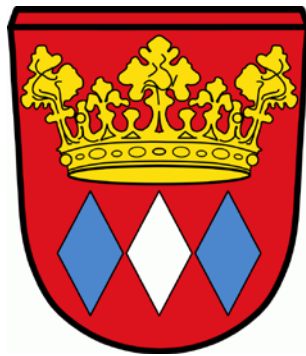


Flächennutzungsplan

Markt Kallmünz
Landkreis Regensburg



8. Änderung „Dallackenried Süd-West“

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurf
in der Fassung vom 24.01.2018

**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 2
Begründung	Seite 3
Inhalt Begründung	
1. Rahmenbedingungen	3
1.1. Anlass	3
1.2. Lage und Geltungsbereich	3
1.3. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	4
2. Planungsinhalte	5
2.1. Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan	5
2.2. Wesentliche Auswirkungen	5
3. Aufstellungsverfahren	5

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 Einbeziehungssatzung 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. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Der Entwurf zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Zeitraum vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
4. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Die Stellungnahmen wurden in der Sitzung am vom Marktgemeinderat behandelt. **Änderungen waren nicht erforderlich.** Der Marktgemeinderat hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom festgestellt.

Kallmünz, den
.....
Ulrich Brey
Erster Bürgermeister

6. Das Landratsamt Regensburg hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Dallackenried Süd-West“ in der Fassung vom mit Bescheid Nr. vom genehmigt.

Kallmünz, den
.....
Ulrich Brey
Erster Bürgermeister

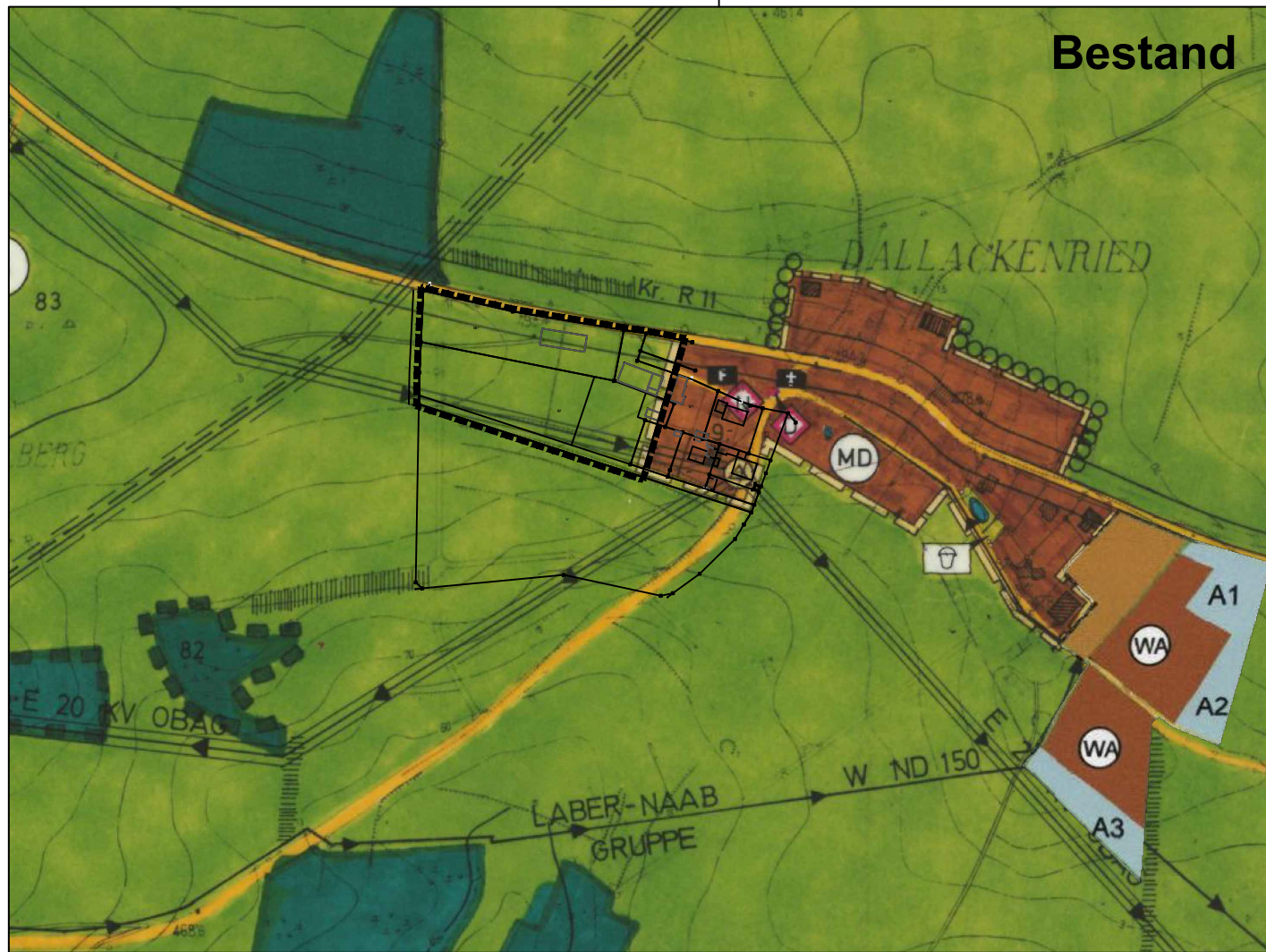
7. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Dallackenried Süd-West“ in der Fassung vom wurde am ausgefertigt

Kallmünz, den
.....
Ulrich Brey
Erster Bürgermeister

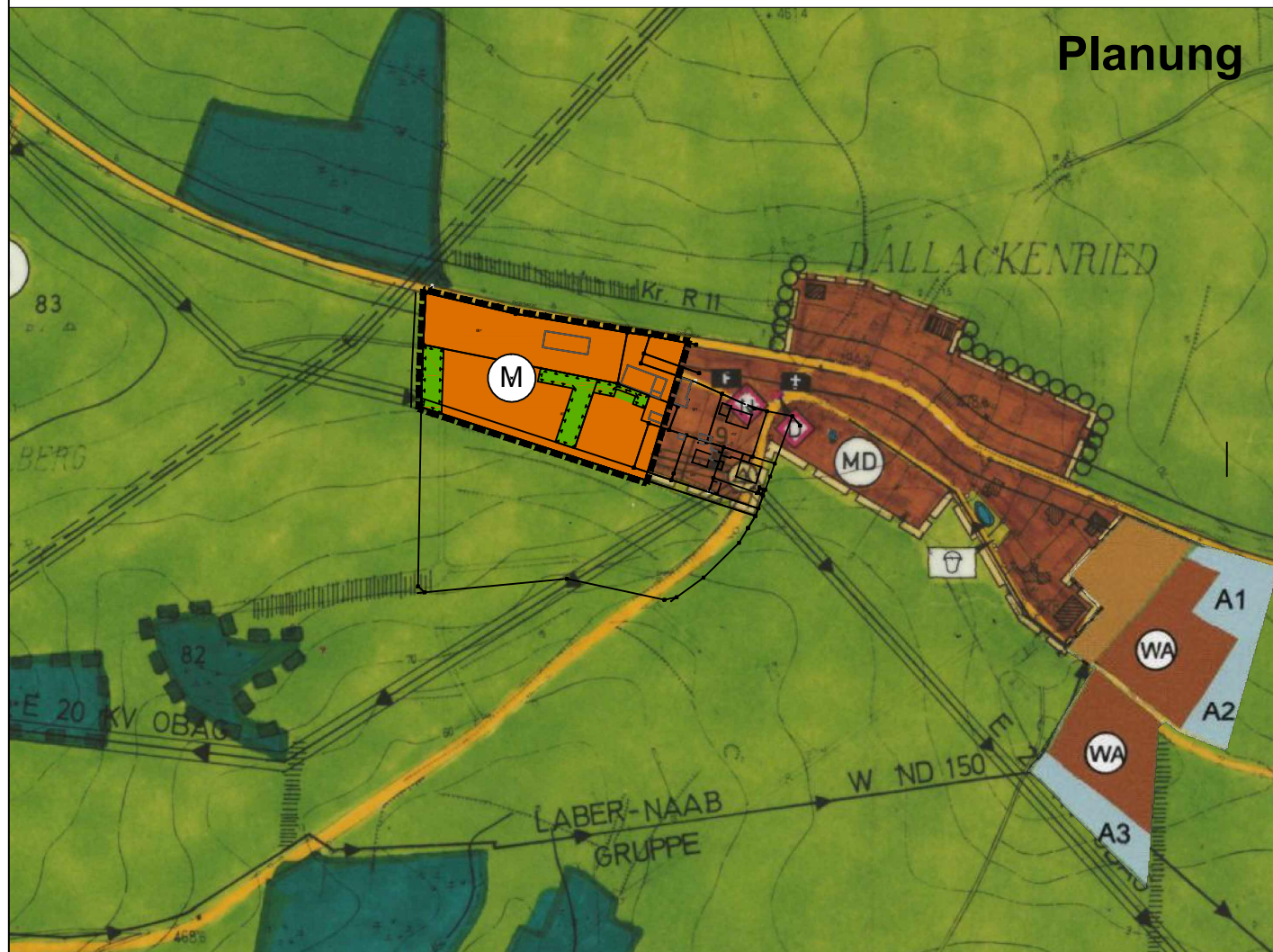
8. Die Erteilung der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplane wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft 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
.....
Ulrich Brey
Erster Bürgermeister

Bestand




Planung




LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

 gemischte Bauflächen

Grünflächen / Ausgleichsflächen

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

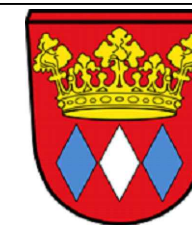
sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

Flächennutzungsplan

Markt Kallmünz
Landkreis Regensburg

8. Änderung "Dallackeried Südwest"



Markt Kallmünz
Keltenweg 1
93183 Kallmünz

PLANZEICHNUNG - ENTWURF

Seite 2

in der Fassung vom: 24.01.2018



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. Anlass

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.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Dallackenries Ost“ wurde dem stetigen Bedarf an Wohnraum in der Marktgemeinde Kallmünz nachgekommen und es wurde am östlichen Ortsrand von Dallackenried Bauflächen für ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier erfolgen derzeit die Erschließungsmaßnahmen.

Im Westen von Dallackenried befindet sich ein Sägewerk mit mehreren Hallen und Unterständen.

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. Aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Gewerbeflächen im Marktgemeindegebiet von Kallmünz und um den Betrieb am Ort erhalten zu können, plant der Eigentümer den Neubau einer größeren Lagerhalle. Er plant derzeit zudem den Neubau eines Wohnhauses sowie eine weitere landwirtschaftliche Einstellhalle und beabsichtigt seinen Wohnsitz ebenfalls an diese Stelle im Ortsteil zu verlegen.

In Abstimmung mit dem Markt Kallmünz, dem Landratsamt Regensburg sowie dem künftigen Bauherren soll daher eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB aufgestellt werden. Parallel dazu soll der Flächennutzungsplan geändert und an die künftigen Nutzungen 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.

1.2. 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).

1.3. 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 Nr. 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.

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.

Die durch die Erweiterung bedingte Erfordernis an Ausgleichsflächen kann vor Ort kompensiert werden. Zugleich ist eine Eingrünung des neuen Ortsrandes damit gewährleistet.

Auswirkungen auf die Umgebung insbesondere Immissionsschutzrechtliche Belange werden auf Ebene der Einbeziehungssatzung behandelt. Als Ergebnis sind hier keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

3. Aufstellungsverfahren

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 Bs. 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 24.01.2018



.....
Dipl.-Ing Stephan Küster