Anlage 08 zur Gemeinderatssitzung vom 26.05.2025

TOP 8.1.
Behandlung der Anregungen und Einwendungen
im Rahmen des Vorentwurfsverfahrens

Landshut, 26.05.2025

BAULEITPLANUNG GEMEINDE BODENKIRCHEN
BBP/GOP „BONBRUCK NORD-OST“
Abwägung zum Vorentwurf
Projekt Nr. 24-1626_BBP

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 25.03.2025 bis 25.04.2025 statt. Dabei wurden 4 Einwände bzw. Anregungen vorgebracht wie folgt:

- Einwender 1 vom 26.03.2025

  Stellungnahme:

  Sehr geehrter Herr Hausperger,
  nachfolgende habe ich hierzu zwei Änderungswünsche aufgelistet wie folgt:

  -Dach: Entweder die Dachneigung vom Pultdach wird erhöht auf 10-20° oder es wird explizit das Sheddach mit einer Dachneigung von 10-20° mit aufgenommen.
  -Dachüberstand bei Balkonen/Terrassen: Das sollte wenn möglich auf 3,50m erhöht werden, da eine Terrasse mit 3,00m schon bisschen eng werden kann.

  Beschluss:

  Die Gemeinde Bodenkirchen bedankt sich für die Aussagen sowie das Interesse an der gemeindlichen Entwicklung und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

  Bei der vom betreffenden Bauwerber beabsichtigten Dachform handelt es sich nach entsprechender Abstimmung um ein höhenversetztes Satteldach. Geplant ist dabei das Dach am Firstpunkt in der Höhe zu versetzen. Aus diesem Grund wird bei den Festsetzungen durch Text unter Ziffer 7.1.2 Gebäude bei der Dachform ein Höhenversetztes Satteldach zusätzlich mit aufgenommen.
  Die Dachneigung als untere Begrenzung verbleibt bei einer Mindestneigung von 15°. Der Bauwerber hat dies bei den Antragsunterlagen entsprechend zu berücksichtigen.

  Beim Dachüberstand wird ein Überstand bzw. eine Tiefe für überdachte Balkone und Terrassen auf bis zu 3,50 m erweitert.

Abstimmungsergebnis: 17:0

- Einwender 2 vom 24.04.2025

  Stellungnahme:

  Den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Bonbruck Nord-Ost" habe ich auf der Homepage der Gemeinde Bodenkirchen eingesehen und widerspreche diesem hiermit aus den nachfolgenden Gründen.
  Mein Grundstück mit der Flurnummer 113 liegt wie auf dem Baubauungsplan zu sehen nach wie vor aufgeteilt zum Teil in den Parzellen 13 und 14. Zudem wird ca. ein Drittel durch die geplante Ringstraße überbaut.
  Dabei stellen sich mir folgende Fragen:
  1) Wie werden Sie diese Situation weiter handhaben, falls ich das Grundstück nicht an Sie veräußern werde bzw. welche Entschädigung ist für die von der Ringstraße überbaute Fläche meines Grundstückes geplant?
  2) Welche Tauschflächen gedenken Sie mir anzubieten, falls ich für einen Tausch bereit wäre?
  3) Welchen Preis sind Sie bereit für das Grundstück zu bezahlen, falls ich das Grundstück an Sie verkaufen würde? Meine Recherchen haben einen Quadratmeterpreis von über 150 Euro ergeben.
  Des Weiteren verstehe ich Aspekte Ihrer Antwort auf meine Frage zum Punkt Nr 5 nicht-siehe nachfolgend dick markiert. Im ersten Absatz lese ich eine Aufwertung des Grundstückes als Baufläche heraus. Im zweiten Absatz teilen Sie mir mit, dass eine Nutzung als Bauland bzw. Mischgebiet nur eine mögliche Nutzung ist und von der Gemeinde jederzeit zurückgezogen werden kann. Für mich ist das ein Widerspruch in sich. Ich bitte um eine für mich verständliche Erklärung dieses Sachverhaltes.
  Ihre Antwort zu 5)
  Im Ergebnis kommt das betreffende Grundstück in einem gesamtüberplanten Bereich zu liegen, der baulich und infrastrukturell neu geordnet wird. In diesem Zusammenhang **erfolgt eine Aufwertung aller Grundstücksflächen von gegenwärtig landwirtschaftlicher Nutzfläche zu Baufläche**. Diese Aufwertung erfordert Erschließungsmaßnahmen und diese sind selbstverständlich kostenpflichtig für die Errichtung aller Kanal- und Leitungstrassen sowie der Straßenflächen.
  Klarzustellen ist auch, dass diese Grundstücksflächen gegenwärtig im Außenbereich liegen und keinerlei Baurecht genießen. **Die gegenwärtige Ausweisung im Flächennutzungsplan als Dorf-/ Mischgebiet stellt nur eine mögliche Nutzungsart dar, hat jedoch keinerlei Anspruch auf Baurecht und kann jederzeit von der Gemeinde geändert werden**. Somit haben Sie für Ihr Grundstück im Moment keinerlei Anspruch auf Bebauung. Dies wird aktuell ausschließlich durch diesen Bebauungsplan erwirkt.
  Ich bitte um Beantwortung meiner Fragen, sobald diese mit dem Gemeinderat besprochen wurden.

  Beschluss:

  Die Gemeinde Bodenkirchen bedankt sich für die Aussagen sowie das Interesse an der gemeindlichen Entwicklung und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

  Im Zusammenhang der baulichen Entwicklung am betreffenden Teilbereich des Geltungsbereiches, haben in Ergänzung zur vorliegenden

Stellungnahme zwischenzeitlich weitere Abstimmungen stattgefunden, um die Angelegenheit im Hinblick der aufgezeigten Planung sowie den Wünschen bzw. Vorstellungen des Grundeigentümers zu klären.

Hierzu liegt nun folgende Übereinkunft vor:
Die Grundeigentümerin der Fl.Nr. 113 hat nun gegenüber der Gemeinde erklärt, dass die betreffende Fläche zur weiteren Entwicklung am Standort an die Gemeinde veräußert wird. Aus diesem Grund kann die Planung in der aufgezeigten Form uneingeschränkt aufrechterhalten werden.
Eine Würdigung aus gemeindlicher Sicht zu den einzelnen Aussagen in der Stellungnahme erübrigt sich somit.

Abstimmungsergebnis: 17:0

- Einwender 3 vom 28.03.2025

  Stellungnahme:

  Nach tel. Rücksprache mit Hr. Bauer (KomPlan) sollte bei dem Bebauungsplan eine alternative Stellplatzregelung für kleine Grundstücke für Modulhäuser, o.ä. eingebaut werden.
  5.2.3 Anzahl der Stellplätze kleine Wohneinheiten: 1 Stellplatz
  Bei Fragen einfach melden.

  Beschluss:

  Die Gemeinde Bodenkirchen bedankt sich für die Aussagen sowie das Interesse an der gemeindlichen Entwicklung und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

  Die betreffende Festsetzung im Bebauungsplan wird wie vom Unterzeichner angeregt bei kleineren Wohneinheiten auf 1 Stellplatz reduziert. Bei kleineren Wohneinheiten spricht man von einer Wohnfläche von bis zu 65 m2.
  Dies ist im Hinblick einer gestaffelten Regelung auch im Interesse der Gemeinde und lässt sich städtebaulich ebenso hinreichend begründen.

  Abstimmungsergebnis: 17:0

- Einwender 4 vom 30.03.2025

  Stellungnahme:

  Widerspruch/Stellungnahme Bebauungsplan Bonbruck Nord Ost
  Gegen den am 25. März 2025 bekannt gegebenen Bebauungsplan Bonbruck Nord Ost möchte Ich folgenden Einwand vorbringen:
  Als potentieller Interessen zum Kauf der Flur-Nr. 57 und 57/1 möchte Ich anmerken das Ich einen Nachteil den anderen Nachbarn/direkten Anwohnern gegenüber habe. Da ca.1/3 der gesamten Fläche auf dem Entwurf des Bebauungsplans als „ private nicht überbaubare Grundstücksfläche - Hausgarten" eingetragen wurde.
  Der Grundstückswert wird erheblich gemindert. Ich kann /darf nicht einmal ein Gartenhaus/Geräteschuppen bauen.
  Ebenfalls könnte die Größe und Höhe des jetzigen Baumbestand (ein Nussbaum und ein Apfelbaum der schwer beschädigt ist) andere gefährden sollten einmal heftige Unwetter aufziehen.

Es ist auch das Gebot der Verhältnismäßigkeit nicht gegeben, da auf allen anderen Grundstücken des B-Planes die Baugrenze bis fast zur Grundstücksgrenze eingetragen wurde.
Da die bis jetzt bestehende „markante Baumgrenze" als Ausgangspunkt für diese Entscheidung diente, einen Teil der Fläche als „nicht überbaubare Fläche" zu kennzeichnen bitte Ich sie diese Entscheidung noch einmal zu überarbeiten und die Baugrenze nach oben zu vergrößern.
Ich bitte um einen Zeitnahen vor Ort Termin.

Beschluss:

Die Gemeinde Bodenkirchen bedankt sich für die Aussagen sowie das Interesse an der gemeindlichen Entwicklung und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Bei den betreffenden Grundstücksflächen handelt es sich um die ausgewiesene Parzelle 29. Diese grenzt in Richtung Süden an Gehölzbestande Flächen der eigenen Hausgartennutzung an. Aus diesem Grund wurden hier die überbaubaren Grundstücksflächen in einem reduzierten Umfang definiert.
Damit jedoch wie vom Grundeigentümer nun auch ausdrücklich gewünscht, eine flexiblere Ausnutzung des Grundstückes im Hinblick der baulichen Entwicklung stattfinden kann, insbesondere in Bezug auf Nebenanlagen sowie Stellplatznutzungen, werden daher die Baugrenzen in Richtung Süden um ca. 5-6 m erweitert. Bei der Umsetzung sind dann in Bezug auf den Gehölzbestand eigenverantwortlich vom Bauwerber entsprechende Detailabstimmungen bei notwendigen Gehölzrodungen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Landshut zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 25.03.2025 bis 25.04.2025 statt. Insgesamt wurden am Entwurfsverfahren 27 betroffene Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz
- Deutsche Post AG
- Energienetze Südbayern GmbH
- Zweckverband-Wasserversorgung Binatal-Gruppe
- Landratsamt Landshut – Abt. Gesundheitswesen
- Stadt Vilsbiburg
- Gemeinde Schalkham
- Markt Gangkofen
- Gemeinde Egglkofen
- Gemeinde Schönberg
- Gemeinde Wurmsham

Somit kann von diesen Trägern öffentlicher Belange Einverständnis mit der Planung angenommen.

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben eine Stellungnahme ohne Einwände abgegeben:

- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 14.04.2025
- Landratsamt Landshut – Abt. Tiefbau vom 07.04.2025
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 10.04.2025

Folgende Behörden, Fachstellen und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwänden oder Hinweisen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 22.04.2025

  Stellungnahme:

  Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.
  Aus landwirtschaftlicher Sicht stellt die Planung eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des im Umfeld, benachbarten Betriebes dar. Durch die Abstandsvorschriften bei Immissionen wird die Aufstockung des Viehbestandes oder die Errichtung von Wirtschaftsgebäuden an den Hofstellen oder möglichen Aussiedlungsstandorten in näherer Umgebung erschwert. Wir verweisen auf§ 5 BauNVO (,,Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.")
  Zur Abgrenzung des Planungsgebietes sollte ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche

angelegt werden. Dies sollte in Form eines Grünstreifens mit ausreichender Breite umgesetzt werden.
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Landwirtschaftlicher Betrieb auf Fl.Nr. 99
Zur detaillierten Klärung der Belange zur Luftreinhaltung des betreffenden landwirtschaftlichen Betriebes wurde durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner, Landshut, mit Datum vom 14.05.2025 ein immissionsschutzrechtliches Gutachten erarbeitet mit folgendem Ergebnis:
Zusammenfassend kann entsprechend der Begutachtung festgestellt werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen in Form erheblicher Belästigungen durch den Betrieb hervorgerufen werden. Ebenso wird durch die vorliegende Planung der Betrieb nicht zusätzlich beeinträchtigt.
Ein zusätzlicher Pufferstreifen über die am Standort vorherrschenden Abstände ist daher nicht erforderlich.

Pflanzabstände
Die relevanten Pflanzabstände zu angrenzenden benachbarten Flächen sind bereits in der Planung unter den Hinweisen durch Text bei Ziffer 6-Nachbarschaftsrecht enthalten.

Land- und forstwirtschaftliche Immissionen
Die betreffenden Aussagen in dieser Hinsicht sind bereits in der Begründung unter Ziffer 11Immissionsschutz enthalten.

Abstimmungsergebnis: 17:0

- Bayerischer Bauernverband vom 27.03.2025

Stellungnahme:

Zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Das Planungsgebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Auf Emissionen wird bereits in den Hinweisen durch Text eingegangen. Zudem befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet. Von diesem können ebenfalls Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Dies sollte in den Hinweisen durch Text unter Punkt 8 zusätzlich mit angeführt werden.
Zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Flächen zur Wohnbebauung sollte ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen angelegt werden. Falls darauf Gehölzgruppen, Bäume oder Sträucher gepflanzt werden sollen, muss

sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist zwingend notwendig.
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.
Wir bitten Sie, o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen.
Wir bitten Sie, o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Landwirtschaftlicher Betrieb auf Fl.Nr. 99
Zur detaillierten Klärung der Belange zur Luftreinhaltung des betreffenden landwirtschaftlichen Betriebes wurde durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner, Landshut, mit Datum vom 14.05.2025 ein immissionsschutzrechtliches Gutachten erarbeitet mit folgendem Ergebnis:
Zusammenfassend kann entsprechend der Begutachtung festgestellt werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen in Form erheblicher Belästigungen durch den Betrieb hervorgerufen werden. Ebenso wird durch die vorliegende Planung der Betrieb nicht zusätzlich beeinträchtigt.
Ein zusätzlicher Pufferstreifen über die am Standort vorherrschenden Abstände ist daher nicht erforderlich.

Flächeninanspruchnahme
Im Hinblick der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch den Einbezug von bis Dato landwirtschaftlich genutzten Flächen in den Innenbereich von Bonbruck ist anzumerken, dass bereits der gemeindliche Flächennutzungsplan Teilbereiche dieses Standortes als Entwicklungsfläche beinhaltet. Demzufolge wird das entsprechende Entwicklungsgebot nun umgesetzt.
Darüber hinaus ist anzumerken, dass diese Flächen einem dringend benötigten Bedarf dienen und somit innerhalb der Ortschaft die einzigen Entwicklungsflächen für entsprechende Mischnutzungen darstellen und deshalb als alternativlos zu beurteilen sind.
Ebenso ist festzuhalten, dass es sich bei den überwiegenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches um bereits bebaute bzw. genutzte Siedlungsflächen handelt. Der Umgriff der Neuausweisung erstreckt sich dabei lediglich auf einen deutlich geringeren Teilbereich, der jedoch für die Ortsentwicklung von Bonbruck als unerlässlich zu beurteilen ist.

Aus diesen Gründen wird an der Planung in vorliegender Form uneingeschränkt festgehalten.

Abstimmungsergebnis: 17:0

- Bayernwerk Netz GmbH vom 07.04.2025

  Stellungnahme:

  Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
  In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

  20·kV·Freileitungen
  Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 15 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

  Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel·, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.
  - Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m,
  - bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m,
  - bei Badeweihern mindestens 8,6 m.

  Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.

  Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

  Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

  Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV·Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

  Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art

uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabel
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV·Nr. 939), bzw. die DVGW·Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanungen
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.

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
Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im skizzierten Bereich eingeplant werden.

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 Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Energieversorgers wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Die Hinweise der Bayernwerk Netz zu 20·kV·Freileitungen, Kabel, Kabelplanungen ergehen zur Kenntnis und sind bei der Umsetzung zu beachten.
In die Plandarstellung des Bebauungsplanes wird der Standort für eine Transformatorenstation im Umfang von ca. 35 m² im Einmündungsbereich zur geplanten Erweiterungsfläche des MI 2 aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 17.04.2025

  Stellungnahme:

  Vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 25.03.2025 per E-Mail von dem Ingenieurbüro KomPlan bei uns eingegangen.
  Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:
Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. **(MI 1 und MI 2)** Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.
Am Rande des Geltungsbereiches, entlang der Langquarter Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom und am Rande von Parzelle 11 ein KVZ-Gehäuse, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass 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.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 -siehe hier u. a. Abschnitt 6 -zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Leitungsträgers wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Der Leitungsträger gibt Hinweise zur Lage eigener Telekommunikationslinien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie Hinweise die im Zuge der Umsetzung zu beachten sind. Diese ergehen entsprechend zur

Kenntnis. Der der Stellungnahme beigefügte Lageplan wird nachrichtlich in die Begründung übernommen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 24.04.2025

Stellungnahme:

Zu dem Bebauungsplanentwurf nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

Einwand

Das Wasserrechtsverfahren zur Niederschlagswasserableitung des Bereichs Bonbruck wurde mit Bescheid vom 01.06.2022 (23-6326.2-5-6880) abgeschlossen. Vom Geltungsbereich betroffen sind die Einleitungsstellen E10 (Bonbruck; Jagamanstraße) und E11 (Entwässerung des Bereichs um den Gewerbering) gem. Bescheid. Ergebnis der fachlichen Prüfung war, dass die Einleitungsmengen der Einleitungsstellen überschritten sind und eine Regenrückhaltung erforderlich ist. Da zum Zeitpunkt der Bescheidserstellung keine Möglichkeit bestand eine ausreichende Rückhaltung zu schaffen, wurde folgende Auflage erstellt: ,,Alle Möglichkeiten der Errichtung ausreichend dimensionierter Rückhaltevorrichtungen an allen Einleitungsstellen sind auszuschöpfen." (Siehe Bescheid III. Nr. 2). Diese Möglichkeit sehen wir durch die Aufstellung des Bebauungsplans nun gegeben. Im Bebauungsplan sind daher zusätzlich für die Entwässerung des neu hinzukommenden Mischgebiets auch ausreichend dimensionierte Fläche für die Bereiche E10 und E11 festzusetzen. Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitung ist dann anzupassen.

Hinweis

- **Zu 6.:** in den noch nicht erschlossenen Bereichen, z.B. MI2: Dezentrale Rückhaltungen können auf ggf. notwendige Regenrückhalte-Volumen nur angerechnet werden, wenn diese auf den privaten Flächen bereits im Rahmen der Erschließung durch die Kommune errichtet werden.
- **Hochwasser:** Wir begrüßen, dass das HQ100 Überschwemmungsgebiet von Bebauung freigehalten wird. Neben dem HQ100 ist auch noch das HQextrem zu beachten (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des§ 78b Abs. 1, WHG). Dieses ist etwas umfassender und dürfte bis an die Baugrenzen heranreichen. Das HQextrem ist nachrichtlich im B-Plan zu übernehmen. Sollten im HQextrem-Gefahrenbereich bauliche Anlagen geplant sein, ist je nach Betroffenheit die hochwasserangepasste Bauweise zu prüfen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachbehörde des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

<u>Einwand zum Wasserrecht</u>

Die von der Fachbehörde vorgebrachten Einwände in Bezug auf das gegenwärtig noch gültige Wasserrecht der betreffenden Einleitestellen ergeht zur Kenntnis und wird selbstverständlich im Zuge des weiteren Verfahrens entsprechend berücksichtigt. Die Gemeinde bedankt sich gleichzeitig für diesen Hinweis, stellt jedoch planungsrechtlich klar, dass dies auf Ebene der

nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Erschließungs- bzw. Entwässerungsplanung eine eigenständige Genehmigungsebene darstellt.
Hierzu hat die Gemeinde bereits das Ing. Büro Preis & Schuster, Vilsbiburg, beauftragt. Entsprechende Abstimmungen erfolgen dann unabhängig des Bauleitplanverfahrens mit der Fachbehörde.
Auf diesen Umstand wird ergänzend in der Begründung unter der Ziffer „Wasserwirtschaft“ hingewiesen.

Hinweise
Die Anmerkungen zu den dezentralen Rückhaltevorrichtungen ergehen zur Kenntnis. Diese sind dann entsprechend bei Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
Die Abgrenzung des HQ-extrem wird zudem noch ergänzend in die Planung nachrichtlich übernommen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

- Landratsamt Landshut Abt. Untere Bauaufsicht vom 31.03.2025

Stellungnahme:

2.4 - Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeit der Überwindung).

- Zu Nr. 6 (Niederschlagswasserbeseitigung) der Textlichen Festsetzungen: Hier wird u.a. festgesetzt, welche Unterlagen im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen sind. Dies ist, wie in der Vergangenheit bereits mehrfach angemerkt, rechtswidrig. Der Gemeinde fehlt es hierfür an der erforderlichen Rechtssetzungsbefugnis, da sie weder aufgrund der Ermächtigung des Art. 81 BayBO zum Erlass örtlicher Bauvorschriften noch aufgrund anderer landesrechtlicher Regelungen berechtigt ist, Vorschriften über die im Baugenehmigungsverfahren vorzulegender Unterlagen zu erlassen. Diese Festsetzung gäbe auch die Verpflichtung aufgrund der Bauvorlagenverordnung nichtzutreffend wieder (vgl. hierzu BayVGH, Urt. v. 08.07.2004 - 1 N 01.590, BeckRS 2004, 33378, https://beckportal.bybn.de/Bcid/Y-300-Z-BECKRS-B-2004-N-33378).
- Zu Nr. 2.3.2 (Höhenlage) der Textlichen Festsetzungen:

Die Festsetzung der Höhenlage muss dem Bestimmtheitserfordernis genügen. Nicht ausreichend ist die Festsetzung der Geländeoberfläche, weil sie veränderbar ist oder sein könnte. Unbestimmte Festsetzungen der Höhenlage für bestimmte bauliche Anlagen, die zugleich Bezugsgröße für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind, haben sodann die Unbestimmtheit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zur Folge.
(Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Wienhues, 156. EL September 2024, BauGB § 9 Rn. 245b, beck-online).

- Zu Nr. 5.2.2 (Stellplätze) der Textlichen Festsetzungen:

Hier gelten die gleichen Ausführungen wie zu Nr. 6 der Textlichen Festsetzungen.

- Zur Festsetzung durch Planzeichen „Bauflächen für Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen:

Unter Berücksichtigung der Textlichen Festsetzung Nr. 5.2.2 liegt hier ein nicht miteinander vereinbarer Planungsfehler vor. Textlich wird hier

eindeutig festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden dürfen. Andererseits werden planlich unter Verwendung des Planzeichens 15.3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 22 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung schafft jedoch kein Baurecht. Somit wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke generell durch Text oder durch Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 ausgeschlossen.
Damit die beiden Festsetzungen übereinstimmen ist es erforderlich, für Stellplätze u.s.w. BAUGRENZEN festzusetzen.
Ergänzend: Bei der Festsetzung von Flächen nach Nr. 4 ist eine doppelte „Erforderlichkeitsprüfung" durchzuführen: Zunächst ist zu prüfen, ob die Flächen für Nebenanlagen wirklich aufgrund anderer Vorschriften erforderlich sind. In einem zweiten Schritt ist dann zu untersuchen, ob eine entsprechende Festsetzung im planungsrechtlichen Sinne erforderlich ist. Bei der Festsetzung von Nebenanlagen ist zudem die Vorschrift des§ 14 BauNVO zu berücksichtigen, der allgemeine Bestimmungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen enthält. Nebenanlagen können danach auch ohne spezifische Flächenfestsetzung zulässig sein. Die Erforderlichkeit iSv Nr. 4 kann sich vor allem aus den Landesbauordnungen ergeben (z.B. für Stellplätze, Spielplätze, Rest- und Wertstoffbehälter; s. etwa die §§ 8 Abs. 2, 49 BauO Bln, §§ 10 Abs. 3, 11, 47 BauO RP, §§ 8 Abs. 2, 48 BauO NRW, Art. 47 BayBO; zur Erforderlichkeit privatnütziger Stellplätze vgl. BVerwG Beschl. v. 28. 1. 1992 - 4 B 21.92, Buchholz 406.11 § 9 BauGB Nr. 54).
(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9 Rn. 36, beck-online).

- Zur Festsetzung von Fahrrecht mit Planzeichen:

Fahrrecht kann bekanntlich nicht festgesetzt werden. Gern. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können ausschließlich Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden sind festgesetzt werden. Es ist also eine Fläche festzusetzen, die, wie projektiert, mit Fahrrecht belegt werden soll, wobei auch der Begünstigte des Fahrrechts festzusetzen ist!.

- Festsetzung von „nicht überbaubaren Grundstücksflächen" mit Planzeichen.

Diese Flächen ergeben sich zwangsläufig aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, so dass die o.g. Festsetzung städtebaulich nicht erfor-derlich ist.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung der Unteren Bauaufsicht des Landratsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

<u>Ziffer 6 der Festsetzungen durch Text</u>
Der letzte Satz wird aus der Festsetzung entnommen.

<u>Ziffer 2.3.2 der Festsetzungen durch Text</u>
In die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes wird im Hinblick der Höhenlage ein Bezugspunkt auf das vorhandene Straßenniveau der jeweiligen

Erschließungsstraße definiert. Somit ist dann eine ausreichende Bestimmtheit gegeben.

Ziffer 5.2.2 der Festsetzungen durch Text
Der letzte Satz wird aus der Festsetzung entnommen.

Bauflächen der Festsetzungen durch Planzeichen
Das Planzeichen für die Definition der Stellplätze sowie der sonstigen Nebenanlagen wird in „Baugrenze“ umformuliert.

Fahrtrecht der Festsetzungen durch Planzeichen
Die Aussagen hierzu bei den Planzeichen werden in „Flächen mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten“ umformuliert.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Festsetzungen durch Planzeichen
Zur besseren Lesbarkeit der Planung sowie im Hinblick einer klaren Definition der Nutzung der Grundstücksflächen, bleiben diese Aussagen in der Planung enthalten.

Abstimmungsergebnis: 17:0

- Landratsamt Landshut Abt. Kreisbau SG 44 vom 08.04.2025

  Stellungnahme:

  2.5 - Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

  Festsetzung durch Planzeichen:
  Das Planzeichen setzt keine überbaubaren Grundstücksflächen fest. Insofern sind hier bei der Errichtung baulicher Anlagen, da diese außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, Befreiungen gem. § 31 BauGB notwendig. Überbaubare Grundstücksflächen können gem. § 23 (1) BauNVO nur durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen festgesetzt werden. Insofern ist die Bezeichnung „Baufläche für Stellplätze, …..“ in „Baugrenzen für Stellplätze, …..“ umzubenennen.
  Auf die Stellungnahme des SG 40 wird ergänzend verwiesen.

  Beschluss:

  Die Stellungnahme der Fachabteilung-Kreisbau des Landratsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

  Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Festsetzungen durch Planzeichen
  Zur besseren Lesbarkeit der Planung sowie im Hinblick einer klaren Definition der Nutzung der Grundstücksflächen, bleiben diese Aussagen in der Planung enthalten.

  Bauflächen der Festsetzungen durch Planzeichen
  Das Planzeichen für die Definition der Stellplätze sowie der sonstigen Nebenanlagen wird in „Baugrenze“ umformuliert.

  Abstimmungsergebnis: 17:0

- Landratsamt Landshut Abt. Immissionsschutz vom 11.04.2025

  Stellungnahme:

  2.5 - Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage). Im Umfeld des geplanten Baugebiets, gibt es mehrere Lärm emittierende Gebiete. Besonders hervorzuheben sind dabei das Trainingsgelände des Sportverein Bonbruck im Osten, die LA 1 bzw. Langquarter Straße entlang der westlichen Grenze und das Gewerbegebiet Langquart im Nordwesten, sowie das Gewerbegebiet Bonbruck Gewerbegebiet-Sager im Süden.
  Von der LA 1 geht potenziell schädlicher Verkehrslärm aus. Laut Begründung ist ein Gutachten angefordert worden. Eine abschließende Bewertung kann nur mithilfe des Gutachtens erfolgen.
  Die Baugrenzen rücken aber mit den Bauparzellen 22 und 23 an das Trainingsgelände heran. Dadurch wird sehr wahrscheinlich der Trainingsbetrieb eingeschränkt. Die bestehende Wohnbebauung auf den Parzellen 21 und 29 ist die momentan am nahestehen liegende Wohnnutzung. Von Seiten des Umweltschutzes wird empfohlen, diesen bestehende Abstand mit den geplanten Baugrenzen nicht zu unterschreiten. Sollten die Parzellen 22 und 23 erhalten bleiben sollte das bereits angeforderte Gutachten über den Verkehrslärm um den Bereich Sportlärm erweitert werden. Vor einer pauschalen Einschränkung muss aufgrund der sehr geringen Abstände von wenigen Metern abgeraten werden. Außerdem sollte ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass es in den Außenwohnbereichen (Terrassen) und Gärten aufgrund des Trainingsbetriebs zu Lärmbelastungen kommen kann und diese hinzunehmen sind.
  Die beiden Gewerbeflächen im Süden und Norden werden bereits durch den bestehenden Flächennutzungsplan eingeschränkt, es rückt keine neue Mischgebietsnutzung an die Gewerbegebiete heran. Die bestehende Vorbelastung durch Gewerbelärm sollte aber trotzdem in der Begründung und den Umweltbericht erwähnt werden.

  Beschluss:

  Die Stellungnahme der Fachabteilung des Immissionsschutzes des Landratsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

  Zur detaillierten Klärung der Belange des Schallimmissionsschutzes wurde durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner, Landshut, mit Datum vom 23.04.2025 für die betreffenden Anforderungen, ein immissionsschutztechnisches Gutachten erarbeitet mit folgenden Inhalten bzw. Ergebnissen:

  <u>Zum Straßenverkehrslärmportlärm</u>
  Im Hinblick der Verkehrsbelastung ausgehend durch die Kreisstraße LA 1 ist im Ergebnis gemäß Gutachten festzuhalten, dass Orientierungswertüberschreitungen vorliegen, die keine passiven oder aktiven Lärmschutzmaßnahmen zwingend erfordern. Die im Zuge der Untersuchung erarbeiteten Aussagen zum Verkehrslärm werden als Vorschlag für die Bebauung in die Planung übernommen.

  <u>Zum Sportlärm</u>
  Durch das Trainingsgelände des Sportvereins ausgehenden Lärmimmissionen rufen bei den angrenzenden Grundstücken des Geltungsbereiches im Ergebnis keine Überschreitungen hervor.

Auflagen oder Festsetzungen in dieser Hinsicht sind somit in der Planung nicht erforderlich.

Zum Gewerbelärm

Die Flächen der betreffenden Gewerbegebiete wurden nach eingehender Vorprüfung nicht näher untersucht, da schutzwürdige Nutzungen in Form von Wohngebäuden im Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, deutlich näher an diese Gebiete herangrenzend und somit als nächstgelegene Emissionsorte zu beurteilen sind.
Darüber hinaus grenzen ausschließlich bestehende und bereits bebaute Grundstücke an den Randbereichen des Geltungsbereiches in Richtung Gewerbenutzungen. Neuausweisungen mit zusätzlichen Auswirkungen auf diese Gebiete sind in diesen Bereichen nicht geplant.
Somit kann im Ergebnis prognostiziert werden, dass der vorliegende Bebauungsplan keine Auswirkungen auf die betreffenden Gewerbegebiete hervorruft. Die Aussagen in der Begründung hierzu sowie im Umweltbericht, werden gemäß Empfehlung der Fachbehörde entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 17:0

- Landratsamt Landshut Abt. Naturschutz vom 24.04.2025

  Stellungnahme:

  2.5 - Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

  Erhaltung von Bäumen

  - In der Legende zum Bebauungsplan fehlen die Planzeichen für „Einzelbaum - Bestand, zu erhalten" und „Gehölzgruppe Baum-/ Strauchpflanzung - Bestand, zu erhalten"
  - Nr. 4.3.6 der Begründung: ,,Prägende Bäume bzw. Altbäume im Bestand werden durch Festsetzungen zur Pflanzbindung gesichert. Somit bleiben Bäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen erhalten." Auch im Umweltbericht Nr. 2.4.3.2 „Erhaltung von prägenden Bäumen bzw. Altbäumen" als Vermeidungsmaßnahme. Aus dem Plan geht nicht hervor, welche Bäume erhalten werden sollen.
  - Hinweis: Biotopbäume bieten meist Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), diese dürfen grundsätzlich nicht beschädigt oder zerstört werden.
  - Bestehende Gehölzbestände im Geltungsbereich sollten aus naturschutzfachlicher Sicht soweit wie möglich erhalten werden, dafür müssen diese im Plan als „zu erhalten" festgesetzt werden. Außerdem sollten Schutzmaßnahmen festgelegt werden, die verhindern, dass zu erhaltende Gehölze bei Baumaßnahmen erheblichen Schaden nehmen und in der Folge absterben.

  Baufeldfreimachung

  - Nr. 4.3.6 der Begründung und Nr. 14 der Hinweise durch Text: Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich auch bei Durchführung von Vergrämunqsmaßnahmen nur außerhalb der

Vogelschutzzeit abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Dies ist in den textlichen Hinweisen und in der Begründung zu ergänzen.

Ermittlung Ausgleichsbedarf

Planungsfaktor: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs, die beim Planungsfaktor angerechnet werden können finden sich in der Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2021).

- Sockellose Zäune und vogelsichere Glasflächen können nicht beim Planungsfaktor angerechnet werden (siehe Tabelle 2.1, Anlage 2, Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft")
- Pflanzliste aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern kann nicht als Vermeidungsmaßnahme auf den Planungsfaktor angerechnet werden

Anhand der aktuellen Planungsunterlagen ist keine abschließende naturschutzfachliche und -rechtliche Bewertung zur Kompensation des Eingriffs möglich, da noch keine Ausgleichsflächen und -Maßnahmen festgelegt wurden.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung des Naturschutzes des Landratsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Erhaltung von Bäumen

Die UNB weist in ihrer Stellungnahme auf fehlende Planzeichen in der Legende hin. Diese wird daraufhin geprüft und entsprechend ergänzt.
Ebenso werden die zu erhaltenden Bäume und Gehölzgruppen in der Plandarstellung aufgezeigt.
Der Hinweis zu den Biotopbäumen wird in die Begründung unter der Ziffer 5.6 übernommen. Der Punkt wird entsprechend überarbeitet.
In die Festsetzungen durch Text wird hinsichtlich Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze ein neuer Punkt mit folgendem Wortlaut aufgenommen
„SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.“.

Baufeldfreimachung

Die Ausführungen zur Baufeldfreimachung werden in der Begründung und den Hinweisen durch Text an genannter Stelle entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Ermittlung Ausgleichsbedarf

Der Planungsfaktor wird gemäß der Anmerkungen der Fachbehörde reduziert und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung angepasst. In den Entwurfsunterlagen werden die Ausgleichsflächen und -maßnahmen aufgezeigt.

Abstimmungsergebnis: 17:0

- Landratsamt Landshut – Abt. Wasserrecht vom 25.04.2025

  Stellungnahme:

  Zur o. g. Beteiligung nehmen wir aus wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:
  Im nördlichen Teil schneidet der Bebauungsplan das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Bina minimal. Aufgrund der Geringfügigkeit wird vom Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG abgesehen.
  Der Bebauungsplan wird außerdem höchstwahrscheinlich das ermittelte Risikogebiet nach § 78b WHG schneiden (Siehe UmweltAtlas:
  https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&stateId=c3f916b3->'cd6-4f26-b916-b3fcd6cf26bd}
  Nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.
  Sie werden daher gebeten, eine entsprechende Abwägung vorzunehmen.
  Bezüglich der Niederschlagswasserableitung schließen wir uns der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 24.04.2025 an!
  Es sind entsprechende Flächen für die Entwässerung festzusetzen sowie die wasserrechtliche Erlaubnis anpassen zu lassen.

  Beschluss:

  Die Stellungnahme der Fachabteilung des Wasserrechts des Landratsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

  Die Abgrenzung des HQ-extrem wird noch ergänzend in die Planung nachrichtlich übernommen.
  Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem. Die Hinweispflicht die damit einhergeht ist, die Bauwerber darüber zu informieren, dass potentielle Gefahren bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen entstehen können, wird in den Bebauungsplan unter Ziffer Hochwassergefahrenlage in die Hinweise durch Text aufgenommen.
  Auf diesen Umstand wird ergänzend in der Begründung unter der Ziffer „Wasserwirtschaft“ hingewiesen.

  Die Anmerkungen zu den dezentralen Rückhaltevorrichtungen ergehen zur Kenntnis. Diese sind dann entsprechend bei Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

  Abstimmungsergebnis: 17:0

- Landratsamt Landshut – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat vom 27.03.2025

  Stellungnahme:

  Auf Grund der möglichen Bebauung als MI mit einer GFZ > 0,6 ist unter dem Punkt 10 „Brandschutz", nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 in Tabelle 1 die Löschwasserversorgung mit einem Förderstrom von mind. 96 m3/h (1.600 l /min) auf 2h zu erstellen.
  Weitere Forderungen, die anhand der mir vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar sind, bleiben vorbehalten.

  Beschluss:

  Die Stellungnahme der Fachabteilung Feuerwehrwesen des Landratsamtes Landshut äußert Hinweise zur Löschwasserversorgung. Die Angaben unter der Ziffer 10 Brandschutz der Begründung werden dahingehend angepasst.

  Abstimmungsergebnis: 17:0