TEAM 4 **Bauernschmitt • Wehner**
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39 35 7-0

MARKT LAUTERHOFEN

17.7.2024

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan Markt Lauterhofen

Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umwelt-/Immissionsschutz
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf. – **Anlage fehlt, E-Mail Strehler vom 05.12.2022**
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Pettenhofener Gruppe, Lauterhofen
- Stadt Velburg
- Verwaltungsgemeinschaft Happurg
    - Gemeinde Alfeld
    - Gemeinde Happurg
- Verwaltungsgemeinschaft Henfenfeld, Gemeinde Offenhausen
- Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt, Gemeinde Pilsach
- Landesbund für Vogelschutz, Regenstauf
- Landesjagdverband Bayern e.V., Feldkirchen
- Landesfischereiverband Bayern e.V., Oberschleißheim
- Landschaftspflegeverband Neumarkt e.V., Neumarkt i.d.OPf.
- Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V., Uttenreuth
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V., München
- Wanderverband Bayern, Bischberg
- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V., Erbendorf
- Verein Wildes Bayern e.V., Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern, Miesbach

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen: *

- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Bauverwaltung
- Bundesamt für Infrastruktur u.a. der Bundeswehr, Bonn *
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf.
- PLEdoc GmbH, Essen *
- Markt Kastl
- Stadt Altdorf
- Gemeinde Berg
- Gemeinde Birgland

** sofern sich im weiteren Verfahren keine Änderungen ergeben*

<u>Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:</u>

- Regierung der Oberpfalz, Regensburg
- Regionaler Planungsverband Regensburg
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf.
    - Untere Naturschutzbehörde
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
- Einwendungen Öffentlichkeit

Regierung der Oberpfalz – 05.12.2022

Der Markt Lauterhofen hat die Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen und hat hierzu die Vorentwurfsplanung mit Schreiben vom 21.10.2022 bei der höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz eingereicht. Diese nimmt in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau wie folgt Stellung:

Der Flächennutzungsplanentwurf enthält Neuaufstellungen von Wohnbauflächen im Umfang von rd. 34,6 ha, Gewerbegebiete mit rd. 13,4 ha, Gemeinbedarfsflächen mit rd. 1 ha, Sondergebietsflächen mit rd. 17,9 ha sowie Misch- und Dorfgebiete im Umfang von rd. 9,2 ha.

Darüber hinaus nimmt die Marktgemeinde rd.24,7 ha Fläche gegenüber dem Flächennutzungsplan 2006 zurück.

Laut vorgelegten Planungsunterlagen enthält die Vorentwurfsplanung potenziell geeignete Siedlungsflächen im o.g. Umfang. Tatsächlich ausgewiesen werden sollen jedoch nur Flächen, bei denen eine Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer gegenüber der Marktgemeinde besteht. Damit sollen letztlich nicht alle auf Ebene des Vorentwurfs dargestellten Flächenneuausweisungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde dargestellt werden. Zur Ermittlung der Abgabebereitschaft der im Zuge der Vorentwurfsplanung dargestellten Potenzialflächen führt die Marktgemeinde aktuell parallel mit der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der Markt Lauterhofen nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Eigentümerbefragung durch (vgl. hierzu Begründung zum Vorentwurf in der Fassung vom 14.07.2022, S. 21).

Bewertungsmaßstab

Die kommunalen Bauleitpläne sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Das Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie die Regionalpläne legen diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest.

Bewertungsmaßstab stellen insbesondere die nachfolgend genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Kapitels 1 „Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns" sowie des Kapitels 3 „Siedlungsstruktur" des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) dar:

1 .2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Q Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...]

Für städtebauliche Planungen von Kommunen ist demzufolge ein Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und eine Verpflichtung zu flächensparendem Bauen verbindlich festgeschrieben. Demnach müssen Kommunen das Augenmerk bei der Bauleitplanung insbesondere auf die Nutzung von Brachflächen, die Schließung von Baulücken und die Nachverdichtung von Siedlungsgebieten richten. Eine flächensparende Siedlungsentwicklung trägt zudem zu geringeren Folgekosten im Bereich der technischen Infrastruktur bei.

Nachfolgend wird der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes unter Bezugnahme auf die aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern bewertet.

Ergebnis

Die vorgelegte Vorentwurfsplanung steht aktuell angesichts des von Seiten der Marktgemeinde bewusst im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dargestellten überdimensionierten Volumens an Wohnbau- und Gewerbeflächenneuausweisungen – welches aktuell keiner bedarfsgerechten Flächennutzungsplanung entspricht - sowie der fehlenden Be-

darfsbegründung für die Neuausweisung von Gewerbeflächen noch im Widerspruch zu den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Darüber hinaus kann die vorgelegte Wohnbauflächenbedarfsanalyse von hiesiger Seite nicht vollumfänglich akzeptiert werden und ist im Zuge des laufenden Bauleitplanverfahrens zu überarbeiten.

Begründung

Die Vorgehensweise der Marktgemeinde, mit einem größeren Mengengerüst an Flächenneuausweisungen ins Verfahren zu gehen und dieses dann im Laufe des Bauleitplanverfahrens im Lichte der Abgabebereitschaft der Grundeigentümer zu reduzieren, wird von hiesiger Seite grundsätzlich begrüßt.

Laut Planungsunterlagen verfolgt der Markt Lauterhofen seit vielen Jahren eine konsequente Strategie der Innenentwicklung (siehe hierzu Begründung zum Vorentwurf in der Fassung vom 14.07.2022, S. 22). Im Rahmen des Projektes „Neuland - Gemeinsam innen stark" hat die Marktgemeinde bereits 2011 alle Leerstände im Gemeindegebiet erfasst und eine intensive Eigentümerbefragung durchgeführt. Daneben hat die Marktgemeinde im Rahmen des ISEK die Innenentwicklung geprüft und angestoßen. Im Nachgang an das Projekt ist der Markt Lauterhofen immer wieder mit Eigentümern von erschlossenen baureifen Grundstücken in Baugebieten hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft in Kontakt getreten. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat der Markt Lauterhofen ein Baulückenkataster erstellt und frägt die Marktgemeinde aktuell erneut die Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern ab, um die Ergebnisse der Abfrage in die Flächennutzungsplanung einfließen zu lassen.

Im Hinblick auf die LEP-Festlegungen unter 3.1 (G), 3.2 (Z) und 1.2.1 (Z) bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob hierfür ein hinreichender Bedarf besteht, welcher in Abwägung mit anderen Belangen die Flächenneuinanspruchnahme rechtfertigt (siehe hierzu auch die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung", u.ä. abrufbar unter www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/, Stand 15. September 2021). In der Begründung ist eine Wohnflächen-Bedarfsermittlung enthalten.

Der Markt Lauterhofen ermittelt auf Basis eines angestrebten Bevölkerungswachstums von 5 % bis zum Jahr 2033 (+ 247 EW bis 2040), einer jährlichen Auflockerung von 0,3 % (Auflockerungsbedarf von 67 WE im Planungszeitraum) sowie unter Einbeziehung eines Reservebedarfs (1,5 % des jeweiligen Einwohnerbestands; + 23 WE) einen Wohnbauflächenbedarf von 12,53 ha bis zum Jahr 2040. Abzüglich der aktivierbaren Baulücken (max. 20 % von insg. 13,59 ha: 2,72 ha) ergibt sich ein **Wohnbauflächenbedarf von rd. 9,81 ha bis zum Jahr 2040**.

In Anbetracht der leicht positiven Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre sowie der vom Statistischen Landesamt positiv prognostizierten künftigen Einwohnerentwicklung der Marktgemeinde Lauterhofen ist grundsätzlich weiterer Wohnbaulandbedarf zu erkennen. Unter Bezugnahme auf die Auslegungshilfe kann der vorgelegte Wohnbauflächenbedarfsnachweis von hiesiger Seite jedoch nicht vollumfänglich mitgetragen werden und ist im laufenden Bauleitplanverfahren zu überarbeiten. Folgende Punkte erscheinen aus Sicht der Landesplanung nicht nachvollziehbar:

- Das im Rahmen der Ermittlung des Wachstumsbedarfs angesetzte angestrebte Bevölkerungswachstum von 5 % (als Mittelwert der Prognose des Demographie-Spiegels für Lauterhofen und der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Neumarkt i.d.OPf.). Den dargelegten Argumenten, welche die Wahl des Mittelwertes rechtfertigen sollen (u.a. regionalplanerisches Einstufen der Marktgemeinde als Grundzentrum sowie Lage in direkter Nachbarschaft zum Verdichtungsraum Neumarkt bzw. Nürnberg/Fürth/

Erlangen oder auch die Annahme einer hohen externen Nachfrage nach Bauflächen durch die außerordentlich positiv und dynamische Wirtschaftsentwicklung im Landkreis Neumarkt; siehe hierzu Begründung in der Fassung vom 14.07.2022, S. 24 f.), kann von hiesiger Seite nicht gefolgt werden. Aus landesplanerischer Sicht erscheint eine Orientierung an der vom Landesamt für Statistik prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für die Marktgemeinde Lauterhofen (Bevölkerungszunahme von + 3,6 % bis zum Jahr 2033) deutlich sachgerechter als die Wahl des o.g. Mittelwertes.

- Ein pauschal angesetzter Auflockerungsbedarf (jährliche Auflockerung von 0,3 %) ohne Bezug auf die spezielle Situation vor Ort kann von hiesiger Seite nicht anerkannt werden.

- Die Einbeziehung eines pauschal angesetzten Reservebedarfs (1,5 % des jeweiligen Einwohnerbestandes), um auf die Bodenpreise regulierend einzuwirken, Bauwilligen Alternativbauflächen anbieten zu können, unvorhersehbaren Entwicklungen vorzubeugen sowie als Brücke für die Zeit nach dem Prognosezeitraum zu dienen, erscheint aus hiesiger Sicht nicht gerechtfertigt.

Eine Gewerbeflächenbedarfsbegründung liegt aktuell nicht vor und ist im Zuge des laufenden Bauleitplanverfahrens zwingend zu ergänzen. Erst nach Vorlage einer nachvollziehbaren Gewerbeflächenbedarfsermittlung können die geplanten Gewerbeflächenneuausweisungen im Umfang von insgesamt rd. 13,4 ha aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung beurteilt werden.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass das im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbepark Lauterhofen Süd I" geplante Sondergebiet Einzelhandel im Süden von Lauterhofen im Widerspruch zu den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung steht (siehe hierzu RS vom 30.03.2022, Az. ROP-SG24-8314.12-94-16-3). Eine gesonderte Stellungnahme hierzu erfolgt zeitnah im Zuge der Behördenbeteiligung im laufenden Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Von Seiten des Sachgebietes Städtebau wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass weitere baurechtliche Belange nicht geprüft wurden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen zusammen mit den Kolleginnen und Kollegen des Sachgebietes Städtebau - gerne jederzeit in Rahmen eines persönlichen Gespräches bei der Regierung der Oberpfalz - zur Verfügung.

Regionaler Planungsverband Regensburg – 01.12.2022

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

Die Sondergebietsfläche für Photovoltaik SO2 südlich der B299 befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für Bodenschätze - Kalkstein Ca 3/1 „südöstlich Lauterhofen" (vgl. RP B lV 2.1.1 (Z) i.V.m. Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung").

Gemäß Regionalplan B lV 2.1.2 (Zl ist in diesen VRG der Gewinnung von Bodenschätzen der Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Als Vorranggebiete für die Gewinnung von Bodenschätzen werden Rohstoffflächen ausgewiesen, die zur Deckung des regionalen und überregionalen Bedarfs notwendig sind und in denen konkurrierende Nutzungsansprüche zurücktreten müssen (vgl. RP Begründung zu 2.1.2). Der geplanten Flächenausweisung SO2 kann daher aus regionalplanerischer Sicht nicht zugestimmt werden.

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Dem Grunde entspricht die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dem Kapitel I Grundsatz 3.2.3 des Regionalplans, wonach angestrebt werden soll, den unmittelbar an den Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen angrenzenden ländlichen Teilraum so zu entwickeln und zu ordnen, dass er seine Eigenständigkeit gegenüber dem Verdichtungsraum bewahren kann und nachteilige Verdichtungsfolgen vermieden werden. Das Vorhaben des Marktes Lauterhofen wird daher von hiesiger Seite ausdrücklich begrüßt.

lm Hinblick auf die geplanten Ausweisungen in den Ortsteilen Engelsberg, Deinschwang und Ballertshofen möchten wir darauf hinweisen, dass die vorgeschlagenen Flächen sich innerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete Nr. 12 „Kuppenlandschaft der Mittleren Frankenalb" und Nr. 6 „Westlicher Albtrauf" befinden. In derartigen Gebieten kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung") den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.
Gemäß Regionalplan (B ll 1.3) soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.
Den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu den vorgesehenen Flächen ist daher besondere Bedeutung beizumessen.

Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Naturschutz – 01.12.2022 / 03.12.2022

Stellungnahme [redacted] – 01.12.2022

Die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes wird begrüßt. Auf die beiliegende ergänzende naturschutzfachliche Stellungnahme von Frau Hapatzky vom 3. November 2022 wird hingewiesen.

Zum Vorentwurf 14.07.2022 wird folgende naturschutzfachliche Stellungnahme abgegeben:

Folgende Punkte sind zu ergänzen:

Vorschläge zur Ausweisung von Schutzgebieten (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 b) BNatSchG):
Kartenmäßige Darstellung der Vorschläge zu den geschützten Landschaftsbestandteilen und Grünbeständen laut ABSP. Ergänzung des Magerbiotopes „Engelloh" bei Trautmannshofen als Vorschlag geschützter Landschaftsbestandteil.

Ausweisung von Vorrangflächen für Sendemasten:
Um neue Standorte für Mobilfunkmasten möglichst schonend in das Landschaftsbild einzufügen, sollen geeignete Vorrangflächen für Sendemasten ausgewiesen werden. Dabei ist es wichtig, dass die Sendemasten so errichtet werden, dass keine bedrängende Wirkung für Ortschaften bzw. Anwohner ausgelöst wird. Hierzu wird ein Mindestabstand von 500 m zu Wohngrundstücken vorgeschlagen. Besonders schützenswerte Landschaften sind möglichst freizuhalten.

Klimawandel:
Der Klimawandel hat Auswirkungen auf verschiedene Landnutzungen. Auch die Landschaftsplanung muss auf die massive Veränderung reagieren und einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel leisten. Dementsprechend sollen in verstärktem Maße Maßnahmen aufgezeigt werden, wie mit den sich verändernden Umweltbedingungen im Hinblick auf Hitze, Dürre und Starkregenereignissen umgegangen werden kann, sowohl in den Siedlungsgebieten als auch im unbesiedelten Bereich sowie im Bereich Landbewirtschaftung und Forstwirtschaft.

Maßnahmen im besiedelten Gebiet: Stärkere Durchgrünung mit schattenspendenden Großbäumen zum Klimaausgleich, Wasserrückhaltung in der Fläche, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Solaranlagen auf den Dächern, etc.
Maßnahmen in der Landschaft: Flurdurchgrünung, Humusaufbau, Wasserrückhaltung in der Fläche, Agroforstwirtschaft und Permakultur.
Der Waldumbau und die Schaffung neuer stabiler artenreicher Wälder wurden unter Punkt 14.3.7 genannt.

Kartenblatt 5: Hier fehlt die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1510 Gmkg. Brunn. Diese Fläche wurde allerdings erst kürzlich ans Ökoflächenkataster gemeldet:

Zu den Baulandausweisungen:

Lauterhofen:
Das große Wohngebiet im Norden W1 sollte zum Erhalt des wertvollen Heckengebietes herausgenommen oder bis auf die Grundstücke Fl.Nrn. 3283 und 3284 stark reduziert werden. Dieser Bereich sollte zusammen mit dem nördlich angrenzenden Heckengebiet als Schwerpunktgebiet für die Kulturlandschaftspflege gekennzeichnet werden mit dem Ziel die Kleinstrukturen und das typische Landschaftsbild dort zu erhalten, extensive Bewirtschaftungsformen zu fördern und Pufferzonen anzulegen und zu entwickeln.

Mit W2 besteht Einverständnis.

W3 dagegen ist fraglich, weil es sich ebenfalls um ein Heckengebiet handelt. Es ist Grünland betroffen, dessen Wertigkeit im Sommerhalbjahr noch zu kartieren wäre. Es wird gebeten, diese Baugebietsausweisung zurückzustellen, da ausreichend andere Bereiche in weniger kritischen Lagen vorhanden sind.

Mit W4 und den beiden Sondergebietsausweisungen (SO soz) im Westen von Lauterhofen besteht Einverständnis.

W5 zusammen mit M1 sollte als innerörtliche Grünstruktur erhalten und weiterentwickelt werden. Gerade im Hinblick auf den Klimawandel sind klimaausgleichende innerörtliche Grünbestände extrem wertvoll. Der Bereich könnte in Richtung Freizeitanlage gestaltet werden.

Mit W6 besteht Einverständnis. Das Wohngebiet W7 dagegen ist eher weniger angebunden und liegt auch leicht erhöht. Ein Baugebiet würde hier einen Fremdkörper in der Landschaft darstellen, weil die Fläche nicht organisch an die nächsten Bauflächen angebunden ist. Es handelt sich um sehr flachgründige Kalkscherbenäcker mit hohem naturschutzfachlichem Potenzial für die Entwicklung von Ackerwildkräutern bei entsprechend extensiver Bewirtschaftung. Das Wohngebiet W7 sollte deshalb herausgenommen werden, zumal es laut der Themenkarte „Erholung" von einem Wanderweg sozusagen „eingekreist" ist.

Mit den Gewerbegebietsausweisungen G1 und G2 besteht Einverständnis.
Mit der Gemeinbedarfsfläche Gem1 besteht Einverständnis.

Mit dem Sondergebiet SO2 für PV besteht grundsätzlich Einverständnis. Die aktuelle Planung umfasst jedoch bereits einen größeren Bereich.

Dippersricht:
Mit M1 besteht Einverständnis
Zum Sondergebiet SO1 PV wurde im Bauleitplanverfahren bereits eine Stellungnahme abgegeben. Grundsätzliche Einwände dazu bestehen nicht.

Traunfeld:
Mit W1 besteht grundsätzliche Einverständnis, wenn die Gehölzgruppen erhalten bleiben. Das Grünland ist im weiteren Verlauf des Verfahrens auf seine Wertigkeit im Hinblick auf die Schutzvorschriften des Art. 23 Abs. 1 Nr. 6 BayNatSchG und § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG (arten- und strukturreiches Dauergrünland / magere Flachlandmähwiesen) zu kartieren.
Mit W2 und W5 besteht Einverständnis.
W3 und W4 sollte zum Erhalt des dortigen reizvollen Ortsrandes und des Gehölzbestandes auf dem Steinriegel/Felsknock (Schutz nach § 30 BNatSchG !) aufgegeben werden.

Deinschwang:
Mit W1 und W2 besteht Einverständnis, wobei der Streuobstbestand am Ortsrand bei W2 erhalten werden sollte.

Ballertshofen:
W1 ist zum Erhalt des landschaftsbildprägenden Gehölzbestendes abzulehnen. Hier ist im Süden noch ausreichend unproblematische Fläche für eine Bebauung vorhanden.
Mit W2 und Gem1 besteht Einverständnis.

Gewerbegebiet „Hohe Birke":
Die Gewerbegebietserweiterung in Richtung Süden entlang der Straße bietet sich an, wobei die Flächen erst abfallen und dann die Hangneigung wieder ansteigt und auf dem Grundstück Fl.Nr. 1784 eine Kuppe bildet. Zum Schutz des Landschaftsbildes sollte die Gewerbegebietsentwicklung vor der Kuppe gestoppt und die Kuppenlage von einer Bebauung freigehalten werden. Das Grünland ist im weiteren Verlauf des Verfahrens auf seine Wertigkeit im Hinblick auf die Schutzvorschriften des Art. 23 Abs. 1 Nr. 6 BayNatSchG und § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG (arten- und strukturreiches Dauergrünland / magere Flachlandmähwiesen) zu kartieren.

Muttenshofen liegt nun im Wasserschutzgebiet „Hallerbrunnen" in der Schutzzone WIIIA, hier ist laut Schutzverordnung (Bekannt gemacht und in Kraft getreten am 30. November 2022) die Ausweisung von neuen Baugebieten verboten. Näheres hierzu ist evtl. der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zu entnehmen.

Die Baugebietsausweisung M1 am **Landnerhof** kann mitgetragen werden.

Gebertshofen: M1 kann mitgetragen werden.

Ramertshofen:
Mit M2 besteht Einverständnis.
M1 wäre nur ein Bauplatz und überspringt den schönen Ortsrand mit der Streuobstwiese. M1 sollte deshalb fallengelassen werden. Auf Fl.Nr. 1599 steht noch eine Baulücke für eine mögli-

che Bebauung bereit. Die nördlich angrenzende Streuobstwiese auf Fl.Nr 1598 sollte als zu erhaltende Ortsrandeingrünung ausgewiesen werden.
Die beiden am westlichen Ortsrand liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 1596 und 1596/1 haben sich zu ökologisch interessanten und wertvollen, verwilderten, brachgefallenen Ruderalflächen mit Gehölzbestand entwickelt, die als mögliche Baugrundstücke herausgenommen werden sollten.

Wilfertshofen:
Im Dorf befinden sich noch große Freiflächen und Baulücken. Mit M2 und M3 besteht Einverständnis, wobei M3 wegen der Kuppenlage nicht ideal ist. M1 ist wegen der unorganischen Entwicklung entlang der Straße zum Schutz des Landschaftsbildes zu streichen.

Pettenhofen:
Im Dorf sind noch viele Freiflächen und Baulücken vorhanden. Deshalb ist mit weiteren Baulandausweisungen sparsam umzugehen.
Mit W1 besteht Einverständnis, wobei das Grünland im Hinblick auf seinen gesetzlichen Schutz zu kartieren ist. Bei der Ortseinsicht wurde festgestellt, dass bei der Einbeziehungssatzung Pettenhofen die Eingrünung immer noch nicht so hergestellt ist, wie es in der Satzung festgesetzt ist. Hier wird der Markt Lauterhofen gebeten, die fachgerechte Herstellung der Eingrünung zu veranlassen.
Der östliche Teil des Wohngebiets W2 ist zum Erhalt der Heckenlandschaft aufzugeben. Dieser Bereich sollte als Schwerpunktgebiet für die Kulturlandschaftspflege gekennzeichnet werden mit dem Ziel die Kleinstrukturen und das typische Landschaftsbild dort zu erhalten, extensive Bewirtschaftungsformen zu fördern und Pufferzonen anzulegen und zu entwickeln.
Mit dem westlichen Teil von W2, mit W3 und W4 besteht Einverständnis.
W5 soll aufgegeben werden, weil raumbildende und landschaftsbildprägende Gehölzbestände einen schönen Ortsrand bilden, der für das Landschaftsbild wichtig und erhaltenswert ist. Dasselbe gilt für W8.
Mit W6 besteht Einverständnis, jedoch wurde festgestellt, dass hier eine Hecke auf den Stock gesetzt und vermutlich landschaftsbildprägende Bäume in der Hecke abgeschnitten wurden.
Die Behandlung dieser Hecke entspricht nicht den Vorgaben wie sie unter Punkt 14.3.3 Hecken und Feldgehölze für eine fachgerechte Heckenpflege beschrieben sind. Insbesondere wurden keine Überhälter und Großsträucher belassen.
Außerdem sind die Grünlandbestände im weiteren Verfahren im Hinblick auf ihren gesetzlichen Schutzstatus zu kartieren.
Mit W 7 besteht Einverständnis.

Mit M1 besteht Einverständnis

Trautmannshofen
Mit den Bauflächenausweisungen besteht Einverständnis.
Der Magerrasen „Engelloh" wäre eines Schutzvorschlages würdig (geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG).

Mit M1 in **Nattershofen** besteht Einverständnis.

Mantlach
Mit M1 besteht Einverständnis, wenn der orts- und landschaftsbildprägende Baumbestand erhalten bleibt.

Engelsberg
Mit W1 und W2 besteht Einverständnis, wobei das Grünland im Hinblick auf einen gesetzlichen Schutzstatus zu kartieren ist.

M1 sollte aufgegeben werden, um die langgestreckte Entwicklung der Bebauung entlang der Straße nicht zu verstärken. Der kleine Bauerngarten mit dem landschaftsbildprägenden großen Baum bildet hier einen schönen Ortsrand-Abschluss. Der Erhalt dieser ansprechenden Ortsrand-Situation ist umso wichtiger als dieser Bereich in einer Abbiegung des Jurasteigs-Wanderweges liegt. Außerdem sind dorfeinwärts auf dem Grundstück Fl.Nr. 142 noch Baulücken vorhanden, wobei hier dringend eine Ortsrandeingrünung nach Süden aufgebaut werden müsste.

Unter Punkt 5.7 ist zu erwähnen, dass der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" mittlerweile fortgeschrieben und an die Bayerische Kompensationsverordnung angepasst wurde.
Für diese neuen geplanten Bauflächen wurde ein voraussichtlicher Ausgleichsflächenbedarf nach dem Modell des alten Leitfadens von 2003 abgeschätzt. Dabei ist man bei Wohnbauflächen vom Ausgleichsfaktor 0,3 ausgegangen, was sich eher im unteren Bereich der Spanne bewegt und deshalb erhöht werden sollte, damit man einen realistischeren Wert erhält.

Zur vorausschauenden Bereitstellung dieser Ausgleichsflächen wird empfohlen, das gemeindliche Ökokonto fortzuschreiben und sich dabei an der Flächenkulisse auf Seite 95 als gesamtörtliches Konzept zu orientieren.

Bei der Beschreibung zum Ökokonto unter Punkt 15.2 sollen bitte die aktuellen Vorgaben aus der Bayerischen Kompensationsverordnung (s.17) aufgenommen werden. Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen zum Aufbau eines Ökokontos sind auch vorrangig die unter Punkt 14.3.8 genannten Gestaltungsmaßnahmen zur Flurdurchgrünung mitaufzuzählen. Wichtig ist es dabei kurzfristig wirksame Maßnahmen umzusetzen wie z.B. Gehölzpflanzungen in der Landschaft sowie die Anlage von Tümpeln und Kleingewässern für die derzeit stark in Rückgang begriffenen Amphibien und auch um das Wasser in der Fläche zu halten (Wasserrückhaltung und Klimaausgleichsfunktion). Anstelle von Waldumbau als Ausgleichsmaßnahme ist die Neubegründung von Wald anzustreben. Dies dient dem Klimaausgleich sowie dem Boden- und Grundwasserschutz, der Erholung und dem Naturgenuss und der Aufwertung des Landschaftsbildes.

Umweltbericht:

Im Umweltbericht sind unter Punkt 4.4 die Biotope nach Art. 23 BayNatSchG mitaufzunehmen.

Im Flächennutzungsplan sind unter Punkt 9.2 vier Biogasanlagen genannt, in der Themenkarte „Landschaftsbild" sind aber nur 3 Biogasanlagen enthalten.

Themenkarte „Natur- und Sachgüter": Im Norden von Lauterhofen zieht sich die Heckenlandschaft bis an die Nordgrenze der Bebauung heran. Deswegen ist auch die Baugebietsausweisung W1 ganz oder zumindest zum großen Teil abzulehnen.

Stellungnahme [redacted] – 03.12.2022

In den Plänen sind nicht alle festgesetzten Ausgleichsflächen dargestellt.

Es sollte mehr Gewicht auf die Einbindung der Ortsränder ins Landschaftsbild gelegt werden, insbesondere dann, wenn Landschaftsschutzgebiete angrenzend bzw. sich in unmittelbarer Nähe befinden z.B. Deinschwang, Traunfeld, Nattershofen.

Im Hinblick auf die zwei Sondergebiete SO 3 und SO 4 für Windenergie um den Weiler Grafenbuch ist zu bedenken, dass sich hier im Umgriff ein bekannter Brutplatz der störungsempfindli-

chen Vogelart Schwarzstorch befindet. Ferner sind Bereiche der Sondergebiete SO 3 und SO 4 in der Waldfunktionskarte als Wälder für die Erholung dargestellt.

Ergänzend zu den Artenschutzmaßnahmen unter Pkt. 14.5 sei vermerkt, dass es für den Landkreis Neumarkt ein botanisches Artenhilfsprogramm gibt, welches sich dem Erhalt und der Förderung stark bedrohter Pflanzenarten widmet. Auch im Gemeindebereich Lauterhofen finden sich solche Standorte.

Unter dem Punkt 14.6. Lenkung der Erstaufforstungen sind unseres Erachtens nicht nur Magerrasen, Hangbereiche und Talräume als Offenlandlebensräume zu erhalten, sondern auch Bereiche mit artenreichem Grünland sowie kleinteilige Kulturlandschaften, die durch Streuobstbestände, Hecken und Magerrasen geprägt sind.

Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern – 30.11.2022

Der Flächennutzungsplanentwurf sieht u.a. die Ausweisung von Sonderbauflächen Windenergie (SO 1- SO 6) vor. Diese Bereiche liegen flächig im Anlagenschutzbereich einer Flugsicherungseinrichtung (Mittersberg Radar). Im späteren (BImSchG-) Genehmigungsverfahren wird durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung sowie die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH zu prüfen sein, ob diese Planungen verwirklicht werden können. Die Planung steht daher unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung sowie der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung stellt auf seiner Homepage für Planer das Info-Tool „3D-Vorprüfung BAF-Anlagenschutz" unter nachfolgendem Link

https://anlagenschutz.baf.bund.de/3dvorpruefung/start

zur Verfügung. Wir möchten hiermit auf diese Planungshilfe hinweisen.

Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 24.11.2022

1. Lauterhofen
W2: Das Planungsgebiet liegt unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Aufgrund der Topographie mit einem Gefälle von knapp 10% muss unter ungünstigen Umständen bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden.

2. Traunfeld
W3, W4: Der südliche Bereich des Planungsgebietes W3 und die gesamte Fläche W4 liegt im wassersensiblen Bereich. Der wassersensible Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden. Im vorliegenden Fall ist der wassersensible Bereich bedingt durch das Trockental. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Unter ungünstigen Umständen können Erdabschwemmungen und wild abfließendes Wasser zu Schäden führen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir empfehlen daher die betroffenen Bereiche von Bebauung freizuhalten. Mindestens sind, um Schäden vorzubeugen, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Für den Ortsteil Traunfeld wird ein Sturzflutrisikomanagementkonzept erstellt. Darin enthalten sind hydraulische Berechnungen und Überschwemmungsgebietsermittlungen für Starkregenereignisse verschiedener Jährlichkeiten. Die Ergebnisse dieses Konzept sind nach Fertigstellung zu berücksichtigen.

3. Muttenshofen
M1/ M2 / M3: Die Planungsgebiete liegen im beantragten Wasserschutzgebiet Lauterhofen Hallerbrunnen (Zonen IIIA und IIIB2). Das Festsetzungsverfahren ist weit fortgeschritten. Das Wasserschutzgebiet wurde im wasserrechtlichen Verfahren seitens des Wasserwirtschaftsamts begutachtet und hat den Status der Planreife. Es ist daher bei der Beurteilung des vorliegenden Entwurfs zu berücksichtigen. Unserer Kenntnis nach soll die Festsetzung zeitnah im Amtsblatt veröffentlicht werden. Im uns vorliegenden Festsetzungsentwurf ist in der Zone IIIB2 die Ausweisung neuer Baugebiete zulässig, in Zone IIIA jedoch verboten.
Sollten die Bereiche, die in der Zone IIIA des künftigen Wasserschutzgebietes liegen, nicht aus dem Entwurf herausgenommen werden, ist beim Landratsamt Neumarkt für den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan ein Antrag auf Befreiung von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung zu stellen.

4. Sonstige Hinweise
Grundsätzlich liegen die vorgesehenen Erweiterungsflächen nicht in vorläufig gesicherten bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Sie sind zudem nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Abgesehen von den unter 1. bis 3. aufgeführten Punkten haben wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Ergänzungs- oder Änderungsvorschläge.

Gegen den Flächennutzugsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Staatliches Bauamt Regensburg – 30.11.2022

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Regensburg keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Beabsichtiqte eigene Planungen und Maßnahmen,
die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Freistaat/Bund besteht für den Bereich der o. g. Bauleitplanung die Absicht im Zuge der St 2164 und der 8299 einen Radweg anzulegen.

2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,
die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (2.8. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Anpflanzungen entlang der Straßen, welche sich in der Baulast des Bundes oder des Staats befinden sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg vorzunehmen.

Erschließung

- Das von der Bauleitplanung dargestellte GE 1 schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße 2236 von Abschnitt 620, Station 0,500 bis 0,760 ein. Verkehrlich ist eine Anbindung über das bestehende GE „Hohe Birke" an die St 2236 über die Zufahrt bei Abschnitt 620, Station 0,330 vorzusehen. Eine neue Zufahrt zur Staatsstraße wird nicht in Aussicht gestellt. Auch die Anbindung über den parallellaufenden Wirtschaftsweg soll unterbleiben, da die Einmündung nicht verkehrsgerecht ausgebaut ist. Alternativ wäre eine Anbindung an die GVS nach Reitelshofen denkbar. Dann müsste jedoch aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf Kosten der Kommune die Kreuzung mit der St 2236 durch Linksabbiegespuren ergänzt werden.

  Über den Kreuzungsumbau hat die Kommune **vor** Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt Regensburg zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine de-

taillierte Planung erforderlich. Der Baubeginn kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i.V.m. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG). Die Mehrkosten sind auf Grundlage der Ablösebeträge-Berechnungsverordnung (ABBV) abzulösen.

Die Kommune übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

- Das von der Bauleitplanung dargestellte SO 1 und SO 2 schließen den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße 2236 von Abschnitt 650, Station 1,900 bis 2,350 ein. Die Anbindung soll über das bestehende untergeordnete Straßennetz erfolgen.

- Das von der Bauleitplanung dargestellte W 4 schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße 2236 von Abschnitt 650, Station 2,200 bis 2,400 ein. Die Anbindung an die St 2236 soll ebenfalls über das bestehende untergeordnete Straßennetz erfolgen.

  Durch die Ausweisung der Sondernutzungs- und Wohngebiete ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der Kreuzung bei Abschnitt 650, Station 2,400 der St 2236 zu rechnen.

  Ein Umbau mit Linksabbiegespuren der Kreuzung in straßenbauamtlicher Baulast wird erforderlich (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

  Über den Kreuzungsumbau hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt Regensburg zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Der Baubeginn kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen.

  Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

  Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i.V.m. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG). Die Mehrkosten sind auf Grundlage der Ablösebeträge-Berechnungsverordnung (ABBV) abzulösen.

  Die Kommune übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

- Das von der Bauleitplanung dargestellte W 6 und W 7 schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße 2236 von Abschnitt 650, Station 3,100 bis 3,950 ein. Die Hauptzufahrt zur St 2236 sollte über die Gemeindeverbindungsstraßen bei Abschnitt 650, Station 2,940 erfolgen. Je nach Art und Umfang der Ansiedlung wird künftig eine bauliche Anpassung der Zufahrten zur St 2236 bei Abschnitt 650, Station 3,450 und 3,990 benötigt werden.

Über den Kreuzungsumbau hat die Kommune **vor** Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt Regensburg zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Der Baubeginn kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG bzw. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG). Die Mehrkosten sind auf Grundlage der Ablösebeträge-Berechnungsverordnung (ABBV) abzulösen.

Die Kommune übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

- Das von der Bauleitplanung dargestellte SO 3 schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße 2164 von Abschnitt 100, Station 0,120 bis 0,200 ein. Hier wurde bereits eine Vereinbarung zum Bau einer Linksabbiegespur mit der Kommune geschlossen. Ebenfalls wurde die Kostentragungspflicht geregelt.

- Das von der Bauleitplanung dargestellte GE 3 schließt den Bereich der freien Strecke der Bundesstraße 299 von Abschnitt 1040 Station 1,230 bis 1,400 und der Staatsstraße 2164 von Abschnitt 100, Station 0,220 bis 0,380 ein. Die Anbindung an die St 2164 erfolgt ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz, wie im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt.

- Das von der Bauleitplanung dargestellte SO 2 schließt den Bereich der freien Strecke der Bundesstraße 299 von Abschnitt 1040, Station 0,080 bis 0,400 ein. Eine Anbindung an die B 299 soll über die Zufahrt bei Abschnitt 1040, Station 0,080 erfolgen. Eine Bildwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße ist vollständig auszuschließen. Hierzu ist ein fachkundiges Ingenieurbüro mit einer Untersuchung zu beauftragen.

Sichtflächen

Die in den Plan einzutragenden Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße in Abhängigkeit von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit darzustellen (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL 2012).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für

die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen
aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV).

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV).

Wir bitten um Übersendung eines Marktgemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Regensburg zu übersenden.

Deutsche Telekom Technik GmbH – 04.11.2022

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

Wir bitten Sie, in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Beschlussvorschlag

<u>Einwendungen Öffentlichkeit</u>

[redacted], 92283 Lauterhofen – 04.12.2022

Bezüglich der geplanten Wohnbauflächen im Norden von Lauterhofen gebe ich folgende Hinweise und empfehle die entsprechende Ergänzung im weiteren Verfahren:

Unter Nr. 5.5.1 der Begründung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom 14.07.2022 ist beschrieben, dass durch mögliche Wohnbauflächen (W1) das bestehende Wohngebiet im Norden von Lauterhofen erweitert werden könnte.

Es ist geplant, dass die Wohnbauflächen im Osten durch eine Streuobstwiese begrenzt werden. Hiermit weise ich darauf hin, dass das Grundstück, welches mit Obstbäumen bepflanzt ist (FlNr. 3295; Gmkg. Lauterhofen) naturfachlich keinen Beschränkungen (z. B. Biotop) unterliegt. Das Grundstück weist eine stärkere Südneigung auf als manch andere Grundstücke im Westen des Bereichs und ist demnach topografisch für eine Wohnbauflächenfestsetzung gut geeignet; auch nicht zuletzt, weil es ebenso an die letzte Hausbebauung des Ortes angrenzt.

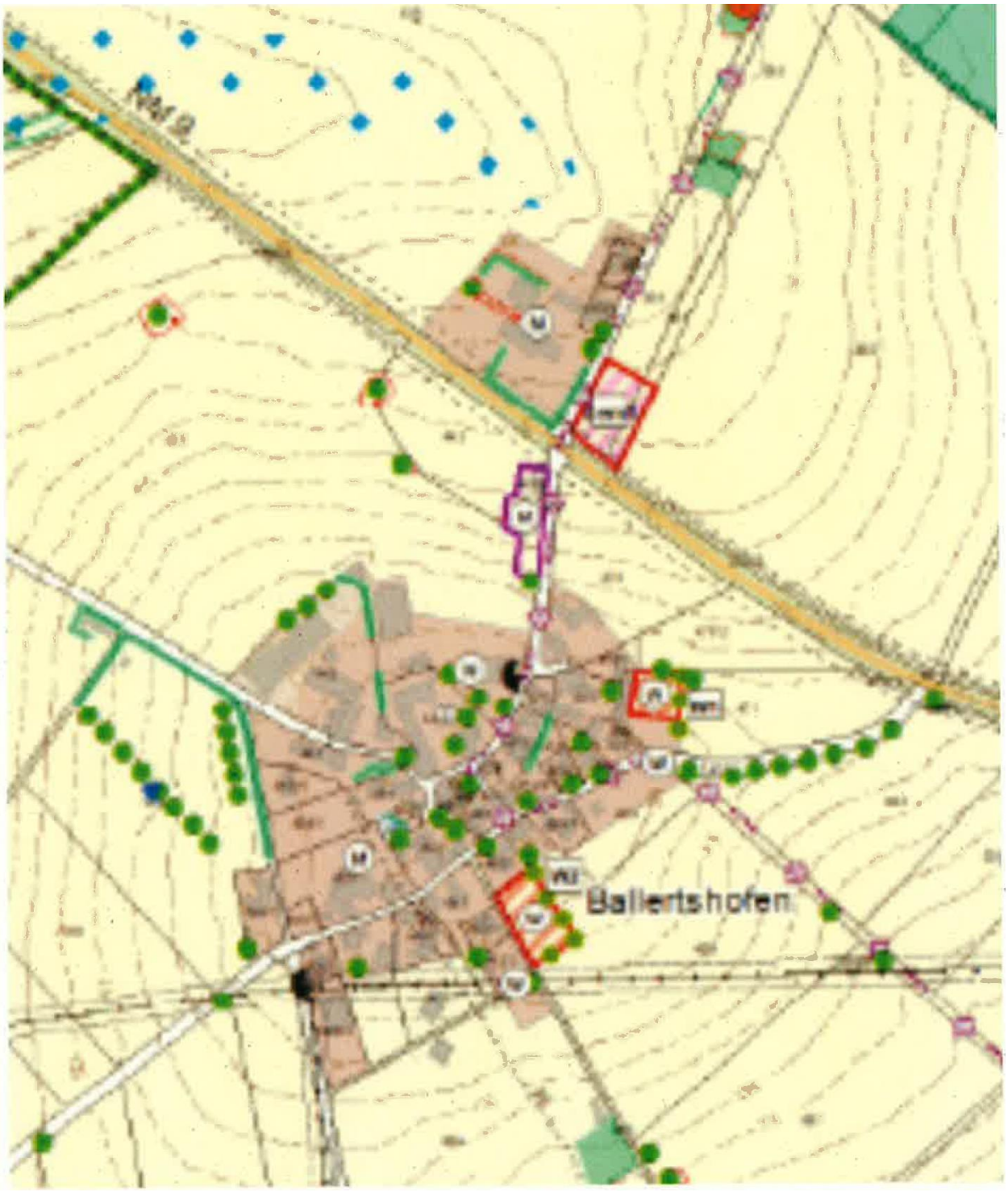
Die „Alte Sulzbacher Straße" ist eine der Hauptverkehrsachsen in Lauterhofen. Konsequent wäre deshalb meiner Meinung nach die Zäsur der Wohnbauflächen durch die Gemeindeverbindungsstraße mit der FlNr. 3268 der Gemarkung Lauterhofen (in Verlängerung der „Alten Sulzbacher Straße").

Durch eine Einbeziehung der FlNrn. 3295, 3296, 3297 und 3298 der Gemarkung Lauterhofen könnte eine stimmige Abrundung des Ortes erreicht werden. Auch stünden der Gemeinde mehrere Ansprechpartner zur Verfügung, sollte sich der Planungswille im Norden von Lauterhofen z. B. durch ein Bebauungsplanverfahren verdichten und Verhandlungen geführt werden müssen. Ebenso wäre bei den genannten Flächen mit keinen immissionsschutzrechtlichen Problematiken zu rechnen da sich keine Gewerbeflächen im näheren Umgriff befinden.

Abschließend und zusammenfassend empfehle ich die Einbeziehung der vorgenannten Flurnummern in die Wohnbauflächen W1. und bitte um Berücksichtigung und positive Abwägung dieser Stellungnahme.

<u>Beschlußvorschlag:</u>
Die Flächen werden teilweise ergänzt.

[redacted] – 22.11.2022



- <u>Halle</u> und Wohnhaus geplant.
- Bestehendes wegreißen! und Neues gestalten.
- Komplett erschlossenes Grundstück.

<u>Beschlussvorschlag</u>
Die Stellungnahme ist unklar. Bezug??

[redacted], 92283 Lauterhofen – 07.06.2022

Gemäß Aussagen von zuständigen Politikern sind Windenergieanlagen im Wald erwünscht.

Wir besitzen das Grundstück Flur Deinschwang Flur Nr. 297.

Laut Windgutachter handelt es sich um ein gutes Windgebiet.

Ich bitte Sie, dass das Grundstück im Rahmen der Landschaftsplanung im Flächennutzungsplan „Konzentrationsfläche Windenergienutzung" aufgenommen wird.

Beschlussvorschlag

Die Konzentrationszonenplanung ist abgeschlossen. Sie wird in die Gesamtfortschreibung nachrichtlich übernommen.

[redacted], 92283 Lauterhofen – 28.11.2022

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lauterhofen vom 14.07.2022 wird die Baufläche G2 (Flurnummer 3872) unmittelbar an die Grundstücke Ziegelhütte 1, 7, 9, 11 und 13 grenzend als Gewerbefläche ausgewiesen.

Wir haben dazu folgende Fragen und Bedenken:

- Ist eine Abstandsfläche zwischen Gewerbefläche und den Wohn-Grundstücken vorgesehen?
  Wie groß wird diese sein?
- Wie soll eine weitere Lärmbelästigung des Wohngebiets durch die Annäherung des Gewerbegebiets verhindert werden?
- Aufgrund der Nord-Neigung der Baufläche G2 gehen wir davon aus, dass die Gewerbefläche mit Hilfe von Stützmauern eingeebnet werden muss.
  Wir gehen dadurch von einer Wertminderung der angrenzenden Grundstücke und Häuser aus, wenn von deren Wohnzimmern aus nur noch Stützmauern und Gewerbehallen zu sehen sind.
- Wir befürchten, dass es bedingt durch die Flächenversiegelung der Gewerbefläche zu Beschädigungen an den tiefer liegenden Wohnhäusern und Grundstücken durch Oberflächenwasser z. B. bei Starkregen kommt. Wer haftet bei etwaigen Schäden?
- Durch die Bebauung der Baufläche G2 befürchten wir darüber hinaus eine Beeinträchtigung der Leistung unserer Photovoltaik-Anlage, insbesondere in den Wintermonaten.

Aktuell sehen wir durch die Planungen massive Nachteile in Form von sinkender Wohnqualität verbunden mit erheblichen Wertminderungen unserer Grundstücke und Häuser auf uns zukommen.
Wir sind mit der Planung in der aktuellen Form daher nicht einverstanden.

Beschlussvorschlag

Die Baufläche G2 wird gestrichen.

[redacted] 92283 Lauterhofen – 03.12.2022
(und Unterschriftenliste)

Baufläche G1 und G2

Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan weist neu die bisherige Landwirtschaftsfläche FlNr. 3872 als Gewerbegebiet aus. Damit soll offensichtlich der Fa. Meier Entwicklungsfläche angeboten werden. Die Gemeinde verspricht sich hiervon neue sowie den Erhalt einiger Arbeitsplätze in der Marktgemeinde Lauterhofen.

Unter Berücksichtigung der derzeit brachliegenden Gewerbeflächen in der Gemeinde drängt sich die Frage auf, ob dies auf einer ganzheitlichen Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Lauterhofen beruht oder ob die Interessen des Hauptbegünstigten im Vordergrund stehen. Ist es wirklich notwendig, vorhandene Freifläche zu opfern, obwohl mit den bereits derzeit ausgeschriebenen Gewerbegebieten in der Marktgemeinde Lauterhofen auch für die nächsten Jahrzehnte noch hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind? Welche Wirtschaftskonzeption liegt vor, die eine Spekulation mit brachliegenden Gewerbeflächen verhindert?

Zudem ist nicht erkennbar, dass dem Klimaschutz und der Umweltverträglichkeit Rechnung getragen wird. Es bedarf keiner weiteren Erläuterungen, dass es in den nächsten Jahrzehnten auch hier bei uns in der Marktgemeinde Lauterhofen häufiger Hitzeperioden geben wird, die zudem länger andauern werden. Die Durchschnittstemperaturen steigen. Sintflutartige Unwetter werden zahlreicher und in ihren Ausmaßen heftiger. Die Landwirtschaftsfläche Nr. 3872 absorbiert auf natürliche Weise das Oberflächenwasser und ist ein natürlicher Wasserspeicher. Für die tiefergelegenen Anwohner der Ziegelhütte ist die Landwirtschaftsfläche ein natürlicher und vor allem notwendiger Hochwasserschutz, für die gesamte Marktgemeinde Lauterhofen leistet das Gebiet einen wichtigen Beitrag zur Grundwasserversorgung.

Dabei gilt es zu beachten, dass sich bereits heute im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten die Fördermenge der Lauterach stark reduziert hat. Vor rund 30 Jahren galt die Lauterach noch als einer der saubersten Flüsse Deutschlands. Aber bereits heute ist die gute Trinkwasserqualität nicht mehr sicher gewährleistet. Mit dem Projekt „Quellenreich“ hat sich die Gemeinde dem Schutz des Trinkwassers und der Quellen verpflichtet. Eine Beachtung dieser Zielsetzung erfordert, dass sie auch in der Flächennutzungsplanung Eingang findet: Wird sie ehrlich umgesetzt, scheidet die Landwirtschaftsfläche Nr. 3872 als Gewerbegebiet aus.

Lauterhofen, mit seiner historischen Baukultur, galt als Eingangstor zum Lauterachtal mit Hügel und Tälern. Mit der zunehmenden Industrialisierung hat sich dieses Bild in den vergangenen Jahrzehnten stark verändert. Früher führten naturnahe Wanderwege aus dem Gemeindegebiet ins Lauterachtal. Diese Wanderwege, verdienen heute ihren Namen nicht mehr, denn sie verlaufen nun entlang oder durch Gewerbegebiete. Der Ortskern wird zunehmend von einem zusammenhängenden dicken Gürtel von Industrieanlagen umschlossen. Trotz dieser zugespitzten Situation soll nun mit der Baufläche G 1 eines der letzten Naherholungsgebiete der Gemeinde um die Lauterachquelle verkleinert werden. Mit der Baufläche G 2 würde dieses Naherholungsgebiet weiter isoliert.

Und schließlich: Will die Marktgemeinde Lauterhofen attraktiv für junge Menschen und Familien bleiben, hat sie zudem einschneidende Nachteile in Bezug auf sinkende Wohn- und Lebensqualität zu vermeiden. Es ist nicht ersichtlich, dass bei der Neuausscheidung der Baufläche G 2 der besonderen Schutzbedürftigkeit der bereits vorhandenen Wohnbebauung in irgendeiner Weise Rechnung getragen würde. Irgendwelche planerischen Maßnahmen die dafür Sorge tragen, dass die voraussehbaren schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm-, Luft und Lichtimmissi-

onen, beeinträchtigte Aussicht, reduzierte Sonneneinstrahlung) minimiert werden kann, sind nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag

Die Baufläche G1 und G2 werden gestrichen.

[redacted] – 08.12.2022

Vermerk:
Es wurden die beigefügten Stellungnahmen (121 Seiten) von Trägern öfftl. Belange und von Bürgern zu der im Jahr 2015 beabsichtigten 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lauterhofen (bezüglich Konzentrationszonenplanung für Windkraftanlagen) in Papierform von mir an die aktuell zuständige Sachbearbeiterin der Gemeindeverwaltung Lauterhofen, Frau Linda Mößler, am 8.12.22 persönlich übergeben. Die Stellungnahmen waren für vom vormals zuständigen Sachbearbeiter, Herrn Christoph Fink, in meiner Eigenschaft als Gemeinderat zur Kenntnisnahme per Mail am 23.10.15 übersandt worden.
Frau Mößler wurde von mir gebeten, zu veranlassen, dass diese bei der Gemeinde bereits vorliegenden Stellungnahmen vom Jahr 2015 auch bei der aktuell geplanten 18. Änderung des Flächennutzungsplans von Amts wegen berücksichtigt werden, da es sich bei den aktuell vorgesehenen Flächen für Windkraftanlagen um nahezu identische Flächen wie im Jahr 2015 handelt.

Beschlussvorschlag

Die Konzentrationszonenplanung ist abgeschlossen. Sie wird in die Gesamtfortschreibung nachrichtlich übernommen.

Regens-Wagner-Stiftungen, Kardinal-v.-Waldburg-Str. 1, 89407 Dillingen – 22.11.2022

Fl.Nr. 3872, Gmkg. Lauterhofen:

Die Fl.Nr. 3872, Gmkg. Lauterhofen soll gem. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans komplett als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Aus unserer Sicht ist hierbei insbesondere zu beachten:

- Die Belange unserer in kurzer Entfernung befindlichen Haupteinrichtung von Regens Wagner Lauterhofen, des Erlebnis-/Sinneparks mit seiner inklusiven Nutzung durch Menschen mit und ohne Behinderung sowie der direkt angrenzenden Nachbarn sollen angemessen berücksichtigt werden.

- Unsere auf dem Grundstück befindliche Feldscheune muss uneingeschränkt weiter nutzbar sein.

Nachdem die Regens-Wagner-Stiftung Lauterhofen zur Erfüllung ihres Stiftungsauftrages und aufgrund stiftungsrechtlicher Gegebenheiten auf den Erhalt der ihr gehörenden Grundstücksflächen angewiesen ist, wollen wir das Grundstück mit der Fl.Nr. 3872, Gmkg. Lauterhofen nicht verkaufen. Für uns käme allenfalls ein Grundstückstausch in Frage, wobei das Tauschverhältnis zu gegebener Zeit den Marktwert eines als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücks entsprechend zu berücksichtigen hätte.

Beschlussvorschlag

Die Baufläche G1 und G2 werden gestrichen.

Fl.Nr. 3926, Gmkg. Lauterhofen:

Die ausgewiesenen Sondernutzungsgebiete SO1 und SO2 begrüßen wir als sinnvolle Abrundung der bisherigen Festlegung im Flächennutzungsplan. Auch die Aufnahme des Gebietes W4 in den Flächennutzungsplan sehen wir grundsätzlich positiv, weil in den aktuellen Zeiten des Personalmangels die Möglichkeit ggf. neuen Wohnraum zum Mitarbeiterwohnen als Einrichtungsträger selbst anbieten zu können, an Bedeutung gewinnt. Aus diesen Gründen befürworten wir die ausgewiesenen Nutzungen „SO1“, „SO2“ und „W4“. Aufgrund des möglichen Eigenbedarfes kommt aktuell ein Verkauf dieser Flächen nicht in Frage.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme. Die Flächen SO1 und SO2 verbleiben in der Planung. W4 wird gestrichen.

[redacted], 92283 Lauterhofen – 05.12.2022

Heute spricht [redacted]
92283 Lauterhofen vor und erklärt:

Ich bitte um Aufnahme von Flurnummer 1745 – Gemarkung Engelsberg oder der in unmittelbarer Nähe befindlichen Flurnummern (max. 250 m bis 300 m, falls das Grundstück nicht erworben werden kann) in den Flächennutzungsplan als Konzentrationszone für Windkraft.

Aufgrund der extrem gestiegenen Energiekosten ist es für unsere Firma unerlässlich, in Erneuerbare Energien zu investieren.

Die Gesamtenergie unseres Unternehmens beträgt derzeit 80 Mio kw-Stunden Energie.

Beschlussvorschlag

Die Konzentrationszonenplanung ist abgeschlossen. Sie wird in die Gesamtfortschreibung nachrichtlich übernommen.

[redacted] 08.11.2022

Wie mit Herrn Zeiler besprochen schicke ich Ihnen ein Bild von der Fläche, der geplanten PV-Anlage. Diese sollte so in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen werden...
Ich habe die Flächen nummeriert. Die Gesamtfläche würde sich nun um 1,3 ha (Grundstück Nr. 5) vergrößern, sodass der Zaun gerade verläuft.

Sollten Sie dazu noch weitere Fragen haben, melden Sie sich gerne bei mir oder meinem Vater

Beschlussvorschlag

Die Fläche wird in den Entwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Windpower GmbH & Co. Vermögensverwaltungs-KG, Prüfeninger Str. 20, 93049 Regensburg – 05.12.2022

Im Rahmen des oben genannten Verfahrens nehmen wir wie folgt Stellung:

- Als Eigentümern des Flurstückes 695/2, Gemarkung Traunfeld, auf dem sich eine Windenergieanlage befindet, fordern wir, dass auch diese Flurnummer und zusätzlich die umliegenden Flurnummern als Sonderbaufläche Windenergie (SO Wind) in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. In der Begründung zum FNP-Entwurf ist kein Hinweis zu finden, warum diese Fläche nicht als SO Wind geeignet ist, nach unserer Einschätzung ist diese Fläche genauso gut geeignet wie das vorgesehene SO Wind im nordwestlichsten Bereich des Gemeindegebietes.

- Der in dem Gutachten von Ermisch & Partner angesetzte Abstand von 600 m zu Misch- und Dorfgebieten, Weilern und Einöden ist heutzutage nicht mehr haltbar aufgrund der technischen Weiterentwicklung der Windenergieanlagen. Gesamthöhen im Bereich von 250 m sind Stand der Technik, für unsere Region geeignete Windenergieanlagen haben mittlerweile einen Rotordurchmesser und Nabenhöhen im Bereich vom 160-175 m, die Nennleistung liegt im Bereich 6-7 MW. Schon alleine aufgrund der Rechtsprechung zur optisch bedrängenden Wirkung sind deshalb hier größere Abstände anzusetzen, auch bzgl. Schall dürfen die Berechnungen im obigen genannten Gutachten veraltet sein. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch noch auf Kap.7.3.1. (Lärmschutz) im aktuell gültigen bayerischen Windenergie-Erlass.

Beschlussvorschlag

Die Konzentrationszonenplanung ist abgeschlossen. Sie wird in die Gesamtfortschreibung nachrichtlich übernommen.

[redacted] **92346 Berg**

Nach öffentlichen Aussagen von staatlichen Stellen sind Windenergieanlagen im Forst erwünscht.

Ich besitze das Grundstück Flur Deinschwang Flur Nr. 294.
Nach Aussagen von Fachleuten handelt es sich um ein gutes Windgebiet.

Ich bitte, dass das Grundstück im Rahmen der Landschaftsplanung im Flächennutzungsplan „Konzentrationsfläche Windenergienutzung" aufgenommen wird.

Beschlussvorschlag

Die Konzentrationszonenplanung ist abgeschlossen. Sie wird in die Gesamtfortschreibung nachrichtlich übernommen.

[redacted], 92283 Lauterhofen – 28.12.2022

Hiermit lege ich Einspruch ein, gegen die Änderung der Nutzung des Grundstücks mit der Flurnummer: 1550 im Flächennutzungsplan.

Ich möchte die Möglichkeit beibehalten, das Grundstück zu bebauen.

Beschlussvorschlag

Die Baufläche wird zum Entwurf ergänzt.