

# AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES ALTENTHANN

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 28.09.2021

## TAGESORDNUNG

1. Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 03.08.2021
2. Information über die neue Kalkulation der Benutzungsgebühren für die Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Altenthann
3. Erlass einer Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Altenthann
4. Bekanntgabe des vorläufigen Ergebnisses der Jahresrechnung 2020
5. Zwischenbericht zur Haushaltslage 2021
6. Antrag auf Baugenehmigung von [REDACTED] zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1140, [REDACTED], Altenthann
7. Antrag auf Baugenehmigung von [REDACTED] über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 925/6, Gem. Altenthann, [REDACTED]
8. Antrag auf Baugenehmigung von [REDACTED] über den Neubau einer Siloüberdachung über dem bestehenden Fahrsilo auf dem Grundstück Fl.-Nr. 273, Gem. Göppenbach, [REDACTED]
9. Antrag zur Errichtung eines Mobilfunkmastes in Roidhof
10. Antrag [REDACTED] auf Erstellung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage 5
- 10.1 Änderung des Flächennutzungsplanes für die Erstellung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage  
Änderungsbeschluss
- 10.2 Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Reinhardswinkel"  
Aufstellungsbeschluss
11. Baugebiet Krähenstein - Ost in Pfaffenfang
- 11.1 Änderung des Flächennutzungsplanes Altenthann im Bereich "Krähenstein - Ost"
  - a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
  - b) Beschluss zur Einstellung des Verfahrens

- 11.2** Aufstellung des Bebauungsplanes "Krähenstein - Ost"
  - a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
  - b) Beschluss zur Einstellung des Verfahrens
  
- 12.** Bekanntgaben und Anfragen
  - 12.1** Laterne und Kerzen vor Allerheiligen (Anregung XXXXXXXXXX)
  - 12.2** Aussparung unten in Zaun bei Biotonne (zum Benutzen des Fußhebels)

**1 Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 03.08.2021**

---

Anschließend lässt er über die Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 03.08.2021, welche im Ratsinformationssystem freigegeben wurde, abstimmen.

11 : 0

**2 Information über die neue Kalkulation der Benutzungsgebühren für die Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Altenthann**

---

**3 Erlass einer Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Altenthann**

---

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Altenthann in der Fassung vom 28.09.2021. Die Satzung wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

12 : 0

**4 Bekanntgabe des vorläufigen Ergebnisses der Jahresrechnung 2020**

---

**5 Zwischenbericht zur Haushaltslage 2021**

---

**6 Antrag auf Baugenehmigung von [REDACTED] zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1140, [REDACTED], Altenthann**

---

**Beschluss:**

Der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage wird vom Gemeinderat Altenthann befürwortet. Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

12 : 0

**7 Antrag auf Baugenehmigung von [REDACTED] über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 925/6, Gem. Altenthann, [REDACTED]**

---

**Beschluss:**

Der Antrag auf Baugenehmigung wird vom Gemeinderat Altenthann befürwortet. Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

12 : 0

**9 Antrag zur Errichtung eines Mobilfunkmastes in Roidhof**

---

**Beschluss:**

Der Antrag auf Baugenehmigung wird vom Gemeinderat Altenthann befürwortet. Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

12 : 0

## **10 Antrag [REDACTED] auf Erstellung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage**

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Einwendungen gegen das Vorhaben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten des Verfahrens vom Antragsteller zu tragen sind und aus diesem Grund ein Kostenerstattungsvertrag geschlossen werden soll.

**12 : 0**

### **10.1 Änderung des Flächennutzungsplanes für die Erstellung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage Änderungsbeschluss**

#### **Änderungsbeschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass der Flächennutzungsplan Altenthann im Bereich der Flur Nr. 1158, Gemarkung Altenthann geändert wird.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Änderungsverfahren durchzuführen.

**12 : 0**

### **10.2 Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Reinhardswinkel" Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt für die Flur Nr. 1158, Gemarkung Altenthann einen Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Reinhardswinkel“ aufzustellen. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren durchzuführen. Vor Einleitung des Verfahrens ist mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag zur Tragung aller anfallenden Kosten zu schließen.

**12 : 0**

## **11 Baugebiet Krähenstein - Ost in Pfaffenfang**

### **11.1 Änderung des Flächennutzungsplanes Altenthann im Bereich "Krähenstein - Ost" a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen b) Beschluss zur Einstellung des Verfahrens**

#### **Sachverhalt:**

Während der Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

#### **1. Landratsamt Regensburg, Natur- und Umweltschutz**

Vorab ist anzumerken, dass die Begründung bzw. Berechnung des Bevölkerungsanstiegs in Altenthann unter Punkt 3.3 der Begründung zum Flächennutzungsplan nicht nachvollziehbar ist, da es von 2008 bis 2017 einen Rückgang der Bevölkerung in Altenthann gab und nun bis 2021 einen Anstieg von 2 Einwohner pro Jahr (= 10 EW) auf 1560 EW (= Zuwachs um 58 EW) erwartet wird. Die Zahlen sind in sich daher nicht schlüssig.

Wir möchten daher aus Gründen des Bodenschutzes (Verringerung der zunehmenden Versiegelung und Zersiedelung) bitten, vorrangig die Schließung der vorhandenen „Baulücken“ (z. B. auf den Flurnrn. 20, 49 oder 152/2) zu prüfen.

#### **Wasserrecht:**

#### **1. Schutzbereiche**

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer I., II. oder gleichgesetzter Ordnung liegen nicht vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind.

## **2. Schmutz- und Niederschlagswasser**

Zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers finden sich nur knappe Ausführungen.

Es soll wohl ein Trennsystem errichtet werden.

Die Schmutzwasserentwässerung soll nach Möglichkeit im Freispiegel erfolgen. Weitere Ausführungen zur Schmutzwasserentsorgung fehlen. So ist nicht bekannt, in welches Kanalsystem das Schmutzwasser eingeleitet werden soll und welche Aufnahmekapazitäten in der bestehenden Kanalisation vorhanden sind.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind Rückhalteeinrichtungen mit anschließender Versickerung geplant.

Südwestlich der Planfläche ist für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ein Regenrückhaltebecken mit einem Wasserspeichervolumen von mind. 190 m<sup>3</sup> geplant. Das Regenrückhaltebecken soll von Böschungen mit einem max. Steigungsverhältnis von 1:3 umrandet sein. Dieses Becken soll vermutlich der „kommunalen“ Niederschlagswasserentsorgung (= Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen sowie Überwasser aus Privatgrundstücken) dienen. Auf ordnungsgemäße Sicherungsmaßnahmen ist zu achten, insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zum geplanten Kinderspielplatz.

Das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken soll in Regenrückhalteeinrichtungen wie beispielsweise Zisternen gesammelt werden und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Dabei sollen die Zisternen ein Fassungsvermögen von mindestens 3,00 m<sup>3</sup> aufweisen und einen Überlauf an die öffentliche Niederschlagswasserentsorgung erhalten. Das zurückgehaltene Wasser soll zur Gartenbewässerung benutzt werden.

Diese Ausführungen sind zu kurzgehalten.

Ob und inwieweit die Entsorgung des Niederschlagswassers durch Versickerung grundsätzlich möglich und gewünscht ist, sollte die Gemeinde im Rahmen der weiteren Bauleitplanung abklären.

Des Weiteren ist zu bestimmen, ob das Niederschlagswasser ungedrosselt/gedrosselt oder im Wege eines Notüberlaufes in das gemeindliche Trennsystem einzuleiten ist, da sich danach auch die Größe des Regenrückhaltebeckens bestimmt.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Ferner wird auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für **nicht** erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

## **3. Grundwasser und Schichtenwasser**

Sollte sich bei evtl. Baugrunduntersuchungen herausstellen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, sollte auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen werden.

## **4. Geothermie**

Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

## 5. Vorkehrungen gegen Wassereinträge

Im Hinblick auf die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse besteht mittlerweile eine „**Hochwassergefahr**“ auch weit ab von Oberflächengewässern. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden. Nachdem das Gelände von Nordost nach Südwest hängig ist, bestünde auch eine „Hochwassergefahr“ durch wild abfließendes Wasser.

Diese Problematik wurde in der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Punkt 4.6 gesehen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sollten hierzu auch Ausführungen erfolgen.

Wir empfehlen in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass nicht nur mit oberflächennahem Schichtenwasser, sondern auch mit über die Oberfläche ablaufenden Regenwasser zu rechnen ist und daher bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinträge, Vernässungen oder Verschlammungen getroffen werden sollten.

## 6. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 62-63 WHG und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu berücksichtigen. Auf ein evtl. notwendiges wasserrechtliches Verfahren wird hingewiesen.

### Bodenschutzrecht:

#### 1. Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet nicht bekannt.

Unter Punkt 4.8 der Begründung zum Flächennutzungsplan wird darauf hingewiesen, dass nur ca. 100 m nordöstlich des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes im Flächennutzungsplan eine Altlastenfläche ausgewiesen wurde.

Bei der nächstgelegenen Altlastenfläche - **ALT-004** – auf der Flurnummer 148 handelt es sich um eine bereits **entlassene Altlastenfläche**. Zudem ist diese **mehr** als 100 m entfernt.

Weitere Altlastenflächen sind der Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Regensburg derzeit nicht bekannt.

Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden und auch zur der Abklärung der Bodenqualität wird daher eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Die weiteren Hinweise beim Flächennutzungsplan sind ausreichend. Diese Problematik sollte auch im Bebauungsplan aufgegriffen werden und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen.

Konkret sollte noch folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen werden:

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

#### 2. Auffüllungen und Abgrabungen.

Für notwendige **Verfüllungsmaßnahmen** und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.

#### 3. Vorsorgender Bodenschutz

Unter Punkt 3.2 Bodenschutz in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden bereits sinnvolle Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz getroffen.

Jedoch sollte noch die maximale Lagerdauer der Bodenmieten bestimmt werden.

## 2. Landratsamt Regensburg S 41 Bauleitplanung

Die Fachstellen L 31, Verkehrsentwicklung, S 33-1, Immissionsschutz, und S 52, Gesundheitsamt, brachten keine Äußerung vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Flächennutzungsplan nicht berührt werden.

### WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 5.000



#### LEGENDE - BESTAND

-  Geltungsbereich der Änderungen
-  Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO)
-  Baubestand im Außenbereich
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für Wald
-  Hecken / Feldgehölz (Art. 16 BayNatSchG)
-  Einzelbaum
-  Ortsrandeingrünung anstreben
-  Umgrenzung von Landschaftsschutzgebieten
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Amtlich kartiertes Biotop mit Nr.
-  Altlastenverdachtsfläche
-  Elektrizität; Trafostation
-  oberirdische Stromleitung mit Schutzstreifen
-  unterirdische Wasserleitung

### 1. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 5.000



#### LEGENDE - PLANUNG

-  Geltungsbereich der Änderungen
-  geplant Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO)
-  Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO)
-  Baubestand im Außenbereich
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Hecken / Feldgehölz (Art. 16 BayNatSchG)
-  Einzelbaum
-  Ortsrandeingrünung anstreben
-  Umgrenzung von Landschaftsschutzgebieten
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Amtlich kartiertes Biotop mit Nr.
-  Altlastenverdachtsfläche
-  Elektrizität; Trafostation
-  oberirdische Stromleitung mit Schutzstreifen
-  unterirdische Wasserleitung

### 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

GEMEINDE ALTENTHANN - OT P  
"Allgemeines Wohngebiet Krähe"

*Übersichtsplan #*  
LANDKREIS \_\_\_\_\_ R  
REGIERUNGSBEZIRK \_\_\_\_\_ O

1. Der Gemeinderat Altenthann hat in der Sitzung \_\_\_\_\_ die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und dies ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Flächennutzungsplan erfolgte ab dem \_\_\_\_\_
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans erfolgte eines Monats.
4. Die Gemeinde Altenthann hat am \_\_\_\_\_ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_
6. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB \_\_\_\_\_ beteiligt.
7. Die Regierung der Oberpfalz hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ AZ \_\_\_\_\_ genehmigt.
8. Ausgefertigt  
Altenthann, den \_\_\_\_\_  
Harald Herrmann, Erster Bürgermeister
9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Altenthann, dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird hingewiesen.  
Altenthann, den \_\_\_\_\_  
Harald Herrmann, Erster Bürgermeister



Gemeinde Altenthann

in Zusammenarbeit mit

## 1 Ausgangssituation

### 1.1 Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung

**Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan** ist der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Aufgrund der beengten topografischen Gegebenheiten bestehen für die Gemeinde nur wenige wohnbauliche Erweiterungsmöglichkeiten im Ortsteil Altenthann sowie in den südlicher gelegenen Ortsteilen Forstmühle und Oberlichtenwald. Die wenigen ausgewiesenen Wohnbauflächen in den Ortsteilen Altenthann und Pfaffenfang sind größtenteils schon bebaut. *BPL Altenthann Ost II - 31 Parz.* Durch die topografisch bevorzugte Lage außerhalb von Schutzgebieten sowie die Anbindung an die nur 5,2 km westlich gelegene Bundesstraße B16 bietet der Ortsteil Pfaffenfang günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Wohnbauflächen. So kann die Gemeinde auf die steigende Nachfrage nach Baugrundstücken reagieren.

Die Gemeinde Altenthann beabsichtigt daher, eine nordöstlich des Ortsteils Pfaffenfang gelegene, größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche als Baugebiet auszuweisen und einer Wohnnutzung zuzuführen.

Die wichtigsten Ziele der Planung sind:

- eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Ortsteiles Pfaffenfang
- Schaffung von neuem Wohnraum zur Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde Altenthann
- Gewährleistung der notwendigen Erschließung und der örtlichen Anbindung an den Ortsteil Pfaffenfang
- Einbindung des Wohngebiets in das dörflich geprägte Orts- und Landschaftsbild (Aufgrund der Lage am Rande des Landschaftsschutzgebiets erfordert die Ausweisung von neuen Nutzungsflächen einen sensiblen Umgang mit dem Landschaftsraum)
- Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders des Wohngebiets mit den angrenzenden Nutzungen
- Nachhaltige Entwicklung des Gebiets unter Berücksichtigung der natürlichen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten/ Lebensräume, Landschaftsbild).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenthann (BARTSCH, B. 2016) entspricht dieser geplanten Entwicklung nicht. Die Entwicklung eines Bebauungsplans aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan in Anwendung des § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht gegeben, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich wird.

### 1.2 Verfahrensübersicht

#### **Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Altenthann hat in den Sitzungen vom 07.05.2019 (für die Flr.Nrn 155) und 04.08.2020 (für die Flr.Nrn 156, 156/1, 155/1, 155/2, 155/3 und 155/4) die Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung des „Allgemeinen Wohngebiets Krähenstein“ beschlossen, um eine parallele Aufstellung des Bebauungsplans „Krähenstein - Ost“ zu ermöglichen.

#### **Abstimmungstermin am Landratsamt Regensburg**

Am 18. Juli 2019 fand am Landratsamt Regensburg eine Abstimmung mit den Verantwortlichen des Sachgebiets Bauleitplanung, mit Gemeindevertretern, dem Planungsbüro, den Grundstückseigentümern sowie weiteren Planungsbeteiligten statt. Ziel war es, zu klären, ob eine Bebauung der Grundstücke Flr.Nrn 155, 155/1 und 155/3 Gemarkung Pfaffenfang zukünftig möglich wäre.

gerichtet werden (LEP 3.1 (G)).

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)).

### Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2)

- In den Siedlungsgebieten sind möglichst vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 (Z)).

### Vermeidung von Zersiedelung (LEP 3.3)

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (Z)). Die Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden.

*Die Bebauung nordöstl. des Geltungsbereichs stellt keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar (Straßensiedlung im Außenbereich). Eine unumstößl. Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit kann allenfalls über den im Süden gelegenen Ortsteil „Hoffenfang“ erreicht werden. In der Vergangenheit wurden vermehrt Einzelbauinseln im Außenbereich beantragt, so dass für die ortsnahen Bevölkerung eine geordnete Entwicklung durchaus im Sinnvoll erscheint. Der Fokus sollte jedoch dem Hauptort „Altenhann“ weiterhin gelten.*

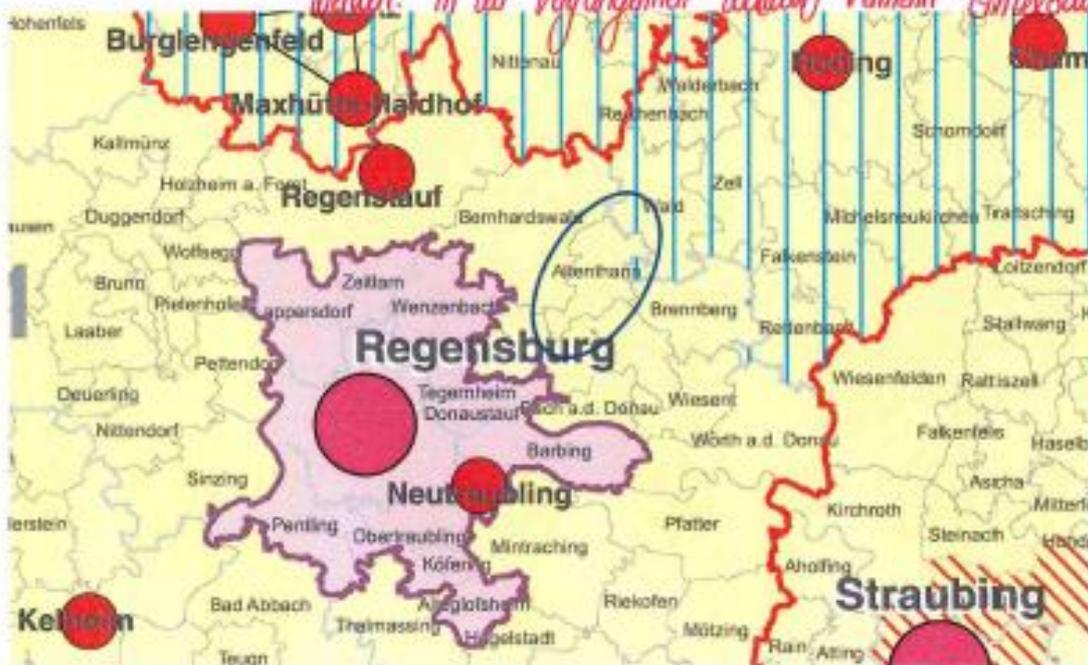


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013), Anhang 2 – Strukturkarte (blau)

## 3.2 Regionalplan 11 der Region Regensburg

Gemäß Regionalplan (2011) der Region Regensburg mit Neufassung des Kapitels I „Raumstrukturelle Entwicklung der Region Regensburg“ vom 10.12.2019, in Kraft getreten 01.03.2020, ist die Gemeinde Altenhann als Allgemeiner ländlicher Raum eingestuft und ist Teil der landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 „Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes“.

*① Eine weitere Zersiedelung / unerwünschten Entwicklung soll dadurch vermieden werden.*

### 3.3 Bevölkerungsentwicklungsprognose des bay. Landesamtes für Statistik

Der Bedarf an Baufläche für den Raum Regensburg, zu dem die Gemeinde Altenhann gehört, wird auch durch das Bayerische Landesamt für Statistik mit den Veröffentlichungen zur demographischen Entwicklung bestätigt. Laut Angaben des Landesamtes wird die Region um Regensburg bis 2034 bezogen auf die Einwohner zunehmend wachsen.

#### Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2037 gegenüber 2017 in Prozent



Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Statistik kommunal 2018, Stand 2019, S. 6)

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	Insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2008	1 581	- 5	- 0,3
2009	1 549	- 32	- 2,0
2010	1 549	-	-
2011	1 553	4	0,3
2012	1 538	- 15	- 1,0
2013	1 538	-	-
2014	1 522	- 16	- 1,0
2015	1 513	- 9	- 0,6
2016	1 517	4	0,3
2017	1 502	- 15	- 1,0

*vgl. Planungschriften IV 2. ff.  
(S. 108 ff.)  
vgl. Ausdruck Demographiepiegel*

Tab. 1: Entwicklung der Bevölkerungszahl in der Gemeinde Altmuth von 2008 bis 2017 (Quelle: s. Abb. 2)

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung München ist für die Gemeinde Altmuth ein geringes Bevölkerungswachstum in der Zukunft anzunehmen. Laut der Begründung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplan Altmuth von 2016, die sich auf die Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik stützt, wird ein Bevölkerungsanstieg bis 2021 auf insgesamt 1.560 Menschen erwartet. Dieser Anstieg entspricht einen Zuwachs von 1,4%, was ein Wachstum um 0,15% (etwa 2 Einwohner) pro Jahr bedeutet (BARTSCH, B. 2016).

*↳ Es genügt nicht auf die Gesamtfortschreibung. NG abzustellen! Wir befinden uns bereits im Jahr 2017 und auch die vorhandenen Flächen- u. Nutzungspotentiale sind einzuarbeiten.*

**4 Erläuterung des Planungskonzeptes zur 1. Flächennutzungsplanänderung**  
*Flächenneuweisungen sind bedarfsgerichtet zu bemessen und auf das erforderliche Maß zu beschränken.*

**4.1 Darstellung der Planinhalte der 1. Flächennutzungsplanänderung**

Entsprechend den umgebenden Strukturen soll bei der geplanten Änderungsfläche eine Entwicklung von Bauflächen für Einfamilienhäuser erfolgen, wobei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens das Einfügen in den bestehenden Siedlungszusammenhang gesichert werden soll. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO in der Größe von ca. 3,8 ha.

Der Übergang in die freie Landschaft erfolgt durch die Ausweisung von Grünstrukturen im nördlichen, südlichen und östlichen Bereich mit einem Größenanteil von etwa 0,33 ha (ohne die bestehenden Grünstrukturen).

**4.2 Flächenbilanzierung**

Mit der 1. Flächennutzungsplanänderung werden insbesondere bestehende land- und forstwirtschaftliche Flächen zugunsten von Wohnbauflächen reduziert.

Flächenkategorie	Fläche des wirksamen FNP in m <sup>2</sup>	Fläche des geänderten FNP in m <sup>2</sup>	Differenz in m <sup>2</sup> (geänderter FNP – wirksamer FNP)
Wohnbaufläche	0	33.500	33.500
Baubestand im Außenbereich	2.700	0	-2.700
Flächen für Landwirtschaft	33.000	0	-33.000
Flächen für Wald	1.100	0	-1.100
Grünstrukturen	1.200	4.500	3.300
<b>Änderungsbereich gesamt</b>	<b>38.000</b>	<b>38.000</b>	

#### 4.5 Immissionsschutz

Zusätzliche Lärm- und Staubemissionen durch eine Verkehrszunahme aufgrund der Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohnbaufläche sind geringfügig, da es sich nur um eine Ausweisung von 3,35 ha Wohnbaufläche handelt.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

*Bei der Vorbespr. WA wurde eine ehemalige Landwirtschaft thematisiert, die nun als Schreinerei genutzt werden soll... ist das noch abtaetl?*

#### 4.6 Wasser

Der Änderungsbereich liegt nicht im Einflussbereich von Oberflächengewässern.

Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet ist das ca. 5,1 km in südöstlicher Richtung entfernte „Brennberg / Frauenzell“.

Aufgrund der Hanglage nach Südwesten ist besonders in den steileren Bereichen im östlichen Geltungsbereich mit abfließendem Hangwasser zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen zum Wasserrückhalt sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

#### 4.7 Klimaschutz

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG soll den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. (vgl. Umweltbericht Kap. 2.2).

Durch die Schaffung von großzügigen Eingrünungsstrukturen bzw. den Erhalt und die Integration bestehender gewachsener Gehölzstrukturen in dem geplanten Gebiet können wichtige Frischluftverbindungen hergestellt bzw. erhalten und die Wärmeausgleichsfunktion positiv beeinflusst werden. Bäume und Gehölze als Sauerstoffproduzenten verbessern das Kleinklima. Bei der verbindlichen Bauleitplanung ist besonders auf die Förderung der Direktversickerung des Niederschlagswassers zu achten.

#### 4.8 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind der Gemeinde Altenthann im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung bisher nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass nur knapp 100 m nord-östlich des Änderungsbereiches eine Altlastenfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen wurde.

Sollten jedoch Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, ist dies den zuständigen Fachstellen umgehend mitzuteilen. Maßnahmen zur Erkundung bzw. Sanierung sind mit den Fachstellen abzustimmen.

### 5 Rechtsgrundlagen

Der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) zugrunde.

Demographiespiegel: Gemeinden, Bevölkerung,

Stichtage

Bevölkerungsvorausberechnungen-Demographiespiegel

Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
	1000	1000	1000	1000	1000
09375114 Altenhann	1,5 e	1,48 e	1,47 e	1,47 e	1,46 e

Methodisch sind Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern 'Fertilität', 'Mortalität' und 'Migration' einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl. Dem wurde Rechnung getragen, indem für Gemeinden unter 5000 Einwohnern ein kürzerer Vorausberechnungshorizont, nämlich 2017 bis 2031, gewählt wurde.

Für größere Gemeinden stehen in Anlehnung an die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Daten bis 2037 zur Verfügung.

© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021 | Stand: 25.01.2021 / 11:06:45

Bevölkerung					
31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
1000	1000	1000	1000	1000	1000
1,42 e	1,42 e	1,42 e	1,41 e		

*Rückgang*

#### **4. Landratsamt Regensburg, SG S 33-2, Fachreferent für Natur- und Landschaftsschutz**

Wenngleich die Erforderlichkeit und Angemessenheit einer Baulandausweisung nicht in den originären Aufgabenbereich der Naturschutzbehörde fällt, so ist andererseits die Wahrung der Landschaft als unwiederbringlicher Lebensraum ein von uns an vorderster Stelle zu vertretender Belang. Insofern stellt sich schon die Frage, ob die Begründung für ein neues Baugebiet gleichsam fremdbestimmt einer Entwicklungsprognose folgt oder aber ob umgekehrt die Ausweisung die Prognose anschiebt.

Trotz langjährig fallender Einwohnerzahlen (2008 bis 2017) wird die neuerliche Ausweisung mit einer „plötzlichen“ Zunahme von etwa 60 Einwohnern bis 2021 begründet. Abgesehen von diesem viel zu kurzen Betrachtungsraum für einen FNP wurden ja erst mit dem B-Plan Altenthann Ost über 100 Neubürger in den Ort gelockt. Weitere 100 bis 200 Bürger würden sich am Krähenstein niederlassen — somit eine Bevölkerungsmehrung von mindestens 20 %. Dieser Wert übersteigt selbst Spitzenwerte im Großraum München.

Zum Baugebiet selbst

Unseres Erachtens bleiben die landes- und regionalplanerischen — in der Begründung sogar explizit aufgeführten - Vorgaben hinsichtlich der Zersiedelung und Anbindung an geeignete Siedlungsstrukturen weitgehend unbeachtet.

Statt bestehende Siedlungsstrukturen zu verdichten entsteht mit der Ausweisung ein 1000 m langer Siedlungsbrei ohne jegliche gewachsene Strukturen und ohne jegliche Nahversorgung. Die Ausdehnung des Hauptortes Altenthann ist selbst einschließlich des neuen Baugebietes im Osten exakt dieselbe.

Ortsteile und Splittersiedlungen von Altenthann sollten aufgrund ihrer geringen Größe und aufgrund eines fehlenden attraktiven ÖPNV höchstens noch verdichtet werden, aber nicht in der Fläche vergrößert. Eine weitere Zersiedelung und (noch) mehr Individualverkehr—zumal in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet - sollte dagegen Niemand wirklich wollen.

#### **5. Landratsamt Regensburg, SG L 18, Fachreferent für Denkmalschutz**

Mit der Planung besteht Einverständnis.

#### **6. Landratsamt Regensburg SG L 19, Tiefbau, Kreisbauhof**

Zu vorgenanntem Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Die Belange des Sachgebietes L 19 sind von der Planung nicht berührt.

#### **7. Regierung der Oberpfalz**

Mit Schreiben vom 09.12.2020 haben Sie uns im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenthann durch Deckblatt 1 „Allgemeines Wohngebiet Krähenstein“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Krähenstein-Ost“ im Ortsteil Pfaffenfang um Stellungnahme gebeten. Durch das Vorhaben sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, im Ortsteil Pfaffenfang eine rd. 3,8 ha große Wohngebietsfläche neu auszuweisen. Der Änderungsbereich ist bisher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu Teilen als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für Wald ausgewiesen. Im Parallelverfahren sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Krähenstein-Ost“ 16 Einfamilienhausparzellen auf rd. 1,6 ha entwickelt werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

- ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. ((Z) 1.2.1)
- soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. ((G) 3.1)
- sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. ((G) 3.1)
- sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2)
- sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. ((G) 3.3)
- sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] ((Z) 3.3)

Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau wie folgt Stellung:

Es kann festgehalten werden, dass die geplante Flächennutzungsplanänderung zur Wohngebietsausweisung und der Bebauungsplan „Krähenstein-Ost“ unter Bezugnahme auf die aufgeführten LEP-Ziele und -Grundsätze problematisch anzusehen ist.

### **Flächensparen LEP 3.1 (G), Innenentwicklung vor Außenentwicklung LEP 3.2 (Z)**

Im Kontext der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung wurde eine Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ erarbeitet und im Januar 2020 an alle bayerischen Kommunen verschickt. Die darin standardisierte Vorgehensweise ist von den Kommunen bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu berücksichtigen.

In den Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 1 wird zur Begründung des Bedarfs auf die positive Bevölkerungsprognose des Landkreises Regensburg und auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Altenthann bis zum Jahr 2017 Bezug genommen. Darüber hinaus erfolgt keine Betrachtung weiterer Strukturdaten. Dies entspricht nicht den Vorgaben der Auslegungshilfe und kann damit von hiesiger Seite nicht akzeptiert werden. In der aktuellen Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik zeigt sich vielmehr, dass für die Gemeinde Altenthann bis zum Jahr 2031 mit einer negativen Bevölkerungsveränderung von - 5,8 % gerechnet werden muss. Der Nachweis zur Neuausweisung einer rd. 3,8 Hektar großen Wohngebietsfläche scheint, insbesondere da der Flächennutzungsplan der Gemeinde erst im Jahr 2016 neu aufgestellt wurde, bei dieser prognostizierten Entwicklung nicht gegeben. Dies ist darauf zurückzuführen, da sich Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in erster Linie aus Bevölkerungszuwächsen ergibt.

Zudem ist in den Unterlagen auch keine Auseinandersetzung mit den vorhandenen Flächenpotentialen im gesamten Gemeindegebiet enthalten. Diese sind im Zuge des Bedarfsnachweises in die Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen.

Die detaillierten Anforderungen an den Wohnbaulandbedarfsnachweis können der Auslegungshilfe des Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 entnommen werden: <http://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>

### **Anbindegebot gemäß LEP-Ziel 3.3**

Die Flächennutzungsplanänderung erstreckt sich zwischen dem Ortsteil Paffenfang und der nördlich gelegenen Splittersiedlung auf rd. 3,8 Hektar. Der geplante Bebauungsplan hingegen hat eine Fläche von rd. 1,6 Hektar und schließt an die Splittersiedlung an. Der größer gewählte Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung dient daher lediglich dazu, um das Anbindegebot formell per Plan zu erfüllen. Tatsächlich wäre das geplante Wohngebiet jedoch nicht angebunden, da weiterhin Baulücken (Fl.-Nr. 156 u. TF Fl.-Nr. 156/1, Fl.-Nr. 159, Fl.-Nr. 160, TF Fl.-Nr. 19 u. TF Fl.-Nr. 24, jew. Gem. Pfaffenfang) zur vorhandenen Siedlung bestehen bleiben.

Aus städtebaulicher Sicht würde durch die vorliegende Planung eine bandartige Siedlungsstruktur hin zur Splittersiedlung, die teilweise im Landschaftsschutzgebiet liegt,

entstehen und damit eine Verfestigung dieser Splittersiedlung erfolgen (Widerspruch zu LEP 3.3 G – Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft).

Des Weiteren stellt der funktionsarme Ortsteil Pfaffenfang keine geeignete Siedlungseinheit für die Ausweisung einer Siedlungsfläche mit 3,8 ha dar (Widerspruch zu LEP 3.3 Z – Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten). Die Vergrößerung des Ortsteils um 16 Parzellen erscheint insofern unverhältnismäßig groß. In dem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischt genutzt dargestelltem Gebiet sind außer dem Feuerwehrgerätehaus augenscheinlich 40 gemischt genutzte Gebäude (faktisch überwiegend Wohnnutzung) vorhanden. Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung (z.B. zur Deckung des täglichen Bedarfs, zur gesundheitlichen Versorgung oder zur Betreuung von Kindern) sind nach aktuellem Kenntnisstand in diesem Ortsteil nicht vorhanden. Insofern erscheint die vorliegende Planung auch problematisch im Hinblick auf die Bedürfnisse einer künftig älter werdenden Bevölkerung (Widerspruch zu LEP 3.1 G – Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen).

### **Zusammenfassung:**

Damit kann festgehalten werden, dass die geplante Flächennutzungsplanänderung „Allgemeines Wohngebiet Krähenstein“ und der Bebauungsplan „Krähenstein-Ost“ derzeit nicht im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung stehen. Zum einen liegt kein fundierter Bedarfsnachweis unter Einbeziehung der Potentialflächen vor. Zum anderen steht der Bebauungsplan „Krähenstein-Ost“ dem LEP-Ziel 3.3 entgegen, wonach neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden sind.

Aus Sicht der Landesplanung könnte u.U. nach positiv geführtem Bedarfsnachweis eine Größenordnung vergleichbar einer Fläche eines Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB noch akzeptiert werden. Dazu müsste das Baugebiet aber zwingend an den Ortsteil Pfaffenfang - und nicht wie im vorliegenden Fall an die nördlich gelegene Splittersiedlung - anbinden.

#### *ergänzende städtebauliche Hinweise:*

Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass der geplante Gebäudetyp des Einzelhauses (hier insbesondere als Einfamilienhaus) die flächenintensivste und die am wenigsten nachhaltige Form des Bauens darstellt. Die aktuellen Entwicklungen der Einfamilienhausgebiete der 50-70er Jahre zeigen uns, dass bei solchen Siedlungsformen langfristig Leerstände auftreten. Kinder sind meist aus beruflichen Gründen ausgezogen, so dass die Eltern, die inzwischen das Rentenalter erreicht haben, allein im Haus verbleiben. Diese Erfahrung sollte uns lehren, nicht dieselben städtebaulichen Fehler heute weiterhin zu begehen.

## **8. Wasserwirtschaftsamt Regensburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsumgriff der der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenthann durch Deckblatt 1 liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den vorgelegten Entwurf.

Die bereits im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgegriffenen wasserwirtschaftlicher Belange bezüglich der Versiegelung und auch der Einfluss durch wild abfließendes Wasser sind in der Aufstellung des Bebauungsplanes weiter zu verfolgen und zu vertiefen.

Aus unserer Sicht ergehen hierzu im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan weitere und detailliertere Hinweise.

## **9. Bayernwerk Netz GmbH**

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungssachse beträgt und bitten Sie, dies zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Anfragen für Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an [planauskunft-schwandorf@bawernwerk.de](mailto:planauskunft-schwandorf@bawernwerk.de) oder an die obenstehende Postadresse. Telefonische Anfragen bitte an 09431-730-338.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns an weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

## **10. Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd**

Von Seiten des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes „Allgemeines Wohngebiet Krähenstein“ der Gemeinde Altenthann durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 24.07.2020.

## **11. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV)**

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan „Krähenstein-Ost“ werden abgelehnt.

### **1. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Gemeinde Altenthann hatte zum Stichtag 31. Dezember 2019 insgesamt 1.471 Einwohner verteilt auf 50 Ortsteile. Seit Jahren ist die Bevölkerungsentwicklung rückläufig, 2008 hatte die Gemeinde noch 1.581 Einwohner [Quelle: [https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik\\_kommunal/2019/09375114.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2019/09375114.pdf)]

Die Bevölkerungsprognose sieht einen jährlichen Zuwachs von lediglich 2 Einwohnern. Der gültige Flächennutzungsplan von 2016 stellt einen Wohnraumbedarf von 1,1 Hektar und einen Zuwachs von 33 Einwohnern bis 2027 dar.

Nun soll mit der beabsichtigten Ausweisung nur in Krähenstein ein Wohnraum (Darstellung der WA-Fläche im Umgriff von 3,8 Hektar) für etwa 150 Personen geschaffen werden. Dabei bleibt außer Acht, dass durch die jüngst erfolgte Ausweisung des Baugebiets Altenthann-Ost mit 31 Parzellen und 2,5 Hektar Umgriff der im FNP dargestellte Bedarf bereits überkompensiert wurde.

Die Darstellung einer WA-Fläche zwischen Pfaffenfang und Krähenstein widerspricht eindeutig den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans, der hier unter anderem eine Zersiedelung der Landschaft verhindern möchte. Daher liegt das gesamte Gemeindegebiet Altenthann auch im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Pfaffenfang und Haid sind als Enklave vollständig vom Landschaftsschutzgebiet umschlossen. Der Großteil von Krähenstein (nördlich und östlich des Sandwegs) liegt im LSG. Auch wenn die beabsichtigte WA-Fläche nicht im LSG liegt, kommt dem Landschaftsschutz in diesem Bereich erhebliche Bedeutung zu.

Wir kritisieren, dass durch die Darstellung dieser WA-Flächen überhaupt erst die landesplanerisch geforderte Einfügung in den Siedlungszusammenhang möglich wird. Das Ergebnis ist jedoch ein Zusammenwachsen von kleinen charakteristischen Einheiten zu einem Siedlungsband, das sich weder landschaftlich einfügt, noch den regionalplanerischen Vorgaben entspricht.

Eine Ausweisung neuer Siedlungsflächen im genannten Umfang ist auch deshalb abzulehnen, weil es hier weder eine gemeindliche Infrastruktur (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten) noch eine attraktive Anbindung an den ÖPNV gibt. Die Linie 36 verkehrt nur 8mal täglich. Die Bürger sind dort zwingend auf motorisierten Individualverkehr angewiesen. Aus unserer Sicht ist in den Splittersiedlungen und Ortsteilen außerhalb des Kernortes lediglich eine Nachverdichtung vertretbar.

## **12. Bürgerbeteiligung**

Aus der Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Der Gemeinderat nimmt zu den vorgebrachten Stellungnahmen wie folgt Stellung:

Aufgrund der Großteils ablehnenden Stellungnahmen wird auf die Abwägung verzichtet. Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzustellen.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Altenthann eingestellt wird.

12 : 0

## 11.2 Aufstellung des Bebauungsplanes "Krähenstein - Ost"

### a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

### b) Beschluss zur Einstellung des Verfahrens

#### Sachverhalt:

Während der Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

#### **1. Landratsamt Regensburg, Natur- und Umweltschutz**

Vorab ist anzumerken, dass die Begründung bzw. Berechnung des Bevölkerungsanstiegs in Altenthann unter Punkt 3.3 der Begründung zum Flächennutzungsplan nicht nachvollziehbar ist, da es von 2008 bis 2017 einen Rückgang der Bevölkerung in Altenthann gab und nun bis 2021 einen Anstieg von 2 Einwohner pro Jahr (= 10 EW) auf 1560 EW (= Zuwachs um 58 EW) erwartet wird. Die Zahlen sind in sich daher nicht schlüssig.

Wir möchten daher aus Gründen des Bodenschutzes (Verringerung der zunehmenden Versiegelung und Zersiedelung) bitten, vorrangig die Schließung der vorhandenen „Baulücken“ (z. B. auf den Flurnrn. 20, 49 oder 152/2) zu prüfen.

#### Wasserrecht:

##### 1. Schutzbereiche

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer I., II. oder gleichgesetzter Ordnung liegen nicht vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind.

##### 2. Schmutz- und Niederschlagswasser

Zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers finden sich nur knappe Ausführungen. Es soll wohl ein Trennsystem errichtet werden.

Die Schmutzwasserentwässerung soll nach Möglichkeit im Freispiegel erfolgen. Weitere Ausführungen zur Schmutzwasserentsorgung fehlen. So ist nicht bekannt, in welches Kanalsystem das Schmutzwasser eingeleitet werden soll und welche Aufnahmekapazitäten in der bestehenden Kanalisation vorhanden sind.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind Rückhalteeinrichtungen mit anschließender Versickerung geplant.

Südwestlich der Planfläche ist für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ein Regenrückhaltebecken mit einem Wasserspeichervolumen von mind. 190 m<sup>3</sup> geplant. Das Regenrückhaltebecken soll von Böschungen mit einem max. Steigungsverhältnis von 1:3 umrandet sein. Dieses Becken soll vermutlich der „kommunalen“ Niederschlagswasserentsorgung (= Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen sowie Überwasser aus Privatgrundstücken) dienen. Auf ordnungsgemäße Sicherungsmaßnahmen ist zu achten, insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zum geplanten Kinderspielplatz.

Das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken soll in Regenrückhalteeinrichtungen wie beispielsweise Zisternen gesammelt werden und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Dabei sollen die Zisternen ein Fassungsvermögen von mindestens 3,00 m<sup>3</sup> aufweisen und einen Überlauf an die öffentliche Niederschlagswasserentsorgung erhalten. Das zurückgehaltene Wasser soll zur Gartenbewässerung benutzt werden.

Diese Ausführungen sind zu kurzgehalten.

Ob und inwieweit die Entsorgung des Niederschlagswassers durch Versickerung grundsätzlich möglich und gewünscht ist, sollte die Gemeinde im Rahmen der weiteren Bauleitplanung abklären.

Des Weiteren ist zu bestimmen, ob das Niederschlagswasser ungedrosselt/gedrosselt oder im Wege eines Notüberlaufes in das gemeindliche Trennsystem einzuleiten ist, da sich danach auch

die Größe des Regenrückhaltebeckens bestimmt.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

#### Grundwasser und Schichtenwasser

Sollte sich bei evtl. Baugrunduntersuchungen herausstellen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, sollte auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen werden.

#### Geothermie

Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

#### Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Im Hinblick auf die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse besteht mittlerweile eine „Hochwassergefahr“ auch weit ab von Oberflächengewässern. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden. Nachdem das Gelände von Nordost nach Südwest hängig ist, besteht auch eine „Hochwassergefahr“ durch wild abfließendes Wasser.

Diese Problematik wurde in der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Punkt 4.6 gesehen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sollten hierzu auch Ausführungen erfolgen.

Wir empfehlen in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass nicht nur mit oberflächennahem Schichtenwasser, sondern auch mit über die Oberfläche ablaufenden Regenwasser zu rechnen ist und daher bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinbrüche, Vernässungen oder Verschlammungen getroffen werden sollten.

#### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 62-63 WHG und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu berücksichtigen. Auf ein evtl. notwendiges wasserrechtliches Verfahren wird hingewiesen.

#### Bodenschutzrecht:

1. Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet nicht bekannt.

Unter Punkt 4.8 der Begründung zum Flächennutzungsplan wird darauf hingewiesen, dass nur ca. 100 m nordöstlich des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes im Flächennutzungsplan eine Altlastenfläche ausgewiesen wurde.

Bei der nächstgelegenen Altlastenfläche - ALT-004 – auf der Flurnummer 148 handelt es sich um eine bereits entlassene Altlastenfläche. Zudem ist diese mehr als 100 m entfernt. Weitere Altlastenflächen sind der Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Regensburg derzeit nicht bekannt.

Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden und auch zur der Abklärung der Bodenqualität wird daher eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Die weiteren Hinweise beim Flächennutzungsplan sind ausreichend. Diese Problematik sollte auch

im Bebauungsplan aufgegriffen werden und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen.

Konkret sollte noch folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen werden:  
Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Auffüllungen und Abgrabungen.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Unter Punkt 3.2 Bodenschutz in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden bereits sinnvolle Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz getroffen.

Jedoch sollte noch die maximale Lagerdauer der Bodenmieten bestimmt werden.

Darüber hinaus möchten wir Sie auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter <https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm> hinweisen.

## **2. Landratsamt Regensburg, S 33-2 Naturschutz**

Zum vorgenanntem Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Zu der entsprechenden Änderung des FNP für diesen Bereich (und darüber hinaus) wurde mit Stellungnahmen vom 16.12.2020 bereits eine –ablehnende- Stellungnahmen abgegeben. Das gegenständliche Baugebiet ist für sich hingegen schlüssig, hier könnte man durchaus noch von einer Abrundung der bestehenden (Splitter-) Siedlung sprechen. Es stellt sich allerdings die Frage warum nicht auch das gemeindeeigene Grundstück 148 Gmkg. Pfaffengang in die Planung einbezogen wurde, nachdem es bereits von Bebauung umgeben ist.

Die Grünordnung wurde im Vorfeld mit uns abgestimmt, insofern besteht Einverständnis. Folgendes geben wir dennoch zu bedenken.

Der großenteil nur 5m breite öffentliche Grünstreifen (=Ausgleichsflächen) kann ohne Befahren von Fremdgrund nicht gepflegt werden, da die Hecke im Laufe der Jahre auf diese Breite (5m) anwächst-was sie ja auch soll. Berücksichtigt werden sollte daher eine vertraglich abgesicherte Befahrung des angrenzenden Ackers zu Unterhaltszwecken.

Wenn das Baugebiet nach Westen vergrößert werden sollte (Planung FNP), dann verliert die Ausgleichsflächen ihre ökologische Funktion und sie müsste – auch wenn sie nicht direkt überbaut wird, an anderer Stelle ersetzt werden. Ein Grünstreifen inmitten der Häuser bringt hingegen ökologisch kaum etwas, kann jedenfalls keine Ausgleichsflächen dann mehr sein. Sofern an der von uns kritisierten FNPlanung festgehalten wird, sollte dieser Grünstreifen (Ausgleichsfläche) überdacht werden. Zur Zeit der Abstimmung der Grünordnung war uns die weitere Ausweisung eines WA im Westen davon leider nicht bewusst.

Zum noch fehlenden Umweltbericht werden wir uns nach Vorlage äußern. Bislang ist noch nicht dargestellt, wer die Ausgleichsfläche anlegt. Hier sollten entsprechende Vereinbarungen auch hinsichtlich der Kosten getroffen werden. Unabdingbar ist die Übernahme in die öffentliche Hand oder aber eine geeignete Dienstbarkeit. Eine Aufspaltung der Ausgleichsfläche zugunsten der einzelnen Baugrundstücke wäre jedenfalls fatal im Sinne einer einheitlich gestalteten und dauerhaft bestehenbleibenden Ortsrandeingrünung.

## **3. Landratsamt Regensburg, S 41- Bauleitplanung**

Die Fachstellen L 31, Verkehrsentwicklung, L 41, Kreisjugendamt, S 33-1, Immissionsschutz, und S 52, Gesundheitsamt, brachten keine Äußerungen vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Flächennutzungsplan nicht berührt werden.

Aufgrund der Vielzahl an abzugebenden Stellungnahmen zu im Verfahren befindlichen Bauleitplanungen und den einhergehenden Fristen über den Jahreswechsel ist es dem Sachgebiet S 41, Bauleitplanung, bedauerlicherweise nicht möglich die Einwendungen bzw. Anregungen vollumfänglich auszuformulieren. Wir fügen Ihnen unsere Handskizzen (Anmerkungen in rot) bei und stehen gerne für Rückfragen zur Verfügung.



**C) Festsetzungen durch Text**

**1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet „WA“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, Parzellen Nm. 1 bis 16

**2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO**

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) in Verbindung mit der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO festgelegt und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,33 (Parzellen Nm. 1, 2, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 14), 0,35 (Parzellen Nm. 3, 16), 0,4 (Parzellen Nm. 9, 13, 15) und 0,45 (Parzellen Nm. 5, 7).

Die Geschößflächenzahl (GFZ) kann max. 0,45 (Parzellen Nm. 1, 2, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 14), 0,50 (Parzellen Nm. 3, 16), 0,55 (Parzellen Nm. 9, 13, 15) und 0,60 (Parzellen Nm. 5, 7) betragen. Zulässig ist max. eine Wohneinheit je Gebäude bei Einzelhausbebauung. Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.

**3 Bauweise**

Entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO ist die Bebauung im Geltungsbereich, mit Ausnahme der Garagen, als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

**4 Gestaltung des Hauptgebäudes**

Gebäudegröße gemäß Plandarstellung beispielhaft: Länge 11,50 m, Breite 8,20 m  
= Das Seitenverhältnis von Trauf- zu Giebelseite muss mind. ( $\geq 1,25$ ) 5:4 betragen  
Folgender Haustyp ist für alle Parzellen 1 bis 16 zugelassen:

Bautyp : E+D

Dachform: Symmetrisches Satteldach

Dachneigung: 38° - 44°

Dachüberstand: Trauf- und Giebelseite max. 50 cm

Wandhöhe: max. 4 m über fertiger Gelände-OK

*Firsthöhe: „ 8m... #*

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die fertige Gelände-OK. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK-Dachhaut an der Traufseite. *Definition Firsthöhe #*

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Kollektorflächen sind Neigungsparallel zur Dachneigung auszuführen.

Dacheindeckung Wohngebäude: Kleinteilige Dachsteine in ziegelrot;

Dacheindeckung Garagen: Extensive Dachbegrünung, kleinteilige Dachsteine in ziegelrot oder

Blecheindeckung aus Titanzink.

*6, nicht definiert! Es werden Abgrab./ Aufschütt. von max 1,0m zugelassen. Baufenster sind durchgezogen und ermöglichen jegl. Situierung. Wenn möglicherweise auch die Abstandsflächen vom fertigen Gelände bemessen werden sollten, erst recht zu Unbestimmt!*

*1, ca. 595 - 678 m<sup>2</sup> weils der Textteil noch die Begründ. lassen erkennen, warum sich die GRZ so unterschiedl. bemisst! 2. Die Obergrenze von 0,4 wird für Parz. 5 und 7 überschritten, so dass stadtbauliche Gründe eingehalten werden müssen. 3, liegt als einzige Wert nicht um 0,15 höher als die GRZ, warum gilt hier 0,33? Falls die GRZ für alle 4 Quartiere so gewählt wurde, dass 19 IV BauNVO nicht greifen soll, was muss dies eindeutig festgesetzt werden. 4. Mikell kann die GRZ um 0,1 bis max 0,8 für Garagen, ... überschritten werden. Sofern eine Abgrenzung des Maß der Nutzung innerhalb eines Bezugsbereichs (Bestellf) bietet sich 15.14 PlanzV an.*

## 5 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Es ist mit entsprechenden Entwässerungseinrichtungen (Hofsinkkasten, Kastenrinne, o. ä.) sicherzustellen, dass von den Privatgrundstücken kein Niederschlagswasser auf öffentlichen Grund fließt. Extensive Dachbegrünung auf Garagendächern sowie der Einbau von Zisternen fördern den Regenwasserrückhalt. Drainagen sind nicht zugelassen.

## 6 Garagen und Nebengebäude

Für alle Parzellen und für alle Nebengebäude, gelten die Bestimmungen der BayBO für eine Bebauung als Grenzbebauung.

Abweichend von der sonst im Baugebiet vorgesehenen „offenen Bauweise“ (vgl. § 22 Abs. 4 BauNVO) ist für Garagen eine abweichende Bauweise auf Grund des Grenzbaurechts für Garagen zulässig. Garagen und etwaige Nebengebäude sind mit Pultdach auszuführen. Pro WE sind 2 Stellplätze zu errichten. Kellergaragen sind unzulässig. Garagen können auch als Carport ausgebildet werden.

## 7 Stauraum

Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m vorgeschrieben, welcher zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

## 8 Einfriedungen

Werden Einfriedungen errichtet, so sind diese grundsätzlich sockellos auszuführen. Diese sind straßenseitig als Holzzäune oder Metallzäune mit senkrecht gerichteten Latten bzw. Stabgittern und einer maximalen Höhe von 1,20 m (gemessen ab Geländeoberkante bis Zaunfeldoberkante) zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Als Einfriedungen sind grundsätzlich auch Hecken gem. Teil D, Pkt. 4.3 zulässig. Diese sind durch regelmäßigen Schnitt auf eine max. Wuchshöhe von 2,00 m zu begrenzen.

## 9 Gestaltung des Geländes

Geländeabgrabungen und Geländeaufschüttungen sind auf den Grundstücken bis maximal 1,0 m gegenüber dem Urgelände zulässig.

Geländeangleichungen insbesondere an Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen im Winkel von max. 45° vorzusehen. Stützmauern sind als Natursteinmauern regionaler Herkunft (Granit) bis max. 0,5 m Höhe und Breite zulässig.

Abgrabungen zum Freilegen von Kellergeschossen sind nicht zulässig.

7, Um Probleme bei der späteren Bauantrags- / Freistellereinreichung zu vermeiden sinnigerweise den gleichen Bezugspunkt. Falls unterschiedlich, explizit darauf hinweisen.  
8, Terrassierung!?

#### 4.1 Bäume im Bereich von Straßenverkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumanpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Bäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur Bäume I. Ordnung zu pflanzen - unter Verwendung der im Kap. 4.5 aufgeführten Pflanzliste.

#### 4.2 Begrünung östlich der Parzellen 4, 6, 8

In der östlich an die Parzellen 4, 6, 8 anschließenden Grünfläche ist eine durchgehende Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Die Gehölze sind mit Reihenabstand von 120 cm, im Pflanzabstand von 140 cm und versetzt im Halbverband zu pflanzen. Bei den Sträuchern sind ausschließlich autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes Nr. 3 – südostdeutsches Hügel- und Bergland - zu verwenden.

Es sind Bäume II. und III. Wuchsordnung und weitere Gehölze unter Verwendung der im Kap. 4.5 aufgeführten Pflanzliste vorzusehen.

Randliche Ansaaten sind mit einer Regiosaatgutmischung 15% Blumen und 85% Gräsern, des Ursprungsgebietes Nr. 19 (alternativ Nr. 15) durchzuführen.

#### 4.3 Begrünung von Baugrundstücken

Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

##### Bäume - Privatgärten

Je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind Bäume II. oder III. Wuchsordnung zu pflanzen - unter Verwendung der im Kap. 4.5 aufgeführten Pflanzliste.

##### Gehölze – Privatgärten

Generell sind Gehölze der im Kap. 4.5 aufgeführten Pflanzliste zulässig und standortangepasste Arten, die im mitteleuropäischen Raum heimisch sind.

Für geschnittene Hecken zur Einfriedung ist jeweils eine Art aus folgender Liste zu verwenden:

Acer campestre – Feld-Ahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn

Fagus sylvatica – Rot-Buche

Die geltenden Regelungen zum Grenzabstand von Pflanzen des Bay. Ausführungsgesetzes zum BGB, Art. 47-50 sind zu beachten bei allen Pflanzungen.

#### 4.4 Interne Kompensationsflächen

*Fl.-Dr. Gemask.*

Um den Eingriff ausgleichen zu können, ist laut Teil G (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) eine Fläche von insgesamt **2.945 m<sup>2</sup>** notwendig, auf der ein 100%-iger Ausgleich erfolgen kann.

Der Ausgleich erfolgt gemäß Plandarstellung auf internen Flächen - als mindestens 5 m breite Ortsrandeingrünung. Die Maßnahmen werden im Umweltbericht detailliert erläutert.

## E) Hinweise durch Text

### 1 Regenwasserrückhaltung

*Festsetzung \**

Die Versickerung von Niederschlagswasser aus Dach- oder versiegelten Flächen soll über Zisternen erfolgen. Jede Parzelle soll eine Regenrückhaltung (z. B. Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3,00 m<sup>3</sup> mit einem Überlauf an die öffentliche Niederschlagswasserentsorgung erhalten. Das zurückgehaltene Wasser soll für die Gartenbewässerung verwendet werden.

### 2 Schmutzwasserableitung

Die Entwässerung erfolgt nach Möglichkeit im Freispiegel. Auf Grund der Hanglage des Baugebietes ist bei Grundstücken die unter Straßenniveau liegen, nicht gewährleistet, dass der Keller mittels Freispiegelleitung entwässert werden kann. Bei Bedarf ist eine Hebeanlage zu installieren.

Alle unterhalb der Rückstauenebene liegenden Abläufe für Schmutz- oder Regenwasser sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Rückstau zu sichern.

### 3 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen daher mit zwischenzeitlichem Auftreten von Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen rechnen.

### 4 Bodendenkmale

Bei Bauarbeiten eventuell auftretende archäologische Funde sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden, die Funde und Fundstellen sind zu sichern, der Bau ist bis auf Widerruf einzustellen.

### 5 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse erfolgen über Erdkabel.

Bei allen Erdarbeiten ist der zuständige Netzbetreiber Bayernwerk Netz GmbH zu verständigen. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen im waagrechten Abstand von 2,5 m oder in geringerem Abstand zu Erdkabeln geplant werden, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Netzbetreiber geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) vorzusehen.

### 6 Schallschutz

Eine schalltechnische Untersuchung zur Lärmbelastung ist aktuell nicht vorgesehen und ist nur bei Bedarf zu veranlassen.

### 7 Bodengutachten

Ein Bodengutachten liegt aktuell nicht vor und ist bei Bedarf zu veranlassen.

### 8 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen geplanten Abzweig von der Straße „Sandweg“. Dieser führt in das neue Baugebiet bis zu einem Wendehammer. Die Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t ist bei der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes sicherzustellen.

G) Umweltbericht

= Teil der Begründung (S. 33?)

	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>16</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Baugebiets	16
1.2	Rechtliche Grundlagen	16
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>17</b>
2.1	Schutzgut Klima und Luft	17
2.2	Schutzgut Boden	18
2.3	Schutzgut Wasser	18
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
2.5	Schutzgut Mensch	22
2.6	Schutzgut Landschaft	23
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
<b>3</b>	<b>Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz</b>	<b>25</b>
3.1	Betroffenheit von Natura 2000- Gebieten	25
3.2	Hinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	25
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung</b>	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	<b>26</b>
5.1	Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	26
5.2	Kompensationsmaßnahmen	26
<b>6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>29</b>
	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	
Abb. 1	Ausschnitt aus Karte 3 Landschaft und Erholung des Regionalplans der Region 11 Regensburg	16
Abb. 2	Südöstlicher Blick vom Sandweg über die Grünlandfläche	20
Abb. 3	Verbrachte Aufforstungsfläche mit Baumbestand und Strauch-Hecke im Osten	21
Abb. 4	Blick nach Westen über das geplante Baugebiet Richtung Bernhardswald	24
Tab. 1	Zusammenstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche	27

## Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### 1 Erfordernis der Planung

*Bedarf ≠ vgl. Anmerkung zum FASPL 1. Änd. ! (S. 9f.)*

Der Gemeinderats-Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Krähenstein-Ost“ und der damit einhergehenden Flächennutzungsplan-Änderung wurde bereits am 07.05.2019 gefasst. Aufgrund der zahlreichen Anfragen an die Gemeinde Altmühl nach Bauland, kann von einem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken ausgegangen werden. Ein weiteres Baugebiet im Gemeindegebiet wird zwar momentan erschlossen, doch das Baugebiet „Altmühl-Ost“ war bereits vor Beginn der Erschließung vollständig reserviert.

Somit sind zur Zeit keine geeigneten gemeindlichen Grundstücke mehr vorhanden.

Hinsichtlich dieser Situation besteht die Möglichkeit, auf Privatgrundstücke eines Vorhabensträgers zurückzugreifen. Die Einigung zwischen Gemeinde und dem „Bauerwerber“ wurde bereits durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Februar 2020 beschlossen.

In der Gemeinderatssitzung vom 04.08.2020 wurde der vorgestellte BPlan-Vorentwurf ohne Einwände gebilligt.

### 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 2.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) liegt die Gemeinde Altmühl im allgemeinen ländlichen Raum östlich des Kleinzentrums Bernhardswald und des Oberzentrums Regensburg. Das Gemeindegebiet grenzt an die überregionale Entwicklungsachse Regensburg – Cham an.

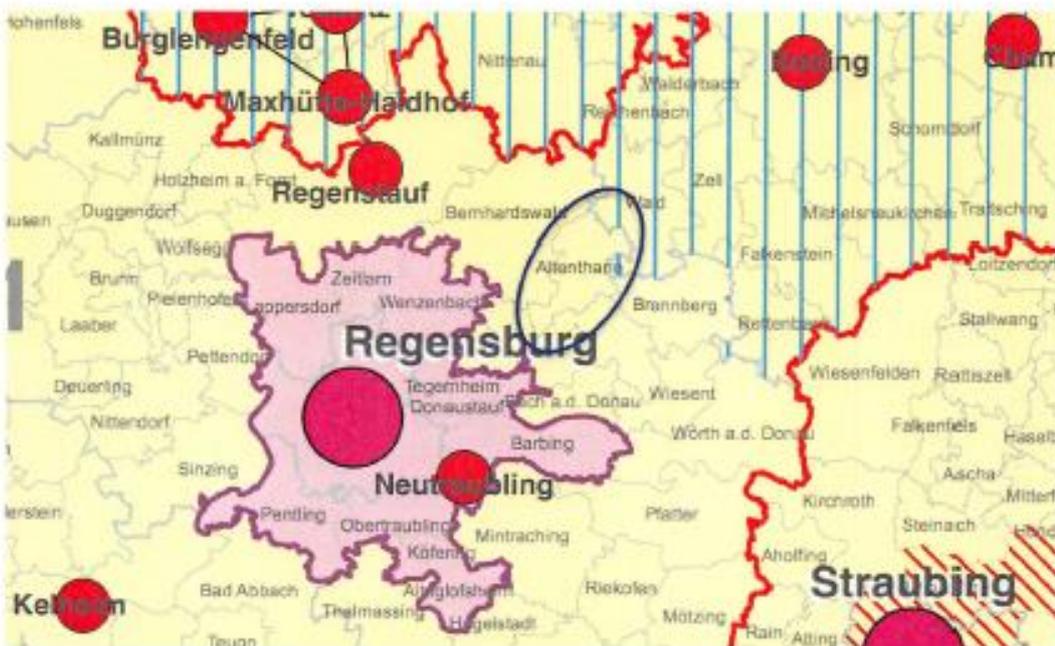


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013), Anhang 2 – Strukturkarte (blau)

Folgende Aussagen werden zur Siedlungsstruktur gemacht:

#### Flächensparen (LEP 3.1)

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG soll die Flächeninanspruchnahme im Freiraum begrenzt werden und der Umfang einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke vermindert werden.

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)).

#### Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2)

- In den Siedlungsgebieten sind möglichst vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 (Z)).

#### Vermeidung von Zersiedelung (LEP 3.3)

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (Z)). Die Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden.

*vgl. Anmerkung zum FNPL 1. Änd.! (S.7)*

#### Regionalplan der Region Regensburg 2011

Gemäß Regionalplan 11 der Region Regensburg ist die Gemeinde Altmühl als Allgemeiner ländlicher Raum eingestuft und ist Teil der landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 „Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes“.

Bezüglich des Siedlungswesens (B II) legt der Regionalplan folgende für die Gemeinde relevante Aussagen fest:

- In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen (B II 1.3 Z).
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organisierte Entwicklung ermöglichen. (B II 1 Z).
- Dörfliche Siedlungsstrukturen von landschaftsprägender oder landschaftstypischer Eigenart sollen möglichst erhalten werden. Sanierungsmaßnahmen und neue Siedlungsgebiete sollen auf gewachsene Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht nehmen. (B II 2.2 Z)

## 5.7 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf den Baugrundstücken dient der adäquaten Durchgrünung des Baugebiets - auch als Beitrag zum Klimaschutz. Mit der geplanten Ortsrandeingrünung kann der naturschutzrechtliche Ausgleich vollständig erbracht werden.

## 5.8 Meldepflicht

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg.

## 5.9 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet lebenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Die Verwirklichung der Planung ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen.

## 6 Rechtsgrundlagen

Der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), zugrunde.

*vgl. Anmerk. zum FNPL 1. Änd. „Immissionsschutz“ (S. 12)*

Landratsamt Regensburg SG L 19, Tiefbau, Kreisbauhof

Bebauungsplan- und Grünordnungsplan „Krähenstein-Ost“, OT Pfaffenfang, Gemeinde Altenthann  
Verfahrensschritt: frühzeitige Beteiligung, § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB

Zum vorgenanntem Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

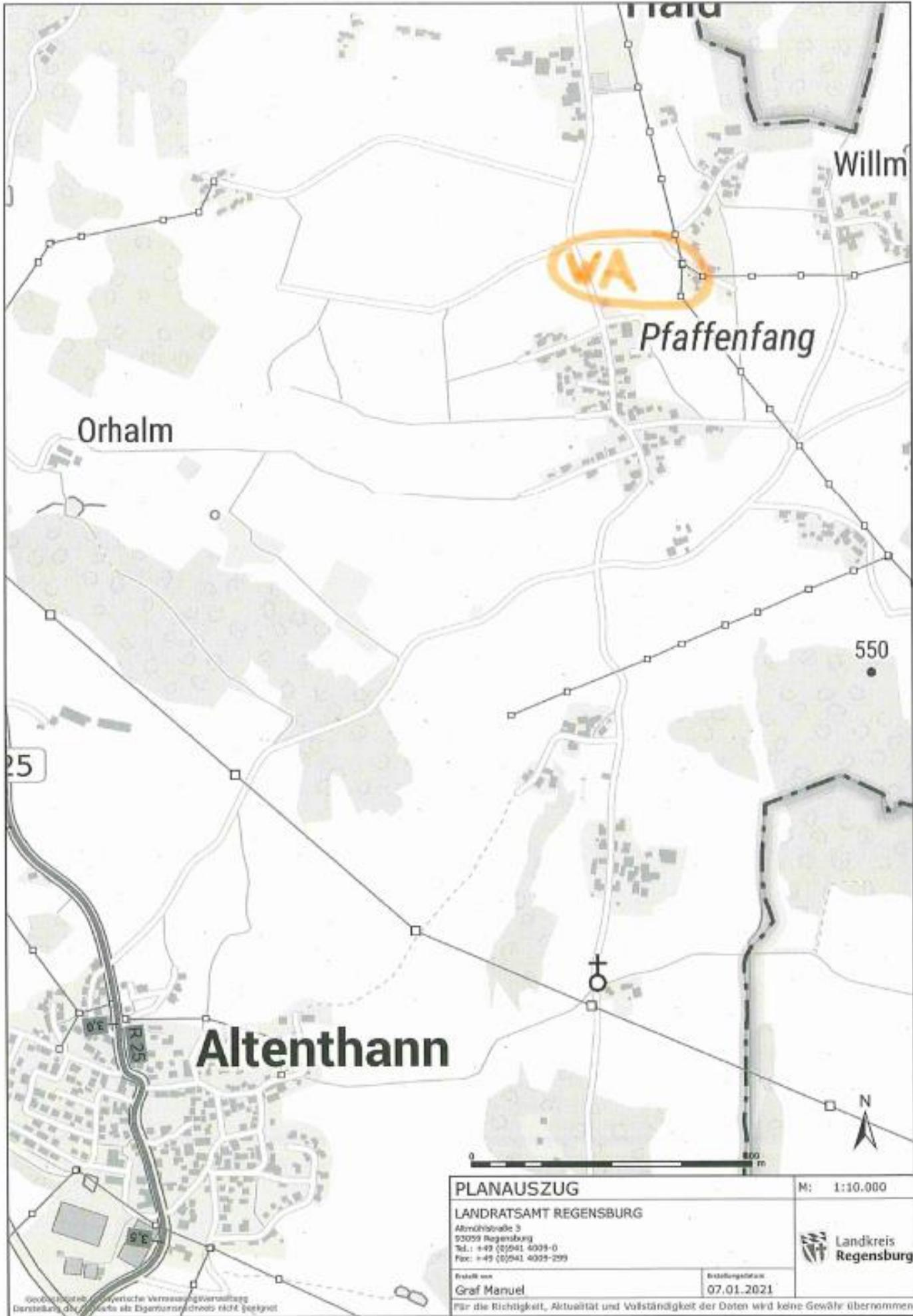
Die Belange des Sachgebietes L 19 sind von der Planung nicht berührt.

Die innere Erschließung ist gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RAS 06 auszubilden. Der Anschluss des Wohngebiets im Kreuzungsbereich Sandweg ist unzulässig.

# "KRÄHENSTEIN -OST" IN PFAFFENFANG

BEBAUUNGSPLAN M 1: 1.000





<b>PLANAUSZUG</b>		M: 1:10.000
<b>LANDRATSAMT REGENSBURG</b> Altmühlstraße 3 93059 Regensburg Tel.: +49 (0)941 4099-0 Fax: +49 (0)941 4099-299		 <b>Landkreis Regensburg</b>
Erstellt von <b>Graf Manuel</b>	Erstelltgedatum <b>07.01.2021</b>	
<small>Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen</small>		

Geodaten sind urheberrechtlich geschützt. Die Darstellung der Daten erfolgt als Dienstleistung des LRA Regensburg.

#### **4. Landratsamt Regensburg, Kreisbrandrat**

Zum vorgenannten Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Mit der Planung besteht Einverständnis.

#### **5. Landratsamt Regensburg, SG L 18, Fachreferent für Denkmalschutz**

Zum vorgenannten Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Mit der Planung besteht Einverständnis.

#### **8. Landratsamt Regensburg, L 16**

Zum vorgenannten Bauleitplan-Verfahren bzw. zur Befahrbarkeit der im o. g. Bebauungsplan vorgesehenen Straßenzüge durch Entsorgungsfahrzeuge (Restmüll, Altpapier, Sperrmüll usw.) wird nach Rücksprache mit dem derzeit zuständigen Entsorgungsunternehmen wie folgt Stellung genommen:

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärtsfahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgassen bzw. Stichstraßen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 11 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.

Beim Befahren von Straßen muss außerdem sichergestellt sein, dass für die am Fahrzeug befindlichen Personen keine Quetschgefahr besteht. Zu diesem Zweck muss beiderseits des Entsorgungsfahrzeuges ein Freiraum von mindestens 0,5 m Breite vorhanden sein.

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoffhof-Fraktionen muss gem. § 15 ff. Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.

Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 15 Abs. 7 AWS).

Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:

Der Mittelpunkt der Wendefläche ist nicht überfahrbar. Für ein Umrunden des Mittelpunktes (Baum in der Mitte) müsste der Durchmesser mindestens 22 m betragen. Die geplante Wendefläche hat einen Durchmesser von 20 m und kann mit Entsorgungsfahrzeugen nicht genutzt werden. Eine Erweiterung der Wendefläche auf 22m würde die Erschließungsstraße anfahrbar machen. Bei nicht benutzbaren Wendefläche müssten die Müll- und Papiertonnen, Sperrmüll usw. an den Sandweg gestellt werden.

#### **9. Regierung der Oberpfalz**

mit Schreiben vom 09.12.2020 haben Sie uns im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Althenthann durch Deckblatt 1 „Allgemeines Wohngebiet Krähenstein“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Krähenstein-Ost“ im Ortsteil Pfaffenfang um Stellungnahme gebeten. Durch das Vorhaben sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, im Ortsteil Pfaffenfang eine rd. 3,8 ha große Wohngebietsfläche neu auszuweisen. Der Änderungsbereich ist bisher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu Teilen als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für Wald ausgewiesen. Im Parallelverfahren sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Krähenstein-Ost“ 16 Einfamilienhausparzellen auf rd. 1,6 ha entwickelt werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. ((Z) 1.2.1) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. ((G) 3.1) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. ((G) 3.1) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. ((G) 3.3) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] ((Z) 3.3)

Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau wie folgt Stellung:

Es kann festgehalten werden, dass die geplante Flächennutzungsplanänderung zur Wohngebietsausweisung und der Bebauungsplan „Krähenstein-Ost“ unter Bezugnahme auf die aufgeführten LEP-Ziele und -Grundsätze problematisch anzusehen ist.

Flächensparen LEP 3.1 (G), Innenentwicklung vor Außenentwicklung LEP 3.2 (Z)

Im Kontext der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung wurde eine Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ erarbeitet und im Januar 2020 an alle bayerischen Kommunen verschickt. Die darin standardisierte Vorgehensweise ist von den Kommunen bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu berücksichtigen.

In den Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 1 wird zur Begründung des Bedarfs auf die positive Bevölkerungsprognose des Landkreises Regensburg und auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Altenthann bis zum Jahr 2017 Bezug genommen.

Darüber hinaus erfolgt keine Betrachtung weiterer Strukturdaten.

Dies entspricht nicht den Vorgaben der Auslegungshilfe und kann damit von hiesiger Seite nicht akzeptiert werden. In der aktuellen Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik zeigt sich vielmehr, dass für die Gemeinde Altenthann bis zum Jahr 2031 mit einer negativen Bevölkerungsveränderung von - 5,8 % gerechnet werden muss. Der Nachweis zur Neuausweisung einer rd. 3,8 Hektar großen Wohngebietsfläche scheint, insbesondere da der Flächennutzungsplan der Gemeinde erst im Jahr 2016 neu aufgestellt wurde, bei dieser prognostizierten Entwicklung nicht gegeben. Dies ist darauf zurückzuführen, da sich Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in erster Linie aus Bevölkerungszuwächsen ergibt.

Zudem ist in den Unterlagen auch keine Auseinandersetzung mit den vorhandenen Flächenpotentialen im gesamten Gemeindegebiet enthalten. Diese sind im Zuge des Bedarfsnachweises in die Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen.

Die detaillierten Anforderungen an den Wohnbaulandbedarfsnachweis können der Auslegungshilfe des Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 entnommen werden: <http://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>  
Anbindegebot gemäß LEP-Ziel 3.3

Die Flächennutzungsplanänderung erstreckt sich zwischen dem Ortsteil Pfaffenfang und der nördlich gelegenen Splittersiedlung auf rd. 3,8 Hektar. Der geplante Bebauungsplan hingegen hat eine Fläche von rd. 1,6 Hektar und schließt an die Splittersiedlung an. Der größer gewählte Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung dient daher lediglich dazu, um das Anbindungsgebot formell per Plan zu erfüllen. Tatsächlich wäre das geplante Wohngebiet jedoch nicht angebunden, da weiterhin Baulücken (Fl.-Nr. 156 u. TF Fl.-Nr. 156/1, Fl.-Nr. 159, Fl.-Nr. 160, TF Fl.-Nr. 19 u. TF Fl.-Nr. 24, jew. Gem. Pfaffenfang) zur vorhandenen Siedlung bestehen bleiben.

Aus städtebaulicher Sicht würde durch die vorliegende Planung eine bandartige Siedlungsstruktur hin zur Splittersiedlung, die teilweise im Landschaftsschutzgebiet liegt, entstehen und damit eine Verfestigung dieser Splittersiedlung erfolgen (Widerspruch zu LEP 3.3 G – Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft).

Des Weiteren stellt der funktionsarme Ortsteil Pfaffenfang keine geeignete Siedlungseinheit für die Ausweisung einer Siedlungsfläche mit 3,8 ha dar (Widerspruch zu LEP 3.3 Z – Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten). Die Vergrößerung des Ortsteils um 16 Parzellen erscheint insofern

unverhältnismäßig groß. In dem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischt genutzt dargestelltem Gebiet sind außer dem Feuerwehrgerätehaus augenscheinlich 40 gemischt genutzte Gebäude (faktisch überwiegend Wohnnutzung) vorhanden. Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung (z.B. zur Deckung des täglichen Bedarfs, zur gesundheitlichen Versorgung oder zur Betreuung von Kindern) sind nach aktuellem Kenntnisstand in diesem Ortsteil nicht vorhanden.

Insofern erscheint die vorliegende Planung auch problematisch im Hinblick auf die Bedürfnisse einer künftig älter werdenden Bevölkerung (Widerspruch zu LEP 3.1 G – Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen).

#### Zusammenfassung:

Damit kann festgehalten werden, dass die geplante Flächennutzungsplanänderung „Allgemeines Wohngebiet Krähenstein“ und der Bebauungsplan „Krähenstein-Ost“ derzeit nicht im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung stehen. Zum einen liegt kein fundierter Bedarfsnachweis unter Einbeziehung der Potentialflächen vor. Zum anderen steht der Bebauungsplan „Krähenstein-Ost“ dem LEP-Ziel 3.3 entgegen, wonach neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden sind.

Aus Sicht der Landesplanung könnte u.U. nach positiv geführtem Bedarfsnachweis eine Größenordnung vergleichbar einer Fläche eines Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB noch akzeptiert werden. Dazu müsste das Baugebiet aber zwingend an den Ortsteil Pfaffenfang - und nicht wie im vorliegenden Fall an die nördlich gelegene Splittersiedlung - anbinden.

ergänzende städtebauliche Hinweise:

Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass der geplante Gebäudetyp des Einzelhauses (hier insbesondere als Einfamilienhaus) die flächenintensivste und die am wenigsten nachhaltige Form des Bauens darstellt. Die aktuellen Entwicklungen der Einfamilienhausgebiete der 50-70er Jahre zeigen uns, dass bei solchen Siedlungsformen langfristig Leerstände auftreten. Kinder sind meist aus beruflichen Gründen ausgezogen, so dass die Eltern, die inzwischen das Rentenalter erreicht haben, allein im Haus verbleiben. Diese Erfahrung sollte uns lehren, nicht dieselben städtebaulichen Fehler heute weiterhin zu begehen.

### **10. Wasserwirtschaftsamt Regensburg**

Der Planungsumgriff befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.

Zum Schutz vor Wassereintritten und Starkregenereignissen empfehlen wir die dichte und auftriebsichere Ausführung der Kellergeschosse. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Ebenso wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde Altmühl sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim Landratsamt Regensburg zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs.1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung im Trennsystem sollte bereits im Zuge der Bauleitplanung ein entsprechendes Erschließungskonzept und entsprechende wasserrechtlichen Unterlagen erstellt werden.

Die momentanen Angaben in den vorgelegten Unterlagen sind nicht ausreichend, um von einer gesicherten Erschließung auszugehen. Dies ist unbedingt nachzuholen.

Grundsätzlich begrüßen wir aber, dass die Bauherren zur Anlage von begrünten Flachdächern ermutigt werden.

## **11. Bayernwerk Netz GmbH**

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:  
Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungssachse beträgt und bitten Sie, dies zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu

einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Anfragen für Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an [planauskunft-schwandorf@bavnerwerk.de](mailto:planauskunft-schwandorf@bavnerwerk.de) oder an die obenstehende Postadresse. Telefonische Anfragen bitte an 09431-730-338.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns an weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

## **12. Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd**

Das geplante Baugebiet „Krähenstein-Ost“ im Ortsteil Pfaffenfang, der Gemeinde Altenthann, ist derzeit nicht durch eine Versorgungsleitung erschlossen. Der Zweckverband ist jedoch bereit, das Plangebiet „Krähenstein-Ost“ zu erschließen, wenn der Grundstückseigentümer eine Sondervereinbarung nach § 8 WAS mit dem Zweckverband abschließt.

Beim Abschluss der Sondervereinbarung muss sich der Grundstückseigentümer verpflichten, die Kosten für die Verlängerung der Versorgungsleitung bis auf Höhe der Grundstücke und die Herstellung der Grundstücksanschlussleitungen bis 1,0 Meter in die Parzellen zu tragen.

Der Zweckverband weist darauf hin, dass im Rahmen der Trinkwasserverordnung aus dem Rohrleitungsnetz, entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405, eine Menge von maximal 48 m<sup>3</sup> für mindestens zwei Stunden als Löschwasser entnommen werden kann. Die Anzahl, Lage und Art der nötigen Hydranten sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Zweckverband festzulegen. Im derzeitigen Textteil fehlt der Hinweis auf den notwendigen Löschwasserbedarf entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405. Dies sollte im weiteren Verfahren nachgeholt werden. Der vorliegende Hinweis auf die Befahrbarkeit des Baugebietes mit einem Feuerwehrfahrzeug bis zu 16 Tonnen ist nicht ausreichend.

## **13. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV)**

Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. – Bezirksgeschäftsstelle Oberpfalz – gibt im Rahmen der o.a. Beteiligung folgende Stellungnahme ab:

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan „Krähenstein-Ost“ werden abgelehnt.

Bebauungsplan „Krähenstein-Ost“

Wie dargestellt, ist der Wohnraumbedarf bis 2027 durch die Ausweisung „Altenthann-Ost“ im Jahr 2020 bereits übererfüllt. Wir sehen die Gemeinde Altenthann in der Verantwortung, eine organische Siedlungsentwicklung zu gestalten und nicht durch Initiativen von außen eine unregelmäßige Zersiedlung in Gang zu setzen.

Mit der Anlage einer öffentlichen Grünfläche als Trenngrün soll eine Einbindung der neuen Siedlungseinheit in die Landschaft erfolgen. Dieser Prämisse widerspricht jedoch die Darstellung einer WA-Fläche im FNP diametral. Denn genau dadurch wird ja eine weitere Siedlungstätigkeit und ein Zusammenwachsen von Pfaffenfang und Krähenstein in der Bauleitplanung verankert.

Mit einer Ausweisung von 16 Parzellen wird sich die Einwohnerzahl in Krähenstein mit einem Schlag mehr als verdoppeln. Hinzu kommt der Höhenunterschied von 26 Metern in diesem Umgriff. Das entspricht nicht der geforderten sensiblen Einbindung in den Landschaftsraum.

Der Ausgleich soll flächenintern mit dem oben beschriebenen Trenngrün erfolgen. Dieser

Ausgleich kann aber seine beabsichtigte ökologische Funktion nicht voll entfalten, wenn westlich davon in absehbarer Zeit weitere Siedlungsflächen entwickelt werden sollen.

Die Bewertung des Eingriffs in die Landschaft mit II/u sehen wir als zu niedrig an. Dieser sollte sich bei III/u bewegen. Den Kompensationsfaktor von 0,25 für Extensivgrünland halten wir ebenfalls für nicht angemessen; dies hat aus Sicht des Artenschutzes eine weitaus höhere Wertigkeit als etwa ein Maisacker. Wir schlagen Faktor 0,5 vor. Dementsprechend würde sich auch der Ausgleichsbedarf erhöhen.

Bei den Textfestsetzungen plädieren wir dafür, Garagen ausschließlich als extensive Gründächer zu gestalten. Die Alternative Titanzink wäre zu streichen und die Dachneigung für die Pultdächer auf 5 Grad zu begrenzen.

#### **14. Bürgerschaft**

Aus der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Der Gemeinderat nimmt zu den Abwägungen wie folgt Stellung.

Aufgrund der Fülle an ablehnenden Stellungnahmen, welche Großteils nicht abgewogen werden können, wird auf eine Abwägung verzichtet.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, das Verfahren einzustellen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Krähenstein – Ost“ eingestellt wird.

**12 : 0**