



Per E-Mail

Gemeinde Furth
Am Rathaus 6
84095 Furth

Ihr Zeichen	Unser Zeichen (bitte angeben)	Telefon		
Ihre Nachricht vom	Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter	E-Mail	Telefax	Landshut,
13/2 – BePI Keramiksiedlung	RNB-24-8314.1.5-14-7-5	+49 871 808 1816	+49 871 808 - 1002	24.11.2021
18.10.2021	Herr Steinbach	Alexander.Steinbach@reg-nb.bayern.de		

Gemeinde Furth, Landkreis Landshut Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 10 Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Furth beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 10, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für ein neues allgemeines Wohngebiet mit 31 Einfamilien-, 4 Doppel- und 2 Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Der Bebauungsplan „Keramiksiedlung“ soll im Parallelverfahren geändert werden.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Z).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP 3.2 Z).

Hauptgebäude	Regierungsplatz 540	84028 Landshut	Telefon	E-Mail	Besuchszeiten
Ämtergebäude	Gestütstraße 10	84028 Landshut	+49 871 808-01	poststelle@reg-nb.bayern.de	Mo-Do: 08:30 - 11:45 Uhr
Münchner Tor	Innere Münchener Straße 2	84028 Landshut	Telefax	Internet	14:00 - 15:30 Uhr
Lurzenhof	Am Lurzenhof 3	84036 Landshut	+49 871 808-1002	www.regierung.niederbayern.bayern.de	Fr: 08:30 - 11:45 Uhr
Öffentliche Verkehrsmittel					oder nach Vereinbarung
zum Hauptgebäude	☒ 2, 3, 5, 6, 7, 14	(Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße)	zum Münchner Tor	☒ 1, 7, 10	(Haltestelle Grätzberg / Grieserwiese)
zum Ämtergebäude	☒ 3, 5, 6, 7, 14	(Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof)	zum Lurzenhof	☒ 3, 14	(Haltestelle Am Lurzenhof)

In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden für den regionalen und überregionalen Bedarf festzulegen (LEP 5.2.1 Z).

Für den Abbau von Kies und Sand werden folgende Vorranggebiete ausgewiesen:

[...]

KS 80 Furth (Gemeinde Furth, Lkr. Landshut)

[...]

In den Vorranggebieten soll der Gewinnung von Kies und Sand Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden. Ihre Lage und Abgrenzung bestimmen sich nach der Anlage zur Ersten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Landshut (13), Tekturkarte „Rohstoffsicherung“ zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ sowie der Tekturkarte „B IV Rohstoffsicherung, Teilbereich Kies und Sand, Anlage zur Siebten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Landshut“ und der Tekturkarte „B IV Rohstoffsicherung, Teilbereich Kies und Sand, Anlage zur Achten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Landshut“ (RP13 B IV 2.1.1 Z).

Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird (RP13 B II 1.3 G).

[...] Insbesondere sollen die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen ausgeschöpft werden. Geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme sollen unterstützt werden (Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG).

Bewertung:

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1 und 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern, Grundsatz B II 1.3 des Regionalplans der Region Landshut und Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen. Auch ist nach Ziel 1.2.1 LEP der demografische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Die Höhere Landesplanungsbehörde ist zusätzlich gehalten, den Bedarf anhand der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ zu prüfen. Diese wurde Anfang 2020 allen Gemeinden zur Verfügung gestellt und ist online einsehbar unter: https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente/Flaechensparoffensive/AuslegungshilfeBedarfsnachweis_Stand092021.pdf. Es sind hierzu insbesondere Angaben zur Struktur der Gemeinde, zu bestehenden Flächenpotenzialen und dem tatsächlichen Siedlungsflächenbedarf erforderlich. Darüber hinaus erfolgen Flächeninanspruchnahmen durchaus in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund ist der Bedarf in der Bauleitplanung nicht hinreichend konkret dargelegt. Solange der Höheren Landesplanung die o.g. Daten nicht vorliegen, kann keine abschließende landesplanerische Bewertung vorgenommen werden. Wir bitten daher, die Planunterlagen um eine Bedarfsprüfung zu ergänzen.

Sehr zu begrüßen ist in der vorliegenden Planung jedoch, dass die relativ dichte Bebauung auch unterschiedliche Haustypen zulässt und somit ein breites Spektrum von Wohn- und Bauinteressen bedient. Durch die Planung einer Tiefgarage im Zusammenhang mit Mehrfamilienhäusern wird eine gute Alternative zu ebenerdigen Stellplätzen geschaffen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich etwa 200 m östlich der geplanten Wohnbebauung das Vorranggebiet für den Abbau von Kies KS 80 „Furth“ befindet. In diesem soll der Gewinnung von Kies Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden. Es muss daher sichergestellt werden, dass durch die nun geplante Wohnbebauung der uneingeschränkte Kiesabbau im gesamten Bereich des Vorranggebietes, der möglicherweise mit einer gewissen Lärm- und Staubentwicklung einhergeht, nicht beeinträchtigt wird. Der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt ist in diesem Zuge besonderes Gewicht beizumessen.

Die Höhere Landesplanungsbehörde empfiehlt abschließend einen schonenden und klimasensiblen Umgang mit Grund und Boden. Daher regen wir an, verbindliche Festsetzungen für PV-Anlagen auf den Dachflächen sowie für die Errichtung einer Zisterne für Regenwasser zu treffen. Um einer Entstehung von "Spekulationsflächen" vorzubeugen, sollte außerdem unbedingt ein Bauzwang ausgesprochen werden.

Zusammenfassung:

Im Ergebnis ist aufgrund der fehlenden Bedarfsprüfung eine abschließende Bewertung der Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht noch nicht möglich. Wir bitten daher, die Planunterlagen um eine Bedarfsprüfung gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ zu ergänzen. Aufgrund der Nähe zum Vorranggebiet für den Abbau von Kies KS 80 ist die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt besonders zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

gez. Steinbach