

**Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates  
Langquaid**

**am 15.12.2020 in Langquaid, in der Schulsporthalle.**

Von den 21 Mitgliedern des Marktgemeinderates Langquaid sind 18 anwesend.

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO ist gegeben.

---

<b>Nr.</b>	<b>Vortrag</b>
------------	----------------

---

71 Gegenstand: Bauleitplanverfahren „Huberbräukeller“ in Langquaid

**2.2. Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan  
"Huberbräukeller"**

- a) Abwägung der eingegangenen Bedenken der Öffentlichkeit, sowie der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf)
  - b) Billigungsbeschluss und Beschluss zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)
- Mit Beschluss vom 10.12.2019 und 21.07.2020 hat der Marktrat die Neuaufstellung des **Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Huberbräukeller“** beschlossen.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 anhand der Einsichtnahme bzw. Übersendung des Entwurfsplans mit Begründung und Umweltbericht fand in der Zeit vom 29.09.2020 bis 30.10.2020 statt.
- Sie hat zu folgenden Ergebnis geführt:

**Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

**Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Insgesamt wurden am Verfahren 25 Fachstellen und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

**Folgende Fachstellen haben sich nicht geäußert oder keine Bedenken gegenüber der Planung:**

- Lfd.-Nr. 01 bayernets erdgas transport systeme
- Lfd.-Nr. 02 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Lfd.-Nr. 03 PLEdoc
- Lfd.-Nr. 07 Bayerischer Bauern Verband

- Lfd.-Nr. 08 Regionaler Planungsverband Regensburg
- Lfd.-Nr. 09 IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim

**Folgende Fachstellen haben Stellungnahmen abgegeben:**

- Lfd.-Nr. 04 Staatliches Bauamt Landshut vom 07.10.2020

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt im Bereich der freien Strecke der Staatsstraße 2144 von Abschnitt 280 Station 1,31 bis Abschnitt 280 Station 1,630. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: „Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straßen sind nicht zulässig.“

Sonstiges

Das Baugebiet ist entlang der im Betreff genannten Straße mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden. Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand der im Betreff genannten Staatsstraße muss mindestens 7,50 m betragen.

**Beschluss:**

Erschließung: Der Satz ist bereits unter 15.1 b) enthalten.

Sonstiges: Die Grundstücke werden auf der Seite zur Staatsstraße hin eingezäunt und unter 15.1. d) festgesetzt.

**18 : 0**

- Lfd.-Nr. 05 Regierung von Niederbayern, vom 14.10.2020  
die Marktgemeinde Langquaid beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 2 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Huberbräukeller“, um ein neues Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet auszuweisen.  
Erfordernisse der Raumordnung stehen diesen Planungen grundsätzlich nicht entgegen. Um jedoch einer Entstehung von „Spekulationsflächen“ vorzubeugen, wird der Marktgemeinde empfohlen, eine Bauverpflichtung für neue Baugebiete auszusprechen.

**Beschluss**

Es ist eine Bauverpflichtung nur für EFH (außer von Grundstücksverkäufern zurückbehaltene EFH Grundstücke) innerhalb von 3 Jahren vorgesehen.

Eine Änderung der Planunterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

**18 : 0**

- Lfd.-Nr. 06 Vodafone GmbH, vom 15.10.2020  
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.09.2020.  
Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:  
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Freundliche Grüße  
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

**Beschluss:**

Vodafone wird bei der Erschließungsplanung miteinbezogen.

**18 : 0**

▪ Lfd.-Nr. 11 Landratsamt Kelheim, Belange des Straßenverkehrsrechts vom 29.10.2020

Die untere Straßenverkehrsbehörde gibt zum o. g. Bebauungs- und Grünordnungsplan nachfolgende Stellungnahme ab:

1. Einer Versetzung der Ortstafel wird nur zugestimmt werden, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

Danach sind Ortstafeln ohne Rücksicht auf Gemeindegrenze und Straßenbaulast üblicherweise dort anzuordnen, wo ungeachtet einzelner unbebauter Grundstücke die geschlossene Bebauung auf einer der beiden Seiten der Straße für den ortseinwärts Fahrenden erkennbar beginnt. Eine geschlossene Bebauung liegt vor, wenn die anliegenden Grundstücke von der Straße erschlossen werden (VwV-StVO zu Vz. 310 und 311).

Hinsichtlich einer alternativen Geschwindigkeitsbeschränkung wird ergänzend darauf hingewiesen, dass der Streckenabschnitt vor dem Ortsschild bereits jetzt auf 60 km/h beschränkt ist.

2. Nach den hier vorliegenden Zahlen belief sich die durchschnittliche Tagesverkehrsstärke im Jahr 2015 (letzte Zählung) bis zum Schnittpunkt mit der St 2144 auf 4.579 Fahrzeuge, davon 257 Fahrzeuge im Schwerlastverkehr. Inwieweit sich diese Zahlen am geplanten Knotenpunkt tatsächlich auf die genannten Zahlen reduzieren, kann

unsererseits nicht abschließend festgestellt werden. Allerdings sollten bereits jetzt Überlegungen für eine Möglichkeit der Entzerrung im Bedarfsfall (zukünftige Verkehrsentwicklung) in die Planungen einfließen.

3. Ein dargestelltes Sichtdreieck ergibt sich aus den vorgelegten Plänen nicht. Zur Beschaffenheit der Sichtdreiecke wird auf die Nrn. 5.5 und 6.6 ff der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) sowie die Nr. 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) verwiesen.

4. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte ein üblicher Hochbord (mind. 8 cm) verwendet werden. Beim Einsatz der sog. „Homburger-Kante“ besteht die Gefahr, dass die Geschwindigkeit oftmals überschritten wird, da der Verkehrsteilnehmer im Zweifelsfall ohne Fahrzeugschäden auch mit einer höheren als Schrittgeschwindigkeit auf den Gehweg ausweichen kann. Nutzer des Gehwegs verlassen sich allerdings auf die Einhaltung der StVO, wonach ein Gehweg nicht befahren werden darf (§ 2 Abs. 1 Satz 1 StVO). Somit besteht die Gefahr einer trügerischen Sicherheit für die Verkehrsteilnehmer auf dem Gehweg.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Die Versetzung der Ortstafel ist um ca. 15 m Richtung Norden vorgesehen, um die Tafel aus dem Fahrbahnbereich zu bekommen.

2. Das Verkehrsgutachten weist keinen Bedarf für eine Entzerrung der Verkehrsströme in der Kelheimer Straße auf.

Sollte es im Nachhinein im Bedarfsfall trotzdem zu Problemen im Verkehrsfluss kommen, ermöglichen die großzügigen Straßenräume entlang der Kelheimer Straße eine optionale Nachrüstung (z.B. Linksabbiegespur).

3. Das Sichtdreieck ist bereits nach den gängigen Richtlinien in Orange im Vorentwurf bei der Einfahrt ins geplante Baugebiet dargestellt und nach den zu Grunde liegender Dimensionierung beschriftet.

4. Es ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung innerhalb des Baugebiets auf 30 km/h vorgesehen. Ein Hochbord wird nicht angestrebt, da dann im gesamten Baugebiet die Zufahrten bereits im Bebauungsplan festgesetzt werden müssten.

**18 : 0**

- Lfd.-Nr. 12 Landratsamt Kelheim, Belange des staatlichen Abfallrechts vom 29.10.2020

Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Ablagerungen gekommen sein. Insbesondere im Bereich des ehem.

Huberbräukellers können noch Reste von Grundfesten vorhanden sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter 8. Der Hinweise wird auf die Meldepflicht von Altlasten bereits hingewiesen. Nach telefonischer Mitteilung von Herrn Resch (Landratsamt Kelheim) sollen die Böden bei Bohrung RKS5 (Einzelprobe D5.2, Auffüllböden im Bereich Huberbräukeller, im Gutachten Zuordnungswert Z1.2 nach EPP) vor einer weiteren Verwertung in Haufwerken zwischengelagert und nochmals beprobt werden. Alle anderen Böden im Baugebiet (unberührte Sande und Schluffe) überschreiten nur zum Teil und nur im ph-Wert die Grenzwerte nach LAGA und dürfen innerhalb der Baustelle direkt im Zuge des Leitungsbaus bzw. Verfüllung in den Lärmschutzwall verwertet werden.

**18 : 0**

- Lfd.-Nr. 13 Landratsamt Kelheim, Belange des Kreisbrandrates vom 29.10.2020

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

Ergänzend zu den unter 4.11 Brandschutz genannten Vorgaben bitte ich folgende Hinweise zu beachten:

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AllIMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14 090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Ich bitte 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 04/2013.

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.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen zu den Hydranten werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Feuerwehrezufahrten und – haltebereiche (Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen in der Eingabeplanung dargestellt und nachgewiesen werden.

**18 : 0**

- Lfd.-Nr. 14 Landratsamt Kelheim, Belange des Immissionsschutzes vom 29.10.2020

Die Fachstelle Technischer Immissionsschutz wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, eine fachtechnische Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung abzugeben. Aus Sicht des Immissionsschutzes wird wie folgt Stellung genommen:

Geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Huberbräukeller“. Die Flächen sollen überwiegend als Allgemeines Wohngebiet, in einem Teilbereich als Mischgebiet, ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im schalltechnischen Einwirkungsbereich von Sportanlagen im Osten, Gewerbegebieten im Osten, Nordwesten und Norden sowie Verkehrswegen im Nordwesten und Nordosten.

Der Begründung wurde eine schalltechnische Begutachtung des TÜV Süd vom 09.04.2020, Bericht Nr. F20/107-LG, beigelegt. Das Gutachten stützt sich auf eine vorangegangene schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros hoock farny ingenieure vom 21.03.2017, Berichtsnummer LGQ-3494-01.

Eingangs ist festzustellen, dass der dem Gutachten des TÜV Süd zugrunde gelegte Bebauungsplan (Planentwurf Stand 02/2020) nicht dem aktuell vorliegenden Planentwurf (Stand 21.07.2020) entspricht. Die Parzellierung sowie die Ausrichtung der geplanten Wohnhäuser wurden teilweise verändert. Das Gutachten des TÜV Süd befasst sich mit den auf das Plangebiet wirkenden Schallimmissionen der Verkehrswege sowie der Sportanlagen. Der Gewerbelärm wird im Gutachten nicht behandelt.

### Verkehrslärm:

Zur Beurteilung des Verkehrslärms wurden die Staatsstraße 2144, die Kreisstraße KEH 10 sowie die Kelheimer Straße mit Prognosehorizont 2030 als Schallquellen herangezogen. Die Ermittlung der Verkehrszahlen scheint plausibel.

Das Gutachten zeigt, dass der gemäß DIN 18005 geltende Orientierungswert zur Tagzeit an den dem Straßenverkehr zugewandten Nordwestfassaden des Gebäuderiegels im WA überschritten wird. Der tagzeitliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird jeweils an der Nordost- und der Südwestfassade überschritten. Der zur Nachtzeit geltende Orientierungswert wird an den im Südwesten befindlichen Einfamilienhäusern sowie an den Nordwest-, Südwest- und Nordostfassaden des Gebäuderiegels überschritten. Der nachzeitliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird an der Nordwestfassade der Parzelle 36 im Gutachten (im vorliegenden Plan vermutlich Parzelle 35) sowie an der Nordwestfassade des Gebäuderiegels und jeweils an der Nordost- und der Südwestfassade überschritten. An allen Nordost- und Südwestfassaden der viergeschossigen Gebäude sind gemäß den Lärmkarten Überschreitungen der tag- und nachzeitlichen Orientierungswerte sowie augenscheinlich auch der Grenzwerte zu erwarten. Der tatsächlich zu erwartende Beurteilungspegel ist den Lärmkarten nicht eindeutig zu entnehmen. Hier wird um eine deutlichere Darstellung dieser Teilbereiche gebeten.

In die Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen. Seitens der Fachstelle wird darauf hingewiesen, dass passive Maßnahme nur für Immissionsorte ausreichend sind, an denen die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden oder die betroffenen Räume eine alternative Lüftungsmöglichkeit an einer Fassade ohne Überschreitung der Grenzwerte besitzen. Räume oder Wohnungen mit nur einem Fenster dürfen also keine Fensteröffnung an von Überschreitungen betroffenen Gebäudefassaden haben und sind entsprechend an anderer Stelle zu planen. Der Einbau einer Lüftungsanlage allein an solchen Fassaden ist nach Ansicht der Fachstelle nicht ausreichend. Dies ist in den Festsetzungen deutlich zu machen.

Die von Überschreitungen betroffenen Fassaden sind im Lageplan durch eine rote Markierung gekennzeichnet. Nicht vollständig gekennzeichnet sind die von Überschreitungen betroffenen Nordost- und Südwestfassaden der viergeschossigen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet. Die Nordfassaden der westlichen Gebäude im Mischgebiet wurden rot gekennzeichnet, die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet sind gemäß den Lärmkarten an diesen Fassaden jedoch nicht überschritten.

Nicht bzw. nur schwierig ist abzuschätzen, ob bei Berücksichtigung des aktuell vorliegenden Planungsentwurfs, Stand 21.07.2020, eine vergleichbare Immissionssituation zu erwarten ist. Hierzu bedarf es einer Anpassung des Gutachtens an den aktuellen Planstand.

### Sportanlagenlärm:

Hinsichtlich des Sportanlagenlärms wurde die Nutzungszeit der Sportanlagen in der Ruhezeit gemäß 18. BImSchV zwischen 20:00 Uhr

und 22:00 Uhr sowie in der lautesten Nachtstunde betrachtet. Zur Beurteilung der Ruhezeit wird neben dem Orientierungswert der DIN 18005 der strenger zu bewertende Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 55 dB(A) für ein WA und 60 dB(A) für ein MI, bezogen auf zwei Stunden, herangezogen.

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung vor Sportanlagenlärm wurden entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs aktive Schallschutzmaßnahmen bestehend aus Wänden, Wällen und der Kombination aus beiden geplant und in der Berechnung berücksichtigt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in der Ruhezeit sowie in der Nachtzeit an den nächsten Immissionsorten im Planentwurf mit Stand vom 02/2020 in einer maximalen Höhe von 5 m eingehalten werden können.

Nicht bzw. nur schwierig ist auch hier abzuschätzen, ob bei Berücksichtigung des aktuell vorliegenden Planungsentwurfs, Stand 21.07.2020, eine vergleichbare Immissionssituation zu erwarten ist. Hierzu bedarf es einer Anpassung des Gutachtens an den aktuellen Planstand.

#### Gewerbelärm:

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich mehrere Gewerbegebiete. Östlich der Planung befindet sich das Gewerbegebiet „An der Kelheimer Straße“ (kontingentiert), nördlich das Gewerbegebiet „Steinelberg“ und nordwestlich das Gewerbegebiet „Grubberg“ mit den Teilabschnitten I und II (kontingentiert). Der auf das Plangebiet wirkende Gewerbelärm wird im vorliegenden Gutachten des TÜV Süd nicht behandelt. Es wird gebeten, das Gutachten um die Beurteilung des Gewerbelärms zu ergänzen. Bei der Berechnung des Gewerbelärms sind neben den bestehenden Nutzungen auch die noch nicht bebauten Flächen unter Zugrundelegung der jeweils vorhandenen Kontingente zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung insbesondere des Allgemeinen Wohngebiets zu Einschränkungen der Gewerbeflächen und zur Unbrauchbarkeit der Kontingentierung führen kann, wenn die geplante WA-Nutzung nicht bereits bei der Kontingentierung der Gewerbegebiete berücksichtigt wurde. Die Folge kann sein, dass die Kontingentierung der Bebauungspläne an die neue Immissionssituation angepasst werden muss. Dies kann erhebliche Auswirkungen auf bereits bestehende Gewerbebetriebe haben.

Es wird gebeten, das Gutachten sowie den Planentwurf unter Berücksichtigung aller genannten Aspekte zu überarbeiten. Eine abschließende Stellungnahme durch die Fachstelle ist derzeit nicht möglich.

#### Hinweis:

Hinsichtlich zukünftiger Gewerbenutzungen im Mischgebiet ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung an den jeweils nächsten Immissionsorten eingehalten werden.

#### Anmerkung:



Das Anlagenverzeichnis auf Seite 28 des Gutachtens stimmt nicht mit den tatsächlichen Anlagen überein.

**Beschluss:**

Die Gesamtheit der vom Landratsamt Kelheim bzgl. des Immissionsschutzes vorgebrachten Hinweise etc. wurden zur Kenntnis genommen bzw. im überarbeiteten Gutachten vom 18.11.2020 berücksichtigt.

Im Besonderen wurde den aktualisierten schalltechnischen Berechnungen der aktuelle Planentwurf Stand Juli 2020 zugrunde gelegt.

Sämtliche Pegelraster bzw. „Lärmkarten“ im Gutachten sind im Besonderen bzgl. der hieraus ableitbaren Notwendigkeit und der hieraus resultierenden Dimensionierung von Lärmschutzmaßnahmen mit hinreichender Genauigkeit dargestellt.

Die Teilbereiche bzw. geplanten Gebäude im Plangebiet an denen Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind wurden nochmals aktualisiert und im Gutachten entsprechend beschrieben und gekennzeichnet.

Der Themenkomplex der möglichen Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes aufgrund der gewerblichen Nutzungen im Einwirkungsbereich wurde im überarbeiteten Gutachten vom 18.11.2020 behandelt und bewertet.

Die Formulierungsvorschläge zur Aufnahme in die Satzung bzw. Begründung des Bebauungsplans wurden unter Berücksichtigung des aktuellen Planstandes entsprechend überarbeitet und aktualisiert.

**18 : 0**

▪ **Lfd.-Nr. 15 Landratsamt Kelheim, Belange des kommunalen Abfallrechts vom 29.10.2020**

Die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft sind hinsichtlich der geplanten Stichstraßen berücksichtigt. Sämtliche Müllgefäße im Planungsgebiet sind an der Erschließungsstraße bei der Abholung bereitzustellen. Zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen sind ggf. ausreichend Flächen für Sammelplätze einzurichten.

Jedoch die geplante Ausbaubreite der Erschließungsstraße ist trotz Ausweichmöglichkeit über den mit Homburger-Kante abgegrenzten Gehweganteil kritisch zu betrachten. Im Falle von neben dem Gehweg parkenden Fahrzeugen ist ein Passieren durch im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge nicht möglich.

Auch ein ggf. anzuordnendes Parkverbot verhindert in solchen Fällen erfahrungsgemäß nicht das Auftreten von Komplikationen und Behinderungen der Müllabfuhr. Zudem kommt erschwerend hinzu, dass die Planung der Erschließungsstraße im Ringschluss nur eine Möglichkeit der Anfahrt zum gesamten Baugebiet bietet. Die nachfolgenden Hinweise sind zu berücksichtigen.

Für im Landkreis Kelheim im Holsystem zu entsorgenden Abfall weisen wir vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hin: Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege nach der DGUV Information 214-033 mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine

Fahrbahnbreite von mindestens 4,75 m, ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit derzeit im Landkreis eingesetzten Müllfahrzeugen (4-achsig, bis zu 11 m Länge inkl. Schüttung) muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden.

Hierzu weisen wir auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hin. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Darin wird auf Mindestbreite und Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen. Der Müll kann z. B. nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

Andernfalls muss der angefallene Müll von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Dementsprechend sind ausreichende Flächen, deren Größe auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen ist, bereitzustellen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwege; insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

### **Beschluss:**

Ein Hochbord wird nicht angestrebt, da dann im gesamten Baugebiet die Zufahrten bereits im Bebauungsplan festgesetzt werden müssten.

Die Fahrbahnbreite wird auf 4,75 m ausgeweitet und der Gehweg entsprechend von 1,50 m auf 1,25 m verschmälert und zukünftig als Mehrzweckstreifen dargestellt.

Der Verbindungsbereich zwischen Kelheimerstraße und dem Ringschluss der Erschließungsstraße wird auf 6,0 m Breite ausgeweitet, um den Begegnungsfall LKW / LKW ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Hierzu wird der südliche Grünstreifen verschmälert. Sollte es innerhalb des Baugebiets öfter zu Problemen wegen LKW / LKW-Begegnungsfällen kommen, so ist es möglich über eine verkehrsrechtliche Anordnung die Fahrtrichtung ab der Kreuzung am Ringschluss in eine Richtung zu begrenzen.

**18 : 0**

- Lfd.-Nr. 16 Landratsamt Kelheim, Belange des Naturschutzes vom 29.10.2020

Gegen die Ausweisung des Baugebiets bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Für eine rechtssichere Planung besteht allerdings Überarbeitungsbedarf hinsichtlich gesetzlich geschützter Biotope und Landschaftsbestandteile, hinsichtlich der Eingriffsregelung, sowie hinsichtlich des speziellen Artenschutzes.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Gesetzlich geschützte Gehölzbestände: Die Planung beinhaltet die Rodung gesetzlich geschützter Gehölzbestände (Art. 16 BayNatSchG). Die Rodung ist in Teilbereichen bereits im Winter 2020 erfolgt, ohne dass hierfür eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde Kelheim erteilt war. Diese Maßnahme stellt folglich einen Verstoß gegen den gesetzlichen Schutz nach Art. 16 BayNatSchG dar.

Es sind unverzüglich geeignete Unterlagen mit den notwendigen Ausgleichsflächen und -maßnahmen einzureichen. Sofern ein geeigneter Nachweis über die Schaffung eines geeigneten Ausgleiches nicht geführt werden kann bzw. nicht zeitnah nachgereicht wird, wird beabsichtigt, die Wiederherstellung des ohne Genehmigung beseitigten Gehölzbestandes anzuordnen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine zeitliche Verzögerung der Ausgleichsmaßnahmen für die bereits entfernten Gehölze zu einer Erhöhung des Ausgleichsbedarfs führen kann.

Weitere Schritte wie die Einleitung eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens bleiben vorbehalten, betreffen aber die Bauleitplanung nicht unmittelbar. Der gesetzliche Schutz gilt auch für weitere Gehölzbestände im Plangebiet. So ist z.B. abschließend zu klären, wie mit den Gehölzbeständen westlich der Stockbahnen (geplanter Spielplatz) sowie im Südosten (geplante Erschließung, lt. Karte „Eingriffsbereiche“ ist der Erhalt noch offen) verfahren werden soll.

2. Gesetzlich geschützte Biotope: Die Planung beinhaltet die Überbauung gesetzlich geschützter Biotope (hier: arten- und strukturreiches Dauergrünland, Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG). Wie in der Planung beschrieben, ist eine Einholung der naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung zwingend erforderlich. Zusammen mit dem Antrag sind geeignete Unterlagen über Ausgleichsflächen und -maßnahmen einzureichen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann – mangels Vorliegen erforderlicher Unterlagen (insb. bzgl. Ausgleichsflächen und -maßnahmen) – keine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit des Antrages auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotopes getroffen werden.

3. Eingriffsregelung: Die Planung enthält nur unvollständige Aussagen zur Eingriffsregelung. Es wurde lediglich der Kompensationsbedarf ermittelt, aber keine konkreten Flächen und Maßnahmen festgelegt. Diese

Festlegung ist jedoch unverzichtbar für eine abschließende Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde, und wesentliche Grundlage für eine rechtssichere Behandlung der Eingriffsregelung.

4. Vermeidungsmaßnahmen: Die verbleibenden, gesetzlich geschützten Biotope am Hehnergestgraben sind durch geeignete Maßnahmen vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass erhebliche Beeinträchtigungen auch durch temporäre Inanspruchnahme während der Bauphase, z.B. durch Befahren oder Lagerplatznutzungen entstehen können.

5. Spezieller Artenschutz: In der vorliegenden Planung wurde der spezielle Artenschutz nicht behandelt. Im Geltungsbereich liegen allerdings mehrere Bereiche, auf denen die Betroffenheit des speziellen Artenschutzes nicht ausgeschlossen werden kann. Relevante Strukturen sind insbesondere der Bachlauf und die angrenzenden Uferbereiche, die artenreichen Grünlandflächen, Brachen und Saumstrukturen, die Gehölzbestände, aber auch die ackerbaulich genutzten Flächen (Bodenbrüter). In diesem Zusammenhang sind auch indirekte Beeinträchtigungen im näheren Umfeld des Eingriffsbereichs zu betrachten.

Für die bereits durchgeführte Rodung des Feldgehölzes und der Einzelbäume bei der Zufahrt ist nicht nur der gesetzliche Schutz der Gehölzbestände (Art. 16 BayNatSchG, vgl. oben), sondern auch der Artenschutz (§ 44 BNatSchG) relevant. Die gerodeten Altbäume einschließlich deren Sonderstrukturen (z.B. Höhlen) stellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar. Da aufgrund der Rodung keine Kartierung mehr erfolgen kann, ist in diesem Fall eine Worst-Case-Annahme angezeigt.

Um ein rechtssicheres Verfahren sicherzustellen, muss eine fachgerechte Prüfung des speziellen Artenschutzes erfolgen und in der Abwägung berücksichtigt werden.

6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: der verbleibende Uferstreifen am Hehnergestgraben ist in der Planung als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die Abgrenzung bildet aber keine geschlossene Fläche, sondern endet als Linie beim geplanten Rückhaltebecken bzw. am östlichen Rand der Fl.-Nr.260/2. Die Fläche ist in der weiteren Planung eindeutig abzugrenzen.

7. Alternativenprüfung: Bei der Alternativenprüfung im Umweltbericht wird der Erhalt der geschützten Biotope und Gehölzbestände nicht thematisiert. Es ist nachvollziehbar darzulegen, weshalb diese wertvollen Bestände nicht erhalten werden können.

8. Monitoring: Zusätzlich zu den vorgesehenen Maßnahmen empfehlen wir, die Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der verbleibenden Bereiche der geschützten Extensivwiesen während der Bauphase zu überwachen. Zudem sollte die weitere Entwicklung in regelmäßigen Abständen beobachtet werden, insbesondere die fachgerechte Umsetzung der

Pflegemaßnahmen und mögliche Beeinträchtigungen, wie z.B. das Ablagern von Gartenabfällen auf geschützten Grünflächen.

9. Lärmschutzmaßnahmen: Wir empfehlen, die Bauteile nach Möglichkeit naturnah zu begrünen, um eine bessere Einbindung des Gebiets zu erreichen.

10. Zaunsockel: Aus Artenschutzgründen empfehlen wir, die Zäune ohne Betonsockel festzusetzen. Dies trägt dazu bei, Verkehrsoffer bei Kleintieren (z.B. Igel) zu verringern.

### **Beschluss:**

#### Zu 1. Gesetzlich geschützte Gehölzbestände:

- Die junge Gebüchssukzession im Bereich des geplanten Spielplatzes muss entfernt werden.
- Im Südosten werden die Bestandsbäume im Plan dargestellt mit der Bestimmung: zu erhalten / zu beseitigen

#### Zu 2. Gesetzlich geschützte Biotop:

Bzgl. der Ausgleichsflächen wurde in KW 46/20 eine Begehung durchgeführt. In Laufe des Verfahrens des Bebauungsplans werden die Einzelheiten zu den Ausgleichsflächen dargestellt. Die Einholung der naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erfolgt über den Markt.

#### Zu 3. Eingriffsregelung:

Bzgl. der Ausgleichsflächen wurde in KW 46/20 eine Begehung durchgeführt. In Laufe des Verfahrens des Bebauungsplans werden die Einzelheiten zu den Ausgleichsflächen dargestellt.

#### Zu 4. Vermeidungsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahmen wurden in 7.2 a) festgelegt und die Durchführung der Maßnahmen wird kontrolliert und überwacht vgl. Pkt. 8

#### Zu 5. Spezieller Artenschutz:

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden untersucht und berücksichtigt. Ein Gutachter wird beauftragt und die saP dem Entwurf beigelegt. Die Eingriffe in die artenreichen Grünlandflächen, Brachen, die Gehölzbestände und die ackerbaulich genutzten Flächen erfolgen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit. Ist dies bei den Grünland- bzw. Brache- und Ackerflächen nicht möglich, erfolgen geeignete Vergrünerungsmaßnahmen z.B. für mögliche Bodenbrüter.

#### Zu 6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird eindeutig abgegrenzt (analog zur Übersicht: Bewertung, Eingriffsbereiche und Eingriffsschwere)

#### Zu 7. Alternativenprüfung:

Zu den Biotopen: Die 4 Grundstücke verbleiben im Bestand der jetzigen Grundstückseigentümer. Sollten EFH-Grundstücke an dieser Stelle nicht möglich sein, kann der gesamte B-Plan nicht umgesetzt werden, da das Gesamtgrundstück von den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt wird.

Zu den Gehölzbeständen: Die Bäume standen mitten in der neuen Fahrbahn (Anbindung des Baugebietes an Kelheimer Str.). Das Feldgehölz beim Huberbräukeller musste entfernt werden, um das best.

Bauwerk abbrechen zu können. Leider hat der beauftragte Abbruchunternehmer das Bauwerk noch nicht abgebrochen.

Zu 8. Monitoring:

Die Vorschläge werden ins Monitoring übernommen.

Zu 9. Lärmschutzmaßnahmen:

Der Lärmschutzwall wird im öffentlichen Bereich zur besseren Einbindung und zum Ersatz des zu rodenden Gebüsches mit heimischen Sträuchern bepflanzt. Im B-Plan erfolgt eine entsprechende Festsetzung.

Zu 10. Zaunsockel:

Es wird in den Festsetzungen ergänzt, dass Zaunsockel für Einfriedungen nicht zulässig sind.

**18 : 0**

- Lfd.-Nr. 17 Landratsamt Kelheim, Belange des Städtebaus vom 29.10.2020

Grundsätzlich wird der oben genannten geplanten Bebauungsplan-aufstellung aus städtebaulicher Sicht zugestimmt.

Folgende Sachverhalte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

zu II.2., Maß der baulichen Nutzung:

Die zusätzliche Festsetzung der GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO ist generell nicht erforderlich. Die Baunutzungsverordnung regelt den Sachverhalt abschließend.

Durch die Festlegung des Sachverhalts als Festsetzung im Bebauungsplan ist die Erhöhung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.

Unter II.3. werden Aussagen zu aktiven Lärmschutzmaßnahmen getätigt.

Die geforderten Wände bzw. Wälle sind vor Realisierung der Bebauung herzustellen. Es stellt sich die Frage, ob die Maßnahmen auf privaten Grundstücken von den einzelnen Bauherren umgesetzt werden müssen. Den Festsetzungen zu den erforderlichen Wällen und Schallschutzwänden kann nur zugestimmt werden, sofern diese im Rahmen der Erschließung des Baugebietes von der Gemeinde hergestellt werden.

Bei den passiven Lärmschutzmaßnahmen bei der Parzelle 35 sind die Fassadenorientierungen richtig zu benennen (Nordwesten bzw. Südwesten).

Die Verwendung der Begriffe „prinzipiell“ und „allgemein“ für die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ist nicht zielführend. Entweder sind die Maßnahmen erforderlich oder nicht.

zu II.6., Bauweise:

Für die Parzellen 1 bis 35 ist die offene Bauweise festgesetzt. Für die Flächen des Geschosswohnungsbaues und im Mischgebiet soll die geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude oder Gebäudegruppen (nicht länger als 50 m) mit einem von der Erschließungsstraße aus gesehenen seitlichen Grenzabstand errichtet. In der geschlossenen

Bauweise werden die Gebäude von der Erschließungsstraße aus gesehen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Dies entspricht nicht der planlichen Darstellung des Bebauungsplanes. Es ist beabsichtigt, die rückwärtigen Grundstücksbereiche in Form einer Schallschutzbebauung auszubilden. Der seitliche Grenzabstand im vorderen Grundstücksbereich, wie in den planlichen Unterlagen dargestellt, wäre nicht möglich. Daneben gehen wir davon aus, dass die im Plan dargestellte Geschossigkeit (drei oder vier Normalgeschosse) aus den immissionsschutzrechtlichen Berechnungen abgeleitet wurde. Die Zahl der Geschosse ist im vorliegenden Bebauungsplan jedoch keine zwingende Geschossigkeit. Die Höhenentwicklung ist variabel. Dadurch können auch eingeschossige Gebäude entlang der Staatsstraße entstehen. Im Plan dargestellte Aufreihungen der Gebäude entlang der Staatsstraße, entlang der rot eingezeichneten Linie für passive Schallschutzmaßnahmen ist eventuell nicht bindend. Gebäude können von dieser Linie zurücktreten bzw. aufgrund der Baugrenzen-Festsetzung bis 10 m weiter nach Nordwesten in Richtung Staatsstraße errichtet werden.

zu II.11., Abstandsflächen:

Das Herauspicken von einzelnen Absätzen des Abstandflächenrechts der BayBO ist nicht zielführend.

Sofern städtebaulich erforderlich, ist der Art. 6 der BayBO zur Regelung der Abstandflächen insgesamt festzusetzen.

Die Festsetzung des unteren Bezugspunktes der Abstandsflächen abweichend von Art. 6 BayBO ist rechtlich nicht möglich.

zu den Festsetzungen durch Planzeichen:

Das in der Legende aufgeführte Planzeichen entspricht nicht der Darstellung im Bebauungsplanausschnitt. In der planlichen Darstellung werden zwei verschiedene Nutzungsschablonen verwendet. Im textlichen Teil ist jedoch nur eine erläutert. Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse sollte wie geschildert nicht verwendet werden. In der Nutzungsschablone in der planlichen Darstellung sind nur die Bautypen aufgeführt, nicht die Zahl der Geschosse.

Der Lärmpegelbereich ist in der planlichen Darstellung nicht aufgeführt.

Bei der Bauweise ist nur die offene Bauweise erläutert.

Generell ist festzustellen, dass die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes sehr monoton erfolgt. Auflockerungen im Straßenraum durch Anpflanzungen kombiniert mit Besucher-Stellplätzen, die auch eine gewisse Verkehrsberuhigung mit sich bringen, sind wünschenswert.

**Beschluss:**

zu II.2., Maß der baulichen Nutzung:

Die zusätzliche Erläuterung der Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird entfernt.

Unter II.3.

Die Lärmschutzwand und der Lärmschutzwall werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes umgesetzt. Die textliche Beschreibung der

betreffenden Fassaden wird angepasst und die Begriffe „prinzipiell“ und „allgemein“ entfernt.

zu II.6., Bauweise:

Zusätzlich zur maximal zulässigen Höhe der Gebäude parallel zur Staatsstraße wird eine Mindesthöhe vorgegeben, die sich aus dem Immissionsschutz ergibt. Die Gebäude des Geschosswohnungsbaus sollen als Riegel ausgeführt werden, um ihre Wirkung entfalten zu können. Hierfür wird ein Baubereich festgelegt. Die Bauweise wird geändert und nun als abweichende Bauweise bezeichnet, bei der im rückwärtigen Grundstücksteil eine geschlossene Bebauung errichtet werden muss und in der Erschließungsstraße zugewandten vorderen Teil eine offene Bauweise möglich ist.

zu II.11., Abstandsflächen:

Die Abstandsflächenregelung wird im Bereich des Geschosswohnungsbaus und im MI aufgehoben und in der Begründung die notwendige dichtere Bebauung durch sozialen Wohnungsbau näher erläutert. Im Bereich der Einfamilienhausbebauung gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO. Der Bezugspunkt soll weiterhin das Urgelände sein. Der Satz „Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist FFOK-Erdgeschoss“ wird gestrichen.

zu den Festsetzungen durch Planzeichen:

Neben der Nutzungsschablone für die Wohngebiete wird ebenfalls die Nutzungsschablone für das Mischgebiet unter den Festsetzungen durch Planzeichen aufgenommen und die Lärmpegelbereiche dargestellt. Die Anzahl der zulässigen Geschosse wird mit in die Nutzungsschablone aufgenommen werden und ebenfalls die abweichende / geschlossene Bauweise erläutert.

Anpflanzungen und Besucherparkplätze sind parallel zur Straße im Bereich des Geschosswohnungsbaus und dem Mischgebiet vorgesehen, eine Verschwenkung und der Straße ist nicht geplant.

**18 : 0**

▪ Lfd.-Nr. 18 Landratsamt Kelheim, Belange des Bauplanungsrechts vom 29.10.2020

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Anregungen sollten im weiteren Verfahren beachtet werden:

In der Begründung wird ausführlich auf die Erforderlichkeit eingegangen und die Bevölkerungsentwicklung bis 2031/37 angegeben. Damit wird klargestellt, dass mit einem gewissen Wohnraumbedarf bis zu diesem Zeitraum gerechnet werden kann. Warum jedoch aktuell ein Baugebiet mit ca. 47.000 m<sup>2</sup> erforderlich ist, geht aus der Begründung nicht hervor. Hier sollte nachgebessert werden.

Da ein gemeinsamer Umweltbericht für die Flächennutzungsänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt wird, gilt hier das Gleiche



wie für die Flächennutzungsplanänderung:

Im Umweltbericht unter Ziffer 6 (sollte der Ziffer 3.a der Anlage 1 nach § 2 Absatz 4 BauGB entsprechen) sollte eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung erfolgen. Diese sind in Ziffer 6 nicht erkennbar.

Festsetzung im Bebauungsplan (Ziffer 11 Abstandsflächen): Wenn die Anwendung der Abstandsflächen nach der BayBO angeordnet wird, bleibt kein Raum, einen eigenen unteren Bezugspunkt festzulegen. Soll die BayBO nicht angewendet werden (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO), kann die Abstandsfläche bauplanungsrechtlich geregelt werden. Dazu ist eine Baugrenze oder Baulinie, ein klar definierter Bezugspunkt oben und unten (z. B. Höhenkoten in Bezug auf NN) erforderlich. Es gehört dann in der Begründung abgearbeitet, ob und inwieweit mit den Festsetzungen durch die Höhe der Gebäude auch die Abstandsflächen festgelegt werden, die bauaufsichtlichen Anforderungen einerseits und die darüber hinausgehenden städtebaulichen Ziele andererseits erreicht werden. Geringere AF-Tiefen sollten auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben.

### **Beschluss:**

Die Begründung wird hinsichtlich dem aktuellen Bedarf des Baugebietes „Huberbräukeller“ erweitert. Die Erforderlichkeit zur Ausweisung eines neuen Baugebiets spiegelt sich nicht nur in der Einwohnerentwicklung wieder, sondern auch in den fehlenden kommunalen Zugriffsmöglichkeiten auf private Baulücken und Leerstände. Für die geplanten Bauplätze gibt es bereits eine Bewerberliste mit mehr als 160 Bauwilligen, es wird erwartet, dass bis zur Fertigstellung der Erschließung, ähnlich wie beim letzten Baugebiet „Sinsbuch“, bis zu 300 Bewerbungen beim Markt eingehen werden. Die Nachfrage ist da (der Einzugsbereich reicht von Freising bis Schwandorf) und dem Markt Langquaid stehen keine anderen Möglichkeiten zur Verfügung, dieser Nachfrage zu begegnen, als die Ausweisung entsprechender Bauflächen. Die Erweiterungsmöglichkeiten des Marktes sind durch mehrere Faktoren begrenzt: Die Laaber im Süden mit ihren Hochwasserbereichen, durch Festlegungen im FNP und Regionalplan, die ein Zusammenwachsen mit Oberleierndorf und anderen Ortsteilen ausschließen sowie die St 2144 als Begrenzung im Norden (nur das Gewerbegebiet wurde nördlich angesiedelt). Das Baugebiet wird auch aus dem Grund gerade jetzt entwickelt, weil die seit 2015 bestehenden Grundstücksverhandlungen letztes Jahr zu eine Einigung führten. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe soll weiterhin das Urgelände sein. Der Satz „Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist FFOK-Erdgeschoss“ wird gestrichen. Die Verfahren und Untersuchungen werden im Umweltbericht unter Pkt. 6 nochmal extra aufgeführt.

**18 : 0**

- Lfd.-Nr. 19 Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 30.10.2020  
zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der Änderung des  
Flächennutzungsplans nehmen wir als Träger öffentlicher Belange  
wasserwirtschaftliche Belange betreffend Stellung:  
 1. Niederschlagswasserbeseitigung  
 Die zentrale Versickerung von Niederschlagswasser oder die Einleitung in  
den Hehnergestgraben erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8  
i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Die Randbedingungen für die geplanten  
Gewässerbenutzungen schätzen wir als schwierig ein:
  - Laut Baugrundgutachten ist der Boden nur stellenweise für eine  
Versickerung geeignet.
  - Kurz unterhalb des Baugebiets verläuft der Hehnergestgraben  
weitgehend verrohrt. Die Leistungsfähigkeit der Verrohrung wurde von der  
BBI Ingenieure GmbH mit ca. 14 Liter pro Sekunde angegeben. Bei  
größeren Abflüssen erfolgt eine Entlastung in den Mischwasserkanal. Die  
Entwässerung des Baugebiets würde also vorerst teilweise im  
Mischsystem erfolgen, auch wenn im Baugebiet ein Trennsystem gebaut  
wird. Die zulässige Einleitungsmenge muss daher geringgehalten werden.  
Das Entwässerungskonzept wurde mit uns vorabgestimmt. Eine  
abschließende Prüfung kann aber erst nach Vorliegen aller Unterlagen im  
Wasserrechtsverfahren erfolgen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige  
Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Absicherung der  
Planung und als Nachweis einer gesicherten Erschließung (dazu zählt  
auch die Niederschlagswasserbeseitigung).  
Mittelfristig ist das vom Hehnergestgraben beeinflusste Mischwasser-  
kanalnetz unter Berücksichtigung des Außeneinzugsgebietes zu  
überrechnen. Möglichkeiten zum Rückbau gezielter Einleitungen bzw.  
Entlastungen aus dem Graben in den Mischwasserkanal sind aufzuzeigen  
und langfristig umzusetzen. Dabei sind auch Möglichkeiten zur Öffnung  
der Grabenverrohrung und Erhöhung der Abflussleistung zu untersuchen.
 2. Schädliche Bodenveränderungen  
 Laut geotechnischem Bericht des Fachbüros für Angewandte Geologie Dr.  
Holzhauser vom 23.01.2020 wurden Bodenverunreinigungen festgestellt.  
Aussagen zum Umgang mit den Bodenverunreinigungen fehlen und sind  
noch zu ergänzen. Ggf. sind noch weitergehende Untersuchungen  
erforderlich. Wir empfehlen diesbezüglich eine Abstimmung mit dem LRA  
Kelheim, Staatliches Abfallrecht.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### 1. Niederschlagswasserbeseitigung

Das mit dem WWA abgestimmte Entwässerungskonzept wird weiter  
verfolgt und die wasserrechtliche Erlaubnis möglichst zeitnah beantragt.  
Die Überrechnung des Hehnergestgrabens wird mittelfristig angestrebt  
und Folgemaßnahmen entsprechend eingeleitet.

#### 2. Schädliche Bodenveränderungen

Nach telefonischer Mitteilung von Herrn Resch (Landratsamt Kelheim)  
sollen die Böden bei Bohrung RKS5 (Einzelprobe D5.2, Auffüllböden im  
Bereich Huberbräukeller, im Gutachten Zuordnungswert Z1.2 nach EPP)  
vor einer weiteren Verwertung in Haufwerken zwischengelagert und  
nochmals probebt werden.

Alle anderen Böden im Baugebiet (unberührte Sande und Schluffe) überschreiten nur zum Teil und nur im pH-Wert die Grenzwerte nach LAGA und dürfen innerhalb der Baustelle direkt im Zuge des Leitungsbaus bzw. Verfüllung in den Lärmschutzwall verwertet werden.

**18 : 0**

▪ Lfd.-Nr. 20 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern vom 13.11.20

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Blascheck, sehr geehrte Damen und Herren,

Zu o.g. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Der Markt Langquaid ist Mitglied der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Donau-Laber. Innerhalb dieses Gemeindeverbundes aus 9 Kommunen wird in den nächsten Jahren das Thema Innenentwicklung einen hohen Stellenwert erfahren. Es ist anzustreben, dass dieses Ziel auch konkret in die Bauleitplanung der beteiligten Kommunen Eingang findet.

Der Vitalitätscheck, der 2019 fertiggestellt wurde, stellt ein umfangreiches Analyseinstrument für die Flächennutzung und Siedlungsstruktur dar und gibt entsprechende Handlungsempfehlungen. Mit der Bestandsanalyse auf Seite 1-2 wird schlüssig dargelegt, dass für Langquaid derzeit keine verfügbaren Innenentwicklungspotentiale vorliegen. Dennoch sollte durch wiederkehrende Befragungen in Zukunft ermittelt werden, ob Eigentümer von Baulücken oder leerstehender Gebäude abgabebereit sind. Dazu ist es erforderlich, die Flächenmanagement-Datenbank in angemessenen Abständen zu aktualisieren. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der Flächensparoffensive der Bedarf an Wohnbaufläche zu erheben, nachzuweisen und durch die Landesplanungsbehörde zu prüfen ist.

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>

Es wird positiv gesehen, dass der Markt Langquaid seit vielen Jahren bestrebt ist, aktive Innenentwicklung zu betreiben und das Ortszentrum wieder mit Leben gefüllt hat. Dies steht im Einklang mit den Zielen des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts, das für die 9 Gemeinden im Seite 2 von 2 Handlungsfeld „Daseinsvorsorge und Innenentwicklung“ eine Richtschnur für die bauliche Entwicklung darstellt.

Im Misch- Gebiet ist eine höhere Versiegelung möglich. In Relation zu der dadurch geschaffenen Wohnfläche ist jedoch hier der Flächenverbrauch deutlich geringer als bei freistehenden Einfamilienhäusern. Die höhere Versiegelung ist bei der Berechnung der Ausgleichsflächen berücksichtigt. Klimaschutzmaßnahmen sind umfangreich beschrieben.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch Eingrünungsmaßnahmen kompensiert. Zudem ist eine Beschränkung der Geländeänderung festgesetzt.

Bei den gewählten Festsetzungen zur Baukörpergestaltung ist jedoch nahezu jedem Einzelbegehren Rechnung getragen. Es wird empfohlen, sich auf eine oder zwei Dachformen zu beschränken. Die Notwendigkeit im Bereich der offenen Bauweise Zeltdächer zuzulassen, wird nicht gesehen. Der Bautyp A sollte gänzlich entfallen. Hier wird die eingeschossige „Bungalow“-Bauweise ermöglicht. Diese beansprucht

jedoch die höchste Flächenversiegelung, durch ein schlechtes Verhältnis von Grundfläche zu Nutz-/Wohnfläche. Unter dem Postulat „Flächensparen“ sollte diese Bauform nicht ermöglicht werden. Bautyp C könnte ebenso entfallen, da sich diese durch die geringe Dachneigung nicht in das übrige Flächenbild einfügen wird. Eine Reduzierung der möglichen Bautypen ist unumgänglich, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen. Ein qualifizierter Bebauungsplan drückt den Gestaltungswillen der Gemeinde aus. Durch die Vielzahl an Dachformen und Dachneigungen ist eine unruhige Dachlandschaft zu erwarten. Für eine dorfgerechte Gestaltung ist eine Beschränkung von Dach- und Haustypen notwendig. Eine Befriedigung unterschiedlichster Gestaltungswünsche der einzelnen Bauherren wird nicht zu einer baukulturell befriedigenden, dorfgerechten Gestaltung des Baugebietes führen. Oberstes Ziel sollte sein, den Charakter der niederbayerischen Dörfer mit den jeweiligen regionalen Eigenheiten zu erhalten.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Markt Langquaid wird weiterhin die Innenentwicklung fördern und in regelmäßigen Abständen die Flächenmanagement-Datenbank mit aktuellen Daten ausstatten.

Die Bebauung durch Bungalows ist auf 9 Parzellen begrenzt.

Die unterschiedlichen Dacharten SD, WD und ZD werden in den anderen Baugebieten im Markt Langquaid auch zugelassen. Bei Bautyp D ist bisher auch Pultdach und Flachdach zulässig. Dies kann aus den Festsetzungen herausgenommen werden.

**18 : 0**

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

**Beschluss:**

Der Marktrat beschließt die oben genannten Änderungen der Planung. 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.

**18 : 0**

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird beglaubigt.

Langquaid, den 17. Dezember 2020

Verwaltungsgemeinschaft Langquaid

