

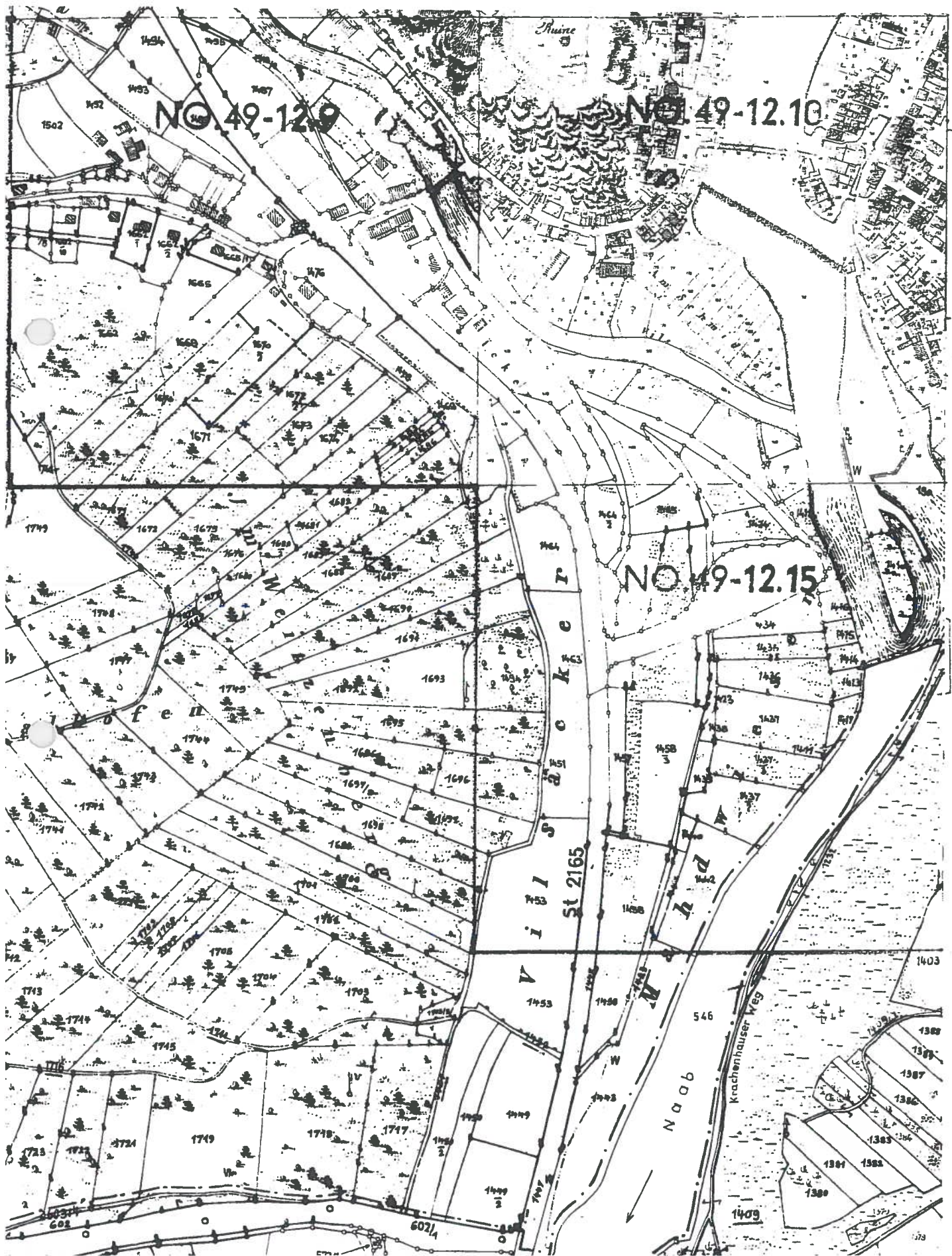
Ersatzlose Aufhebung
des
Flächennutzungsplan – 2. Änderung
der
Marktgemeinde Kallmünz
Landkreis Regensburg

Kallmünz, 12.09.2002


.....
Bauer 1 / Bürgermeister

L a g e p l a n

1 : 5000



N O 49-12-13

Erläuterungsbericht

zur Aufhebung der 2. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Kallmünz, Landkreis Regensburg

1. Bestandsplan

Der Flächennutzungsplan – 2. Änderung (Sondergebiet Fachmarktzentrum und Versorgungseinrichtungen an der Staatsstr. St 2165) wurde mit seiner Bekanntmachung am 02.05.2001 rechtskräftig.

2. Gründe der Aufhebung

Das Landratsamt Regensburg hat mit Schreiben von 28.09.2001 ein Schreiben des Bayerischen Staatsministerium des Innern übermittelt, in dem mitgeteilt wird, dass die Regierung der OPf. nach Prüfung der Sach- und Rechtslage zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Bauleitpläne an Rechtsmängeln leiden und damit nichtig sind. Das Staatsministerium des Innern teilt in Abstimmung mit den Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und für Wissenschaft, Forschung und Kunst diese Ansicht.

Beiliegende Schreiben des Landratsamtes Regensburg vom 28.09.2001 und des Staatsministerium des Innern vom 18.09.2001 sind Bestandteil der Begründung.

3. Ausführung

Das Landratsamt Regensburg hat durch aufsichtliche Anweisung der Regierung der Oberpfalz den Markt Kallmünz von der Sachlage informiert und empfohlen, zur Vermeidung von rechtsaufsichtlichen Maßnahmen, den von den rechtunwirksamen/nichtigen Bauleitplänen ausgehenden Rechtsschein durch förmliche Aufhebung (§ 2 Abs. 4 BauGB) zu beseitigen (siehe beil. IMS v. 18.09.2001).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
Postfach 22 00 35 • 80538 München

An den
Herrn Präsidenten
des Bayer. Landtags
Maximilianeum

81627 München

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
AJI/LU.0369.14
29.06.2001

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
IIB5-4624.11-012/01

Telefon/Fax, Name
(089) 2192-
3284/13281
Herr Sennhenn

Zimmer-Nr.
385

München
18.09.2001

**Vollzug der Baugesetze;
Eingabe der Bürgerinitiative Kallmünz, Herr Ludwig Bäuml in 93183 Kallmünz vom
23.05.2001
Errichtung eines Fachmarktzentrums in Kallmünz**

Anlagen
2 Pläne (4-fach)
3 Abdrucke dieses Schreibens

Sehr geehrter Herr Präsident,

mit Schreiben vom 23.05.2001 wandte sich die Bürgerinitiative Kallmünz an Frau MdL Ruth Paulig und bat um Unterstützung beim Vorgehen gegen die Bauleitplanung des Marktes Kallmünz, der seinen Flächennutzungsplan geändert sowie einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Fachmarktzentrum und Versorgungseinrichtungen an der Staatsstraße 2165“ aufgestellt hat.

Die Regierung der Oberpfalz ist nach Prüfung der Sach- und Rechtslage zu dem Ergebnis gelangt, dass die Bauleitpläne an Rechtsmängeln leiden und damit nichtig sind. Das Staatsministerium des Innern teilt in Abstimmung mit den Staatsministerien für Landes-

2. Rechtliche Beurteilung

Die Bauleitpläne des Marktes Kallmünz sind aus verschiedenen Gründen abwägungsfehlerhaft.

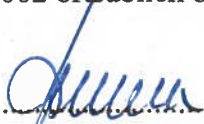
Die Gemeinde hat bei ihrer Abwägung in der Gemeinderatssitzung am 12.07.2000 die Belange des Städtebaus, des Naturschutzes, der Landesplanung sowie des Denkmalschutzes, die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden waren, fehlerhaft gewichtet. Der Ausgleich der abwägungserheblichen öffentlichen Belange wurde in einer Weise vorgenommen, die zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange außer Verhältnis steht. Dabei wird nicht verkannt, dass es eine elementare planerische (und damit aufsichtlichen Maßnahmen nicht zugängliche) Entscheidung der Gemeinde ist, sich in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit für die Zurückstellung eines anderen zu entscheiden. Auch ein derartiges „Wegwägen“ öffentlicher Belange muss sich jedoch im Rahmen der objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange bewegen, was von der Gemeinde Kallmünz verkannt wurde. Die Belange der Fachbehörden haben erkennbar ein objektiv hohes Gewicht und hätten entsprechend ihrer Bedeutung auch beim Abwägungsvorgang berücksichtigt werden müssen. Die Gemeinde hat jedoch, ohne auf Einzelheiten der Stellungnahmen einzugehen, pauschal auf das Fehlen eines Alternativstandorts verwiesen. Schließlich wurden auch die mit dem durch die Bauleitplanung verbundenen Verlust an natürlichen Rückhalteflächen im Überschwemmungsgebiet von Vils und Naab verbundenen Probleme in der Abwägung keiner konkreten Lösung zugeführt.

Spätestens mit der Berichterstattung in der Mittelbayerischen Zeitung am 02.02.2001 war außerdem bekannt, dass sich ein möglicher Alternativstandort auf dem Grundstück der Fa. Lell ergeben könnte. Dieser Umstand hätte bei der nochmaligen Befassung des Gemeinderats mit der Flächennutzungsplanänderung am 25.04.2001 anlässlich des Beitrittsbeschlusses abwägend berücksichtigt werden können. Trotz der konkreten Aussicht, dass in Kürze ein Bauantrag zur Errichtung eines Fachmarktzentrums auf dem Grundstück der Fa. Lell zu erwarten sei, beschloss der Gemeinderat, an der Planung festzuhalten, da die Voraussetzungen für das bereits geplante Fachmarktzentrum offen gehalten werden sollten. Jedenfalls mit diesem abschließenden Feststellungsbeschluss wurde die Flächennutzungsplanänderung abwägungsfehlerhaft, indem die Gemeinde

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Markt Kallmünz hat den Beschluss des Marktgemeinderates vom 17.10.2001 zur Aufhebung des Flächennutzungsplanes – 2. Änderung in der Fassung vom 12.07.2000, rechtskräftig seit 02.05.2001, am 13.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht.


Kallmünz, den 13.09.2002


.....
(Bauer) 1. Bürgermeister



2. Die Darlegung und Anhörung gem § 3 Abs. 1 BauGB fand für die Bauleitplanaufhebung i.d.F. vom 12.09.2002 für den Flächennutzungsplan – 2. Änderung i.d.F. v. 12.07.2000 in der Zeit vom 16.09.2002 bis 30.09.2002 statt.

Kallmünz, den 01.10.2002


.....
(Bauer) 1. Bürgermeister



3. Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB fand für die Aufhebung des Flächennutzungsplanes – 2. Änderung i.d.F. v. 12.07.2000 in der Zeit vom 12.11.2002 bis 13.12.2002 statt.

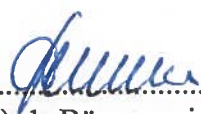
Kallmünz, den 13.12.2002


.....
(Bauer) 1. Bürgermeister



4. Der Marktgemeinderat Kallmünz hat in seiner Sitzung am 26.02.2003 mit Beschluß die Aufhebung des Flächennutzungsplanes – 2. Änderung i.d.F. vom 12.07.2000 festgestellt.


Kallmünz, den 11.03.2003


.....
(Bauer) 1. Bürgermeister



5. Das Landratsamt Regensburg hat die Aufhebung des Flächennutzungsplanes – 2. Änderung i.d.F. v. 12.07.2000 mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Kallmünz, den


.....
(Bauer) 1. Bürgermeister

6. Die Erteilung der Genehmigung zur Aufhebung des Flächennutzungsplanes – 2. Änderung wurde am 13.05.03... gemäß § 6 Abs. 5 BauBG ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebung des Flächennutzungsplanes – 2. Änderung ist damit wirksam.

Kallmünz, den 01.07.2003


.....
(Bauer) 1. Bürgermeister



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan - 2. Änderung

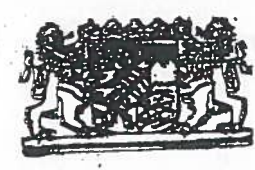
28/09/2001 11:57 +49-941-4009426
/09/2001 16:32 00499415600299
26-SEP-2001 13:49 BSTMI OBB 118

BAUABT. 5
REGIERUNG OBERPFALZ

S. 03
S. 01/04

+49 89 2192 1 3281 S.01

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
Postfach 22 00 35 - 80538 München

An den
Herrn Präsidenten
des Bayer. Landtags
Maximilianeum

81627 München

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
AI/LU.0369.14
29.06.2001

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
1185-4624.11-012/01

Telefon/Fax, Name
(089) 21 92-
3284/13281
Herr Sannhenn

Zimmer-Nr. München
385 18.09.2001

**Vollzug der Baugesetze;
Eingabe der Bürgerinitiative Kallmünz, Herr Ludwig Bäuml in 93183 Kallmünz vom
23.05.2001
Errichtung eines Fachmarktzentrum in Kallmünz**

Anlagen
2 Pläne (4-fach)
3 Abdrucke dieses Schreibens

Sehr geehrter Herr Präsident,

mit Schreiben vom 23.05.2001 wandte sich die Bürgerinitiative Kallmünz an Frau MdL Ruth Paulig und bat um Unterstützung beim Vorgehen gegen die Bauleitplanung des Marktes Kallmünz, der seinen Flächennutzungsplan geändert sowie einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Fachmarktzentrum und Versorgungseinrichtungen an der Staatsstraße 2165“ aufgestellt hat.

Die Regierung der Oberpfalz ist nach Prüfung der Sach- und Rechtslage zu dem Ergebnis gelangt, dass die Bauleitpläne an Rechtsmängeln leiden und damit nichtig sind. Das Staatsministerium des Innern teilt in Abstimmung mit den Staatsministerien für Landes-

Hausanschrift
Prinz-Josef-Strauß-Ring 4
80538 München

Öffentl. Verkehrsmittel
U4, U5 (Lehr)
S3 (Königsstr.)

Telefon: (089) 2192-02
Telefax: (089) 2192-1-3360
Telex: 522705 obbm d

E-Mail: poststelle@stmi-obb.bayern.de
Internet: <http://www.innenministerium.bayern.de>

2. Rechtliche Beurteilung

Die Bauleitpläne des Marktes Kallmünz sind aus verschiedenen Gründen abwägungsfehlerhaft.

Die Gemeinde hat bei ihrer Abwägung in der Gemeinderatssitzung am 12.07.2000 die Belange des Städtebaus, des Naturschutzes, der Landesplanung sowie des Denkmalschutzes, die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden waren, fehlerhaft gewichtet. Der Ausgleich der abwägungserheblichen öffentlichen Belange wurde in einer Weise vorgenommen, die zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange außer Verhältnis steht. Dabei wird nicht verkannt, dass es eine elementare planerische (und damit aufsichtlichen Maßnahmen nicht zugängliche) Entscheidung der Gemeinde ist, sich in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit für die Zurückstellung eines anderen zu entscheiden. Auch ein derartiges „Wegwägen“ öffentlicher Belange muss sich jedoch im Rahmen der objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange bewegen, was von der Gemeinde Kallmünz verkannt wurde. Die Belange der Fachbehörden haben erkennbar ein objektiv hohes Gewicht und hätten entsprechend ihrer Bedeutung auch beim Abwägungsvorgang berücksichtigt werden müssen. Die Gemeinde hat jedoch, ohne auf Einzelheiten der Stellungnahmen einzugehen, pauschal auf das Fehlen eines Alternativstandorts verwiesen. Schließlich wurden auch die mit dem durch die Bauleitplanung verbundenen Verlust an natürlichen Rückhalteflächen im Überschwemmungsgebiet von Vils und Naab verbundenen Probleme in der Abwägung keiner konkreten Lösung zugeführt.

Spätestens mit der Berichterstattung in der Mittelbayerischen Zeitung am 02.02.2001 war außerdem bekannt, dass sich ein möglicher Alternativstandort auf dem Grundstück der Fa. Lell ergeben könnte. Dieser Umstand hätte bei der nochmaligen Befassung des Gemeinderats mit der Flächennutzungsplanänderung am 25.04.2001 anlässlich des Beitrittsbeschlusses abwägend berücksichtigt werden können. Trotz der konkreten Aussicht, dass in Kürze ein Bauantrag zur Errichtung eines Fachmarktzentrums auf dem Grundstück der Fa. Lell zu erwarten sei, beschloss der Gemeinderat, an der Planung festzuhalten, da die Voraussetzungen für das bereits geplante Fachmarktzentrum offen gehalten werden sollten. Jedenfalls mit diesem abschließenden Feststellungsbeschluss wurde die Flächennutzungsplanänderung abwägungsfehlerhaft, indem die Gemeinde

Marktgemeinde Kallmünz

Landkreis Regensburg

Rechtskräftiger

Flächennutzungsplan -2. Änderung

nachrichtlich



Zeichenerklärung:



Sondergebiet: Fachmarktzentrum und Versorgungseinrichtungen an der Staatsstrasse 2165



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

1. Aufstellung 21.04.1999

Geändert am 24.03.2000

Geändert am 12.07.2000

Geändert am 26.04.2001

Markt Kallmünz

(Bauer) 1. Bürgermeister

Planung

Architektur-
u. Planungsbüro
HANEDER & KRAUS
Marktplatz 21

Erläuterungsbericht

zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Kallmünz

1. Lage und Bestandssituation

Der Planbereich liegt am südwestlichen Rand des Marktes Kallmünz, westlich der Staatsstraße 2165.

Im Süden ist das Gebiet durch die Kläranlage und den Wertstoffhof, im Westen und Norden durch ein ansteigendes Waldgebiet begrenzt.

Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt: ca. 400 m

Die Entfernung zum Ortsrand beträgt: ca. 120 m

Der Planbereich weist insgesamt eine leichte, von Osten nach Westen ansteigende Hanglage auf. An der westlichen Begrenzung des Grundstückes steigt der Fichtenhochwald steil an.

Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2. Baugebietsausweisung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den Planbereich derzeit noch Flächen für landwirtschaftliche Nutzung aus und liegt im Landschaftschutzgebiet. Aufgrund des Bedarfs an Flächen für das geplante Sondergebiet wird im Parallelverfahren nach §8(3) Baugesetzbuch eine Flächenutzungsplanänderung durchgeführt. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet ist erfolgt.

3. Verkehrstechnische Anbindung

Die Ein- und Ausfahrt vom und zum geplanten Planbereich erfolgt nach Beratung durch das Straßenbauamt. Eine Gefährdung des Straßenverkehrs ist nicht gegeben, da:

- Der Fußgängerübergang bewusst aus dem Kreuzungsbereich verlegt wurde. Dieses wird zusätzlich, dadurch, dass er im Schraffurbereich liegt, wo zum langsamen Fahren animiert wird, gesichert. Zusätzliche Sicherheit bieten auch die geplanten Übergangshiffen, sowie die optische Verengung durch entsprechend gepflanzte Bäume.
- Die zukünftige geplante Bebauung, die Geschwindigkeit intuitiv mehr reduziert als ein freies Feld.
- Der hier anfallende Verkehr durch den Gesetzgeber geschwindigkeit-reduziert ist.
- Dank einer zusätzlichen Rechts- und Linksabbiegespur ein Rückstau vermieden wird.

- die Dominanz des stark und hochansteigenden Hochwaldes überwiegt gegenüber der geplanten Bebauung.
- Die unvermeidlich breite Ansicht des Verbrauchermarktes wird durch die weit nach Norden versetzte Lage und die zunehmende Straßenkrümmung fast völlig aus dem Gesichtsfeld genommen. (Luftaufnahme)
- Der Blick von der Burg zeigt in diesem Bereich auch jetzt bereits ein Autohaus, ein Lagerhaus, eine Kläranlage, einen Wertstoffhof, sowie zwei großflächige Parkplätze beiderseits der Staatsstraße.

7. Gründe für die Wahl des Standortes

Da die Marktgemeinde Kallmünz Versorgungseinrichtungen dringend benötigt, ist dieser Standort rund um Kallmünz der ausgewogenste, da:

- Für ankommende und abfahrende Besucher und Touristen von Kallmünz diese Einrichtungen hier am einfachsten und sichersten zu erreichen sind
- An dieser Straße ohnehin schon die höchsten Verkehrsimmissionen gegeben sind
- Betriebe in unmittelbarer Nähe sind (Autohaus Lell, Lagerhaus, Wertstoffhof, Kläranlage)
- Eine Gewerbegröße, wie geplant, im bei weitem sensibleren Ortskern nicht möglich ist.
- Der historische Ortskern erhalten bleibt.
- Nördlich von Kallmünz das Vilstal sich drastisch verengt
- Westlich Kallmünz von steilen Berghängen umgeben ist
- Sich östlich von Kallmünz die für Fauna und Flora höchst wertvollen, sumpfigen Naabauen erstrecken
- In Richtung Holzheim a.F. (südlich) ein Wasserschutzgebiet liegt.
- Durch die gewählte Nutzung und die zur Verfügung stehenden Stellplätze wird der Autoverkehr ins Zentrum von Kallmünz reduziert. (Sicherheit für Fußgänger, reduzierte Abgasimmission)
- Die Stellplätze am Wochenende auch Besuchern, bzw. Festgästen zur Verfügung stehen.

8. Gefährdung durch Schichten-, Grund- und Hochwasser

- Die Lage des Grundstücks ist so, dass dieses Gebiet nur einmal, während des Jahrhunderthochwassers im Jahre 1909 überschwemmt war.
- Die Sicherheitseinrichtung für geplante Betriebe werden so hoch gefordert, dass eine Wassergefährdung nicht gegeben ist.
- Retentionsvolumen in Abstimmung mit Gemeinde und Wasserwirtschaftsamt geplant und geschaffen wird.

9. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Flächennutzungsplanänderung ist beabsichtigt, infrastrukturell günstig gelegene Bauflächen vornehmlich für Betriebe des Handels, Versorgungseinrichtung und Handwerksbetriebe bereitzustellen. Im Regionalplan Region Regensburg ist der Markt Kallmünz als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum ausgewiesen, der insbesondere im Bereich des Einzelhandels und bei Grundversorgungseinrichtungen

16. Einbindung in das Umfeld

Durch im Bebauungsplan niedrig zu haltende Grund- und Geschößflächenzahlen soll eine zu dichte Bebauung verhindert werden.

Es müssen im Planbereich Ausgleichflächen geschaffen werden. In einem mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmendem Grünordnungsplan eines Fachplaners soll eine ausreichende Begrünung und Einbindung in das angrenzende Gebiet erreicht werden.

Schlussbemerkung

Zur Schaffung von Baurecht auf diesen Flächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Voraussetzung hierzu ist die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes.

Das notwendige Verfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Aufgestellt am 12.07.2000

Die Gemeinde hat am ..12..07..2000..... die obige Erläuterung zur Änderung des Flächennutzungsplanes Sondergebiet "Fachmarktszentrum und Versorgungseinrichtung an der Staatsstrasse 2165" beschlossen.

Kallmünz, den 26.04.2001


Siegfried Bauer
Bürgermeister

6. Der Gemeinderat Markt Kallmünz hat am 12.07.2000 den Flächennutzungsplan – 2. Änderung i.d.F. vom 12.07.2000 beschlossen.

Kallmünz, den 13.07.2000


.....
1. Bürgermeister



7. Das Landratsamt Regensburg hat den Flächennutzungsplan – 2. Änderung mit Bescheid vom 19.03.2001 Nr. V/1-610-24/00 F gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Kallmünz, den 20.03.2001.


.....
1- Bürgermeister



8. Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 02.05.2001 gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan – 2. Änderung ist damit wirksam.

Kallmünz, den 02.05.2001


.....
1. Bürgermeister



Gefertigt am: 21.04.1999
Geändert am: 24.03.2000
Geändert am: 12.07.2000
Geändert am: 26.04.2000