Markt Langquaid

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

Öffentliche Sitzung, TOP 2.1.2

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 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. Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- 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“ – Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 5 wird Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung 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



Markt Langquaid

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

Öffentliche Sitzung, TOP 2.1.3

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 bitten wir folgenden Aspekt auch zukünftig zu berücksichtigen: 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 bitten wir Sie, 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“ – Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 5 wird Kenntnis genommen. Die Hinweise werden redaktionell im Flächennutzungsplan 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

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID · BAYERN ·

Markt Langquaid

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

Öffentliche Sitzung, TOP 2.1.4

Stellungnahme Bayernwerk

Sachverhalt:

Gegen das 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. Wir bitten Sie, 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 bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm (ca. 7 m Länge und ca. 5 m Breite) uns 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 wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. 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" – 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

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID

Markt Langquaid

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

Öffentliche Sitzung, TOP 2.1.5

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 wir wie folgt Stellung:

WICHTIG:

Umgehend nach Bekanntwerden ist der aktualisierte Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für das geplantes Neubaugebiet zu übersenden.

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 ist mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen 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 uns 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. Besonders 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 rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung getreten 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“ – 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 2.1.6

Stellungnahme Landratsamt - Belange des Immissionsschutzes

Sachverhalt:

Der geplante Geltungsbereich ist grundsätzlich für die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO geeignet. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann auf Ebene des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden, beispielsweise durch eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006-12.

Gemäß Abschnitt A.6.10 „Immissionsschutz" der Begründung zum Bebauungsplanentwurf „GE Handwerkerhof Erweiterung TA III" wird bereits ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, in dem zulässige Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 ermittelt werden sollen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Immissionsschutzes vom 17.02.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III" – Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 5 wird Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Das Immissionsschutzgutachten liegt vor und wird beigelegt.

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 2.1.7

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.

Beschluss:

Von der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Bodenschutzrechts vom 17.02.2026 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 2.1.8

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 Höhenunterschied überwunden werden, was mit massiven Geländemodellierungen verbunden ist. Daher ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Naturschutzes vom 17.02.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III" – Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 5 wird Kenntnis genommen:

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 Problematik ist bekannt. Da es sich hier jedoch um eine Erweiterung des im Süden vorhanden Betriebs handelt und die Besitzverhältnisse eine anderweitige Erweiterung nicht möglich machen sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Minderungsmaßnahmen vorgesehen.

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 2.1.9

Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Belange des Städtebaus

Sachverhalt:

Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, ist die geplante Flächennutzungsplanänderung negativ zu beurteilen.

Der ursprüngliche Ort Markt Langquaid hat sich im Wesentlichen durch großflächige Wohngebietsausweisungen nach Westen und Norden entwickelt. Kleine Gewerbegebiete befinden sich am südlichen Ortsrand und zentrumsnah am nordöstlichen Marktkern.

Aufgrund der Lage des Marktes Langquaid zwischen dem Fluss Große Laaber im Osten und der Staatsstraße 2144 ist die städtebauliche Entwicklung begrenzt. Für die Entwicklung von gewerblich genutzten Flächen wurde 1996 durch die Ausweisung des Gewerbegebiets „Handwerkerhof" erstmals die Grenzlinie Staatsstraße überschritten. Dies war zur Vermeidung von Konfliktsituationen mit Wohnbauflächen erforderlich. In den weiteren Jahren wurden die Gewerbeentwicklungen sinnvoll im nördlichen Anschluss des Marktes konzentriert weiterentwickelt. Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von geeigneten Flächen entwickelten sich die Gewerbeausweisungen hufeisenförmig entlang der Staatsstraße und der Kreisstraße.

Die aus städtebaulicher Sicht zu favorisierende Fläche Fl.-Nr. 387, Gemarkung Langquaid, konnte aufgrund der fehlenden Abgabebereitschaft des Eigentümers bisher nicht in die Planung einbezogen werden.

Die vorliegende Erweiterung der Gewerbeflächen verstärkt die negative fingerartige Ausweisung der Gewerbeflächen in den Außenbereich.

Neben der Flurstück-Nr. 387 wäre auch eine alternative Entwicklungsmöglichkeit auf Flurstück-Nr. 388 gegeben. Diese Fläche wäre auch für eine eventuelle Entwicklungsmöglichkeit anderer Gewerbebetriebe geeignet.

Beschluss:

Von der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Städtebaus vom 17.02.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 5 wird Kenntnis genommen:

Die Erweiterung des Gewerbegebietes obliegt der Planungshoheit der Gemeinde. Aus wirtschaftlichen und logistischen Gründen macht eine Erweisung für den bestehenden Betrieb direkt angrenzend Sinn. Somit werden unnötige Verkehrswege vermieden.

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 2.1.10

Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Belange des Bauplanungsrechts

Sachverhalt:

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der Flächennutzungsplanänderung keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Anmerkung für das weitere Verfahren:

Die Erforderlichkeit für das Bauleitplanverfahren wird nur allgemein abgearbeitet. Der Bedarf und die Erforderlichkeit sollten in der Begründung ausführlicher abgearbeitet werden.

Aufgrund der Lage dieses geplanten Gewerbegebietes ist der Stellungnahme des Sachgebietes Städtebau des Landratsamtes Kelheim besonderes Gewicht beizumessen.

Hinweis: Die Nummer des Deckblattes sollte für den nächsten Verfahrensschritt korrigiert werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – Belange des Bauplanungsrechts vom 17.02.2026 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



Markt Langquaid

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

Öffentliche Sitzung, TOP 2.1.11

Stellungnahme Regierung von Niederbayern

Sachverhalt:

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Handwerkerhof Erweiterung TA III“ beabsichtigt der Markt Langquaid die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 5 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 3.2 sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

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

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 Bereich der geplanten Deckblattänderung 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" – Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 5 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.

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 2.1.12

Stellungnahme PLEdoc

Sachverhalt:

In Bezugnahme auf die Maßnahme wird mitgeteilt, dass die von 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs immer einer erneuten Abstimmung mit PLEdoc.

Beschluss:

Von der Stellungnahme Pledoc vom 20.01.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 5 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 2.1.13

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 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 Oberleierndorf stellt klar, dass sie der Erweiterung

des Gewerbegebietes positiv gegenüberstehen, bitten aber um Verständnis für die vorhandenen Bedenken.

Beschluss:

Von der Stellungnahme der Jagdgenossenschaft Oberleierndorf vom 13.02.2026 zum Bauleitplanverfahren „GE Handwerkerhof Erweiterung – TA III“ – Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 5 wird Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den Straßenbreiten und Ausweichzonen werden 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

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID

Markt Langquaid

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

Öffentliche Sitzung, TOP 2.1.14

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" – Fortschreibung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 5. 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

J. Beyer

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LANGQUAID