Landratsamt Regen
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Landratsamt Regen, Postfach 12 20, 94209 Regen

SG 22 Bauamt
-Bauleitplanung-
im Hause

Sachbearbeiter Morgenstern
Zimmer Nr.
Telefon 09921/601-
Fax 09921/97002-
E-Mail @lra.landkreis-regen.de
Internet www.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom	Datum
	F-1-L-2025	**06.06.2025**

Bausachen-Nummer *BS-Nr. vor 01.01.2023*	F-1-L-2025			
Planart	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan - NEU			
Kommune				
Grundstück(e)	Gemarkung	Langdorf	Flurnummer(n)	0/0

Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:
2.	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:

3.	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen): Wohnbauflächen: Die Planung sieht eine geringfügige Rücknahme bereits dargestellter Bauflächen im Hauptort und in den Ortsteilen vor. An den Orträndern wurden vereinzelt Bauflächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Rücknahme von Bauflächen, die nicht erwerbbar sind, wird ausdrücklich befürwortet. Zum überwiegenden Teil besteht Einverständnis mit den Neuausweisungen von Wohnbauflächen. Jedoch ist der Umgriff der zusätzlichen Wohnbauflächen im Nordosten von ***Schöneck*** etwas zu groß gefasst. Die Erweiterung westlich der Straße sollte wie im Vorentwurf nur auf das mindestens notwendige Maß (diagonale Verbindung des Bestandes) reduziert werden. Östlich der Straße ist die Erweiterung auf eine Länge von max. 30m (2 Parzellen) zu reduzieren, insbesondere auch deshalb, weil in Schöneck noch Bauflächenpotenziale vorhanden sind. Im Ortsteil ***Brandten*** wurden gegenüber dem Vorentwurf jetzt 2 Fußballplätze mit Vereinsheim im FNP dargestellt. Mit der Darstellung im FNP besteht Einverständnis, jedoch wird darauf hingewiesen, dass für die Sportanlage und das Vereinsheim keine Genehmigungen vorliegen. Die Darstellung als Wohnbaufläche über den Geltungsbereich der Satzung hinaus (Im Süden von Brandten) wird als sehr unglücklich gesehen, weil es um eine Bebauung in zweiter Reihe handelt und außerdem keine geordnete Erschließung vorhanden ist. Vor diesem Hintergrund sollte die Wohnbaufläche auf den Geltungsbereich der Satzung zurückgenommen werden. im Bereich der Ortschaft ***Kohlnberg*** stimmt die Darstellung des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung „Kohlnberg 3“ nicht mit dem dargestellten Geltungsbereichs der Satzung überein. Im Flächennutzungsplan ist nur der Bereich der Grünfläche dargestellt. Anmerkung: Für das ehemalige Sondergebiet „Bundeswehr“ bei Schöneck wurde zwischenzeitlich bei Frau Borgmeyer vom LfD ein Antrag auf Eintragung in die Denkmalliste gestellt. Für die Prüfung der Denkmaleigenschaft ist in nächsten Wochen ein Ortstermin erforderlich. (Termin ist noch nicht bekannt) In der Legende gibt es kein Planzeichen für den Geltungsbereich der Satzungen, dies ist zu ergänzen.
	Rechtsgrundlagen

	Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
4.	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Mit freundlichen Grüßen

Morgenstern

Landratsamt Regen
Umweltamt

Landratsamt Regen, Postfach 12 20, 94202 Regen

Sachgebiet 22
im Hause

Sachbearbeiter: *Bettina Pritzl*
Zimmer Nr.: *A 2.16*
Telefon: *09921 601-223*
Fax: *09921 97002-223*
E-Mail: *bpritzl@lra.landkreis-regen.de*
Internet: *www.landkreis-regen.de*

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom	Datum
F-1-L-2025 vom 25.04.2025	23-1722-03	10.06.2025

Gemeinde Langdorf, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan – NEU;
Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB;
Vollzug der Immissionsschutzgesetze;

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Detaillierungsgrad und Umfang der Umweltprüfung) wird wie folgt Stellung genommen:

Schöneck:
Mit den großzügig dargestellten neuen MD-Flächen (nordöstlich und nordwestlich) im südlichen Ortsteil ist zu überprüfen, inwieweit es sich hier tatsächlich noch um ein MD handelt. Die nordöstliche MD-Fläche kann nicht entsprechend der BauNVO geplant bebaut werden, d. h. Wohnbebauung wird dort dominieren. Das MD wird, sofern vorher noch richtig dargestellt, kippen. Es zu prüfen, ob § 5a Dörfliches Wohngebiet nicht eine mögliche Option der Ausweisung für den ganzen Ortsteil darstellt, nachdem hier die Nutzungsmischung nicht gewichtet sein muss.

Brandten:
2 Fußballplätze mit Vereinsheim wurden neu überplant. Soweit bekannt, gibt es für die Anlagen keine Genehmigung.

Die restlichen Darstellungen wurden im Rahmen von Vorgesprächen bereits abgestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

P r i t z l
Umweltschutz-Ingenieurin