Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.2

Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege

Sachverhalt:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7138-0098 Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-2-7138-0097 Verebnetes viereckiges Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-2-7138-0079 Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal

Nekropolen können eine größere Ausdehnung erreichen und sich auch über bisher bekannte Bereiche erstrecken und auch in das derzeit überplante Gebiet hinein reichen. Auch zwischen den Hügeln ist regelmäßig mit weiteren Bestattungen zu rechnen. Darüber hinaus ist in der Umgebung von Bestattungsplätzen mit zeitgleichen Siedlungsreste zu rechnen.

Wegen der Lage der Planung in der unmittelbaren Nähe zu den bekannten Bodendenkmälern und der allgemein naturräumlich sehr günstigen Siedlungslage sind auch im Planungsgebiet Bodendenkmäler vorgeschichtlicher Zeit zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen

sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege sind aus der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung" zu entnehmen.

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Folgender Text ist in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist nicht ausreichend.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen.

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung wird auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 verwiesen.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Beschluss:

Von der Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 21.01.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründungen mit aufgenommen.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

J. Beyer

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.3

Stellungnahme Bayerischer Bauernverband

Sachverhalt:

Das Planungsgebiet grenzt teilweise an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Besonderen muss der Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

Grundsätzlich wird um Berücksichtigung von folgendem Aspekt gebeten: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund wird gebeten, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Beschluss:

Von der Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 20.01.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird Kenntnis genommen. Die Hinweise werden redaktionell im Bebauungsplan ergänzt.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026



Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.4

Stellungnahme Bayernwerk

Sachverhalt:

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

Kabelplanung(en)

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger 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 werden. 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.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Es wird gebeten, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorenstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür wird gebeten, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm (ca. 7m Länge und ca. 5m Breite) für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im markierten Bereich des BPL eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass über die Stationsgrundstücke verfügt werden kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden.

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Beschluss:

Von der Stellungnahme Bayernwerk vom 29.01.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III" – Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird eine Fläche für die Tranformatorenstation eingetragen. Die Hinweise und die Merkblätter werden beachtet.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

J. Beyer

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.5

Stellungnahme Deutsche Telekom GmbH

Sachverhalt:

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wird wie folgt Stellung genommen:

Umgehend nach Bekanntwerden ist ein aktualisierter Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zuzusenden.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, wird um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros gebeten, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Zum Zweck der Koordinierung wird um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt, sicherzustellen, dass

– für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

– auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als

zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

– eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der

Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,

– die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

– dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

– Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung gesetzt wird:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen die bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Es wird beantragt, sicherzustellen, dass:

– für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

– auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Beschluss:

Von der Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH vom 03.02.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 5 wird Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

J. Beyer

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.6

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut

Sachverhalt:

Niederschlagswasser:

Grundsätzlich muss bereits der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Es ist daher nicht ausreichend, wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter A.6.3. geschrieben, dass weitere Festlegungen und Abstimmung des Entwässerungskonzeptes im Zuge der Erschließungsplanung erfolgen sollen.

Es wird daher folgende Vorgehensweise bei den weiteren Planungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans empfohlen:

- Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds (Baugrundgutachten).
- Erstellung eines Konzepts zur Niederschlagswasserentsorgung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens und dem Vorrang der dezentralen Versickerung. Sofern Flächen außerhalb des Geltungsbereichs für die Niederschlagswasserentsorgung benötigt werden, ist deren Verfügbarkeit sicherzustellen.
- Frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut.
- Ggf. Anpassung der Festsetzungen bezüglich erforderlichen Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung (Versickerungsflächen und / oder Rückhalteflächen), sowie textliche Festsetzungen zur angestrebten Niederschlagswasserbeseitigung.

Aufgrund der fehlenden gesicherten Abwasserentsorgung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht kein Einverständnis mit der Aufstellung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 06.02.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird Kenntnis genommen. Ein Bodengutachten wurde beauftragt um den Sickerwert herauszufinden. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Der Untergrund ist ab einer Tiefe von ca. 5 m sickerfähig. Im Bebauungsplan wird das berechnete Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 585 m³ eingetragen.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

J. Beyer

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.7

Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Belange des Kreisbrandrates

Sachverhalt:

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird jedoch gebeten folgende Hinweise zu beachten:

Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB | Ausgabe November 2025 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" einzuhalten.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.09.2020 (Az. D1-2211-4-2) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird gebeten zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 09/2023.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Beschluss:

Von der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Kreisbrandrates vom 17.02.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet und redaktionell im Bebauungsplan eingearbeitet.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

J. Beyer

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.8

Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Belange des Immissionsschutzes

Sachverhalt:

Schallemissionen

Gemäß Abschnitt A.6.10 „Immissionsschutz" der Begründung soll im Rahmen der Bauleitplanung ein Schallschutzgutachten erstellt werden, in dem Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 erarbeitet werden. Die immissionstechnische Bewertung der Schallschutzmaßnahmen kann erst im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen, wenn das beauftragte Sachverständigengutachten vorliegt.

An dieser Stelle wird bereits darauf hingewiesen, dass im Genehmigungsfreistellungsverfahren die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente in die Zuständigkeit des kommunalen Bauamtes fällt. Bei bestehenden Zweifeln wird empfohlen, die untere Immissionsschutzbehörde zur fachlichen Einschätzung einzubeziehen.

Dem beauftragten Sachverständigen für das Schallschutzgutachten sind die folgenden Hinweise vorab zur Verfügung zu stellen:

Als Emissionsbezugsfläche für die Emissionskontingentierung sollte analog zu den Festsetzungen „GE Handwerkerhof Erweiterung - TA II" bzw. „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA I" die überbaubare Grundstücksfläche herangezogen werden.

Es sind mindestens die rechtskräftigen Bebauungspläne „GE Steinelberg", „GE Steinelberg Erweiterung", „GE Steinelberg II", „GE Grubberg", „GE Handwerkerhof", „GE Handwerkerhof Erweiterung - TA I" und „GE Handwerkerhof Erweiterung - TA II" als Vorbelastung zu berücksichtigen. Für das Feuerwehrzentrum und den Bebauungsplan „GE Handwerkerhof" sind gemäß Schallgutachten LGQ-5294-01/5294-01_E01.docx der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 20.04.2020 keine Emissionskontingente festgesetzt. Die Emissionsansätze aus Kapitel 3.4.1 „Ermittlung der Lärmvorbelastung" sind in das neue Sachverständigengutachten zu übernehmen.

Zusätzlich zum IO1 des Schallschutzgutachtens LGQ-2708-01/2708-01/E02.docx der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 17.09.2013 zu den Teilabschnitten TA I und TA II ist auch nördlich des Geltungsbereiches ein Immissionsort zu untersuchen.

Sollten auf den Flurstücken 387 und 388 (TF) der Gemarkung Langquaid – analog zum Schallschutzgutachten LGQ-2708-01/2708-01/E02 der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 17.09.2013 – Erweiterungsflächen geplant sein, wird empfohlen, diese bereits bei der Fest-

legung der Emissionskontingente zu berücksichtigen, um auch künftig ausreichende Emissionskontingente für die Erweiterungsflächen vorhalten zu können.

Betriebsleiterwohnungen

Wohnungen (z.B. von Betriebsleitern und Betriebsangehörigen) in einem Gewerbegebiet können gegebenenfalls die umliegenden Gewerbebetriebe einschränken (z. B. bei LKW-Nachtanlieferung, Nachtschicht, etc.). Daher sollte ein Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen in Erwägung gezogen werden.

Fazit

Die immissionstechnische Bewertung der Schallschutzmaßnahmen kann erst im Rahmen der Beteiligung nach §4 Abs.2 BauGB erfolgen, wenn das beauftragte Sachverständigengutachten vorliegt. Darüber hinaus bestehen keine Einwände gegen die vorliegenden Planungen. Die gegebenen Hinweise sind zu beachten und vorab an den beauftragten Sachverständigen weiterzugeben.

Beschluss:

Von der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Immissionsschutzes vom 17.02.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird Kenntnis genommen:

Die Hinweise des Gutachtens werden in den Bebauungsplan und in die Begründung redaktionell eingearbeitet. Im Zuge des Entwurfsverfahrens wird ein Schalltechnisches Gutachten beigelegt.

Der Markt Langquaid gestattet keine Betriebsleiterwohnungen.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

J. Beyer

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.9

Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Belange des Bodenschutzrechts

Sachverhalt:

Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Bodenschutzrechts vom 17.02.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

J. Beyer

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.10

Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Belange des kommunalen Abfallrechts

Sachverhalt:

Die geplante Gewerbegebiet-Erweiterung wie auch die südlich davon eingezeichnete Straßenverkehrsfläche sind im Bebauungsplan nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet und werden somit durch im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge nicht befahren.

Eventuell auf diesem Bebauungsgebiet erforderlich werdende Müllgefäße sind dann ggf. an der nächsten für Müllfahrzeuge anfahrbaren Stelle zur Abholung/Leerung bereitzustellen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des kommunalen Abfallrechts vom 17.02.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird Kenntnis genommen. Die Müllgefäße werden an der nächsten für Müllfahrzeuge anfahrbaren Stelle zur Abholung/Leerung bereitgestellt. Hinweise werden in die Begründungen mit aufgenommen.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

J. Beyer

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.11

Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Belange des Straßenverkehrsrechts

Sachverhalt:

Die Liegenschaften werden über eine kommunale Straße erschlossen. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig.

Die untere Straßenverkehrsbehörde ist hier nicht betroffen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Straßenverkehrsrechts vom 17.02.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.12

Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Belange des Gesundheitsamtes

Sachverhalt:

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.

Trinkwasserversorgung

Gemäß Antragsteller ist die Versorgung mit Trinkwasser durch den Markt Langquaid sichergestellt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Gesundheitsamtes vom 17.02.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird Kenntnis genommen.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

J. Beyer

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.13

Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Belange des Naturschutzes

Sachverhalt:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die Planung. Diese sind folgendermaßen begründet:

1. Die Erweiterung des Gebiets steht im Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Der rechtskräftige Plan enthält hier die Darstellung: „Ortsrand: von Bebauung freihalten aus g = gestalterischen Gründen, lw = landwirtschaftlichen Gründen". Diese wurde ersatzlos gestrichen. Der Sachverhalt wird in der Planung überhaupt nicht thematisiert.
2. Die Erweiterung erstreckt sich auf einen exponierten Kuppenbereich. Bei der Realisierung der Planung müssten fast zehn Meter Höhenunterschiede überwunden werden, was mit massiven Geländemodellierungen verbunden ist.
3. Für die Gebäude sind Wandhöhen bis 8,50 Meter vorgesehen, während in den deutlich weniger exponierten Bebauungsplänen „Handwerkerhof" und „Steinelberg" lediglich 6,50 m bzw. 7,50 m zulässig sind. Somit könnten ausgerechnet an den höchstgelegenen Stellen auch die höchsten Gebäude errichtet werden.
4. Demgegenüber stehen lediglich „Standardmaßnahmen" zur Eingrünung, die noch dazu in der Planung widersprüchlich definiert werden („Baumreihe" laut Festsetzungen, „mesophiles Gebüsch" laut Begründung). Zudem sind diese Gehölzbestände zwischen Gewerbegebiet und öffentlichen Wegen „eingeklemmt", weshalb mit regelmäßigen Rückschnitten zu rechnen ist, die die Wirkung der Eingrünung zusätzlich verringern. Eine Durchgrünung des exponierten Baugebiets ist überhaupt nicht vorgesehen.
5. Aufgrund dieser aufgeführten Punkte ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu rechnen.

Falls trotzdem an der Planung festgehalten wird, sollen folgende Hinweise beachtet werden:

1. Festsetzung 12 Schutz und Erhalt bestehender Gehölze: mittlerweile wurde die Richtlinien zum Baumschutz auf Baustellen RAS-LP durch R SBB ersetzt. Dieser Punkt ist redaktionell anzupassen.
2. Die Randeingrünung des Bebauungsplanes ist mit einer T-Linie zu umranden, da es sich um interne Ausgleichsflächen handelt. Außerdem ist die textliche Festsetzung Nr.7 unvollständig, da hier nur die externe Ausgleichsfläche berücksichtigt wird.

3. Die Ausführungen zum Artenschutz sind nicht ausreichend, und müssen vertieft dargestellt werden. Die Ausgleichsflächenberechnung ist fehlerhaft. Aktuell soll laut Bebauungsplan eine Baumreihe (Biotoptyp B311) um den Geltungsbereich gepflanzt werden. In der Ausgleichsflächenberechnung ist aber ein mesophiles Gebüsch aus Bäumen und Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m (Biotoptyp B112) angegeben. Entweder ist der Bebauungsplan anzupassen oder die Ausgleichsflächenberechnung anzupassen.
4. Die externe Ausgleichsfläche liegt im Landkreis Regensburg. Daher kann die UNB Kelheim dazu keine abschließende Stellungnahme abgeben. Die Flächenauswahl, Ausgangs- und Zielzustand, sowie die Maßnahmen und der Unterhaltungszeitraum sind mit der UNB Regensburg abzuklären. Diese muss am Verfahren beteiligt werden. Grundsätzlich ist anzumerken, dass der gewählte Biotoptyp G211 für Ausgleichsmaßnahmen nicht zulässig ist.

Beschluss:

Von der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Naturschutzes vom 17.02.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird Kenntnis genommen:

Der Sachverhalt wurde im Umweltbericht thematisiert.

Es handelt sich hier um eine geplante Betriebserweiterung des im Süden ansässigen Betriebs. Um einen geordneten und wirtschaftlichen Betriebsablauf zu gewährleisten ist der geplante Geltungsbereich zwingend erforderlich. Die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „Ortsrand, von der Bebauung freizuhalten“ gemachte Aussage ist willkürlich getroffen und kann auch nach Norden verschoben werden.

Gestalterische Gründe sind nicht erkenntlich, da sich im Anschluss im Norden ein größerer Baumbestand befindet und somit die Fernwirkung unterbrochen ist. Hinzu kommt, dass der Wertstoffhof der Gemeinde Langquaid sich ebenfalls nördlich des Geltungsbereichs befindet und somit dieser Bereich bereits vorbelastet ist. Auch landwirtschaftlich Gründe können hier nicht angeführt werden da im Osten und Westen ausschließlich landwirtschaftliche vorhanden sind. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar eine vorhandene Bebauung an. Eine Zersiedelung der Landschaft wird somit verhindert.

Die Geländeformation ist bekannt. Da es sich hier um die Erweiterung des im Süden ansässigen Betrieb handelt ist ein anderes Grundstück nicht zielführend. Im Bauantragsverfahren wird darauf geachtet, dass die Eingriffe in das Gelände so gering wie möglich ausfallen.

Der Sachverhalt bezüglich der Wandhöhe ist der Gemeinde bekannt. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde.

Es handelt sich um eine straßenbegleitende Baumreihe mit teilweiser Unterbepflanzung. Die Beschreibung in der Begründung wird konkretisiert. Die Eingrünung entlang des öffentlichen Weges hat eine Breite von 4,00 bis 8,00 m. Auch bei einem Rückschnitt im Bereich des öffentlichen Wegs ist eine ausreichende Abschirmung gewährleistet. Im Norden befindet sich außerdem ein größerer Gehölzbestand der die Fernwirkung der Bebauung erheblich mildert. Eine Durchgrünung des Geltungsbereichs ist im Bebauungsplanverfahren nicht möglich da zu diesem Zeitpunkt die Anordnung der notwendigen Gebäude und Wege nicht bekannt sind.

Die geänderten Richtlinien zum Baumschutz werden redaktionell angepasst.

Die Randeingrünung wird mit einer T-Linie umrandet. Die Nr. 7 in den textlichen Festsetzungen wird ergänzt.

Im Umweltbericht wurden Aussagen zum Artenschutz bezüglich Bodenbrüter und Zauneidechsen gemacht. Es wurde auch unter Berücksichtigung der Meidedistanzen der Nachweis erbracht, dass sich die Fläche mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht für Bodenbrüter eignet. Zur Vertiefung des Sachverhalts wird in den Umweltbericht mit aufgenommen, dass rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die Fläche von einem Sachverständigen noch einmal bezüglich Bodenbrüter und Zauneidechsen überprüft wird. Bezüglich der Randbepflanzung wird ein mesophiles Gebüsch (B112) mit Bäumen und Sträuchern gepflanzt. Der Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt.

Die Abstimmung mit der UNB Regensburg wird gemacht.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

J. Beyer

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.14

Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Belange des Städtebaus

Sachverhalt:

Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, wird, wie bereits in der Beteiligung zur Flächennutzungsplanänderung festgestellt, die vorliegende Planung nicht positiv beurteilt.

Die Gebietsausweisung ist als negative lineare Entwicklung in den Außenbereich einzustufen. Alternative Flächen mit größerem räumlichem Bezug zum Bestand sollte der Vorrang für eine neue Entwicklung gegeben werden.

Zu den textlichen Festsetzungen:

- Die Festsetzung der Wandhöhe im Textteil des Bebauungsplanes entspricht weder der Darstellung in der Nutzungsschablone in der zeichnerischen Darstellung noch den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. A.5.4.
- Daneben bezieht sich die Wandhöhe auf das fertige Niveau des Fußbodens. Damit ist die Höhenlage der zukünftigen Gebäude bezogen auf das natürliche Gelände nicht erkennbar.
- Die Festsetzung unter Nr. 4.4 zu den max. Abgrabungs- bzw. Aufschüttungshöhen ist unbestimmt. Wer bestimmt die Schranken des „notwendigen Maßes"?

Zur planlichen Darstellung:

- Die Tiefe der Eingrünung nach Norden ist nicht geeignet, um den Übergang zur freien Landschaft verträglich zu gestalten. Die Ortsrandeingrünung ist zu intensivieren.
- Die Fläche für eine erforderliche Regenrückhaltemulde überschneidet sich mit den Bauflächen.
- Der Ausbau des vorhandenen Feldweges zu einer öffentlichen Randstraße ohne Erschließungsfunktion ist nicht nachvollziehbar und nicht in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Städtebaus vom 17.02.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III" – Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird Kenntnis genommen:

Die Hinweise zur Wandhöhe werden redaktionell angepasst.

Die Gemeinde ist sich der Festsetzung der Höhenentwicklung bewusst. An der Planung wird festgehalten.

Die Gemeinde ist sich der Festsetzung der Abgrabung und Aufschüttung bewusst. An der Planung wird festgehalten. Bei einem durchgehend starken Gefälle sind Abgrabungen und Aufschüttungen faktisch unvermeidbar. Eine starre Höhenbegrenzung in Metern würde entweder wirtschaftlich sinnvolle Bebauung verhindern oder zu technisch unsinnigen Lösungen führen.

Die planlichen Hinweise werden beachtet.

Die Ortsrandeingrünung wird verbreitert.

Die genaue Lage des Rückhaltebeckens wird im Entwurfsverfahren definiert und von der Baugrenze ausgeschlossen.

Die Erschließungsstraße ist für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Felder sowie für einen reibungslosen Betriebsablauf notwendig. Dies wird in der Begründung ergänzt.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

J. Beyer

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.15

Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Belange des Bauplanungsrechts

Sachverhalt:

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Anmerkungen sollten für das weitere Verfahren jedoch berücksichtigt werden:

Die Erforderlichkeit für das Bauleitverfahren ist in der Begründung nicht nachvollziehbar. Hier sollte noch nachgebessert werden.

In der Begründung Seite 8 Zif. A 5.5 wird angegeben, dass die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten sind. In den textlichen Festsetzungen Zif. 4.2 wird abweichend von der BayBO eine größere Abstandsfläche (0,25 H anstelle von 0,2 H) festgesetzt. Diese Angaben widersprechen sich und sollten angepasst werden. Wird an der Abweichung von der BayBO festgehalten, muss dies in der Begründung entsprechend abgearbeitet und dargelegt werden, ob und inwieweit mit den Festsetzungen durch die Höhe der Gebäude gleichzeitig auch die Abweichung der Abstandsflächen festgelegt werden sowie die bauaufsichtlichen Anforderungen einerseits und darüberhinausgehenden städtebaulichen Ziele andererseits erreicht werden.

Ungünstig erscheint auch, dass das geplante Rückhaltebecken innerhalb der Baugrenzen angeordnet ist und somit überbaut werden kann.

Beschluss:

Von der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Bauplanungsrechts vom 17.02.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet und redaktionell angepasst.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

J. Beyer

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID · BAYERN ·

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.16

Stellungnahme Regierung von Niederbayern

Sachverhalt:

Der Markt Langquaid beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Handwerkerhof Erweiterung TA III". Die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 5 erfolgt im Parallelverfahren. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuausweisung von ca. 3 ha Gewerbefläche geschaffen werden. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung.

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

Nach LEP Ziel 3.3 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Nach LEP Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Bewertung:

Um die verstärkte lokale Nachfrage nach neuer Gewerbefläche in räumlicher Nähe eines bestehenden Gewerbegebietes im Norden der Gemeinde zu bedienen, beabsichtigt der Markt die Neuausweisung von Gewerbeflächen im Umfang von ca. 3 ha. Der Geltungsbereich des geplanten Vorhabens befindet sich derzeit noch im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt. Der südlich angrenzende Gewerbebereich ist vollständig entwickelt. Das Plangebiet grenzt an die gewerblich genutzten Flächen an und entspricht daher den Anforderungen von LEP 3.3.

Am Ortsrand im Osten des Hauptortes ist unweit des B-Plans „Pfaffenlehen" noch eine gewerbliche Entwicklungsfläche im Umfang von ca. 1 ha vorhanden. Aus den Planunterlagen ergibt sich nicht, warum diese Reserven nicht für die geplante Entwicklung genutzt werden kann. Insofern steht die Planung momentan noch in Konflikt zu LEP 3.2. Dieses Ziel sieht eine vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen vor. Vor diesem Hintergrund kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden, ob die Ausnahme, die in LEP 3.2 angelegt ist, hier einschlägig ist. Die Unterlagen sind diesbezüglich nachzuqualifizieren.

Zusammenfassung:

Die Standortentwicklung an der vorgesehen Stelle ist aus ortsplanerischen Gründen grundsätzlich nachvollziehbar. Ob die Planung auch den Anforderungen von LEP Ziel 3.2 zur Überprüfung von Alternativflächen entspricht, kann aber noch nicht vollumfänglich beantwortet werden. Die Begründung ist daher um eine Aussage zur tatsächlichen gewerblichen Entwicklungsfähigkeit der Fläche am östlichen Ortsrand zu ergänzen. Sollte sich bei der Überprüfung herausstellen, dass die Fläche außerhalb der bestehenden Bebauung auch mittelfristig nicht zur Verfügung steht, wäre in Konsequenz die Herausnahme dieses Bereichs aus dem Flächennutzungsplan angezeigt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 20.02.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird Kenntnis genommen:

Die Begründung wird redaktionell ergänzt. Das Gewerbegebiet dient der Erweiterung des bestehenden Betriebes im Süden des Geltungsbereiches. Daher ist aus wirtschaftlichen und logistischen Gründen die Erweiterung auf die Nordfläche sinnvoll. Die Hinweise werden beachtet.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

J. Beyer

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.17

Stellungnahme PLEdoc

Sachverhalt:

Bezugnehmend auf die genannte Maßnahme wird mitgeteilt, dass die PLEdoc verwalteten Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für die Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme Pledoc vom 20.01.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird Kenntnis genommen.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

J. Beyer

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.17

Stellungnahme PLEdoc

Sachverhalt:

Bezugnehmend auf die genannte Maßnahme wird mitgeteilt, dass die PLEdoc verwalteten Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für die Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme Pledoc vom 20.01.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird Kenntnis genommen.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

J. Beyer



Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.18

Stellungnahme Jagdgenossenschaft Oberleierndorf

Sachverhalt:

Mit Datum 09.01.2026 wurde die Absicht einen Bebauungsplan ‚GE Handwerkerhof — TA III" aufzustellen, sowie den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 5 zu ändern öffentlich bekannt gemacht. Hierzu wird fristgerecht wie folgt Stellung genommen:

Wie aus dem öffentlich ausgelegten Lageplan ersichtlich ist, wird der bereits vorhandene Feldweg auf der südlichen Seite der neu überplanten Fläche in die gewerblich bebaubare Fläche integriert und durch einen neuen Weg entlang der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes ersetzt.

Der bisherige Weg war für die Landwirte zur Bewirtschaftung der dort anliegenden landwirtschaftlichen Flächen dringend notwendig. Dieser wird neben den anliegenden Eigentümern und Pächtern der landwirtschaftlichen Flächen auch von Fahrzeugen bzw. Maschinen von Lohnunternehmern, Maschinenring, Abfuhrunternehmen, etc. genutzt. Eine alternative Zufahrt zu den bewirtschafteten Flächen ist aufgrund der örtlichen Begebenheiten mit den oftmals überbreiten und schweren Fahrzeugen nur über die umliegenden Ortschaften möglich. Dieser Weg trägt somit auch dazu bei, dass der landwirtschaftliche Verkehr in den umliegenden Ortschaften (vor allem Markt Langquaid. Ober- und Niederleierndorf) erheblich reduziert wird.

Die Belange der Jagdgenossenschaft Oberleierndorf hinsichtlich des neu geplanten Weges als Ersatz für den bisherigen Feldweg wurde im Rahmen eines Ortstermines im März 2025 gemeinsam mit Herrn Blascheck erörtert. Dabei wurde auch mündlich zugesichert, dass in die Planung des Weges die gefahrlose Befahrung mit überbreiten und schweren landwirtschaftlichen Maschinen mit einbezogen wird.

Es darf bezweifelt werden. dass durch die aktuell geplante Straßenführung genügend Raum für die landwirtschaftlich notwendige Fahrzeuge vorgesehen ist. Es wird gebeten, darauf zu achten, die Breite und Kurvenradien an den überbreiten Fahrzeugen auszurichten. Weiter ist aufgrund der eingeschränkten Einsicht der kurvenreichen Straßenführung zu prüfen, ob entsprechende Ausweichbuchten auszuweisen sind. Diese werden nach Erachten der Jagdgenossenschaft Oberleierndorf dringend benötigt, um bei entgegenkommenden Fahrzeugen Konflikte möglichst zu vermeiden.

Es wird gebeten, die vorgetragenen Belange der Jagdgenossenschaft zu berücksichtigen und eine praxistaugliche sowie zukunftsorientierte Lösung in die weitere Planung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplans „GE Handwerkerhof - TA III"

mit einzubeziehen. Die Jagdgenossenschaft steht der Erweiterung des Gewerbegebietes positiv gegenübersteht.

Beschluss:

Von der Stellungnahme der Jagdgenossenschaft Oberleierndorf vom 13.02.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den Straßenbreiten und Ausweichzonen werden im Bebauungsplan angepasst und redaktionell ergänzt.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

J. Beyer

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID

Markt Langquaid

Auszug aus der Niederschrift
über die 6. Sitzung des Marktgemeinderates
vom 10. November 2026

Öffentliche Sitzung, TOP 2.2.19

Billigungsbeschluss und Beschluss zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die oben genannten Änderungen der Planung zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan. Diese Änderungen werden in eine neue Planfassung eingearbeitet. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) einzuleiten.

Anwesend sind 19 und stimmberechtigt 19 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 16. November 2026

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID