



Gemeinde Saal a.d.Donau

Niederschrift über die öffentlichen Tagesordnungspunkte der Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Dienstag, 05.03.2024
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	22:00 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Nerb, Christian

Mitglieder des Gemeinderates

Czech, Werner
Eichinger, Doris
Eichstetter, Karl
Fahrholz, Martin
Fuchs, Robert
Ludwig, Wolfgang
Marxreiter, Josef
Petersen, Svea
Rieger, Matthias
Rummel, Josef
Russ, Heinz
Schmid, Bernd
Überrigler, Burghardt
Wolter, Sandra

Anwesend ab TOP 4

Ortssprecher

Raith, Christian

Verwaltung

Arnold, Sabine
Fahrholz, Gertraud

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Dietz, Walter
Kasper, Mario
Plank, Karin
Puntus, Robert
Schlachtmeier, Johannes
Schneider, Josef

Schriftführer

Zeitler, Tobias

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen
2. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 9 (Bereich SO Freizeit u. Erholung Reitsport); Prüfung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der TÖB/Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Vorlage: 01/BA/125/2024/1
3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 9 (Bereich SO Freizeit und Erholung - Reitsport in Oberschambach); Feststellungsbeschluss
Vorlage: 01/BA/125/2024/3
4. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung- Reitsport in Oberschambach"; Prüfung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der TÖB/Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Vorlage: 01/BA/125/2024
5. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung- Reitsport in Oberschambach"; Satzungsbeschluss
Vorlage: 01/BA/125/2024/2
6. Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans "Auf dem Gries" mit paralleler Änderung des FNP durch DB 11, Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 01/BA/122/2024
7. Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans "Auf dem Gries" mit paralleler Änderung des FNP durch DB 11, Beauftragung des Planungsbüros EBB Regensburg
Vorlage: 01/BA/123/2024
8. Antrag auf Baugenehmigung zur Wohnraumerweiterung - Teilaufstockung und Ausbau des Dachgeschosses zu einer neuen Wohneinheit sowie Neubau einer Garage mit Geräteraum, Schmiedfeldstr. 4, FINr. 37/10, Gemarkung Saal a.d.Donau
Vorlage: 01/BA/124/2024
9. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Röhrlbrunn 5, FINr. 905, Gemarkung Reißing
Vorlage: 01/BA/127/2024
10. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus als Grenzbebauung, Hochwaldstr. 5, FINr. 543/4, Gemarkung Mitterfecking
Vorlage: 01/BA/126/2024
11. Antrag auf Nutzungsänderung eines bestehenden Büros und einer Betriebsleiterwohnung zu drei zeitlich befristeten Wohnungen für Asylbewerber (Wohnen zu sozialem Zweck), Donaustr. 31, FINr. 1017/6, Gemarkung Saal; Ersatz des gemeindlichen Einvernehmens
Vorlage: 01/BA/108/2023/2
12. Errichtung eines Pumptracks; Beratung und Beschluss
Vorlage: 01/HA/090/2023
13. Anlage eines Geh- und Radweges entlang der B 16 zwischen Saal a.d.Donau und dem Ortsteil an der Teugner Straße; Vertragsbestätigung
Vorlage: 01/HA/113/2024
14. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Christian Nerb eröffnet um 18:30 Uhr die Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Gemeinderates fest.

Gegen die Tagesordnung liegen keine Einwendungen vor.

Auch gegen die Niederschrift vom 06.02.2024 liegen keine Einwendungen vor, sodass diese als genehmigt gilt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen

Der Erste Bürgermeister informiert:

Der Entscheidung des Gemeinderates in der Sitzung vom 28.11.2023, dem Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung einer bestehenden Gemeinschaftsunterkunft beim Netto-Markt aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht zuzustimmen, wurde vom Landratsamt bestätigt.

Der Antrag auf Vorbescheid zum Abriss der vorhandenen Gebäude und Neubau eines Wohnblocks für 15 Monteurwohnungen in Oberschambach, ebenfalls vom Gremium abgelehnt, wurde zurückgezogen.

Hinsichtlich der Einwendungen zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets am Feckinger Bach (HQ 100) gibt es lt. Rechtsanwaltsbüro keine erfolversprechenden Aussichten, da das Verfahren rechtlich nicht angreifbar ist. Deshalb wird das Thema nicht weiterverfolgt.

Heuer soll entweder die GVS Seilbach-Oberschambach oder die GVS Einmuß-Kleingiersdorf saniert werden. Angedacht wäre eine entsprechende Ertüchtigung im gemeindlicherseits bereits erprobten Panmax-Verfahren. Hier fehlt noch die Rückmeldung der Regierung bezüglich der Förderung von 60%.

Hinsichtlich des Projekts „Boden:Ständig Hohenberg“ zur Wasserrückhaltung in Einmuß kann der benötigte Grund nunmehr vom Eigentümer erworben werden. Es ist geplant, einen Grundstückstausch mit Gemeindegrund an anderer Stelle zu vereinbaren. Die Förderzusage ist bereits vorhanden.

Die Fahrbahnerhebung in Teuerting wird abgefräst. Dies soll in Zusammenhang mit der Sanierung der Schloßstraße in Peterfecking, welche am 11.03.2024 beginnt, erfolgen.

Die Vermessung der Laufbahn am Sportplatz ist abgeschlossen. Eine Sanierung könnte im nächsten Jahr durchgeführt werden mit Kosten von ca. 500.000 €.

Für die Befestigung des Platzes bei der Kirche in Buchhofen wird derzeit eine Kostenberechnung erstellt.

Beim Gehweg in der Lindenstraße soll eine Bordsteinabsenkung erfolgen, außerdem die Verbindung zwischen Ulmenring und der Straße In der Heide fertiggestellt werden mit Geh- und Radweg und Grünanlage.

Die Ausschreibung für das Kneippbecken ist erfolgt, das günstigste Unternehmen ist Fa. Hoch und Schober GbR mit 81.478 € und für das Brückenbauwerk Fa. Gruss & Illnseher GmbH mit 34.843 € brutto. Nach erfolgter Prüfung soll an diese beiden Firmen vergeben werden.

2. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 9 (Bereich SO Freizeit u. Erholung Reitsport); Prüfung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der TÖB/Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Sachverhalt:

1. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2023 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 22.09.2023 bis einschließlich zum 27.10.2023 aufgefordert.

1.1. Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung TÖB/ Behörde</i>
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3	Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
4	Bayer. Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle Abensberg
5	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Regensburg
6	Bayerischer Landesverein für Heimatpflege
7	Bayernets GmbH
8	Bayernwerk AG
9	Bund Naturschutz Bayern e.V. Kreisgruppe Kelheim
10	Bundesverband für Immobilienaufgaben
11	Energie Südbayern GmbH
12	Freiwillige Feuerwehr Schambach
13	Gemeinde Markt Bad Abbach
14	Gemeinde Hausen
15	Gemeinde Teugn
16	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
17	IHK Regensburg für Oberpfalz/ Kelheim
18	Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Ndb.
19	Kreisheimatpfleger Landkreis Kelheim
20	Landesanstalt für Landwirtschaft
21	Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Kelheim
22	Landratsamt Kelheim, Fachstellen
23	Markt Rohr
24	Open Grid Europe GmbH (OGE) Pledoc
25	Regierung von Niederbayern
26	Regionaler Planungsverband Region 11
27	Staatliches Bauamt Landshut Abtlg Straßenbau
28	Stadt Abensberg
29	Stadt Kelheim Bauverwaltung
30	Deutsche Telekom Technik GmbH
31	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
32	Wasserwirtschaftsamt Landshut
33	ZV zur Wasserversorgung Hopfenbachtalgruppe
34	ZV zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

1.2. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Somit wird Einverständnis mit der Planung angenommen.

Nr. lt Verteiler *Bezeichnung TÖB/ Behörde*

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3	Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
4	Bayer. Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle Abensberg
5	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Regensburg
6	Bayerischer Landesverein für Heimatpflege
9	Bund Naturschutz Bayern e.V. Kreisgruppe Kelheim
10	Bundesverband für Immobilienaufgaben
11	Energie Südbayern GmbH
12	Freiwillige Feuerwehr Schambach
14	Gemeinde Hausen
17	IHK Regensburg für Oberpfalz/ Kelheim
18	Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Ndb.
19	Kreisheimatpfleger Landkreis Kelheim
20	Landesanstalt für Landwirtschaft
21	Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Kelheim
24	Open Grid Europe GmbH (OGE) Pledoc
26	Regionaler Planungsverband Region 11
28	Stadt Abensberg
30	Deutsche Telekom Technik GmbH
32	Wasserwirtschaftsamt Landshut
34	ZV zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

1.3. Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme ohne Einwendung/ Äußerung abgegeben

<i>Nr. It Verteiler</i>	<i>Bezeichnung TÖB/ Behörde</i>	<i>Datum</i>
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	26.10.2023
7	Bayernets GmbH	18.09.2023
13	Gemeinde Markt Bad Abbach	02.10.2023
15	Gemeinde Teugn	22.09.2023
16	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	26.10.2023
22	Landratsamt Kelheim	23.10.2023
	– Belange des staatlichen Abfallrechts	
	– Belange des Städtebaus	
	– Belange des Bauplanungsrechts	
23	Markt Rohr	18.09.2023
25	Regierung von Niederbayern	19.09.2023
27	Staatliches Bauamt Landshut Abtlg Straßenbau	25.09.2023
29	Stadt Kelheim Bauverwaltung	18.09.2023
31	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	13.10.2023

1.4. Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwendung, Anregungen und/oder Hinweise abgegeben

<i>Nr. It Verteiler</i>	<i>Bezeichnung TÖB/ Behörde</i>	<i>Datum</i>
8	Bayernwerk AG	17.10.2023
22	Landratsamt Kelheim	23.10.2023
	– Belange des Naturschutzes	
	– Belange des Immissionsschutzes	
33	ZV zur Wasserversorgung Hopfenbachtalgruppe	29.09.2023

1.5. Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Nr. Verteiler	Träger öffentlicher Belange/ Behörde	Datum	Anregungen § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägungsvorschlag
8	Bayernwerk Netz GmbH	08.09.2022/ 17.10.2023	<p><i>Stellungnahme vom 17.10.2023</i></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 08.Juni.2022 behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p> <p><i>Stellungnahme vom 08.06.2022</i></p> <p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Im überplanten Bereich befindet sich ein Hausanschlusskabel. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährt sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger, möglich sind.</p> <p>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. Wir dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume,</p>	<p>Der TÖB hat weiterhin keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 08.06.2022 wurden bereits in die Entwurfsfassung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.</p>

			<p>unterirdische Leitungen und Kanäle“ Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DGWV-Richtlinie GW125.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen 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.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzwerkes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehweg und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführungs von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Rot bei 	
--	--	--	--	--

			<p>Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.</p> <p>- Für die Ausführung von Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderung und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</p> <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.</p> <p>Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz-de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html</p>	<p>Vorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Flächennutzungsplan.</p> <p>Ja 12 Nein 2 Anwesend 14</p>
22	Landratsamt Kelheim, Fachstellen	23.10.2023	<p>Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:</p> <p><u>1. Belange des Naturschutzes</u> Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber den geplanten Änderungen keine grundsätzlichen Bedenken, solange folgender Punkt Beachtung findet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Um eine wirksame Ortsrandeingrünung zu gewährleisten, ist im Norden des Geltungsbereiches eine kontinuierliche Gehölzreihe (Bäume mit Heckenreihe) darzustellen (vgl. Darstellung in aktuell gültigem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan). <p><u>2. Belange des Immissionsschutzes</u> Im Norden von Oberschambach soll ein Sondergebiet zum Zweck</p>	<p><u>1. Belange des Naturschutzes</u> Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken unter Berücksichtigung der Darstellung einer kontinuierlichen Eingrünung in den zeichnerischen Festsetzungen anstelle der dargestellten Einzelbäume. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist diese zeichnerisch festgesetzt,</p> <p>Vorschlag: In den zeichnerischen Festsetzungen erfolgt die Darstellung der Eingrünung im Norden des Geltungsbereiches entlang des Feldweges in Form einer kontinuierlichen Baumstrauchhecke.</p> <p><u>2. Belange des Immissionsschutzes</u> Aus Sicht des Immissionsschutzes ist das Geruchsgutachten plausibel und geeignet, um das Fazit ziehen zu können, dass erhebliche Belästigungen an den Immissionsorten nicht zu erwarten sind. <u>Hinweise zum Gutachten</u> Folgende Punkte werden zum Gutachten angemerkt. Zum einen beschränkt sich das Gutachten auf die maßgeblichen Immissionsorte. Daraus lässt sich lt. der</p>

		<p>der geordneten städtebaulichen Entwicklung einer bereits bestehenden Nutzung (Pferdeponierung) ausgewiesen werden. Anlass für die Planung ist das konkrete Bauvorhaben zur Errichtung einer Reit- und Bewegungshalle. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 09 geplant. Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Freizeit und Erholung – Reitsport in Oberschambach“ aufgestellt.</p> <p>Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde eine Untersuchung (Auftrags-Nr.: 3679670) der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 08.11.2022 vorgelegt. Hierin wurden die vom geplanten Vorhaben auf die bestehenden Immissionsorte in Oberschambach einwirkenden Gerüche unter Berücksichtigung der Vorbelastung ermittelt und bewertet.</p> <p>Das Gutachten zeigt, dass unter Annahme konservativer Randbedingungen (Worst-Case-Betrachtungen), die Immissionswerte an den relevanten Immissionsorten durch die Gesamtbelastung eingehalten bzw. unterschritten werden. Erhebliche Belästigungen durch Gerüche an den betrachteten Immissionsorten sind somit nicht zu erwarten.</p> <p>Das Gutachten ist insgesamt plausibel und geeignet. Folgende Hinweise sollten Berücksichtigung finden:</p> <p>Hinweise zum Gutachten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Liste der ausgewählten Immissionsorte im Gutachten ist auf die maßgeblichen Immissionsorte beschränkt. Mit den angefügten Anhängen 3.2 bis 3.5 ist eine umfassende Betrachtung 	<p>Stellungnahme folgern, dass auch im weiteren Umfeld keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind, so dass die Aufnahme weiterer Immissionsorte nicht erforderlich ist. Eine Ausweitung des Prüfungsumfanges im Gutachten ist daher nicht zu veranlassen.</p> <p>Zum anderen entspricht der aufgeführte Planstand im Gutachten nicht dem Planstand des Entwurfes, d.h. im Gutachten ist als Grundlage der Vorentwurf des Bebauungsplans aufgeführt. Zwischen dem Vorentwurf und dem Entwurf wurden keine grundlegenden Änderungen im Bezug auf immissionsschutzfachliche Voraussetzungen (z.B. zusätzliche oder lagegeänderte Geruchsquellen) durchgeführt, wie auch der Stellungnahme zu entnehmen ist. Insofern wird eine Änderung/ Anpassung aus Gründen der Belange der Anwohner erforderlich, da das Fazit bei einer Anpassung sinnlich ausfallen</p> <p>Vorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschluss: <u>Folgende Ergänzungen/Hinweise werden in den Entwurfsstand aufgenommen:</u> In den zeichnerischen Festsetzungen erfolgt die Darstellung der Eingrünung im Norden des Geltungsbereiches entlang des Feldweges in Form einer kontinuierlichen Baumstrauchhecke.</p> <p>Ja 11 Nein 3 Anwesend 14</p>
--	--	--	--

			<p>auch im weiteren Umfeld liegender Immissionsorte möglich. Es ist zu konstatieren, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche auch im weiteren Betrachtungsumfeld nicht zu erwarten sind.</p> <p>- Der dem Gutachten zugrundeliegende Planstand entspricht nicht dem Planstand im aktuellen Verfahren. Nach Einschätzung des technischen Umweltschutzes ist dieser Umstand nicht relevant (Es ergeben sich keine immissionsschutzfachlich relevanten Unterschiede.).</p>	
33	ZV zur Wasserversorgung Hopfenbachtalgruppe		<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu o.g. Planungsvorhaben nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherung und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Im überplanten Bereich befindet sich eine Versorgungsleitung (s. Lageplan).</p> <p>Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu unserer Leitung muss jederzeit gewährleistet werden, damit Reparaturen möglich sind. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen 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 jeweils 3 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 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (DVGW-</p>	<p>Einwände oder Bedenken bestehen der Stellungnahme zufolge nicht, wenn die Vorgaben bzgl. von Pflanzungen an Trassen eingehalten werden.</p> <p>Die Leitungstrasse der Trinkwasserleitung verläuft in weiten Teilen entlang des nördlich verlaufenden Feldweges entlang des Geltungsbereichs. Im Bereich der geplanten Streuobstwiese wechselt die Leitung in Richtung Süd-Ost. Entlang des Feldweges ist lt. Festsetzungen die Ortsrandeingrünung in Form einer geschlossenen Baum-Strauchhecke vorgesehen. Diese befindet sich teils unmittelbar im Trassenbereich der Leitung. Auch die geplanten Streuobstbäume befinden sich unmittelbar im Trassenbereich.</p> <p>Die Grünplanung sowie Planung der Ausgleichsflächen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Planungsverlauf abgestimmt. Die Existenz und Lage der Leitung wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nicht mitgeteilt, so dass eine Berücksichtigung der Leitung bei der Grünplanung im Zuge der Entwurfsplanung nicht erfolgen konnte.</p> <p>Auf Rückfrage beim Zweckverband für Wasserversorgung wurde die Stellungnahme wie folgt konkretisiert: Eine Pflanzung von Bäumen im Trassenbereich ist aus Baumschutzgründen nicht durchzuführen. Den Festsetzungen steht dies nicht entgegen, da die Baumstandorte in der Eingrünung nicht exakt definiert sind. Lt. Festsetzungen können diese um bis zu 5 m gegenüber den zeichnerischen Festsetzungen</p>

			<p>Richtlinie GW125). Hinsichtlich der in dem angegebenen Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen möchten wir Sie bitten uns Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Anlage zur Stellungnahme: Leitungsplan</p> 	<p>differieren. Dies gilt auch für die Streuobstgehölze, deren Standort nicht definiert ist. Bindend ist hier nur die Anzahl und die Pflanzung in regelmäßiger Anordnung. Lt. dem ZV für Wasserversorgung können demgegenüber im Trassenbereich die festgesetzten Sträucher gepflanzt werden. Für den Fall einer erforderlichen Reparatur im Trassenbereich, bei der Sträucher beschädigt würden, hat für das ggf. erforderliche Nachpflanzen der Vorhabenträger die Kosten zu tragen. Weitere Schutzmaßnahmen sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich. Der Vorhabenträger hat vor der Herstellung der Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen den Wasserzweckverband zu kontaktieren, um eine genaue Einmessung der Leitung vorzunehmen. Die Baumstandorte werden dann anhand der Trasse festgelegt. Die Pflanzung der Baumstrauchhecke kann somit entsprechend der Festsetzungen erfolgen.</p> <p>Die Berücksichtigung des Sachverhalts erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Vorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Flächennutzungsplan.</p> <p>Ja 11 Nein 3 Anwesend 14</p>
--	--	--	---	---

2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Während der Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 22.09.2023 bis einschließlich zum 27.10.2023 sind folgende Anregungen schriftlich eingegangen und werden wie folgt behandelt.

B 1 vom 25.10.2023

<p>Sehr geehrte Frau Arnold, Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich habe die Abwägungsentscheidung mit dem Billigungsbeschluss in der Gemeinderatsitzung vom 2.5.2023 mitverfolgt. Ebenso habe ich mir nochmals die Details und Stellungnahmen angeschaut.</p> <p>Als Ergebnis muss ich feststellen, dass die Mehrheit im Gemeinderat offensichtlich das Bedürfnis hat (sprich städtebauliche Ordnung herstellen), dem Vorhabenträger einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zukommen zu lassen, aus bisheriger landwirtschaftlicher Fläche einen gewerblichen Grund zu machen mit entsprechender Wertsteigerung, und das alles letztendlich wegen eines Schambacher Bürgers, der sich in der Vergangenheit nichts um Gesetze und Vorgaben scherte, einfach machte, was er wollte und „schwarz“ baute wie es ihm gefiel. Und das wird jetzt mit Billigung der Mehrheit im Gemeinderat noch dazu legalisiert, eigentlich fehlen einem da die Worte!</p> <p>Anscheinend kennt die Mehrheit im Gemeinderat auch nicht die Vorgeschichte des Schambachers, der sein Eigentum nicht halten konnte und letztendlich an den Vorhabenträger verkaufen musste, um dann als Pächter seines Betriebes weitermachen zu können. Aber das interessiert leider die Mehrheit nicht!</p> <p>Wenn es jeder Gemeindegänger so treiben würde, dass man sich nicht an Gesetze etc. halten braucht, die für das Zusammenleben in einer (Dorf-) Gemeinschaft eben auch einzuhalten sind, wo würden wir da wohl hinkommen.</p> <p>Mein Fazit aus der gesamten Geschichte ist: Wenn es sich auch (juristisch gesehen) wohl um keine Gefälligkeitsplanung handelt, so hat die Aufstellungsgeschichte für diesen Bebauungsplan für mich sehr wohl ein „Geschmäcke“!</p> <p>Die Mehrheit im Gemeinderat (einschl. des 1. Bürgermeisters) wollen einem Antragsteller die Legalisierung mittels Bebauungsplansatzung verschaffen, um die städtebauliche Ordnung wiederherzustellen. Dabei übergeht man offensichtlich auch alle Einwendungen, die von Schambacher Bürgern erhoben wurden.</p> <p>Dass man mit dem Baurecht nicht alle Sachen regeln kann, geht aus den Stellungnahmen aus der 1. Auslegung hervor. Nur wenn man schon zwischenmenschlich nichts mit dem Pächter vereinbaren kann, selbst bei einer einfachen Aufforderung, dass dieser die Hinterlassenschaften der Pferde beseitigen soll, und sich dann auch noch wüsten Beschimpfungen und Drohungen von diesem ausgesetzt sieht (ein Teil der</p>	<p>Wie bereits aufgeführt, ist der Ziel und Zweck des Bebauungsplans die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung. Gem.§ 1 Abs 3 BauGB hat die Gemeinde diesen aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde hat dieses Erfordernis begründet dargelegt.</p> <p>Bzgl. der Anmerkung, alle Einwendungen der Bürger würden übergangen ist festzustellen, dass im Zuge der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit alle Einwände, Anregungen, Bedenken und Hinweise detailliert behandelt und abgewogen wurden sowie ggf. Planänderungen erfolgten.</p> <p>Eine Regelung im Hinblick auf Betriebsablauf, Nutzungsvereinbarung, etc. ist nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Behandlung der entsprechenden Hinweise, Bedenken und Anregungen erfolgt im Rahmen der Abwägung im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
---	--

<p>Gemeinderatsmitglieder weiß wovon ich spreche), was soll man dann in Zukunft mache, wenn alles legalisiert ist und der Pächter dann alles von einer Gemeinde mittelbar bekommen hat, was er sich wünscht.</p> <p>Für mich muss ich leider feststellen: Der Ehrliche, der sich nichts zuschulden kommen lässt und sich auf für die Gemeinschaft einsetzt oder eingesetzt hat ist der Dumme gegenüber solchen, die nicht für die Gemeinschaft betragen und sich an nichts halten brauche. Solche werden durch ein solches gemeindliches Verhalten noch in ihrem Tun bestärkt!</p> <p>Traurig, aber war.</p>	<p>Vorschlag: Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Flächennutzungsplan.</p> <p>Ja 11 Nein 3 Anwesend 14</p>
--	---

Beschluss:

Bei den vorgenannt beschlossenen Ergänzungen/Hinweisen zum Entwurfsstand handelt sich nur um redaktionelle Korrekturen und nicht um eine inhaltliche Änderung, weshalb keine erneute Auslegung erforderlich wird.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 11 Nein 3 Anwesend 14

3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 9 (Bereich SO Freizeit und Erholung - Reitsport in Oberschambach); Feststellungsbeschluss

Diskussion:

Zweiter Bürgermeister Rieger erklärt sein Abstimmungsverhalten. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollte der Reitsportbetrieb geregelt und auch reglementiert werden. Dies ist für ihn nicht gegeben. Vielmehr befürchtet er den Unfrieden der Ortsbewohner, da viele Dinge nicht festgelegt wurden wie z.B. genaue Betriebszeiten, Beleuchtung, Lagerung des Mistes sowie die (unzureichende) Parkplatzsituation.

GRM Schmid stören die Themen zum Naturschutz, die für ihn zu kurz kommen. Er würde sich detailliertere Angaben wünschen z.B. zum Thema Sickergrube im Innenhof.

Beschluss:

Der Gemeinderat fasst den Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 9 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Freizeit und Erholung – Reitsport in Oberschambach“, in der Fassung vom 05.03.2024 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 10 Nein 4 Anwesend 14

4. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung-Reitsport in Oberschambach"; Prüfung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der TÖB/Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Sachverhalt:

1. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2023 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 22.09.2023 bis einschließlich zum 27.10.2023 aufgefordert.

1.1. Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung TÖB/ Behörde</i>
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3	Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
4	Bayer. Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle Abensberg
5	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Regensburg
6	Bayerischer Landesverein für Heimatpflege
7	Bayernets GmbH
8	Bayernwerk AG
9	Bund Naturschutz Bayern e.V. Kreisgruppe Kelheim
10	Bundesverband für Immobilienaufgaben
11	Energie Südbayern GmbH
12	Freiwillige Feuerwehr Schambach
13	Gemeinde Markt Bad Abbach
14	Gemeinde Hausen
15	Gemeinde Teugn
16	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
17	IHK Regensburg für Oberpfalz/ Kelheim
18	Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Ndb.
19	Kreisheimatpfleger Landkreis Kelheim
20	Landesanstalt für Landwirtschaft
21	Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Kelheim
22	Landratsamt Kelheim, Fachstellen
23	Markt Rohr
24	Open Grid Europe GmbH (OGE) Pledoc
25	Regierung von Niederbayern
26	Regionaler Planungsverband Region 11
27	Staatliches Bauamt Landshut Abtlg Straßenbau
28	Stadt Abensberg
29	Stadt Kelheim Bauverwaltung
30	Deutsche Telekom Technik GmbH
31	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
32	Wasserwirtschaftsamt Landshut
33	ZV zur Wasserversorgung Hopfenbachtalgruppe
34	ZV zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

1.2. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Somit wird Einverständnis mit der Planung angenommen.

<i>Nr. lt Verteiler</i>	<i>Bezeichnung TÖB/ Behörde</i>
3	Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
4	Bayer. Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle Abensberg
5	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Regensburg
6	Bayerischer Landesverein für Heimatpflege
9	Bund Naturschutz Bayern e.V. Kreisgruppe Kelheim
10	Bundesverband für Immobilienaufgaben
11	Energie Südbayern GmbH
12	Freiwillige Feuerwehr Schambach
14	Gemeinde Hausen
17	IHK Regensburg für Oberpfalz/ Kelheim
18	Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Ndb.
19	Kreisheimatpfleger Landkreis Kelheim
21	Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Kelheim
24	Open Grid Europe GmbH (OGE) Pledoc
26	Regionaler Planungsverband Region 11
28	Stadt Abensberg

34 ZV zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

1.3. Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme ohne Einwendung/Äußerung abgegeben

<i>Nr. lt Verteiler</i>	<i>Bezeichnung TÖB/ Behörde</i>	<i>Datum</i>
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	26.10.2023
7	Bayernets GmbH	18.09.2023
13	Gemeinde Markt Bad Abbach	02.10.2023
15	Gemeinde Teugn	22.09.2023
16	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	26.10.2023
20	Landesanstalt für Landwirtschaft	26.10.2023
22	Landratsamt Kelheim	23.10.2023
	– Belange des Bauplanungsrechts	
	– Belange der Gesundheitsabteilung: Immissionschutz	
	– Belange des kommunalen. Abfallrechts	
	– Belange des staatlichen Abfallrechts	
	– Belange des Städtebaus	
	– Kreisbrandrat	
	– Untere Straßenverkehrsbehörde	
23	Markt Rohr	18.09.2023
25	Regierung von Niederbayern	19.09.2023
27	Staatliches Bauamt Landshut Abtlg Straßenbau	25.09.2023
29	Stadt Kelheim Bauverwaltung	18.09.2023
31	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	13.10.2023

1.4. Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwendungen, Anregungen und/oder Hinweisen abgegeben

<i>Nr. lt Verteiler</i>	<i>Bezeichnung TÖB/ Behörde</i>	<i>Datum</i>
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	10.10.2023
8	Bayernwerk AG	17.10.2023
22	Landratsamt Kelheim	23.10.2023
	– Belange des Immissionsschutzes	
	– Belange des Naturschutzes	
	– Belange der Gesundheitsabteilung: Trinkwasser, Abwasserentsorgung, Altlasten	
30	Deutsche Telekom Technik GmbH	19.09.2023
32	Wasserwirtschaftsamt Landshut	26.10.2023
33	ZV zur Wasserversorgung Hopfenbachtalgruppe	29.09.2023

1.5. Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Nr. Verteiler	Träger öffentlicher Belange/ Behörde	Datum	Anregungen § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	10.10.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus der fachlichen Sicht des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg ergeben sich gegen die o. g. Maßnahme keine Einwände.</p> <p>Die Grenzen von Flurstück 5 der Gemarkung Oberschambach sind teilweise noch nicht festgestellt. Der südliche und westliche Grenzverlauf von Flst. 5 kann u.U. bei einer Vermessung der geplanten Zufahrt ermittelt und festgestellt werden.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.</p> <p>Der Hinweis zur Grenzvermessung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Ja 12 Nein 2 Anwesend 14</p>
8	Bayernwerk Netz GmbH	08.09.2022/ 17.10.2023	<p><i>Stellungnahme vom 17.10.2023</i></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 08.Juni.2022 behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p> <p><i>Stellungnahme vom 08.06.2022</i></p> <p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Im überplanten Bereich befindet sich ein Hausanschlusskabel. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Kabeln muss jederzeit</p>	<p>Der TÖB hat weiterhin keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 08.06.2022 wurden bereits in die Entwurfsfassung aufgenommen.</p>

		<p>gewährt sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger, möglich sind.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wir dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>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 DGWW-Richtlinie GW125.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen 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.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzwerkes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es</p>	
--	--	---	--

			<p>notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehweg und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Rot bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. - Für die Ausführung von Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderung und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.</p> <p>Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html</p>	<p>Vorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Ja 12 Nein 2 Anwesend 14</p>
22	Landratsamt Kelheim, Fachstellen	23.10.2023	<p>Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:</p> <p><u>1. Belange der Gesundheitsabteilung</u></p> <p>Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen</p>	<p><u>1. Belange der Gesundheitsabteilung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände bestehen keine. Die aufgeführten Hinweise bis auf den Hinweis im Bezug auf den Trinkwasserschutz in der</p>

		<p>oben genanntes Vorhaben.</p> <p><u>1.1 Trinkwasserversorgung:</u> Die Trinkwasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband Hopfenbachtal-Gruppe sichergestellt. Die Tränken sind so auszuführen, dass eine Verkeimung bzw. Rückverkeimung des Trinkwassersystems nicht zu besorgen ist.</p> <p><u>1.2 Abwasserentsorgung:</u> Die Einleitung häuslicher Abwässer in das bestehende Abwassernetz ist möglich. Für die Einleitung tierischer Abwässer in das Abwassernetz besteht ein Einleitungsverbot; diese sind ordnungsgemäß zu sammeln und zu entsorgen.</p> <p><u>1.3 Altlasten:</u> Altlasten sind im Planungsbereich nicht bekannt; sollten sich während der Baumaßnahmen Anhalte auf Altlasten ergeben, so ist dies neu zu bewerten.</p> <p><u>1.4 Immissionsschutz:</u> Gemäß Lageplan werden die vorgegebenen Abstände von Wohngebäuden zu Hopfengärten gemäß Regierung Niederbayern, Az. 740-7343-222, vom 25.11.1993 bzw. Regierung Oberbayern, Az. 730-7343, vom 15.12.1993 nicht unterschritten.</p> <p><u>2. Belange des Naturschutzes</u> Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch gebeten, nachfolgend genannte Punkte zu berücksichtigen:</p> <p><u>Grünordnung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Um eine optisch wirksame Eingrünung zu gewährleisten, sind sämtliche Gehölzpflanzungen gemäß den planerischen Festsetzungen umzusetzen. Hierbei ist vor allem im Norden auf eine durchgehende Eingrünung mit Hecken (2- 	<p>Planung bereits berücksichtigt. Aus Sicht des Trinkwasserschutzes ist der Ausführungshinweis der Tränken aufzunehmen.</p> <p><u>Beschluss:</u> <u>Folgende Ergänzungen/Hinweise werden in den Entwurfsstand aufgenommen:</u> In den Hinweisen wird einer neuer Punkt Trinkwasserschutz aufgenommen. In der Begründung wird der Punkt 9.1.4 Trinkwasser entsprechend ergänzt. Aufgenommen wird jeweils folgender Hinweis: <i>„Die Tränken sind so auszuführen, dass eine Verkeimung bzw. Rückverkeimung des Trinkwassersystems ausgeschlossen ist.“</i></p> <p>Ja 13 Nein 1 Anwesend 14</p> <p>GRM Eichinger trifft ein.</p> <p><u>2. Belange des Naturschutzes</u> Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Berücksichtigung der Anregungen/ Ergänzungen werden zur Aufnahme in die Planung wie folgt vorgeschlagen:</p> <p><u>Beschluss:</u> <u>Folgende Ergänzungen/Hinweise werden in den Entwurfsstand aufgenommen:</u> 1. In den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 7.2 werden die Worte zur Eingrünung „im Norden“ ergänzt, sowie „durchgängige“ Baumstrauchhecke. 2. In den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 7.4 und in der Begründung Pkt. 15.1 / 17.5 wird der Satz „Ein Herkunftsnachweis (5.2 Schwäbische und Fränkische Alb bzw. 6.1 Alpenvorland) der gepflanzten Gehölze ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen“ ergänzt.</p>
--	--	---	---

			<p>reihig) und Bäumen zu achten. Dieser nördliche Bereich ist zwar im Plan festgesetzt, wird aber in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 7 nicht als durchgehende Gehölzreihe erwähnt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Herkunftsnachweis (5.2 Schwäbische und Fränkische Alb bzw. 6.1 Alpenvorland) der gepflanzten Gehölze ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. - Sämtliche Gehölzpflanzungen der Eingrünungs- und Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. - Die Ausgleichsfläche ist zugunsten des Freistaates Bayern rechtlich zu sichern, um deren dauerhaften Erhalt zu gewährleisten. <p>Die Streuobstgehölze sind gemäß Festsetzung auf der Ausgleichsfläche gleichmäßig anzuordnen. Im Falle einer Einsaat der Wiesenfläche mit gebietseigenem Saatgut ist das Ursprungsgebiet (16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) des Saatgutes der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p> <p><u>3. Belange des Immissionsschutzes</u> Im Norden von Oberschambach soll ein Sondergebiet zum Zweck der geordneten städtebaulichen Entwicklung einer bereits bestehenden Nutzung (Pferdepension) ausgewiesen werden. Anlass für die Planung ist das konkrete Bauvorhaben zur Errichtung einer Reit- und Bewegungshalle. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet</p>	<p>3. In den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 8.2 und in der Begründung Pkt. 17.5 wird der Satz „Sämtliche Gehölzpflanzungen der Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen“ ergänzt.</p> <p>4. In den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 6. und in der Begründung Pkt. 15.1 wird der Satz „Sämtliche Gehölzpflanzungen der Eingrünungsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen“ ergänzt.</p> <p>3. In den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 8.5 wird die Festsetzung ... „und zugunsten des Freistaates Bayern rechtlich zu sichern“ ergänzt.</p> <p>4. In den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 8.3 wird der Satz „...die Streuobstgehölze sind jedoch gleichmäßig anzuordnen“ ergänzt.</p> <p>5. In den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 8.3 und in der Begründung Pkt. 17.5 wird der Satz „Im Falle einer Einsaat der Wiesenfläche mit gebietseigenem Saatgut ist das Ursprungsgebiet (16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) des Saatgutes der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen“ ergänzt.</p> <p>Ja 13 Nein 2 Anwesend 15</p> <p><u>3. Belange des Immissionsschutzes</u> Aus Sicht des Immissionsschutzes ist das Geruchsgutachten plausibel und geeignet, um das Fazit ziehen zu können, dass erhebliche Belästigungen an den Immissionsorten nicht zu erwarten sind. <u>Hinweise zum Gutachten</u> Folgende Punkte werden zum Gutachten angemerkt. Zum einen beschränkt sich das Gutachten auf die maßgeblichen Immissionsorte. Daraus lässt sich lt. der Stellungnahme folgern, dass auch im weiteren Umfeld keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind, so dass die Aufnahme weiterer Immissionsorte nicht erforderlich ist. Eine Ausweitung des Prüfungsumfanges im Gutachten ist daher nicht zu veranlassen. Zum anderen entspricht der aufgeführte Planstand im Gutachten nicht dem Planstand des Entwurfes, d.h. im Gutachten ist als Grundlage der Vorentwurf des Bebauungsplans aufgeführt. Zwischen dem Vorentwurf und dem Entwurf wurden keine grundlegenden</p>
--	--	--	---	---

		<p>„Freizeit und Erholung – Reitsport in Oberschambach“ aufgestellt werden. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 09 fortgeschrieben.</p> <p>Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde eine Untersuchung (Auftrags-Nr.: 3679670) der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 08.11.2022 vorgelegt. Hierin wurden die vom geplanten Vorhaben auf die bestehenden Immissionsorte in Oberschambach einwirkenden Gerüche unter Berücksichtigung der Vorbelastung ermittelt und bewertet.</p> <p>Das Gutachten zeigt, dass unter Annahme konservativer Randbedingungen (Worst-Case-Betrachtungen), die Immissionswerte an den relevanten Immissionsorten durch die Gesamtbelastung eingehalten bzw. unterschritten werden. Erhebliche Belästigungen durch Gerüche an den betrachteten Immissionsorten sind somit nicht zu erwarten.</p> <p>Das Gutachten ist insgesamt plausibel und geeignet. Folgende Hinweise sollten Berücksichtigung finden:</p> <p><u>Hinweise zum Gutachten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Liste der ausgewählten Immissionsorte im Gutachten ist auf die maßgeblichen Immissionsorte beschränkt. Mit den angefügten Anhängen 3.2 bis 3.5 ist eine umfassende Betrachtung auch im weiteren Umfeld liegender Immissionsorte möglich. Es ist zu konstatieren, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche auch im weiteren Betrachtungsumfeld nicht zu erwarten sind. - Der dem Gutachten zugrundeliegende Planstand entspricht nicht 	<p>Änderungen in Bezug auf immissionsschutzfachliche Voraussetzungen (z.B. zusätzliche oder lagegeänderte Geruchsquellen) durchgeführt, wie auch der Stellungnahme zu entnehmen ist. Insofern wird eine Änderung/ Anpassung aus Gründen der Belange der Anwohner erforderlich, da das Fazit bei einer Anpassung sinngleich ausfallen</p> <p><u>Hinweise zum Bebauungsplan</u> Die Festsetzungen im Hinblick auf den techn. Umweltschutz werden als hinreichend erachtet. In Bezug auf den Lärmschutz werden Hinweise getätigt, um die Regelungen hierzu einhalten zu können, da eine konkrete Nutzungsbeschreibung nicht vorliegt.</p> <p>Gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan im Hinblick auf Betriebszeiten/ Nutzungsbeschreibung sind aufgrund der vorhandenen gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich. Um die Regelungen des Lärmschutzes zu berücksichtigen / bzw. vorbeugend zu behandeln, wird empfohlen, das Genehmigungsverfahren durch Festsetzung auszuschließen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird das Vorhaben dann von der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Kelheim) auf die Einhaltung der Vorgaben zum Lärmschutz geprüft. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann im Ermessen der Behörde eine Betriebsbeschreibung gefordert werden, die Bestandteil der Baugenehmigung wird und genaue Regelungen zu Ausreit- und Betriebszeiten beinhalten kann.</p>
--	--	--	--

			<p>dem Planstand im aktuellen Verfahren. Nach Einschätzung des technischen Umweltschutzes ist dieser Umstand nicht relevant (Es ergeben sich keine immissionsschutzfachlich relevanten Unterschiede.).</p> <p><u>Hinweis zum Bebauungsplan</u> Aus fachlicher Sicht ist der Hinweis zum Immissionsschutz bzgl. Einhaltung der Regelungen des BImSchG und des untergesetzlichen Regelwerks im Rahmen des aktuell als sinnvoll erachteten Beurteilungsumfangs hinreichend. Da keine detaillierte Nutzungsbeschreibung vorliegt, ist nach Einschätzung der Fachstelle das Genehmigungsverfahren für das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bauvorhaben durch Festsetzung auszuschließen. Im Zuge der Beteiligung des technischen Umweltschutzes im Baugenehmigungsverfahren muss insb. der Einhaltung der Regelungen zum Lärmschutz unter Berücksichtigung des konkreten Betriebsumfangs Rechnung getragen werden.</p>	<p>Beschluss: <u>Folgende Ergänzungen/Hinweise werden in den Entwurfsstand aufgenommen:</u> In den textlichen Festsetzungen wird als Pkt. 4.5 und in der Begründung unter Pkt. 8.2 der Ausschluss wie folgt aufgenommen. <i>„Das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO in Verb. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO ausgeschlossen, um die Einhaltung der Regelungen zum Lärmschutz unter Berücksichtigung des konkreten Betriebsumfangs im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu gewährleisten.“</i></p> <p>Ja 12 Nein 3 Anwesend 15</p>
30	Deutsche Telekom Technik GmbH	19.09.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>WICHTIG: Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.</p> <p>Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten,</p>	

			<p>dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p> <p>Vielen Dank!</p> <p>Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können. Ihr Schreiben ist am 15.09.2023 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die</p>	
--	--	--	--	--

			<p>Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist	
--	--	--	--	--

			<p>zu beachten.</p> <p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen. Wir beantragen sicherzustellen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> – für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, – auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird. <p>Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Einwände oder Bedenken bestehen der Stellungnahme zufolge nicht. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise werden in Bezug auf die mögliche Erschließung des Sondergebietes zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur aufgeführt. Im Falle einer vorgesehene Erschließung bittet der TÖB um Mitteilung zur weiteren Prüfung. Da eine Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur im Sinne der vorgesehenen Nutzung nicht vorgesehen/erforderlich ist wird auf weitere Abstimmung verzichtet.</p> <p>Planänderung sind daher in der Abwägung nicht erforderlich.</p> <p><u>Vorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Ja 12 Nein 3 Anwesend 15</p>
32	Wasserwirtschaftsamt Landshut	26.10.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 15.09.2023 bitten Sie um Stellungnahme zu o.g. Vorhaben.</p>	<p>Einwände oder Bedenken bestehen der Stellungnahme zufolge nicht. Das WWA weist darauf hin, dass davon auszugehen ist, dass Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung</p>

			<p>Es ist vorgesehen, ein Sondergebiet für Reitsport auszuweisen, wobei u.a. eine Reithalle vorgesehen ist. Hierbei beträgt die Dachfläche gem. Unterlagen rund 970 m². Mit zusätzlichen Verkehrsflächen und Nebenanlagen ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen der NWFreiV nicht zutreffen, sodass ein wasserrechtliches Verfahren zur Niederschlagswasserbeseitigung notwendig ist. Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert werden. Hierbei sind die Vorgaben nach DWA-M 153 für die qualitative Bewertung, sowie DWA-A 138 für die Bemessung der Versickerungsanlage, zu beachten.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung ist über den Anschluss an den Zweckverband Hopfenbachtal-Gruppe sichergestellt.</p> <p>Bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen hinsichtlich der geplanten Mistlagerstätte bitten wir die Fachkundige Stelle am Landratsamt zu beteiligen.</p>	<p>nicht eingehalten werden. Dies betrifft hier konkret den § 3 Abs. 1, nach dem an eine Versickerungsanlage höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden dürfen. Ist dies nicht der Fall, ist ein wasserrechtliches Verfahren (wasserrechtliche Erlaubnis) erforderlich. Der Vorhabenträger hat dies zu prüfen und ggf. das Verfahren zu beantragen.</p> <p>Der Hinweis zu den Vorgaben nach Merkblatt DWA-M153 ist im Planteil bereits enthalten. Der Hinweis auf das Merkblatt DWA-A 138 kann hier aufgenommen werden. Die Begründung enthält bereits den Hinweis auf beide Merkblätter.</p> <p>Die Untere Wasserschutzbehörde wurde bereits im Zuge der Entwurfserstellung kontaktiert. Die Situation wurde vor Ort in Augenschein genommen. Den Aussagen zufolge entspricht die Planung/ vorhandene Situation zur Mistlagerung den rechtlichen Vorgaben.</p> <p>Beschluss: <u>Folgende Ergänzungen/Hinweise werden in den Entwurfsstand aufgenommen:</u></p> <p>In den Hinweisen wird als Pkt. 6 und in der Begründung unter Pkt. 9.1.2 folgende Ergänzung vorgenommen: <i>„Treffen die Voraussetzungen der NWFreiV nicht zu, ist ein wasserrechtliches Verfahren zur Niederschlagswasserbeseitigung notwendig und bei der zuständigen Behörde zu beantragen.“</i></p> <p>In den Hinweisen wird als Pkt. 6 der Verweis auf die Beachtung des Merkblatts DWA-A 138 aufgenommen.</p> <p>Ja 12 Nein 3 Anwesend 15</p>
33	ZV zur Wasserversorgung Hopfenbachtalgruppe		<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu o.g. Planungsvorhaben nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherung und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Im überplanten Bereich befindet sich eine Versorgungsleitung (s. Lageplan).</p> <p>Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu unserer Leitung muss jederzeit gewährleistet werden, damit Reparaturen möglich sind.</p>	<p>Einwände oder Bedenken bestehen der Stellungnahme zufolge nicht, wenn die Vorgaben bzgl. zum Baumschutz an Trassen eingehalten werden.</p> <p>Die Leitungstrasse der Trinkwasserleitung verläuft in weiten Teilen entlang des nördlich verlaufenden Feldweges entlang des Geltungsbereichs. Im Bereich der geplanten Streuobstwiese wechselt die Leitung in Richtung Süd-Ost.</p> <p>Entlang des Feldweges ist lt. Festsetzungen die Ortsrandeingrünung in Form einer geschlossenen Baum-Strauchhecke vorgesehen. Diese befindet sich teils unmittelbar im Trassenbereich der Leitung. Auch die geplanten Streuobstbäume befinden sich unmittelbar im Trassenbereich.</p> <p>Die Grünplanung sowie Planung der</p>

		<p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen 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 jeweils 3 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (DVGW-Richtlinie GW125).</p> <p>Hinsichtlich der in dem angegebenen Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen möchten wir Sie bitten uns Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Anlage zur Stellungnahme: Leitungsplan</p> 	<p>Ausgleichsflächen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Planungsverlauf abgestimmt. Die Existenz und Lage der Leitung wurde erst Zuge der Beteiligung der TÖB (Auslegung Entwurf) mitgeteilt, so dass eine Berücksichtigung der Leitung bei der Grünplanung im Zuge der Entwurfsplanung nicht erfolgen konnte.</p> <p>Auf Rückfrage beim Zweckverband für Wasserversorgung wurde die Stellungnahme wie folgt konkretisiert: Eine Pflanzung von Bäumen im Trassenbereich ist aus Baumschutzgründen nicht durchzuführen. Den Festsetzungen steht dies nicht entgegen, da die Baumstandorte in der Eingrünung nicht exakt definiert sind. Lt. Festsetzungen können diese um bis zu 5 m gegenüber den zeichnerischen Festsetzungen differieren. Dies gilt auch für die Streuobstgehölze, deren Standort nicht definiert ist. Bindend ist hier nur die Anzahl und die Pflanzung in regelmäßiger Anordnung.</p> <p>Lt. dem ZV für Wasserversorgung können demgegenüber im Trassenbereich die festgesetzten Sträucher gepflanzt werden. Für den Fall einer erforderlichen Reparatur im Trassenbereich, bei der Sträucher beschädigt würden, hat für das ggf. erforderliche Nachpflanzen der Vorhabenträger die Kosten zu tragen. Weitere Schutzmaßnahmen sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.</p> <p>Der Vorhabenträger hat vor der Herstellung der Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen den Wasserzweckverband zu kontaktieren, um eine genaue Einmessung der Leitung vorzunehmen. Die Baumstandorte werden dann anhand der Trasse festgelegt. Die Pflanzung der Baumstrauchhecke kann somit entsprechend der Festsetzungen erfolgen.</p> <p>Eine entsprechende Verpflichtung zur Abstimmung mit dem Zweckverband erfolgt auf Basis der Durchführungsvertrags.</p> <p>Vorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Ja 12 Nein 3 Anwesend 15</p>
--	--	---	---

2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Während der Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 22.09.2023 bis einschließlich zum 27.10.2023 sind folgende Anregungen schriftlich eingegangen und wie folgt behandelt.

B 1 vom 25.10.2023

<p>Sehr geehrte Frau Arnold, Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich habe die Abwägungsentscheidung mit dem Billigungsbeschluss in der Gemeinderatsitzung vom 2.5.2023 mitverfolgt. Ebenso habe ich mir nochmals die Details und Stellungnahmen angeschaut.</p> <p>Als Ergebnis muss ich feststellen, dass die Mehrheit im Gemeinderat offensichtlich das Bedürfnis hat (sprich städtebauliche Ordnung herstellen), dem Vorhabenträger einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zukommen zu lassen, aus bisheriger landwirtschaftlicher Fläche einen gewerblichen Grund zu machen mit entsprechender Wertsteigerung, und das alles letztendlich wegen eines Schambacher Bürgers, der sich in der Vergangenheit nichts um Gesetze und Vorgaben scherte, einfach machte, was er wollte und „schwarz“ baute wie es ihm gefiel. Und das wird jetzt mit Billigung der Mehrheit im Gemeinderat noch dazu legalisiert, eigentlich fehlen einem da die Worte!</p> <p>Anscheinend kennt die Mehrheit im Gemeinderat auch nicht die Vorgeschichte des Schambachers, der sein Eigentum nicht halten konnte und letztendlich an den Vorhabenträger verkaufen musste, um dann als Pächter seines Betriebes weitermachen zu können. Aber das interessiert leider die Mehrheit nicht!</p> <p>Wenn es jeder Gemeindebürger so treiben würde, dass man sich nicht an Gesetze etc. halten braucht, die für das Zusammenleben in einer (Dorf-) Gemeinschaft eben auch einzuhalten sind, wo würden wir da wohl hinkommen.</p> <p>Mein Fazit aus der gesamten Geschichte ist: Wenn es sich auch (juristisch gesehen) wohl um keine Gefälligkeitsplanung handelt, so hat die Aufstellungsgeschichte für diesen Bebauungsplan für mich sehr wohl ein „Geschmäcke“!</p> <p>Die Mehrheit im Gemeinderat (einschl. des 1. Bürgermeisters) wollen einem Antragsteller die Legalisierung mittels Bebauungsplansatzung verschaffen, um die städtebauliche Ordnung wiederherzustellen. Dabei übergeht man offensichtlich auch alle Einwendungen, die von Schambacher Bürgern erhoben wurden.</p> <p>Dass man mit dem Baurecht nicht alle Sachen regeln kann, geht aus den Stellungnahmen aus der 1. Auslegung hervor. Nur wenn man schon zwischenmenschlich nichts mit dem Pächter vereinbaren kann, selbst bei einer einfachen Aufforderung, dass dieser die Hinterlassenschaften der Pferde beseitigen soll, und sich dann auch noch wüsten Beschimpfungen und Drohungen von diesem</p>	<p>Wie bereits aufgeführt, ist der Ziel und Zweck des Bebauungsplans die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung. Gem.§ 1 Abs 3 BauGB hat die Gemeinde diesen aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde hat dieses Erfordernis begründet dargelegt.</p> <p>Bzgl. der Anmerkung, alle Einwendungen der Bürger würden übergangen ist festzustellen, dass im Zuge der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit alle Einwände, Anregungen, Bedenken und Hinweise detailliert behandelt und abgewogen wurden sowie ggf. Planänderungen erfolgten.</p> <p>Weitere Einwendungen, die nicht über die verbindliche Bauleitplanung zu regeln ist, wurden auf Basis des Durchführungsvertrags, der mit dem Vorhabenträger geschlossen wird, vereinbart. Für die Einhaltung der dort getroffenen vertraglichen Regelungen ist somit der Vorhabenträger verantwortlich.</p>
--	--

<p>ausgesetzt sieht (ein Teil der Gemeinderatsmitglieder weiß wovon ich spreche), was soll man dann in Zukunft mache, wenn alles legalisiert ist und der Pächter dann alles von einer Gemeinde mittelbar bekommen hat, was er sich wünscht.</p> <p>Für mich muss ich leider feststellen: Der Ehrliche, der sich nichts zuschulden kommen lässt und sich auf für die Gemeinschaft einsetzt oder eingesetzt hat ist der Dumme gegenüber solchen, die nicht für die Gemeinschaft betragen und sich an nichts halten brauche. Solche werden durch ein solches gemeindliches Verhalten noch in ihrem Tun bestärkt!</p> <p>Traurig, aber wahr.</p>	<p>Vorschlag: Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Ja 12 Nein 3 Anwesend 15</p>
--	---

Beschluss:

Bei den vorgenannt beschlossenen Ergänzungen/Hinweisen zum Entwurfsstand handelt sich nur um redaktionelle Korrekturen und nicht um eine inhaltliche Änderung, weshalb keine erneute Auslegung erforderlich wird.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 12 Nein 3 Anwesend 15

5. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung-Reitsport in Oberschambach"; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der unterschriebene Durchführungsvertrag liegt der Verwaltung vor. Die Trägereigenschaften sind erfüllt.

Beschluss:

Der Gemeinderat fasst den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Freizeit und Erholung – Reitsport in Oberschambach“ in der Fassung vom 05.03.2024 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 11 Nein 4 Anwesend 15

6. Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans "Auf dem Gries" mit paralleler Änderung des FNP durch DB 11, Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Herr Dykiert vom Büro EBB Regensburg stellt dem Gremium die Vorplanung vor. Auf Grundlage dieses Konzepts soll der Aufstellungsbeschluss für die Einleitung der Verfahren gefasst werden.

Die Planfläche für die Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 2 ha. Der Umgriff des künftigen Bebauungsplans „Auf dem Gries“ beträgt ca. 11,3 ha.

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1119/1, 1120, 1121, 1122, 1122/1, 1123, 1124, 1125, 1125/3, 1126, 1127, 1128, 1129 und Teilflächen aus 1086/3 und 1022, jeweils Gemarkung Saal a.d.Donau und ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Bundesstraße (B 16)

- im Westen: durch eine Teilfläche der Gemeindestraße „Donaustraße“ und eine Teilfläche der Kreisstraße (KEH 38)
- im Osten: durch eine Teilfläche der Gemeindestraße „Rothe Marter“ und der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks „Rothe Marter 40“ (Flurnummer 1467, Gemarkung Saal a.d.Donau)
- im Süden: durch die Flurnummern 989, 988, 988/1 (Auf dem Gries 77), 987 (Auf dem Gries 75), durch den Flurweg „Im Grund“ (Flurnummer 998); durch die Flurnummern 985 und 984 (Auf dem Gries 73), durch die Flurnummer 983, 982, 981, 1515, jeweils Gemarkung Saal a.d.Donau mit jeweils deren nördlichen Grundstücksgrenzen.

Der Geltungsbereich ist in nachfolgendem Planausschnitt dargestellt (rot umrandete, grau schraffierte Fläche, unmaßstäblich)



Ziel und Zweck der Planung:

Durch die Bauleitplanung soll im westlichen Geltungsbereich ein „Sondergebiet Einkauf“ mit einer Fläche von ca. 9.200 m² und im Anschluss daran ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 82.390 m² entstehen. Auf den weiter östlich gelegenen Grundstücken des Geltungsbereichs ist ein Mischgebiet mit ca. 8.229 m² geplant. Daran anschließend soll eine ortsgestaltende Freifläche mit Eingrünung entstehen, die die bestehende Wohnbebauung von der künftigen Bebauung abschirmen soll.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gewerbefläche ausgewiesen. Dieser muss im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans teilweise geändert werden. Bei der Gemeinde Saal a.d.Donau besteht eine große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, da derzeit eine Neuansiedlung/Weiterentwicklung von Betrieben so gut wie nicht möglich ist. Es liegen konkrete Anfragen für den Bedarf vor. Außerdem sind die Flächen aufgrund der Lage direkt an der Bundesstraße sehr gut für die Erschließung mit einem Gewerbe-, Mischgebiet geeignet. Die bereits bestehende Gewerbebebauung wird sinnvoll weitergeführt. Durch die Planung eines Mischgebiets und einer Freifläche zum Wohngebiet hin wird dem Schutzbedürfnis der bestehenden Bebauung berücksichtigt. Durch die Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, den Belangen der Wirtschaft und der mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a Baugesetzbuch Rechnung zu tragen.

Diskussion:

Bürgermeister Nerb teilt mit, dass im ersten Schritt die Teilüberplanung für den nördlichen Bereich erfolgen soll. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dies für die Grundstückseigentümer absolut kosten – und risikolos.

GRM Fuchs fragt nach, ob festgeschrieben werden könnte, dass die Grundstückseigentümer verpflichtet werden, die Grundstücke zu marktüblichen Preisen zu vermarkten und dass die Grundstücke innerhalb einer Frist bebaut werden müssen, damit der Bebauungsplan nicht in die Leere läuft.

Der Erste Bürgermeister antwortet, sobald ein Bebauungsplan kurz vor der Rechtskraft stehe, müssen entsprechende städtebauliche Verträge mit den Grundstückseigentümern geschlossen werden, damit die entstandenen Planungskosten wieder an die Gemeinde rückerstattet werden. Den Grundstückseigentümern einen Preis aufzuerlegen hält er für nicht sinnvoll. Eine gute Möglichkeit wäre aus seiner Sicht, für die Grundstückseigentümer die Nutzung über Erbpachtverträge zu regeln, da dann die Erschließungskosten auf die Nutzer übertragen werden könnten.

Eine Schaffung von Ausgleichsflächen im Bereich der Bauverbotszone der B16 ist nicht möglich, erklärt Herr Dykiert auf Nachfrage von GRM Fuchs.

Bürgermeister Nerb informiert, dass geplant ist, die Ausgleichsflächen mit dem Kauf von Ökopunkten zu regeln.

Auf Nachfrage von GRM Rummel bezüglich des geplanten Grünstreifens erklärt der Erste Bürgermeister, dass diesbezüglich zu einem späteren Zeitpunkt über die Vorgehensweise hinsichtlich eines etwaigen Erwerbs mit den Eigentümern verhandelt wird, worüber der Gemeinderat dann zu entscheiden hat.

Zum Ausbaugrad der Straße schildert Herr Dykiert, dass es sich um 7,50 m Fahrbahnbreite handeln soll mit einem begleitenden Gehweg von 1,80 m und einer parallelbegleitenden Entwässerungsmulde.

Eine Aufteilung der Flächen durch die Eigentümer wäre grundsätzlich möglich. Die hinterliegende Erschließung müsste privat erfolgen.

Das gezeigte Sondergebiet Einkauf soll einen Supermarkt beinhalten. GRM Rummel befürchtet, dass dadurch zusätzlicher Autoverkehr generiert wird. Er würde einen Supermarkt innerorts bevorzugen. Dies sei jedoch für die Betriebe unwirtschaftlich, so Bürgermeister Nerb. Standortfaktoren wie Verkehrsanbindung, Einzugsgebiet und Grundstücksgröße können innerorts nicht erfüllt werden.

Frau Arnold antwortet, dass die geplante Verkaufsfläche bei 1.200 m² liegt. Die dargestellte Fläche SO Einkauf würde als extra Bauleitverfahren zeitlich abgekoppelt von den restlichen Flächen umgesetzt werden.

Es liegen konkrete Anfragen für das Gewerbegebiet mit mittelständiger Struktur vor. Auf keinen Fall werden Autoabstellflächen generiert.

GRM Fuchs spricht sich für eine ausreichend große Stromleitung aus und berichtet von einem anderen Gewerbegebiet im Landkreis, bei der die ansässigen Betriebe aufgrund der kleinen Leitung eine bestimmte Photovoltaik-Größe und Einspeiseleistung nicht überschreiten durften. Herr Dykiert teilt mit, dass die Gemeinde im Rahmen des Konzessionsvertrages verlangen kann, die 20kV-Leitung zu verlegen.

Die geforderte Begrünung der Dächer, um Wasser zurückzuhalten, steht den Anforderungen einer (aufgeständerten) PV-Anlage nicht entgegen, erklärt Herr Dykiert auf Nachfrage von GRM Rummel weiter.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans „Auf dem Gries“ mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 11.

Einstimmig beschlossen

Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

7. Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans "Auf dem Gries" mit paralleler Änderung des FNP durch DB 11, Beauftragung des Planungsbüros EBB Regensburg

Sachverhalt:

Das Planungsbüro EBB Regensburg war mit der Erstellung eines Vorkonzepts beauftragt. Dieses Vorkonzept soll nun weitergeführt werden und das Bauleitverfahren für den Bereich offiziell eingeleitet werden. Die vorläufige Honorarzusammenstellung und der zu schließende Vertrag über städtebauliche Leistungen liegt dem Gemeinderat als Anlage zur Sitzungsvorlage vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Beauftragung des Planungsbüros EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Regensburg, unter den als Anlage vorliegenden Honorarbedingungen und ermächtigt den Ersten Bürgermeister zur Unterschrift des Vertrages über städtebaulichen Leistungen (Stand 09.01.2024).

Einstimmig beschlossen

Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

8. Antrag auf Baugenehmigung zur Wohnraumerweiterung - Teilaufstockung und Ausbau des Dachgeschosses zu einer neuen Wohneinheit sowie Neubau einer Garage mit Geräteraum, Schmiedfeldstr. 4, FINr. 37/10, Gemarkung Saal a.d.Donau

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Schmiedfeld“. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 30 Baugesetzbuch.

Nach Art der Nutzung ist das geplante Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Das Bauvorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplans. Folgende Befreiungen werden beantragt:

- Änderung der Dachneigung und der Dachform des Hauptgebäudes und Garagengebäudes:
zulässig: Satteldach mit Dachneigung von 25 ° für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen
geplant: Hauptgebäude – Anbauten in Flachdach; Garage Flachdach mit 3 Grad Dachneigung
- Änderung der Traufhöhe der Garage:
zulässig: Traufhöhe von 2,50 m für Garagen
geplant: mittlere Wandhöhe von 2,625 m
- Überschreitung des Baufensters:
zulässig: Bebauung innerhalb des Baufensters
geplant: Baufensterüberschreitung

Befreiungen können unter der Voraussetzung zugelassen werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden

und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung die Befreiung erfordern
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist

und

- die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Nachbarzustimmungen wurden erteilt. Die beantragten Befreiungen sind insgesamt vertretbar. Für die Überschreitung der Abstandsflächen durch die Grenzbebauung der Garage ist eine Abweichung erforderlich. Die Entscheidung über die Zulassung der Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften obliegt der Bauaufsichtsbehörde.

Insgesamt würden sich nach der Genehmigung des vorliegenden Antrags zwei Wohnungen in dem Gebäude befinden. Zwei Stellplätze sind in der bestehenden Garage nachgewiesen, ein Stellplatz im geplanten Carport und ein offener Stellplatz ist vor dem Gebäude geplant. Die Stellplatzsatzung wird somit eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

9. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Röhrlbrunn 5, FINr. 905, Gemarkung Reißing

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.11.2023 dem Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage zugestimmt. Das nun geplante Wohngebäude entspricht dem Vorbescheid größtenteils. Im Vorbescheid war das Wohnhaus und die Garage auf selber Höhe und orientiert an das gegenüberliegende Haus Röhrlbrunn 10, geplant. Die Grundfläche des Hauptgebäudes ist mit 10,13 m x 11,84 m geplant. Die Garage ist mit einer Grundfläche von 8,65 m x 8,95 m und – entgegen der Vorbescheidsplanung nun nordöstlich angrenzend an das Hauptgebäude – weiter in den Außenbereich hineinragend - geplant. Das Hauptgebäude soll mit Satteldach, die Garage mit Pultdach ausgeführt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

10. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus als Grenzbebauung, Hochwaldstr. 5, FINr. 543/4, Gemarkung Mitterfecking

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Nach Art der Nutzung ist der Bereich im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt, was auch der umgebenden Bebauung entspricht. Nach Art der Nutzung ist die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zulässig.

Geplant ist die Errichtung eines Anbaus mit einer Grundfläche von ca. 14,50 m x 6,50 m, ausgebildet mit EG, OG und Dachterrasse. Im EG soll eine Garage und der Zugang entstehen. Im OG sind verschiedene Wohnräume geplant. Im DG soll eine Dachterrasse mit ca. 60 m² entstehen. In der Umgebung sind bereits Gebäude mit ähnlicher Grundfläche vorhanden.

Der geplante Anbau hält die erforderlichen Abstandsflächen nicht ein. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt den Bauvorlagen bei. Über die Nichteinhaltung der

Abstandsflächen entscheidet das Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde. Auch die Prüfung der weiteren bauordnungsrechtlichen Vorschriften, wie der Baumfallgrenze, obliegt dem Landratsamt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen
Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

11. Antrag auf Nutzungsänderung eines bestehenden Büros und einer Betriebsleiterwohnung zu drei zeitlich befristeten Wohnungen für Asylbewerber (Wohnen zu sozialem Zweck), Donaustr. 31, FINr. 1017/6, Gemarkung Saal; Ersatz des gemeindlichen Einvernehmens

Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 15.02.2024, bei der Gemeinde eingegangen am 23.02.2024, wurde die Baugenehmigung für das Bauvorhaben erteilt. Der Bescheid beinhaltet den Ersatz des gemeindlichen Einvernehmens (Punkt 4.). Das Landratsamt kommt zu dem Ergebnis, dass das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht verweigert wurde.

Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch darf die Gemeinde ihr Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch ergebenden Gründen versagen. In diesem Fall wäre § 34 Baugesetzbuch einschlägig, da es sich um ein Bauvorhaben im Innenbereich handelt – eine Veränderungssperre liegt nicht vor.

Das Einvernehmen selbst ist ein Verwaltungsinternum, eine Haftung der Gemeinde für ein zu Unrecht versagtes Einvernehmen hat keine Auswirkungen. Das Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde muss jedoch, wenn das Bauvorhaben genehmigungsfähig ist, die Baugenehmigung erteilen, da ein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Genehmigung besteht. Eine Haftung der Gemeinde kommt dann in Betracht, wenn sie Rechtsmittel ergreift. Denn es könnten erhebliche zeitliche Verzögerungen entstehen, wenn die Gemeinde gegen die Ersetzung des Einvernehmens erteilte Genehmigung mit einem Rechtsbehelf vorgeht. Dann wird das bloße Verwaltungsinternum verlassen und eine Amtspflichtverletzung der Gemeinde könnte in Betracht kommen.

Gegen den Bescheid kann von der Gemeinde innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage erhoben werden.

Die Verwaltung rät jedoch von einer Klage ab, da bauplanungsrechtliche Gründe für die Erteilung der Baugenehmigung nicht angegeben wurden und auch nicht angeführt werden könnten.

Diskussion:

GRM Rummel geht davon aus, dass eine Klage zwar in bauplanungsrechtlicher Hinsicht keinen Erfolg hätte, könnte sich aber vorstellen, dass diese in Bezug auf eine drohende Überlastung im Kindergarten und in der Schule durchaus eine Chance hätte.

Bürgermeister Nerb dementiert eine Überforderung. Aktuell gibt es weder im Kindergarten noch in der Schule eine Warteliste. Die in der letzten Sitzung geäußerten Befürchtungen im Gremium, dass die derzeitige Lage zu kippen drohe und Einwohner die Straßenseite wechseln müssten, weist er als reine Vermutung, die nicht zu belegen ist, zurück.

Weiter informiert der Erste Bürgermeister von Gesprächen mit den Anwohnern der Bahnhofstraße 7. Niemand habe ein Problem mit den dort lebenden Asylbewerbern, die Situation sei absolut unproblematisch, das Zusammenleben laufe geordnet und in einem freundschaftlichen Miteinander.

Im weiteren Verlauf der Diskussion wird nochmals der mögliche Familiennachzug angesprochen. Bürgermeister Nerb erklärt, dass bisher drei Familien nachgekommen seien. Das Haus in Einmuß sei für diesen Zweck gemietet worden. Die Vorgaben der Regierung können somit erfüllt werden.

GRM Eichinger spricht die November-Sitzung an. Der Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung einer bestehenden Gemeinschaftsunterkunft (Netto-Areal) wurde damals abgelehnt, u.a. aufgrund eines möglichen Familiennachzuges. Dieses Problem sehe sie auch beim jetzigen Antrag. Den vom Bürgermeister verwendeten Begriff „Hetze“ finde sie grenzwertig und wolle sie nicht stehen lassen. Die WfW teilte lediglich die Meinung der Bevölkerung mit.

GRM Schmid weist darauf hin, dass in der Vergangenheit bereits mehrfach Bauanträge genehmigt wurden, die nicht umgesetzt wurden.

Frau Arnold erläutert, dass jeder Grundstückseigentümer so viele Bauanträge einreichen kann wie er möchte. Dies sei nicht unüblich und durchaus eine Absicherung der Vorhabensträger, was sie bauen dürfen. Weiter legt Frau Arnold den Unterschied zu dem Antrag beim Netto-Areal dar, der abgelehnt wurde. Bei dieser Erweiterung standen bauplanungsrechtliche Gründe dem Vorhaben entgegen, da die Grundzüge der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entgegen standen. Beim Antrag in der Donaustraße 31 können jedoch keine bauplanungsrechtlichen Gründe, die gegen den Bauantrag sprechen, vorgebracht werden. Das Maß der Nutzung bleibt unverändert, da es sich nur um eine Nutzungsänderung handelt. Für die Art der Nutzung gilt § 246 BauGB.

Ortssprecher Raith stellt die Frage, ob es eine Obergrenze für die Aufnahme von Flüchtlingen gibt und ob die Gemeinde bei der Zurverfügungstellung von Privatunterkünften Einfluss auf die Mietverträge nehmen könnte.

Der Erste Bürgermeister antwortet, dass Mietverträge privatrechtliche Verträge sind, bei denen die Gemeinde kein Mitspracherecht hat. Weiter informiert er über den Königsteiner Schlüssel zur Verteilung Geflüchteter auf die Bundesländer.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt keine weiteren rechtlichen Schritte gegen den Ersatz des gemeindlichen Einvernehmens einzuleiten.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 9 Nein 6 Anwesend 15

12. Errichtung eines Pumptracks; Beratung und Beschluss

Sachverhalt:

Der Erste Bürgermeister stellt die bisherige Planung und den aktuellen Sachstand vor. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 31.05.2022, Beschlussbuchauszug Nr. 462, beschloss der Gemeinderat, dass die Verwaltung den LEADER-Antrag einreichen und die Planung überarbeiten und optimieren solle. Die LEADER-Aktionsgruppe des Landkreises Kelheim hat in ihrer Sitzung im Herbst dem Projekt „Pumptrack Saal“ zugestimmt und eine Förderung in Höhe von 200.000 € in Aussicht gestellt. Die Optimierung der Planung hat ergeben, dass die Kosten zur Erstellung des Pumptracks von ursprünglich 722.803,63 € auf aktuell 532.648,49 € reduziert werden konnten. Um den LEADER-Antrag in der nächsten Instanz beschließen zu lassen, ist ein positiver Beschluss des Gemeinderates zur Erstellung eines Pumptracks notwendig.

Diskussion:

Der Erste Bürgermeister zeigt erneut die erste Entwurfsplanung und schlägt vor, den Feldweg im westlichen Bereich als Zuwegung zu berücksichtigen und die beiden Erdwälle etwas zu verschieben. Kosten für Parkplätze am Pumptrack entstehen nicht, erklärt er auf Nachfrage von

GRM Fahrholz, da am Pumptrack keine Parkplätze erstellt werden. Sollte jemand mit dem Auto kommen, ist geplant, dass diese beim Generationenpark parken.

Außerdem informiert er, dass eine sich anderweitig ergebene Fördermöglichkeit von der Rechtsaufsicht des Landratsamtes nicht zugelassen wurde. Somit ergeben sich für die Gemeinde Kosten von ca. 333.000 €.

GRM Rummel könnte sich auch eine Zuwegungsmöglichkeit vom Tennisheim her vorstellen, hier wären bereits Parkplätze und Toiletten vorhanden.
Hierfür sei das Gefälle zu steil und keine Barrierefreiheit mehr möglich, entgegnet Bürgermeister Nerb.

Im weiteren Verlauf der Diskussion wird angesprochen, dass auch Kelheim Planungen für einen Pumptrack führt und ob eine Kooperation / Beteiligung möglich wäre. Dies ist aus verschiedenen Gründen jedoch eher unwahrscheinlich.

GRM Marxreiter erinnert daran, dass auch das Feld für den Pumptrack erworben werden musste und das ganze Projekt seiner Meinung nach sehr teuer sei.

Auch GRM Czech moniert die hohen Kosten und hebt die anfallenden Unterhalts- und Entsorgungskosten hervor.

GRM Fahrholz bezweifelt, dass die Kostenberechnung der Planungsfirma eingehalten wird. In der Vergangenheit seien Projekte oftmals deutlich teurer geworden als veranschlagt.

Hierzu antwortet der Erste Bürgermeister, dass für die Berechnung immer die aktuellen Preise verwendet werden. Gemäß der derzeitigen Entwicklung im Bausektor ist er jedoch zuversichtlich, dass es zu keiner Preissteigerung kommt.

Zweiter Bürgermeister Rieger weist darauf hin, dass im Falle einer hohen Preissteigerung nach Bekanntgabe der Ausschreibungsergebnisse immer noch reagiert werden könnte.

Abgesehen von den Kosten wird der Pumptrack im Gremium als große Bereicherung für die Gemeinde angesehen, als gute Ergänzung zum derzeitigen Freizeitangebot und als moderne und innovative Anlage, die den Zeitgeist treffe.

Ortssprecher Raith bringt die Eingemeindungen ins Gespräch und bittet, diese auch zu berücksichtigen. Bürgermeister Nerb antwortet, diese werden nicht vergessen und nennt Beispiele, aus denen ersichtlich ist, dass nicht nur in den Kernort investiert wird. In allen Dörfern wurden die Spielplätze saniert, in Buchhofen wurde letztes Jahr ein Spielplatz für 100.000 € neu gebaut, jedes Jahr werden Feldwege saniert sowie Gehwege und Bushäuschen erneuert. Feuerwehrautos wurden angeschafft und Feuerwehrhäuser gebaut bzw. erweitert.

GRM Fuchs wünscht sich seitens des Radsportvereins nähere Informationen, wie eine Patenschaft aussehen könnte, z.B. auch in Bezug auf Veranstaltungen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Bau eines Pumptracks wie vorgestellt. Für die Ingenieurleistungen sollen Angebote eingeholt werden. Nach Erteilung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns durch LEADER ist das Projekt auszuschreiben. Der Bürgermeister wird zur Vergabe der Ingenieurleistungen und der Gewerke bis zu einem Auftragsvolumen von 550.000 € ermächtigt.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 13 Nein 2 Anwesend 15

13. Anlage eines Geh- und Radweges entlang der B 16 zwischen Saal a.d.Donau und dem Ortsteil an der Teugner Straße; Vertragsbestätigung

Sachverhalt:

Der Erste Bürgermeister stellt die Vereinbarung für die Maßnahme zur Anlage eines Geh- und Radweges entlang der B 16 zwischen Saal a.d.Donau und dem Ortsteil an der Teugner Straße zwischen dem staatlichen Bauamt Landshut – Straßenbauverwaltung – und der Gemeinde Saal a.d.Donau vor und bittet um Bestätigung durch den Gemeinderat.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Vereinbarung für die Maßnahme zur Anlage eines Geh- und Radweges entlang der B 16 zwischen Saal a.d.Donau und dem Ortsteil an der Teugner Straße B16, Abschnitt 2680, Station 0,520 – Abschnitt 2680, Station 0,770 zwischen dem staatlichen Bauamt Landshut – Straßenbauverwaltung – und der Gemeinde Saal a.d.Donau zu.

Einstimmig beschlossen

Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

14. Mitteilungen und Anfragen

Zweiter Bürgermeister Rieger dankt der Verwaltung für die Geschwindigkeitsanzeigen in Buchhofen und Schambach. Bürgermeister Nerb ergänzt, dass nun insgesamt 12 Geräte eingesetzt werden.

Auf Nachfrage von GRM Eichinger, ob der innere Grünstreifen bei der Lärmschutzwand in Untersaal mit Bäumen bepflanzt werden könnte, antwortet Bürgermeister Nerb, dies werde man beim staatl. Bauamt abfragen.

Die Parkbuchten oberhalb des Handwerkerhofs sollen asphaltiert werden, jedoch müsse noch abgewartet werden, bis sich das Erdreich gesetzt habe, so Bürgermeister Nerb auf Nachfrage von GRM Eichinger.

GRM Marxreiter regt an, hierfür Rasengittersteine zu verwenden. Für nächstes Jahr ist die Anlage dieser Parkplätze vorgesehen. Zu gegebener Zeit wird die Planung dem Gremium vorgestellt, verspricht der Erste Bürgermeister.

Weiter informiert GRM Eichinger über die stattgefundene Müllsammelaktion der WfW und bedankt sich für die Unterstützung durch die Gemeinde. Zum bereits in der letzten Sitzung angesprochenen B 16 -Parkplatz, welcher jedoch nicht in der Verantwortung der Gemeinde liegt, stellt GRM Eichinger die Frage, an wen sie sich hinsichtlich der Reinigung wenden könne. Der Erste Bürgermeister antwortet, dass dafür der Bauhof der staatlichen Straßenmeisterei des staatlichen Bauamtes in Abensberg zuständig sei.

GRM Eichinger erinnert an die beiden von ihr angeregten Hundekotbeutelstationen.

Bürgermeister Nerb informiert über den jüngsten Fall von Vandalismus im Bahnhofsbereich, verspricht sich jedoch Besserung, wenn der Kiosk eröffnet ist. Im Gremium wird die Möglichkeit einer Kameraüberwachung diskutiert.

GRM Russ wünscht, dass die Bushäuschen in der Waldsiedlung und bei der Schule in Mitterfecking erneuert werden. Dies sei in Planung, so Bürgermeister Nerb.

GRM Petersen erinnert an die noch fehlende Überdachung beim Spielplatz Einmuß.

Zur Kenntnis genommen

Anwesend 15

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

gez.
Christian Nerb
Erster Bürgermeister

gez.
Gertraud Fahrholz
Schriftführung