



BESCHLUSSBUCHAUSZUG

49. NIEDERSCHRIFT

Seite 1 von 25

Gremium: Gemeinderat

Sitzungsdatum: 18. Januar 2024

Anwesende, ordnungsgemäß geladene Mitglieder: 14

Status: Öffentliche Sitzung

Aktenzeichen: 6102.24

4. Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB), Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen aus der 2. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Sondergebiet für Einzelhandel Roßbach-Ost; Beschlussfassung

Sachverhalt: Vorhabenbezogener Bebauungs- mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan der Gemeinde Roßbach „Sondergebiet für Einzelhandel Roßbach-Ost“

hier: Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Sachbericht:

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sondergebiet für Einzelhandel Rossbach-Ost“ vom 31.10.2023 bis zum 05.12.2023 durchgeführt. Hierauf wurde durch örtliche Bekanntmachung frist- und formgerecht hingewiesen.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.10.2023 der Entwurf der o. g. Bauleitplanung mit der Bitte um Stellungnahme bis 05.12.2023 übersandt.

3. Es wurden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landau/Pfarrkirchen
Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Pfarrkirchen
Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Eggenfelden
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung B - Koordination
Bauleitplanung
Bayernwerk Netz GmbH Vilshofen
Benjamin Scharnagl (Förster)
BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Rottal-Inn
Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12
Handwerkskammer NB-OPf
Industrie- und Handelskammer für Niederbayern
Landratsamt Rottal-Inn Fachreferent für Naturschutz
Landratsamt Rottal-Inn Gesundheitsamt
Landratsamt Rottal-Inn Technische Abteilung

Landratsamt Rottal-Inn Technischer Umweltschutz, SG 42:1
Landratsamt Rottal-Inn Tiefbauabteilung
Landratsamt Rottal-Inn Wasserrecht
Markt Arnstorf
Markt Eichendorf
Gemeinde Johanniskirchen
Gemeinde Aldersbach
Stadt Osterhofen
Regierung von Niederbayern, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
Regionaler Planungsverband
Staatliches Bauamt Passau Servicestelle Pfarrkirchen
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

I. **Von Bürgern wurden Anregungen vorgebracht**

1. **Stellungnahme von Anlieger Sondergebiet Roßbach-Ost**
(Cornelia Ellinger, Manfred Willnecker, Isabella Bruckmaier)
Schreiben vom 30.11.2023

Das Dokument umfasst 9 Seiten

**Betr.: Stellungnahme/Einwendungen zum Entwurf des
Bebauungsplans „Sondergebiet
Roßbach-Ost“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zuallererst ganz kurz und deutlich, was wir Anlieger NICHT wollen:
Wir wollen NICHT den Edeka-Markt verhindern. Auch wir Anlieger
freuen uns auf den Markt.

Und etwas ausführlicher, welche Verbesserungen an dem Projekt wir
mit unserer Stellungnahme erreichen wollen:

- Wir wollen die Immissionen durch den Markt und die Beeinträchtigungen insbesondere unserer angrenzenden Grundstücke so gering wie möglich zu halten
- Die Ansicht vom Dorf her soll nach unserem Wunsch weniger an ein Gewerbegebiet erinnern, dafür mehr an eine Grünanlage, was auch die Umwelt- und Klimaschutzaspekte dieses Projekt massiv verbessern würde

Beides wäre einfach erreichbar durch die von uns geforderte Verschiebung des gesamten Projektes um mindestens 15m nach Osten. Die Kosten für den entstehenden Grünstreifen würden sogar wir Anlieger übernehmen.

Unser Kaufangebot vom 27. September, in dem wir auf ein Angebot von vom 12. Juni eingegangen sind, wurde aber abgelehnt. Im Gespräch am 12. Juni war uns erklärt worden, dass eine Verschiebung eine reine Kostenfrage wäre und uns von die Frage gestellt, ob wir Anlieger bereit wären diese Kosten zu übernehmen. Warum das Angebot seitens der Gemeinde zurückgenommen wurde, ist für uns nicht verständlich. Wir wiederholen daher hiermit unser Kaufangebot für den Grünstreifen.

Der Kauf und die damit verbundene Verschiebung des gesamten Marktes nach Osten ist für uns die einzig dauerhaft sichere Lösung, um nicht doch in einigen Jahren in 3,5m Abstand von der Grenze zur FINr. 11/9 eine 7m hohe und 40m breite Wand hingebaut zu bekommen.

Und diese Verschiebung wäre sehr einfach möglich gewesen, wenn die Gemeinde uns als Betroffene frühzeitig informiert und mit ins Boot genommen hätte.

Da dies offensichtlich wenig Aussicht auf Erfolg hat, konkretisieren und ergänzen wir unsere Einwände aus unserer Stellungnahme vom 15.6.2023, mit dem Ziel die Immissionen auf unsere Anliegergrundstücke, und die Umwelt- und Klimaschutz Auswirkungen durch den Markt so gering wie irgendwie möglich zu halten.

1. Sinn und Zweck einer Bebauungsplanung, Klimaschutz

Erstes Ergebnis bei einer google-Suche:

Welchen Sinn und Zweck verfolgt die Bebauungsplanung?
Bebauungspläne sind Ausdruck der Planungshoheit der Gemeinden für das Gemeindegebiet. Mit dem B-Plan haben diese ein Instrument, mit dem sie die städtebauliche Entwicklung fördern können, in dem sie für bestimmte Gemeindeteile rechtsverbindliche Satzungen erlassen.

Die Gemeinde hat also die Möglichkeit, und unserer Meinung nach auch die Verpflichtung gegenüber Bürgern und der Umwelt, Investoren für das Bauprojekt bestimmte Grundregeln vorzuschreiben und Grenzen gegen grobe Fehlentwicklungen zu setzen.

Wesentliches Ziel eines Bebauungsplans gemäß §1 Abs. 5 BauGB ist i.A. die „Förderung des Klimaschutzes“:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dient ein Bebauungsplan verschiedenen Zielen:

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wobei insbesondere Wert auf soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Aspekte gelegt wird
- Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung, welche dem Allgemeinwohl dienen soll
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Entwicklung und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- Förderung des Klimaschutzes
- Erhaltung der städtebaulichen Gestalt sowie baukultureller Orts- und Landschaftsbilder

Angesichts des fortschreitenden Klimawandels wird es immer wichtiger, dass mit Asphalt oder Pflaster versiegelte Flächen wie bspw. Parkplätze und auch Wandflächen möglichst vollständig beschattet werden. Von Bäumen beschattete Flächen sind im Sommer etwa 8 Grad kühler als nackte Asphalt- oder Pflasterflächen.

Wir fordern daher für die Asphalt- und Pflasterflächen eine dichte Bepflanzung mit Bäumen, mehr als die Minimallösung im Entwurf und nicht mit Pflanzen der kleinsten Pflanzgrößen, um möglichst schnell, nicht nach vielen Jahrzehnten, ein Mindestmaß an Klimaschutz zu erreichen.

Wie eine Beschattung durch eine Mindest-Begrünung gemäß Planentwurf in der Praxis aussieht, zeigen Beispielfotos jeweils aus dem Mai 2023:

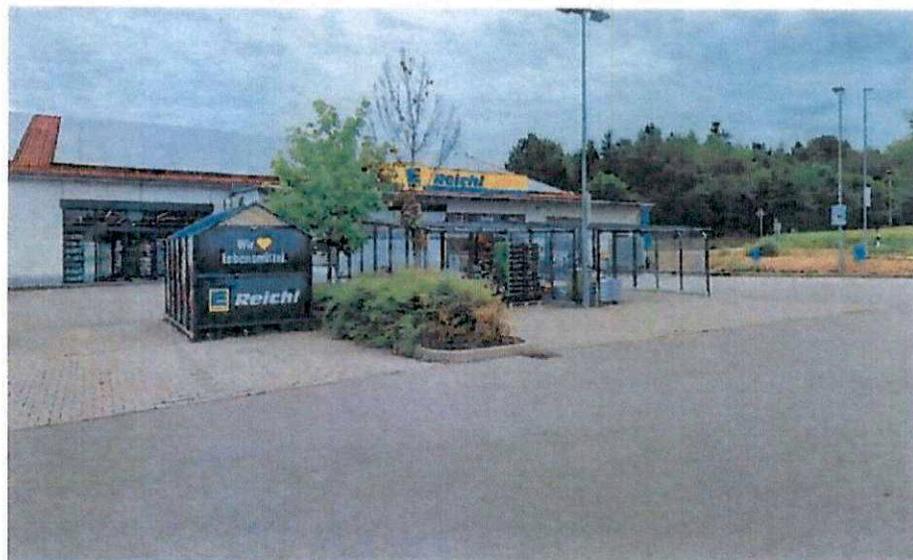
Ein Jahr nach Eröffnung (Beispiel Wallersdorf):



Sechs Jahre nach Eröffnung (Beispiel Ascha):



Ca. 12-14 (?) Jahre nach Eröffnung (Beispiel Arnstorf):



Bei der aktuell vorgesehenen Bepflanzung wird es also Jahrzehnte dauern bis eine wirksame Beschattung erreicht ist, wenn überhaupt. Wenn das schneller erreicht werden soll, müssten die Pflanzen aber auch gepflegt und versorgt werden. Daher wiederholen wir unsere

Forderung nach einem Pflegevertrag (inkl. Wässerung) über mindestens 10 Jahre.

Ein aktuelles Beispiel aus Arnstorf zeigt, dass auch über 10 Jahre alte Bäume, die wegen fehlender Pflege nach ca. 12-14 Jahren kaum größer sind als bei Pflanzung, absterben können.

Fotos vom 5. Juli 2023 und 25. Juli 2023:



Und so etwas verträgt sich dann mit dem grünen Anstrich, den sich große Unternehmen wie Edeka gerne geben?

2. Lärm-/ Schallschutz

Das aktuell ausgelegte Lärmgutachten ist schwer lesbar und die Werte sind nicht nachvollziehbar, weil die wahlweise drei oder vier Immissionsorte auch noch unterschiedlich durchnummeriert sind, Beispiele von Seite 4 (3 IO), nochmal Seite 4 (wo liegt der IO4 / eine FINr. 409/5?), Seite 15 (4 IO):

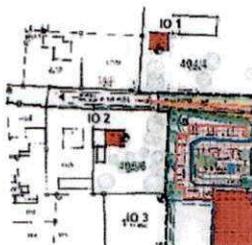


Tabelle 2.2: Übersicht über die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte

Immissionsort	rechtl. Grundlage	Grundstück
IO 1	Flächennutzungsplan	Fl. Nr. 404/4, Gmk. Roßbach
IO 2	Flächennutzungsplan	Fl. Nr. 405/6, Gmk. Roßbach
IO 3	Flächennutzungsplan	Fl. Nr. 11/9, Gmk. Roßbach
IO 4	Flächennutzungsplan	Fl. Nr. 409/5, Gmk. Roßbach



Es ist nicht nachvollziehbar wo nun der IO2 (FINr. 405/6 oder FINr. 404/2), der IO3 (FINr. 11/9 oder FINr. 405/6) und der IO4 (FINr. 409/5 oder FINr. 11/9 oder nicht existent) liegen.

Unter 3.5 ist bei den Aggregaten nur der Gaskühler/Verflüssiger an der Ostseite des Gebäudes aufgeführt. Die Erfahrung zeigt, dass praktisch immer noch das eine oder andere kleine Splitgerät für die Wärme- oder Kälteerzeugung dazukommt, z.B. für Luftvorhang am Eingang, Leergutannahme, Backwaretheke oder -Automat, IT-/Netzwerkraum,

Solche einfachen Geräte sind an sich schon im Betrieb um ein vielfaches lauter als der auf niedrige Lärmemissionen optimierte Gaskühler, außerdem wären sie hier näher an den Immissionsorten montiert, ohne fehlende Abschirmung durch das Gebäude. Die Immissionen durch diese Geräte werden an den Immissionsorten (insbesondere IO2, IO3) bestimmt das Zig- oder Hundertfache betragen im Vergleich zum Gaskühler.

Insbesondere die Geräte für den IT-/Netzwerkraum (aus Verfügbarkeitsgründen sind meist zwei Geräte, redundant, im Einsatz) werden 24 Stunden am Tag in Betrieb sein, aber nicht im Dauerbetrieb, sondern im Schaltbetrieb, mehrere Male pro Stunde ein- und wieder ausgeschaltet. Gerade diese Betriebsweise mit den Schalt- und Anfahrgeräuschen ist für den menschlichen Schlaf physiologisch extrem belastend, weit mehr als die reinen dB-Werte in den Datenblättern aussagen.

Am letzten vom Investor umgesetzten Markt in Kirchweidach waren im Mai 2023, eine Woche nach Eröffnung, beispielsweise drei solcher Geräte von Parkplatz aus sichtbar im Einsatz (weitere eventuell versteckt):



In Arnstorf sind alleine für den IT-Raum offensichtlich zwei Geräte im Einsatz):



Es ist also zu prüfen, ob und wie viele solcher Geräte im „SO Roßbach-Ost“ zum Einsatz kommen werden, und damit im Gutachten die mit weitem Abstand lautesten Aggregate vergessen worden sind.

Aus Sicht der Anlieger fehlt ein weiterer Immissionsort auf dem derzeit noch nicht bebauten WA-Grundstück FINr. 11/7. Hier werden die Immissionen durch den Gaskühler bestimmt das Zig- oder Hundertfache betragen im Vergleich zu den anderen Immissionsorten, weil der Abstand geringer ist und die Abschirmung durch das Gebäude fehlt. Außerdem ist noch nicht klar, wo die Außengeräte für die bisher vergessenen Splitgeräte platziert werden.

Insgesamt ist das veröffentlichte Gutachten völlig ungenügend, ein neues vollständiges Gutachten ist zu erstellen.

Dennoch wiederholen wir vorsorglich bereits jetzt unsere Forderungen aus unserer Stellungnahme vom Juni:

Hinsichtlich der zu erwartenden Lärmentwicklung bitten wir folgende Punkte im Bebauungsplan und der sich anschließenden Baugenehmigung zu beachten:

- Einkaufswagenboxen geschlossen ausgeführt, mit Öffnung nach Osten

- Einkaufswagen mit lärmreduzierten Laufrädern

- Anbringung sämtlicher außenliegender lärmintensiven Anbauten (Verflüssiger, Klimageräte etc.) ausschließlich/möglichst an der Ostfassade inklusive Anbringung von

Lärmschutzpaneelen, die die Schallemission nach Westen und Südwesten reduzieren

Aus dem neuen, vollständigen Lärmgutachten werden sich gegebenenfalls weitere Punkte ergeben, insbesondere aber das Erfordernis der Lärmschutzwand am Westende des Sondergebietes, an den Grenzen zu den Grundstücken mit den FINrn. 405/6 und 11/9, hier zumindest am nördlichen Bereich.

3. Begründung mit Ziel Sicht- und Lärmschutz

Mit dem Verzicht auf den „2. Markt“ (Erweiterung des Edeka-Marktes) entsteht zum bestehenden WA-Gebiet laut Flächennutzungsplan eine etwa 20 Meter breite Grünfläche.

Wir fordern dort eine dichte Bepflanzung mit Bäumen, mehr als die Billiglösung im Entwurf und nicht mit Pflanzen der kleinsten Pflanzgrößen, um möglichst schnell, nicht nach vielen Jahrzehnten, einen zusätzlichen Sicht- und Lärmschutz für uns Anlieger zu erreichen. Die Pflanzliste sollte möglichst auch „immergrüne“ Arten enthalten, damit der Sichtschutz ganzjährig gewährleistet ist.

So sieht eine Billig-Begrünung gemäß Planentwurf hinsichtlich Sichtschutz in der Praxis ein Jahr nach Eröffnung aus (Beispiel Wallersdorf):



Und so sechs Jahre nach Eröffnung (Beispiel Ascha):



Und so ca. 12-14 (?) Jahre nach Eröffnung (Beispiel Arnstorf):



Und auch das verträgt sich mit dem grünen Anstrich, den sich große Unternehmen wie Edeka gerne geben?

4. Höhenbezugspunkt (Höhe ü. NHN) des Baukörpers

Um den für das Umfeld extrem großen Baukörper einigermaßen in das Gelände einzufügen, sollte dieser möglichst tief hinsichtlich Bezugspunkt Höhe ü. NHN positioniert werden.

Der aktuell festgelegte Höhenbezugspunkt liegt zu hoch.

Bei der Festlegung auf 344,0m ü. NHN geht der Planer offensichtlich von falschen Geländehöhen aus:

Quelle: Auslegung 2, Bestandteil 1 (Seiten 11, 14)

1.6 Derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Im Osten und Süden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) an, unmittelbar im Norden verläuft die Staatsstraße St 2115 und im Westen grenzen das Dorfgebiet bzw. noch nicht bebaute Wohnbauflächen an.

Das überplante Gebiet ist relativ eben. Es fällt von Süd (ca. 345,00 m. ü. NHN) nach Nord (ca. 344,00 m ü. NHN) leicht ab.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Höhenentwicklung geregelt. Die zulässigen Wandhöhen werden als Höchstmaß auf max. 7,50 m festgesetzt, gemessen ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (344,0 m ü. NHN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Abweichungen vom Höhenbezugspunkt bis zu 0,25 m sind zulässig.

Beim Kapitel „Schutzgut Wasser“ später im gleichen Dokument sind die korrekten Geländehöhen aufgeführt. An diese muss der Höhenbezugspunkt entsprechend angepasst werden:

Quelle: Auslegung 2, Bestandteil 1 (Seite 29)

3.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von Überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereichen. Das Gebiet weist einen intakten Grundwasserflurabstand mit einem gewissen Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen auf, liegt allerdings außerhalb von Auenstandorten. Auf Grund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden.

Gem. dem geotechnischen Bericht vom 31.07.2023 wurden kein Schichten-/Quellwasser bzw. Grundwasser erkundet. Die Geländeoberkante liegt bei ca. 343,50 bis 344,40 m ü. NHN. Nach der hydrologischen Karte ist der mittlere Grundwasserhorizont nach Stichtagsmessungen bei ca. 342,30 m ü. NHN abzuschätzen.

Da die wirkliche Geländehöhe im Mittel 0,55m unter der für die Festsetzung herangezogene liegt, ist ein Höhenbezugspunkt von 343,45m ü. NHN korrekt. Die Toleranz 0,25m nach oben ist unserer Ansicht nach unnötig und sollte nicht gewährt werden.

5. Gebäudehöhe

Nach Veröffentlichung des Protokolls der Abwägung waren wir Anleger erfreut, dass das Landratsamt (u.A. zu 2.3 Gebäudehöhe) unsere Bedenken dazu teilt.

Nach der nun erfolgten Veröffentlichung des neuen Entwurfs sind wir aber entsetzt über die geplante Höhe des Gebäudes.

Wir Anlieger hatten gehofft, dass der neue Markt in unserem kleinen Dorf (800 Einwohner) etwas niedriger (oder maximal so hoch) wird als der vorletzte Edeka-Markt des Investors in der 8000-Einwohner-Marktgemeinde Wallersdorf. Dort hatte die Gemeinde eine maximale Wandhöhe von 6,25m vorgegeben:



Die Gemeinde Roßbach übernimmt aber offensichtlich die Empfehlung des Landratsamtes nicht, die Gebäudehöhe auf die normale Höhe eines eingeschößigen Baus zu begrenzen. Sie erlaubt dem Investor nach wie vor das mögliche Maximum von 7,5m Gebäudehöhe. Und der Investor nutzt diese Freiheit natürlich bis auf wenige Zentimeter aus:



Wir Anlieger sind schockiert, dass unser neuer Markt (den wir Anlieger alle befürworten) noch einmal fast einen Meter höher werden soll als der riesige Markt in Wallersdorf.

6. Verschwundener Geh- und Radweg

Der Einwand des Staatlichen Bauamts Passau zum ersten Entwurf hatte dazu geführt, dass vermutlich einige wenige Parkplätze weggefallen wären. An der für den Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße vorgesehenen Fläche ist nun im zweiten Entwurf einfach die Bezeichnung weggelassen, es gibt diesen Geh- und Radweg nicht mehr. Dabei hätte dieser eine Erreichbarkeit per Rad und zu Fuß vom Feldweg (FINr. 420) am östlichen Rand der FINrn. 412 und 413 her sichergestellt. Aufwand und Kosten dafür sollen also offensichtlich eingespart werden.

Wir wünschen uns den durchgehenden Geh- und Radweg bis zum Feldweg (FINr. 420) aus dem 1. Entwurf zurück, und damit eine vollständige und sichere Erschließung auch für die Bürger von Roßbachs Osten.

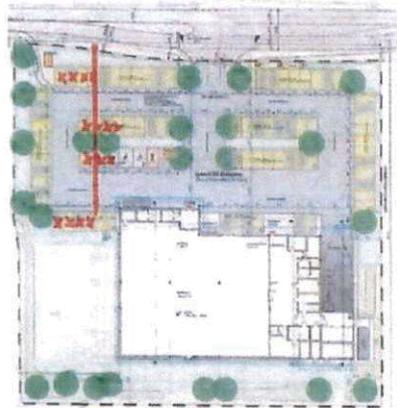
7. Begrenzung der Verkaufsfläche

Unser ausdrücklicher Dank gilt hier der Regierung von Niederbayern, die durch ihre Stellungnahme einen 2. Markt ohne eigenen Eingang und eigene Sozialräume (der nach dem Muster Wallersdorf nur eine Erweiterung des Edeka-Marktes gewesen wäre) zunächst untersagt hat. Allerdings deutet der neue Entwurf darauf hin, dass Edeka/Investor das nicht auf Dauer akzeptieren könnten.

Eine „Grünfläche auf dem Baugrundstück“ kann nach Einschätzung der Anlieger in der Zukunft jederzeit für eine Erweiterung genutzt werden, wenn der LEP geändert würde oder sich anderweitig die Vorgaben hinsichtlich der Vermutungsgrenze von 1.200qm Verkaufsfläche ändern sollten.

Diese „Grünfläche auf dem Baugrundstück“ sollte aus Sicht von uns Anliegern dagegen genutzt werden, um durch dichte Bepflanzung mit Bäumen den von uns gewünschten Sicht- und Lärmschutz herzustellen.

Der von der Regierung geforderte Entfall des 2ten Marktes bietet sogar die Chance das gesamte Projekt im Westen um mindestens 10 m zu kürzen:



Damit wäre der von uns Anliegern gewünschte Grünstreifen erreicht und die dann noch verbleibenden ca. 70 Parkplätze sind für einen Einzelhandelsmarkt in Roßbach mehr als ausreichend.

Schlußbemerkung:

Abschließend dürfen wir nochmals betonen, dass auch wir Anlieger für eine Ansiedelung eines Lebensmittelmarkts in Roßbach sind. Wir wollen diesen nicht verhindern, sondern lediglich die Auswirkungen auf uns Anwohner und das Ortsbild Roßbachs abschwächen und optimieren.

Daher würden wir uns sehr freuen, wenn unsere konstruktiven Vorschläge in das Bebauungsplanverfahren einfließen würden und dies der Investor im Interesse einer höheren Akzeptanz des Projekts in der Bevölkerung akzeptiert.

Wir Anlieger würden uns freuen und wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie als Vertreter aller Bürgerinnen und Bürger den rund 20 m breiten Streifen, der derzeit als „begrünte Fläche auf Baugrundstücken“

bezeichnet ist, in eine „öffentliche Grünfläche“ umwandeln und eine Bepflanzung vorschreiben würden. Zugleich erneuern wir Anlieger unser Angebot, diese Fläche pachten oder kaufen.

Sollten Gespräche mit uns Anliegern gewünscht sein, um eine einvernehmliche Lösung zu finden, sind wir jederzeit dazu bereit.“

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme sämtlicher Anmerkungen.

Im aktuellen Bebauungsplanentwurf wurde der durch Baugrenzen festgesetzte Bauraum reduziert, so dass der geplante Markt nunmehr einen Abstand von ca. 24 m zum westlichen Grundstück mit der Fl. Nr. 11/9 und 11 sowie ca. 15 m zu der Fl. Nr. 11/7 aufweist. Dieser freie Bereich ist als begrünte Fläche dargestellt. Ein Heranrücken des Marktes an das Grundstück Fl.Nr. 11/9 könnte nur über Bebauungsplanänderung erfolgen, die sämtliche Verfahrensschritte zu durchlaufen hätte und in der die Gemeinde sämtliche Belange prüfen und abwägen müsste. An der westlichen und südlichen Grenze sind mind. 2-reihige Gehölzanpflanzungen festgelegt und darüber hinaus noch Bereiche mit Hochstammbäumen definiert. Zur Fl. Nr. 405/6 ist ebenfalls ein Grünstreifen mit natürlichen Entwässerungsmulden und Hochstammbäumen in einer Breite von ca. 4,20 m festgesetzt. Somit entsteht eine „Grünanlage“ zu den benachbarten Grundstücken.

Zu 1.

Richtig ist, dass die Aufstellung der Bauleitpläne in der Planungshoheit der Gemeinde liegt. Die Gemeinde legt im Rahmen ihrer Planungshoheit ihre städtebaulichen Ziele fest. Vorliegend ist es das Ziel der Gemeinde Rossbach, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die aus ihrer Sicht notwendige Ansiedlung eines Nahversorgers zu schaffen (dass dies gewünscht ist, wird von den Verfassern des Schreibens auch ausdrücklich bestätigt). Im Rahmen ihrer Bauleitplanung wägt die Gemeinde ihre städtebaulichen Ziele mit den betroffenen öffentlichen und privaten Belangen ab, um so die betroffenen Belange in einen gerechten Ausgleich zu bringen. Dem ist die Gemeinde Rossbach nachgekommen, insbesondere hat sie die Belange der Anlieger sowie des natur- und Klimaschutzes berücksichtigt. Die städtebaulichen Voraussetzungen sind für diesen Standort optimal – so sei hier die unmittelbare Lage an der Staatsstraße 2115 genannt, welche keinen weiteren Flächenverbrauch in Form von neuen Erschließungsstraßen bedingt. Dies trägt u. a. auch zum Klimaschutz bei. Weitere Festsetzungen, die dem Klimaschutz Rechnung tragen, sind u. a. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen innerhalb der Stellplatzflächen, Entwässerungsmulden innerhalb des Parkplatzes und Grünflächen sowie die Überstellung des Parkplatzes mit Hochstammbäumen. Die festgesetzten Pflanzengrößen entsprechen den gängigen Größen und sind nicht als „kleinste Pflanzgrößen“ definiert. Die in der Stellungnahme gezeigten Bilder stehen mit der vorliegenden Planung in keinerlei Zusammenhang.

Zum dauerhaften Erhalt und zur Pflege ist unter Punkt 3.2.9 der textlichen Festsetzung u. a. enthalten, dass abgestorbene Gehölze durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen sind. Somit wird eine dauerhafte Pflege und Eingrünung garantiert.

Zu 2.

Angemerkt sei, dass der Schalltechnische Bericht von einem anerkannten Fachbüro erstellt wurde und dem aktuell gültigen Standard entspricht. Darin wird konkret für das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben ermittelt, ob dessen Emissionen für die Umgebung zumutbar sind und welche Auflagen notwendig sind, um die gesetzlichen Grenzwerte einzuhalten. Der schalltechnische Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass der Betrieb des Einzelhandels unter Auflagen realisierbar ist. Dies wird durch die Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes, SG 42.1 am Landratsamt Rottal-Inn bestätigt, in der es heißt, dass durch die festgesetzten Auflagen „ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert ist“.

Bei den angesprochenen Immissionsorten auf Seite 4 des Gutachtens handelt es sich um Orte gem. A.1.3 der TA-Lärm/21/. Diese werden als IO bezeichnet und sind alle im Plan auf Seite 4 dargestellt. Bei den angesprochenen Immissionsorten auf Seite 14 des Gutachtens handelt es sich um Ort gem. der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)/66/. Diese werden als IOV bezeichnet und sind im Plan ablesbar. Es handelt sich also um unterschiedliche Immissionsorte auf zum Teil unterschiedlichen Grundstücken – im Gutachten ist dies klar ersichtlich.

Der Schalltechnische Bericht wurde aufgrund des Einwandes durch das Fachbüro auf Grundlage der aktuellsten Betriebsbeschreibung des geplanten Marktes sowie nach Angaben des HLS-Planers für die voraussichtlichen Aggregate im Außenbereich des Marktes noch einmal überprüft und ergänzt. Die Revision 3 des Gutachtens liegt den Beschlussvorschlägen bei und wird bei der Abwägung berücksichtigt. Ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft ist nach wie vor gesichert.

Zu 3.

An der westlichen und südlichen Grenze sind mind. 2-reihige Gehölzanpflanzungen festgelegt und darüber hinaus noch Bereiche mit Hochstammbäumen definiert. Zur Fl. Nr. 405/6 ist ebenfalls ein Grünstreifen mit natürlichen Entwässerungsmulden und Hochstammbäumen in einer Breite von ca. 4,20 m festgesetzt. Somit entsteht eine auf gewerblichen Flächen übliche und ansprechende private Randeingrünung. Die Forderung eines dauerhaften immergrünen Sichtschutzes kann alleine aus Gründen des „Nichtvorhanden-Seins“ von heimischen immergrünen Gehölzen nicht Entsprochen werden und entbehrt jeglicher Grundlage. Die in der Stellungnahme gezeigten Bilder stehen mit der vorliegenden Planung in keinerlei Zusammenhang.

Zu 4.

Die in den Unterlagen beschriebenen Höhen sind korrekt. Es handelt sich um ca.-Angaben, das Gelände ist leicht uneben. Eine Ableitung, dass das wirkliche Gelände im Mittel um 0,55 m unter der für die Festsetzung herangezogene Höhenbezugspunkt liegt, ist nicht richtig, da das Gelände nicht eben ist. Die Straße an der Nordwestecke befindet sich auf der Höhe 343,98, an der Nordostecke auf der Höhe 343,37, die Südostecke weist eine Höhe von 344,58 und die Südwestecke eine Höhe von 344,76. Der festgesetzte Höhenbezugspunkt von 344,00 wird beibehalten. Dass der Markt am südlichen Grenzbereich „in das Gelände eingegraben wird“ ist darüber in den Schnitten zum V+E Plan deutlich zu erkennen.

Zu 5.

Die notwendige Wandhöhe begründet sich immer auch von der jeweiligen Größe – Länge x Breite des Gebäudes und damit der zu erstellenden Dachfläche. Diese muss entsprechend den statischen Erfordernissen ausgebildet werden und definiert so die Dicke des Dachaufbaus. Weiterhin sind die Raumhöhen einzuhalten. Somit ergibt sich u. a. die Gesamthöhe eines Gebäudes. In vorliegender Planung weist das Dach ein Flachdach auf, welches von Nord nach Süd um 2 Prozent fällt – also von 6,96 m auf 5,91.

Zu 6.

Richtig ist, dass durch den Einwand des Staatlichen Bauamts zum ersten Entwurf eine nochmals intensive Betrachtung und Befassung des „Gesamtprojekts Radweg“ ausgelöst wurde, sowohl mit dem Staatlichen Bauamt als auch in der Verwaltung. Ziel ist es nun ein Gesamtkonzept im Zuge der Dorferneuerung und mit dem Staatlichen Bauamt als Planungs- und Lastenträger, den Radweg vom Ort Roßbach bis zur Gemeindegrenze in Siegeldorf mit teils einer anderen Streckenführung zu planen und zu bauen. Eine Anbindung des Verbrauchermarktes ist in dieser Gesamtplanung realisierbar.

Zu 7.

Im Gegensatz zum ursprünglichen Bebauungsplanentwurf ist nach Ziff. 1.1 der planlichen Festsetzungen nur noch ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig. Dementsprechend wurde der Bauraum in der Bebauungsplanzeichnung reduziert und von der westlichen

Grundstücksgrenze abgerückt. In diesem westlichen Bereich ist zum Grundstück Fl.Nr. 11/9 hin nun eine Grünfläche mit Bepflanzungen festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass auf Basis dieses Bebauungsplans nur ein Lebensmittelvollsortimenter entstehen kann. Die festgesetzte Grünfläche kann in der Zukunft nicht jederzeit für eine Erweiterung genutzt werden. Hierfür wäre eine Bebauungsplanänderung erforderlich, die sämtliche Verfahrensschritte zu durchlaufen hätte und in dem die Gemeinde sämtliche Belange prüfen und abwägen müsste.

Die Gemeinde verweist in diesem Zusammenhang auch auf die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 07.11.2023, in der diese bestätigt, dass das Vorhaben in der aktuellen Form den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Eine dichtere Bepflanzung oder Reduzierung der Stellplätze ist seitens der Gemeinde nicht gewünscht und auch nicht notwendig.

Aus der Stellungnahme ist darüber hinaus zu entnehmen, dass der grundsätzliche Wunsch – auch der Unterzeichner – eines Verbrauchermarktes vorhanden ist. Die Anmerkungen/Einwände werden gem. o. g. Ausführungen berücksichtigt; es wird jedoch um Verständnis gebeten, dass die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes im übergeordneten öffentlichen Interesse liegt und deshalb nicht auf sämtliche Wünsche eingegangen werden kann.

Anwesend:	14	Für:	14	Gegen:	0
-----------	----	------	----	--------	---

II. Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben keine Stellungnahmen abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Pfarrkirchen
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung B - Koordination
Bauleitplanung
Benjamin Scharnagl (Förster)
Handwerkskammer NB-OPf
Industrie- und Handelskammer für Niederbayern
Landratsamt Rottal-Inn Fachreferent für Naturschutz
Landratsamt Rottal-Inn Gesundheitsamt
Landratsamt Rottal-Inn Tiefbauabteilung
Landratsamt Rottal-Inn Wasserrecht
Markt Arnstorf
Markt Eichendorf
Gemeinde Johanniskirchen
Stadt Osterhofen
Regionaler Planungsverband
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

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

- Regionaler Planungsverband Landshut vom 14.11.2023
- Gemeinde Aldersbach vom 26.10.2023
- AWV Isar-Inn vom 02.11.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landau a. d. Isar - Pfarrkirchen vom 21.11.2023

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis. Aufgrund der Stellungnahmen, die nicht separat behandelt werden, sind keine Änderungen erforderlich.

Anwesend:	14	Für:	14	Gegen:	0
-----------	----	------	----	--------	---

IV. Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben eine Stellungnahme mit Einwänden oder Hinweisen abgegeben:

- Regierung von Niederbayern, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung vom 07.11.2023
- Landratsamt Rottal-Inn Technischer Umweltschutz, SG 42.1 vom 31.10.2023
- Landratsamt Rottal-Inn Technische Abteilung, SG 41 vom 27.11.2023
- Bayernwerk Netz GmbH vom 28.11.2023
- Staatliches Bauamt Passau vom 06.11.2023
- Deutsche Telekom GmbH Süd PTI 12 vom 26.10.2023
- Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern vom 27.11.2023
- BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Rottal-Inn vom 27.11.2023
- Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Eggenfelden-Töging vom 03.12.2023
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 06.12.2023

1. Regierung von Niederbayern, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Schreiben vom 07.11.23

Auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 31.05.2023 wird verwiesen. Die Planunterlagen wurden dahingehend überarbeitet, dass in dem Gebiet künftig nur noch ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig ist. In dieser Form entspricht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

Hinweis:

Es wird darum gebeten zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Es wird hierbei verwiesen auf das Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme. Die angegebenen Hinweise werden durch die Verwaltung beachtet.

Anwesend:	14	Für:	14	Gegen:	0
-----------	----	------	----	--------	---

2. Landratsamt Rottal-Inn

2.1 Technischer Umweltschutz, SG 42.1
Schreiben vom 31.10.2023

Für den von der Fa. LM3 GmbH vorgesehene EDEKA-Einkaufsmarkt in Roßbach-Ost wird durch die Gemeinde Roßbach der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet für Einzelhandel Roßbach-Ost“ aufgestellt.

Die zugehörigen Parkplätze sind nordseitig in Richtung Münchsdorfer Straße orientiert.

An das Einkaufsmarkt-Gebäude grenzen im Westen und Süden allgemeine Wohngebiete sowie im Norden und Westen Mischgebiete. Östlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Ortschaft Esterndorf mit angrenzendem Gewerbe- und Industriegebiet.

Lärmrelevanten Betriebsanlagen wie Anlieferzone, Gaskühler und Presscontainer sind plangemäß auf der „immissionsschutzfachlich günstigeren“ Ostseite des Gebäudes angeordnet.

Um Lärmkonflikte aufgrund der betriebsspezifischen Emissionen beim Einkaufsmarkt und dem Ruhebedürfnis der Anwohner von vornherein zu vermeiden, wurde parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine entsprechende schalltechnische Untersuchung durch die Fa. GEOPLAN (Schalltechnischer Bericht Nr. S2305057 rev 2) mit Datum vom 09.10.2023 durchgeführt.

Die Gutachterin kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der nachfolgend aufgeführten Immissionsschutzaufgaben „ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert ist“.

(Dies bedeutet, dass die jeweiligen Immissions-Richtwertanteile bzw. Immissionskontingente gem. Seite 5 und 6 des Gutachtens im Umfeld des Einkaufsmarktes eingehalten werden.)

Folgende Immissionsschutzaufgaben werden vorgeschlagen:

1. Der schalltechnische Bericht Nr. S2305057 rev 2 des Ing. Büro GeoPlan vom 09.10.2023 mit den darin zugrunde gelegten Bauweisen und Betriebsvorgaben zum gepl. Einkaufsmarkt ist als Teil der Antragsunterlagen zu sehen und entsprechend zu beachten.
2. Der Gaskühler für den Einkaufsmarkt darf einen Schalleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten.
3. Die Be- und Entlüftung für den Einkaufsmarkt (Auslässe ins Freie) darf einen Schalleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel). Der ist auf den Tagzeitraum (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) zu beschränken.
4. Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr sind auf den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken.
5. Die Öffnungszeiten des Einzelhandels sind auf den Zeitraum von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu beschränken.
6. Die Betriebszeiten des Einzelhandels sind auf den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken.
7. An- und Abfahrten durch Mitarbeiter sind außerhalb der jeweiligen Betriebszeiten nicht zulässig.
8. Die Be- und Entladungen der Waren in der Anlieferzone des Verbrauchermarktes sind mit einem Elektro-Kleinstapler (bzw. E-Ameise) oder Rollcontainern durchzuführen.
9. Die Einkaufswagen-Sammelboxen sind seitlich einzuhausen und zu überdachen.

Hinweis:

In den Festsetzungen (Fassung des Billigungs- und Aufstellungsbeschlusses vom 19.10.2023) wird teilweise von den Auflagenvorschlägen im Gutachten abgewichen (Zulieferzeiten und Betriebszeiten).

Dadurch könnte bei den Festsetzungen Nr. 2.8.5 und 2.8.6 ein Konflikt verursacht werden, dass Mitarbeiter nicht vor 7.00 Uhr anfahren und nicht nach 20:00 Uhr abfahren dürfen!

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme. Das immissionsschutzfachliche Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Festsetzung und Beachtung von bestimmten immissionsschutzfachlichen Auflagen „ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert ist“. Diese Auflagen sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.8 Immissionsschutz festgesetzt.

Bei den Festsetzungen Nr. 2.8.3 und 2.8.5 sind fälschlicherweise andere Zeiten angegeben. Grundlage für diese Zeiten ist das immissionsschutzfachliche Gutachten – die Zeiten werden nachrichtlich richtig aus dem Gutachten in die Unterlagen übernommen.

Anwesend:	14	Für:	14	Gegen:	0
-----------	----	------	----	--------	---

2.2 Technische Abteilung, SG 41

Schreiben vom 27.11.2023

Gegen die vorgelegte Planung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Son-dergebiet für Einzelhandel Roßbach Ost werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben.

Das Vorhaben ist durch den Vorhabens- und Erschließungsplan ausreichend beschrieben. Dadurch wird es abschließend so dargestellt, wie es ausgeführt werden soll. Abweichungen von dieser Planung bedürfen dann einer Befreiung, selbst wenn die übrigen planlichen und textlichen Festsetzungen eingehalten würden.

Werden für verschiedene Festsetzungen Toleranzbereiche bestimmt, so sind diese entsprechend eng zu fassen. Sie sollen nur im Vorfeld noch nicht absehbare Sachverhalte, z. B. Grundstücksbesonderheiten, abdecken.

Außerdem ist folgendes zu beachten:

Begründung:

Zu 2.2:

Die Festsetzung einer GRZ ist überflüssig, da der Vorhaben- und Erschließungsplan bereits das geplante Maß der baulichen Nutzung abschließend beschreibt.

Zugleich ist die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m überflüssig. Die Planung sieht eine maximale Höhe des Gebäudes über dem Höhenbezugspunkt von 6,96 m vor. Da zusätzlich Abweichungen vom Höhenbezugspunkt bis zu 0,25 m zugelassen werden, werden evtl. Unwägbarkeiten aufgefangen. Tatsächlich kann aber die Höhe von 7,50 m nicht erreicht werden.

Zu 2.5:

Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze wird noch von der ursprünglichen Planung mit 1.800 m² Verkaufsfläche ausgegangen. Tatsächlich sind aber nur maximal 1.200 m² geplant.

Zu 2.6:

Die Werbeanlagen sind noch darzustellen. Wenn die genauen Inhalte noch nicht feststehen, kann dies auch durch „Platzhalter“ erfolgen. In der Planung sollt erkennbar sein, wo und in welcher Größe auf dem Gebäude und dem Grundstück Werbeanlagen platziert werden.

Festsetzungen durch Text und Hinweise:

Zu. 1.2:

Diese Festsetzungen sind überflüssig, da der Vorhaben- und Erschließungsplan bereits das geplante Maß der baulichen Nutzung abschließend beschreibt.

Zu. 1.3:

Diese Festsetzungen sind überflüssig, da der Vorhaben- und Erschließungsplan bereits die geplante Bauweise abschließend beschreibt.

Zu. 2.2.4:

Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze wird noch von der ursprünglichen Planung mit 1.800 m² Verkaufsfläche ausgegangen. Tatsächlich sind aber nur maximal 1.200 m² geplant.

Zu 2.7:

Die Werbeanlagen sind auch in den Plänen darzustellen.

Vorhabens- und Erschließungspläne:

Die Werbeanlagen sind auch in den Plänen darzustellen.

Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr

Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen (Ba-yTB), hier Ziff. A 2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A 2.2.1.1/1 „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“, herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, sowie der DIN 14090 zu errichten.“

Beschlussvorschlag:

Begründung:

Zu 2.2: Die Gemeinde möchte neben den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan ihre Rahmenbedingungen für das Vorhaben in den Festsetzungen des Bebauungsplans abstecken. Sie hält daher an der Festsetzung der GRZ fest.

Zu 2.5: Die Berechnung der Stellplätze wird an die tatsächliche Verkaufsfläche von 1.200 m² nachrichtlich angepasst.

Zu 2.6: Die zugelassenen Bereiche für Werbeanlagen sind in der Planzeichnung bereits unter Ziff. 1.3.4 „Flächen für Werbeanlagen“ festgesetzt.

Die Ausgestaltung des Werbewürfels ist in Ziff. 2.7.3 der textlichen Festsetzungen definiert. Die exakte Lage auf dem Gebäude ist nicht notwendig.

Festsetzungen durch Text und Hinweise:

Zu 1.2: Die Gemeinde möchte neben den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan ihre Rahmenbedingungen für das Vorhaben in den Festsetzungen des Bebauungsplans abstecken. Sie hält daher an der Festsetzung der GRZ fest.

Zu 1.3: Die Gemeinde möchte neben den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan ihre Rahmenbedingungen für das Vorhaben in den Festsetzungen des Bebauungsplans abstecken. Sie hält daher an der Festsetzung der GRZ fest.

Zu 2.2.4: Die Berechnung der Stellplätze wird an die tatsächliche Verkaufsfläche von 1.200 m² nachrichtlich angepasst.

Zu 2.7: siehe BV zu 2.6

Vorhabens- und Erschließungspläne:

Im Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss sind die Werbeanlagen ebenfalls bereits dargestellt und textlich beschrieben. Die exakte Lage des Werbewürfels ist nicht im V+E-Plan zu ergänzen. Dieser wird in Ziff. 2.7.3 der textlichen Festsetzungen exakt definiert

Der Hinweis zu den Zugängen, Zufahrten, sowie Rettungswegen und Flächen für die Feuerwehr sind bereits in den Unterlagen unter Hinweise C.17 enthalten.

Anwesend:	14	Für:	14	Gegen:	0
-----------	----	------	----	--------	---

3. Bayernwerk Netz GmbH

Schreiben vom 28.11.2023

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

In dem überplanten Bereich befinden sich von Bayernwerk betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel – Zähleranschluss säule Nr. 27853 – Münchsdorfer Straße - direkt an der Straßen-kante

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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

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

Kabelplanungen

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Der Hinweis soll in der Begründung aufgenommen werden.

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

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

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme aller Punkte. Diese sind zum größten Teil bereits in den Unterlagen enthalten. Noch nicht Enthaltene werden unter den Hinweisen C.19 Bayernwerk Netz GmbH ergänzt.

Anwesend:	14	Für:	14	Gegen:	0
-----------	----	------	----	--------	---

4. Staatliches Bauamt Passau Servicestelle Pfarrkirchen

Schreiben vom 06.11.2023

1. Bau einer Linksabbiegespur

Für die Erschließung des Sondergebietes ist die Errichtung einer Linksabbiegespur im Zuge der St 2115 erforderlich.

Die genauen technischen Details sind weiterhin mit dem Staatlichem Bauamt Passau abzustimmen. Hierfür sind rechtzeitig Lage- und Detailpläne vorzulegen. Die Ausführungsplanung ist an ein kompetentes Ingenieurbüro zu vergeben.

Der Bau der Linksabbiegespur ist aufgrund der Ausweisung des SO notwendig und somit einseitig veranlasst. Die Kosten einschl. der Herstellung der Zufahrt zum SO sind deshalb von der Gemeinde Roßbach zu tragen. Die Gemeinde trägt auch die Kosten für die künftige Erhaltung der zusätzlichen Straßenfläche der St 2115 für die Errichtung der Linksabbiegespur. Diese werden mit einer einmaligen Pauschale abgelöst. Für den Bau der Abbiegespur ist eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung abzuschließen.

2. Zufahrt

Für die Zufahrt ist eine Detailplanung (Lageplan mit Schleppkurven für einen Lkw und Längsschnitt) zusammen mit einem Detailplan für die gepl. Linksabbiegespur zur Abstimmung vorzulegen.

3. zu Nr. 2.3.4 der Festsetzungen für Einfriedungen

Der Mindestabstand von Toranlagen / Schranken zum FBR der St 2115 sollte 5,0 m betragen, damit ein Pkw zum Öffnen der Schranke halten kann, ohne den Verkehr auf der Staatsstraße zu behindern.

4. Werbung

Innerhalb des Sichtfeldes zur St 2115 dürfen keine Werbeanlagen angeordnet werden. Die Position der Fahnenmaste und des freistehenden Zufahrtspylons ist hinsichtlich des geforderten Sichtfeldes von 200 m Richtung Untergrafendorf zu überprüfen.

Rechtsgrundlagen:
BayStrWG
RAST 06

Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Die Errichtung einer Linksabbiegespur ist bereits geplant und in der Planzeichnung dargestellt. Ein entsprechendes Ingenieurbüro ist bereits beauftragt. Eine Abstimmung hinsichtlich der technischen Details zwischen dem Ingenieurbüro und dem Straßenbauamt findet statt und wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Eine Kostenübernahme für die Errichtung der Abbiegespur durch die Gemeinde Rossbach findet statt. Die entsprechende Vereinbarung für den Bau der Abbiegespur zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung wird abgeschlossen.

Zu 2.

Detaillabstimmungen zwischen dem Ingenieurbüro und dem Straßenbauamt finden in der Erschließungsplanung statt.

Zu 3.

Der Hinweis zum Mindestabstand von Toranlagen / Schranken zum FBR der St 2115 von 5,0 m wird unter den textlichen Festsetzungen 2.3.4 ergänzt.

Zu 4.

Die Lage der Fahnenmaste und des Einfahrtspylones wurden im Zuge vor der öffentlichen Auslegung überprüft. Diese befinden sich außerhalb des Sichtfeldes. Es sind keine weiteren Änderungen notwendig.

Anwesend:	14	Für:	14	Gegen:	0
-----------	----	------	----	--------	---

5. Deutsche Telekom GmbH Süd PTI 12

Schreiben vom 26.10.2023

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 wird wie folgt Stellung genommen:

WICHTIG:

Umgehend nach Bekanntwerden soll ein aktualisierter Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für das geplante Neubaugebiet zugesendet werden.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass rechtzeitig Telekommunikationsprodukte gebucht werden können.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

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

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

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

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

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

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Es wird besonders darauf aufmerksam gemacht, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

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

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

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

Es wird beantragt sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme.

Anwesend:	14	Für:	14	Gegen:	0
-----------	----	------	----	--------	---

6. Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern

Schreiben vom 27.11.2023

Verweis auf die Stellungnahme vom 17.05.2023.

Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes zur Stärkung der Nahversorgung wird grundsätzlich begrüßt. Es ist jedoch darauf zu achten, dass dadurch keine Konkurrenz zu bestehenden Geschäften wie Bäcker oder Metzger in der Gemeinde entsteht. Diese sind entsprechend in die Planungen mit einzubinden.

Um den Flächenverbrauch zu minimieren, wird angeregt, dass Stellplätze für PKW entweder als Tiefgarage unter das Gebäude oder über den Verkaufsflächen im OG zu errichten sind.

Beschlussvorschlag:

Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich um eine Ergänzung des Nahversorgungsangebotes. Ein eigener Bäcker ist nicht geplant. Die örtlichen Betriebe werden dahingehend berücksichtigt, dass auch deren lokale Produkte innerhalb des Nahversorgungsmarktes angeboten werden sollen. Es wird eine Zusammenarbeit mit den örtlichen Handwerksbetrieben (Metzger, Bäcker) angestrebt.

Erdgeschossige Bauten werden in d. R. besser von Kunden angenommen, als solche über Rampen, Treppen oder Aufzüge Erschlossenen. Für diese notwendige Erschließung solcher Gebäude wären dann zusätzlich Rampen, Treppen, Aufzüge, etc. notwendig.

Anwesend:	14	Für:	14	Gegen:	0
-----------	----	------	----	--------	---

7. BUND Naturschutz Kreisgruppe Rottal-Inn

Schreiben vom 27.11.2023

In Bayern werden täglich ca. 10 ha unverbauter Fläche „verbraucht“. Aus diesem Grund wird auch das „Sondergebiet für Einzelhandel Roßbach-Ost“ sehr kritisch gesehen. Sollte es zum Bau des Einzelhandelsunternehmens kommen wird auf die folgenden Punkte hingewiesen:

1. Photovoltaikanlagen auf dem Dach oder an der Fassade.
2. An den Parkflächen sollten, auch zur Beschattung, entweder Photovoltaik Bedachungen installiert werden oder hohe, trockenheitsresistente Baumarten gepflanzt werden.
3. Die Überdachung mit PV könnte zum Aufladen der E-Autos genutzt werden.
4. Sollte eine Photovoltaikanlage auf dem Dach oder der Fassade nicht möglich sein, wird eine Fassadenbegrünung und eine Dachbepflanzung zum besseren Klimaschutz vorgeschlagen.
5. Die Pflanzung einer Hecke mit heimischen Straucharten zu den angrenzenden Privathäusern ist dringend notwendig: Artenschutz – Sichtschutz – Lärmschutz.
6. Die Pflege der Pflanzungen ist zu überprüfen. Das vorgeschlagene Bewässerungsset für Hochstämme ist dringend zu empfehlen.
7. Keine Versiegelung der Fläche, sondern Verwendung von wasserdurchlässigen Steinen, z.B. Rasengittersteine.
8. Es wird hingewiesen auf die in Zukunft immer nötiger werdenden Regenwasserkreisläufe, siehe [www. gruen-in-die-stadt.de/schwammstadt/](http://www.gruen-in-die-stadt.de/schwammstadt/)

Beschlussvorschlag:

Zu 1. und 4.

Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ist geplant und vorgesehen.

Zu 2. und 3.

In den textlichen Festsetzungen 3.2.2 und folgende sind u. a. stadtklimaverträgliche Bäume festgesetzt. Überdachungen der Stellplätze mit PV-Modulen sind aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen. Die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetzes (GEIG) im Hinblick auf § 7 Punkt 1 (mind. jeder 3. Stellplatz muss mit einer Leitungsinfrastruktur ausgestattet sein) sowie Punkt 2 (mind. 1 Ladepunkt muss errichtet werden) werden erfüllt.

Zu 5. und 6. und 7.

Die Pflanzung einer Hecke aus heimischen Straucharten ist sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen enthalten. Das Baumbewässerungsset ist unter Ziff. 3.2.4 der textlichen Festsetzungen enthalten, die Ausführung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise unter Ziff. 2.2.2 textlichen Festsetzungen

Zu 8.

Kenntnisnahme. Sämtliches anfallendes Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück gepuffert und versickert. Somit wird dem gemachten Hinweis vollumfänglich Rechnung getragen.

Anwesend:	14	Für:	14	Gegen:	0
-----------	----	------	----	--------	---

8. Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Eggenfelden-Töging

Schreiben vom 03.12.2023

Die Planung führt zu einem Verbrauch guter landwirtschaftlicher Nutzfläche. Diese stellt die Wirtschaftsgrundlage der dort ansässigen Betriebe dar. Bei der Umsetzung ist deshalb verstärkt auf eine Minimierung des Flächenverbrauches durch Projekt- und Ausgleichsflächen zu achten, zumal landwirtschaftliche Flächen eine endliche Ressource sind und daher nicht vermehrt werden können. Wir fordern, den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten – vor allem bei der Wahl und Ausweisung von Ausgleichsflächen, eine Zersiedelung durch Lückenschluss zu verhindern und vorrangig vorhandenen Leerstand im Dorfzentrum zu vermeiden. Zusätzlich sollte im BBP auf die Artikel 47 ff. AGBGB verwiesen werden, welche die gesetzliche Grundlage für Baumpflanzungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen bilden.

Weitere Bedenken gegen o.g. Projekt bestehen nicht!

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme. Auf die Minimierung des Flächenverbrauches wird in der Planung u. a. geachtet, in dem auf dem Grundstück u. a. größere Grünflächen sowie verschiedene Begrünungs- und Durchgründungsmaßnahmen ausgewiesen werden oder eine örtliche Versickerung des Oberflächenwassers festgesetzt wird. Weitere Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung unter Punkt 3.6 beschrieben und in der Planung beachtet. Ausgleichsflächen in Höhe von 3.150 m² werden festgesetzt. Ein Verweis auf Artikel 47 ff. AGBGB ist unter C.6 der Hinweise bereits enthalten.

Anwesend:	14	Für:	14	Gegen:	0
-----------	----	------	----	--------	---

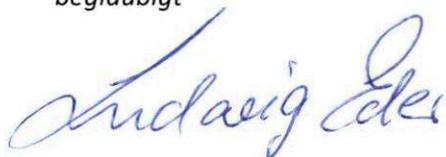
Rechtslage: Abwägung § 1 Abs. 7 BauGB; § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Der Gemeinderat erhält Kenntnis von den erhobenen Einwendungen bzw. Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die in der Zeit vom 31.10.2023 bis 05.12.2023 eingegangen sind. Die Schriftsätze werden alle einzeln verlesen und auch die Abwägungsergebnisse. Über die einzelnen Abwägungen erfolgt gleich im Anschluss die Aussprache und es wird jeweils gleich nach Verlesen und Aussprache abgestimmt und das Stimmergebnis vermerkt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

Die Übereinstimmung dieses Auszugs mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt



1. Bürgermeister, Ludwig Eder | Roßbach, den 1. Februar 2024