25), kann nicht nachvollzogen werden, da diese einen nicht unerheblichen Teil des geplanten WA-Gebietes ausmachen.

Nr. 9 Beratzhausen Nordwest (WA): Es ist zu erwarten, dass das kartierte Biotop an der Nordgrenze im Zuge der Nutzung des Grundstücks beeinträchtigt wird (Gartenabfälle etc.), daher ist es aus unserer Sicht aus der Ausweisung des WA-Gebietes auszusparen. An der Westseite sollte eine Ortsrandeingrünung erfolgen. Ansonsten besteht Einverständnis.

Nr. 10 Hadersdorf (M): Lage im Landschaftsschutzgebiet. Bau besteht bereits.

Nr. 11 Mausheim (M / WA): Einverständnis.

Nr. 12 Schwarzenthonhausen (M): Entgegen der Darstellung (S. 34) und der Beschreibung (S. 33) liegt die Fläche komplett im Landschaftsschutzgebiet (die Grenze des LSG verläuft entlang der Straße).

Nr. 13 Schwarzenthonhausen Süd (M): Es besteht kein Einverständnis. Eine zeilenförmige Erweiterung der Ortschaft nach Süden hin würde den Ortsrand ausfransen und die Zersiedelung der Landschaft vorantreiben. Das Grundstück wird nördlich durch eine biotopkartierte Hecke abgegrenzt. Eine Bebauung wäre hier abgesetzt und ohne wirklichen Bezug zum bestehenden Ortsrand. Hiervon ist in der Erläuterung (S. 35) nicht die Rede. Insgesamt würde das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden.

Die Ausweisung eines M-Gebietes an dieser Stelle für vermutlich eine einzelne Bauparzelle erscheint äußerst fragwürdig und widerspricht dem Gebot, dass eine Bauleitplanung an die Erforderlichkeit für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gebunden sein muss.

Nr. 14 Hardt (M): Einverständnis.

Nr. 15 Schrotzhofen (M): Einverständnis.

Nr. 16 Oberpfraundorf (M): Einverständnis.

Nr. 17/1 Oberpfraundorf (GE): Einverständnis.

Nr. 17/2 Unterpfraundorf (GE/WA): Einverständnis

Nr. 18 Unterpfraundorf (GE):

Grundsätzliches:

Zunächst überrascht dieser Standort angesichts der äußerst schwierigen Suche für ein neues BayWa-Gelände noch bis vor 2 Jahren. Damals hieß es, andere Standorte stünden nicht zur Verfügung. Nur aus diesem Grund konnte der neue, vom Ort abgelegene Standort gerade noch mitgetragen werden.. Unabhängig davon stellt sich die Frage, warum ein zweites, wiederum nicht angebundenes GE entwickelt werden soll, statt das gerade entstehende zu erweitern. Im Sinne der Bauflächenkonzentration und zur Schonung der un bebauten Landschaft sollte von einer neuerlichen Ausweisung an anderer Stelle Abstand genommen werden.

Zur beantragten Änderung:

Die Landschaft östlich der A3 bei der Autobahnausfahrt Oberpfraundorf ist geprägt durch kleine landwirtschaftliche Weiler, durch ein abwechslungsreiches Relief und lange Baumreihen. Wenn man nach Osten blickt, insgesamt landschaftlich durchaus als „idyllisch“ zu bezeichnen. Dadurch, dass die Autobahn am höchsten Punkt liegt, wirkt sie nicht so störend wie an anderen Stellen. Durch die Hangneigung Richtung Osten liegt die geplante Gewerbefläche besonders exponiert und wäre weithin einsehbar. Letztendlich würde es zu erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommen. Hier wäre unbedingt eine Eingrünung an der Ostseite erforderlich. Die Darstellung einer „anzustrebenden Eingrünung“ ist allerdings aus unserer Sicht nicht ausreichend. Hier müsste die Ausweisung einer ausreichend breiten, öffentlichen Grünfläche mit Hecke erfolgen.

Nr. 19 Rechberg (WA): Die bestehende Bebauung entlang des Vogelherdweges bildet hier den Ortsrand. Rechberg wirkt hier abgeschlossen, was insbesondere hier auch durch die landschaftliche Topographie betont wird: Südlich des Vogelherdweges verlaufen die aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen talartig in Richtung Osten. Bei der geplanten WA-Zeile in dem unverbauten Tal würde es sich nicht um eine „Ortsrandschließung“, wie in Punkt 2.2 des Umweltberichts beschrieben, handeln, sondern um eine Erweiterung in einem Bereich, in dem eigentlich die Topographie eine natürliche Zäsur bildet. Insofern wäre es schade, wenn dies verloren gehen würde.

Nr. 20 Buxlohe (M): Einverständnis.

Punkt 9: Geschätzter Kompensationsbedarf: Bzgl. der vorgeschlagenen Kompensationsfaktoren kann noch keine Aussage gemacht werden, da es noch keine konkreten Aussagen zu Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen gibt. Konkrete Vorschläge zu Ausgleichsflächen fehlen ebenfalls.

Landschaftsplan:

Punkt 3.2.3: Schwerpunktgebiet Kulturlandschaftspflege: Bei „auf-den-Stock-setzen“ muss es korrekterweise „abschnittsweise auf-den-Stock-setzen“ heißen.

Punkt 6.4: Landschaftsschutzgebiet:

Die Ortschaft Unterlichtenberg befindet sich entgegen der Aussage nicht im Landschaftsschutzgebiet. Mit der Herausnahme von Rufenried aus dem Landschaftsschutzgebiet besteht kein Einverständnis. Die Ortschaft ist landwirtschaftlich geprägt, in letzter Zeit hat es keine großen Veränderungen mehr gegeben, insgesamt stellt sie ein typisches Element der Kulturlandschaft dar, das im LSG besonders zu bewahren ist. Der Zweck des LSG ist es, u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für sie typischen Landschaftsbildes zu bewahren. Insofern ist es richtig, dass sie im LSG liegt und es gibt keinen vernünftigen Grund, sie herauszunehmen. Das LSG stellt die bauliche und landschaftliche Qualität sicher.

Kartendarstellung:

Im aktuell noch gültigen Flächennutzungsplan sind in der 1. Änderung beim Gewerbegebiet „Am Geißweg“ an der Nordwestseite sowie Nordostseite Bäume und Sträucher geplant. In der Gesamtfortschreibung taucht dies allerdings gar nicht mehr auf.

Bzgl. der Darstellung nicht mehr vorhandener Biotope, im speziellen der Nasswiesen an der Schwarzen Laber nördlich von Beratzhausen, konnte noch keine Aussage gemacht werden.

Die LSG-Grenze bei Schwarzenhonthausen ist falsch dargestellt (siehe auch Fläche Nr. 12).

Für den Bebauungsplan „Am Hauswinkel“ Unterpfraundorf soll die Flurnr. 498, Gmkg. Rechberg, als Ausgleichsfläche dienen. Sofern der BP noch rechtzeitig vor Abschluss des FNP-Verfahrens rechtskräftig wird, ist diese Fläche noch im Plan nachzutragen.

Mit freundlichen Grüßen


Helmut Weigl