



# BESCHLUSSBUCHAUSZUG

## 40. NIEDERSCHRIFT

### Seite 1 von 24

Gremium: Gemeinderat

Sitzungsdatum: 4. Mai 2023

Anwesende, ordnungsgemäß geladene Mitglieder: 12

Status: Öffentliche Sitzung

Aktenzeichen: 6102.18

4. Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauBG), Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplan "WA, SO, GE Münchsdorf West"; Beschlussfassungen

**Sachverhalt:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, sowie der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 21.12.2022 bis 26.01.2023 (Art. 3 Abs. 2 BauGB) statt.  
verlesener Text wird hier angefügt:

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

##### 1. Herr Günther Jakob und Frau Andrea Pichlmaier-Jakob (19.01.2023)

„wir zeigen die anwaltliche Vertretung von Herrn Günther Jakob und Frau Andrea Pichlmaier-Jakob, Rosenweg 6, 94439 Roßbach, an. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir in der **Anlage** bei.

Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 173. Daneben nutzen unsere Mandanten die angrenzenden Flurnummern 215/1, 216/2 und 216/3 des Herrn Klaus Penzkofer als Garten. Die weiterhin angrenzende Flurnummer 214/1 (Baumbestand) haben unsere Mandanten gepachtet.

Unsere Mandanten haben bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Einwendungen erhoben. Ihre Abwägungsentscheidung hierzu vom 02.05.2022 liegt uns vor. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Vergleich zu dem ursprünglichen Planentwurf einzelne Punkte geändert wurden. Gleichwohl sind die negativen Auswirkungen der beabsichtigten Planung für unsere Mandanten noch erheblich, so dass weiterhin die folgenden

#### Einwendungen

erhoben werden:

##### 1. Gebäudehöhe, zulässige Vollgeschosse

In dem unmittelbar an das Grundstück unseres Mandanten angrenzenden SO/PH sollen 3 Vollgeschosse zulässig sein, daneben die Errichtung eines Staffelgeschosses bei aufgesetztem Flachdach. Im weiter nördlich befindlichen Bereich WA 3 sollen sogar 4 Vollgeschossen zulässig sein. Eine solche Dimensionierung ist in keiner Weise ortsüblich und fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. Es ist nachvollziehbar, dass die Gemeinde hier mit dem „Prinzip des Flächensparens“ argumentiert; gleichwohl sind derart ausufernde Gebäudehöhen für unsere Mandanten als Nachbarn sehr belastend.

Das angrenzend an das Grundstück unserer Mandanten vorgesehene Altenheim wird aufgrund seiner massiven Gestaltung und des geringen Abstandes erdrückende Wirkung zu Lasten des Grundstücks unserer

Mandanten entfallen. Zu berücksichtigen ist insofern nicht nur das bereits bestehende Wohnhaus unserer Mandanten; vielmehr ist auch auf die angrenzenden Flurnummern – den Gartenbereich unserer Mandanten – abzustellen. Dieser Bereich könnte grundsätzlich bebaut werden. Aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplans „Am Schlossfeld“ ist im hier maßgeblichen Bereich entlang der Straße aber lediglich eine eingeschossige Bebauung mit Dachausbau zulässig. Unmittelbar neben dem jetzt geplanten Altenheim könnte eine solche Bebauung aber kaum realistisch angedacht werden. Der angrenzende Koloss würde ein etwaiges eingeschossiges Wohnhaus förmlich erdrücken. Faktisch wird daher eine Bebauung in diesem Bereich durch die jetzt vorgesehene Bauleitplanung dauerhaft unmöglich gemacht.

Es wird dringend angeregt, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Bereich SO/PH noch auf 2 zu reduzieren. Gleichzeitig sollte die absolute Gebäudehöhe von 15 m auf 11 m reduziert werden.

## 2. Höhenbezugspunkt

Im Vergleich zur früheren Fassung des Bebauungsplanes wurde im maßgeblichen Bereich SO/PH der Höhenbezugspunkt von 363,5 m auf 364 m verändert. Es ist bewusst, dass das Gelände im maßgeblichen Bereich leicht abschüssig ist. Gleichwohl sollte, um noch höhere Bauten zu vermeiden, der Höhenbezugspunkt bei 363,5 m belassen werden.

Eine Reduzierung der Gebäudehöhe könnte im Ergebnis auch dadurch erreicht werden, dass der Bauherr das Bauwerk etwas in der Erde versenkt. In ähnlicher Weise wurde dies von der Firma FF-Systembau gehandhabt. Hierbei handelt es sich nach Ansicht der Mandanten um ein Musterbeispiel an gelungener Integration. Das Gebäude wurde in der Fläche versenkt, so dass die umliegenden Wohngebäude nicht überragt werden. Derartige Ansätze wären auch im vorliegenden Fall des geplanten Altenheims wünschenswert.

## 3. Baugrenzen

In der Abwägung führen Sie aus, dass die Baugrenze östlich um 4 m zurückgenommen worden sei. Dies ist im Vergleich zur früheren Planzeichnung aber nicht ersichtlich. An welcher Stelle soll dies erfolgt sein? Eingefügt wurde – soweit ersichtlich – nur der Grünstreifen.

Jedenfalls wird angeregt, die Baugrenze für das Hauptgebäude noch weiter nach Westen hin zu verschieben, um einen etwas größeren Abstand zum Grundstück unserer Mandanten zu erreichen. Der durch die Abstandsvorschriften der Bayerischen Bauordnung vermittelte Schutz ist im vorliegenden Fall im Hinblick auf den massiven, geplanten Baukörper unzureichend. Bereits eine geringe Verschiebung der Baugrenze nach Westen hin würde einen erheblichen positiven Effekt für unsere Mandanten haben.

## 4. Flächen für Nebengebäude

Dass uneingeschränkt im gesamten nördlichen Bereich des Gebiets SO/PH die Errichtung von Nebengebäuden zulässig sein soll, wird zu einer weiteren Verdichtung der Bebauung führen. Werden dort speziell im Grenzbereich nach Osten hin Nebengebäude errichtet, so wird hierdurch der Eindruck einer geschlossenen Bebauung in Richtung Grundstücks unserer Mandanten entstehen.

Wir regen daher dringend an, auch im Hinblick auf die Zulassung von Nebengebäuden etwas zurückhaltender zu planen und auch hier einen Abstand zur Ostgrenze hin verbindlich vorzuschreiben.

## 5. Schattenwurf

Aufgrund der Lage des geplanten Altenheims südlich bzw. südwestlich des Wohnhauses unserer Mandanten wird eine empfindliche Beschattung des Grundstücks unserer Mandanten die Folge sein. Zumindest der Gartenbereich – der ja grundsätzlich auch Bauland wäre – wird stark verschattet werden. Auch insofern bieten die Abstandsvorschriften der Bayerischen Bauordnung nur unzureichend Schutz.

Im Rahmen der Abwägung hatten Sie angekündigt, den Schattenwurf durch Gebäude nochmals genauer zu überprüfen. Ist dies erfolgt? Wie ist hier das Ergebnis?

Wir bitten Sie, diese Punkte noch zugunsten unserer Mandantschaft zu berücksichtigen. Unsere Mandanten sind keine Gegner der beabsichtigten Bauleitplanung; es geht lediglich darum, die entstehenden Beeinträchtigungen aufgrund der angrenzenden Bebauung auf ein verträgliches Maß abzumildern.“

### Vollmacht und Einverständniserklärung gemäß DSGVO

Ich/Wir erteile(n) hiermit den

Rechtsanwälten Kempfler & Kempfler

**Hubert Kempfler, Bernhard Hartsperger, Dr. Markus Tändler,  
Verena Jäger, Angelika Kubitschek, Christoph Bauer, Stadtplatz 6, 84307  
Eggenfelden, Telefon (08721) 12520, Telefax (08721) 125225**

in Sachen

gegen

wegen

Vollmacht.

- Jäger / Pöllmann - Jäger*  
*Gute Rufbahn*  
*Planung WA/SO/GE Mietvertrag - Werk*  
*+ FN Plan - Andly*
- zur Prozessführung (u.a. nach §§ 61 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
  - zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften;
  - zur Vertretung in sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art (insbesondere in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer);
  - zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen) im Zusammenhang mit der oben unter „wegen ...“ genannten Angelegenheit;
  - zur Akteneinsicht;
  - zur Stellung von Strafanträgen sowie zu deren Rücknahme, zur Vertretung als Nebenkläger in einem Strafverfahren;

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Zwangsvollstreckungs-, Kostenfestsetzungs-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs-, Hinterlegungs- und Interventionsverfahren sowie Insolvenz- und Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen (ausgenommen Entgegennahme von Kfz-Restwertangeboten), die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Werksachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen.

Mir ist bekannt, dass die allgemeinen Geschäftsbedingungen der RAe Kempfler & Kempfler, welche in den Kanzleiräumen zur Einsichtnahme aufliegen, Bestandteil dieses Anwaltsvertrages geworden sind. Ich erkläre bereits zum jetzigen Zeitpunkt, dass ich meine sämtlichen Forderungen, welche mir aus dieser Angelegenheit gegenüber dem Gegner, der Justizkasse oder anderen erstattungspflichtigen Dritten zustehen, in Höhe deren Honoraransprüche an die RAe Kempfler & Kempfler abtrete. Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, die Abtretung im Namen des Auftraggebers dem Zahlungspflichtigen mitzuteilen.

Es besteht Einverständnis damit, dass zur Vereinfachung trotz der damit verbundenen Gefahr der Kenntnisnahme durch Dritte die Kommunikation auch per E-Mail geführt werden kann. Insoweit wird der Anwalt von der Verpflichtung zur Verschwiegenheit entbunden.

In der Kanzlei des Anwalts werden die Daten des/der Vollmachtgeber gespeichert. Der/die Vollmachtgeber erklärt/erklären sich hiermit einverstanden. Er/Sie wurde/n darüber informiert, dass die Einwilligung jederzeit widerrufen werden kann. Es wird auf die Hinweise zum Datenschutz verwiesen, die in der Kanzlei aushängen, sowie unter <https://www.kempfler.de/datenschutz/erklarung.php> eingesehen werden können. Sofern gewünscht, händigen wir Ihnen diese Hinweise zum Datenschutz gerne auch in Papierform aus.

Eggenfelden,

*M. A. 23*

*Verena Pöllmann-Jäger*  
(Unterschrift)

*Christoph Bauer*

### **Abwägung:**

#### **Zu 1. Gebäudehöhe, zulässige Vollgeschosse**

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich noch einmal mit den festgesetzten Geschossen/Höhen im Bebauungsplan auseinandergesetzt und reduziert aus städtebaulichen Gründen die Geschossanzahl im WA 3 von vier auf drei Vollgeschosse.

Die Gemeinde berücksichtigt die Belange der angrenzenden Grundstückseigentümer. Nicht richtig ist ihr Einwand, dass im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Am Schlossfeld“ lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässig ist. Der Bebauungsplan setzt überwiegend zwei Vollgeschosse und lediglich in der südlichen Baureihe ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss fest. Insofern sieht die Gemeinde nicht, dass die neu hinzukommende Bebauung auf die östlich bestehende Bebauung eine erdrückende Wirkung ausübt. Das Wohnhaus der Einwender liegt nicht direkt östlich des Pflegeheims, so dass dieses auch aus diesem Grund keine erdrückende Wirkung auf das Wohnhaus der Einwender haben kann. Im Übrigen werden die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten, so dass auch hierdurch sichergestellt wird, dass gesunde Wohnverhältnisse erhalten bleiben. Darüber hinaus wird mit einer GRZ von 0,4 das Maß der Überbauung sehr gering gehalten, um eine massive Bebauung zu verhindern.

#### **Zu 2. Höhenbezugspunkt**

Dem Einwand wird gefolgt. Der untere Höhenbezugspunkt wird bei 363,5 m belassen.

Ein Absenken der Gebäude ist aufgrund der Bodenverhältnisse als schwierig anzusehen. Besonders der Sondergebietskomplex bedarf einer Ebenerdigkeit. Aufgrund der überwiegend eingeschränkten Mobilität der Patienten werden ansonsten zusätzliche Einrichtungen notwendig, um die Höhendifferenzen zu überwinden.

#### **Zu 3. Baugrenzen**

Im SO PH wurde die Baugrenze um 4 m zurückgenommen, sodass man auf einen Gesamtabstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze von 7 m kommt. Zum Stand der ersten Abwägung war angedacht, die Baugrenze entlang der gesamten Ostgrenze weiter nach Westen zu verschieben, also auch im WA. Jedoch hat man im Lauf der weiteren Planung wieder Abstand davon genommen. Auf eine Verschiebung der Baugrenze weiter nach Westen wird aufgrund der Wahrung von Flexibilität und Gleichberechtigung verzichtet. Zudem wird auf der Fl. Nr. 173/4 ebenfalls bis zu vier Meter an die Grundstücksgrenze gebaut. Schlussendlich wurde hier als Kompromiss die Baugrenze von 3 m auf 4 m zurückgenommen und ein verbindlicher Grünstreifen festgesetzt.

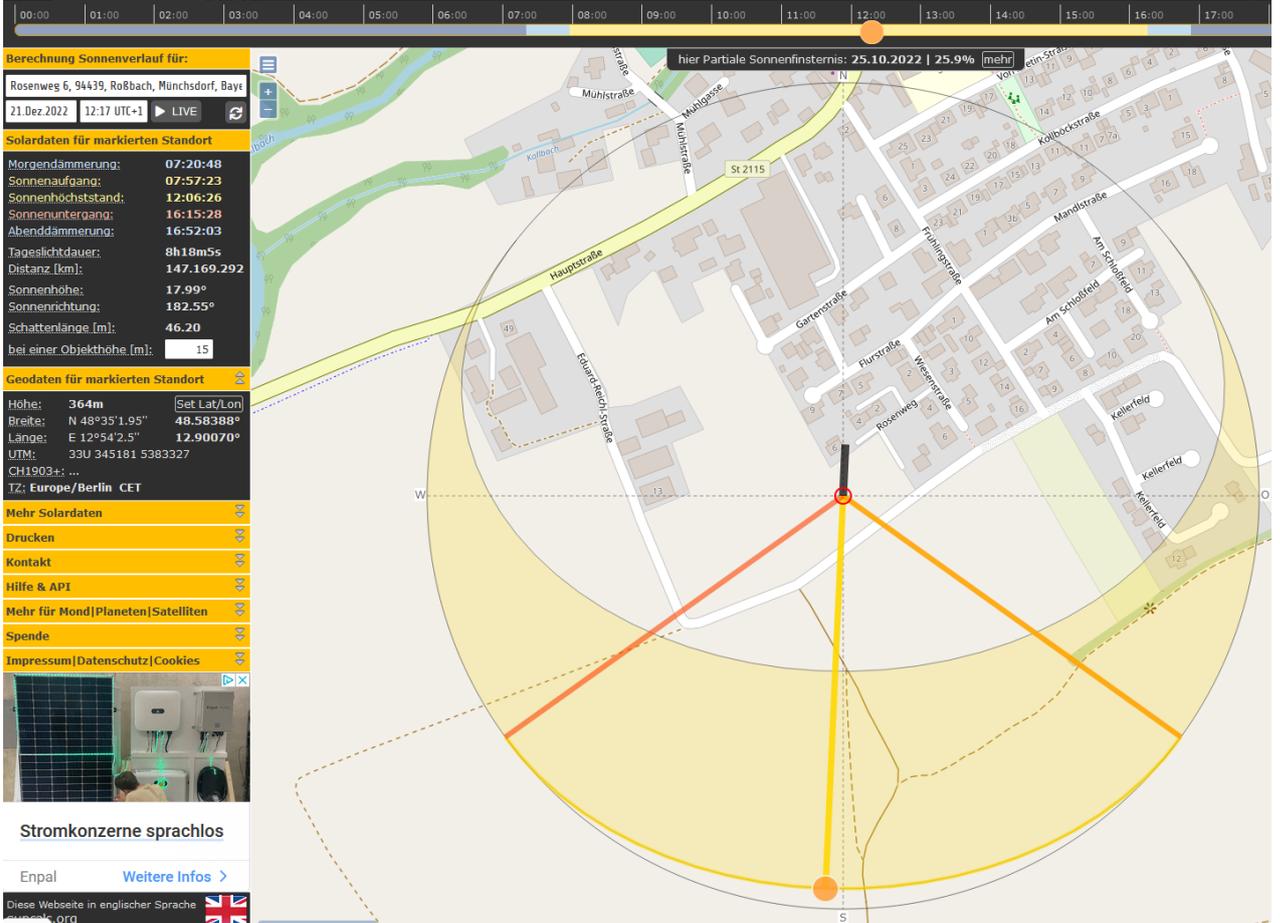
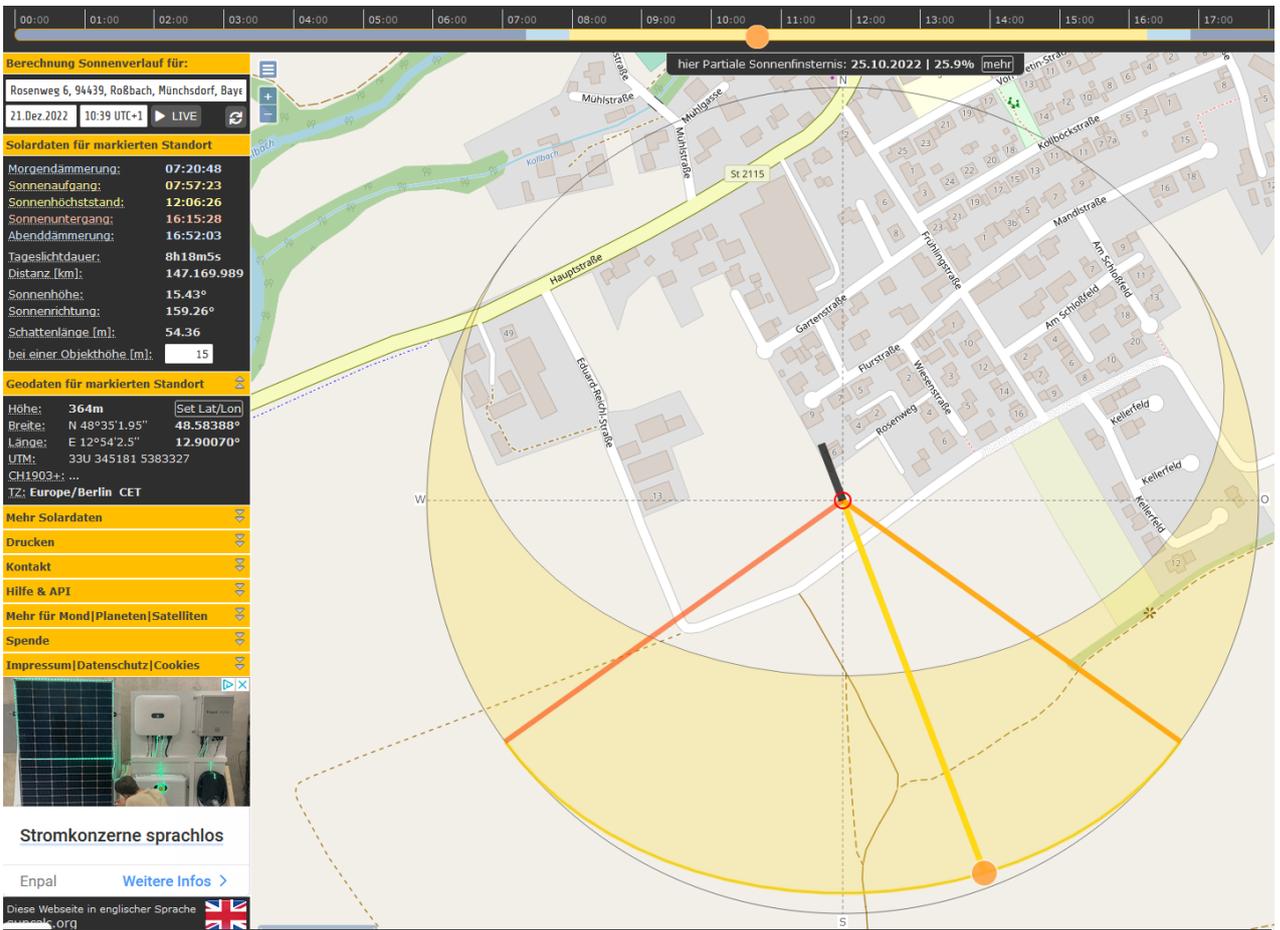
#### **Zu 4. Flächen für Nebengebäude**

Die Zulässigkeit gilt nicht für Nebengebäude, sondern für Nebenanlagen nach der Planzeichenverordnung und ist insbesondere für die Bereitstellung von Stellplätzen gedacht.

Auch hier wird mit dem verpflichtenden Grünstreifen ein Mindestabstand gewahrt.

#### **Zu 5. Schattenwurf**

Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf Verschattungsfreiheit. Betrachtet man, mithilfe der online Simulation „Sonnenverlauf.de“, den „worst case“, also den niedrigsten Sonnenstand am 21.12 bei einer Gebäudehöhe von 15 m im SO PH, lässt sich über eine Simulation des Sonnenverlaufs sehen, dass das Wohnhaus kaum vom Schattenwurf betroffen ist. Die restlichen Grundstücke sind temporär davon betroffen. Aber diese kurzzeitige, lokale Verschattung ist hinzunehmen. Zudem werfen die Gehölze selbst Schatten auf das Grundstück und tragen zu einer zusätzlichen Verschattung bei. Betrachtet man den Schattenverlauf bei einer direkt angrenzenden südlichen Bebauung ist das Wohnhaus wesentlich mehr Verschattung betroffen als bei dieser Planung.



Die Gemeinde würdigt die Interessen der Einwender und berücksichtigt diese soweit städtebaulich vertretbar (Geschossigkeit, Höhenbezugspunkt). Im Übrigen sieht sie die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele, insbesondere die Schaffung eines Pflegeheims als so gewichtig an, als

dass es gewisse Beeinträchtigungen des Eigentumsrechts der Einwender rechtfertigt. Die Gemeinde hat die Belange der Einwender ausführlich abgewogen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

## **2. Herr Konrad Stadler (26.01.2023)**

„wie bereits besprochen sind wir mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes für unseren Bereich Bushof nicht einverstanden.

Wir hatten zu Beginn des Verfahrens unsere Vorstellungen in einem Planausschnitt kommuniziert. Siehe Anlage Vorschlag Bushof Mückenhausen.

Von unseren Vorschlägen wurde im Bebauungsplan nichts aufgenommen bzw. umgesetzt. Eine Abstimmung mit uns hat seitens des Bebauungsplanerstellers nicht stattgefunden, bzw. wurden unsere Hinweise alle ignoriert – siehe unsere emails vom 08.12.2021, 10.01.2022 und 14.01.2022.

Es wurde die Baugrenze nach Norden anders festgesetzt.

Die Wandhöhe und die Geschoszahl wurden anders festgesetzt, es wurde auch gar nicht versucht das aufzunehmen obwohl im 1. Entwurf im Baugebiet eine IV Geschossige Bebauung vorgesehen war.

Der Bereich um das Wohnhaus wurde als Geb festgesetzt. Herr Mückenhausen wollte das Wohnhaus zu einem Wohnheim für Arbeiter umbauen. Das wurde an den Bebauungsplanersteller bereits am 08. 12. unmittelbar nachdem wir den Vorentwurf erhalten haben, mitgeteilt. Siehe email vom 08.12.2021.

Unsere Bitte hier eine entsprechende Ausnahme aufzunehmen oder den Bereich als MI festzusetzen wurde nicht beachtet.

Die Festsetzung im Bebauungsplan hier Wohnen für den Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonal zu ermöglichen macht für uns keinen Sinn.

Wir werden daher einer Grundstücksabtretung für einen Radweg oder die Zufahrt nicht zustimmen.“

### **Abwägung:**

Die nördliche Baugrenze musste aufgrund der Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße und der Stellungnahme des Staatlichen Bauamts zum Vorentwurf auf 15 m gemessen vom Straßenrand, zurückgenommen werden.

Die Gemeinde Roßbach möchte aus Gründen, die sich auf die Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes beziehen und den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Zwecken dienen, den dörflichen Charakter und das Verhältnis von Fläche zu Höhe der gewerblichen Hallen vernünftig gestalten. Es soll die Gleichberechtigung der Gewerbegebiete untereinander gewahrt bleiben. Daher wird innerhalb der gewerblichen Nutzung weiterhin die Zulassung von zwei Vollgeschossen als gerechtfertigt angesehen, zumal eine höhere Wandhöhe von 8 m bereits zugestanden wird. Eine Hallenhöhe von 8 m ist ausreichend für den Unterstand von Bussen. Mit einer Wandhöhe von 12 m und dem Zugeständnis von drei Vollgeschossen, würde es nicht nur zu einem Übertreten der direkt anschließenden nachbarlichen Bebauung kommen, sondern auch zu einer weiteren Verschärfung der Abstandsflächen und des Brandschutzes.

Bezüglich des angesprochenen, bereits bestehenden Wohnhauses wurden als Kompromiss drei Vollgeschosse und eine Wandhöhe von 12 m zugestanden. Zudem wurde die maximale Geschosanzahl im gesamten Geltungsbereich aus städtebaulichen Gründen auf drei reduziert.

Die Aussage, dass der Bereich um das Wohnhaus als Geb festgesetzt wurde, kann nicht nachvollzogen werden. Im Teilgebiet GE 1.1 wurden ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Bereitschaftspersonal zugelassen und somit eine zulässige Ausnahmeregelung geschaffen, weil dieser Belang als wichtig erkannt wird, um ausreichend Schlafmöglichkeiten für Personal/ Betriebsinhaber zu Verfügung stellen und gesetzlich vorgeschriebene Ruhezeiten einhalten zu können. Zudem handelt es sich im GE 1.1 um ein separates Gebäude, welches nicht mit dem gewerblichen Betrieb zusammenhängt. Aufenthaltsräume und vor allem Schlafräume über den Gewerbehallen des GE 1.2 anzubringen, wird schon allein aus

immissionsschutzrechtlichen Gründen bedenklich gesehen, weil aufgrund von Lärmübertragung innerhalb des Gebäudes keine Erholungswirkung möglich sein kann.

Die Festsetzung eines MI im Bereich GE 1.1 ist nicht möglich, da angesichts der geringen Größe des Gebiets eine Nutzungsmischung entsprechend eines MI nicht möglich ist.

Die Gemeinde hat sich zwischenzeitlich mit dem Grundstückeigentümer in Verbindung gesetzt und eine beiderseits zufriedenstellende Lösung gefunden.

Abstimmungsergebnis: 12:0

**Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben oder nicht geantwortet:**

1. **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**
2. **Amt für ländliche Entwicklung**
3. **Bayerischer Bauernverband Eggenfelden**
4. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**
5. **Bayernwerk**
6. **Bund Naturschutz Rottal-Inn**
7. **Markt Arnstorf**
8. **Gemeinde Johanniskirchen**
9. **Handelskammer Niederbayern-Oberpfalz**
10. **Markt Eichendorf**
11. **Staatliches Bauamt Passau**
12. **Stadt Osterhofen**

Die Gemeinde Roßbach geht davon aus, dass bei den o. g. Trägern öffentliche Belange durch die Planung nicht berührt werden.

**Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch ohne Einwände oder Änderungshinweise zur Planung:**

**13. Gemeinde Aldersbach (28.12.2022)**

„im Dezember 2021 wurde die Gemeinde Aldersbach bereits frühzeitig über die Änderung des Flächennutzungsplanes Deckblatt Nr. 18 sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes WA/SO/GE Münchsdorf-West beteiligt. In der Gemeinderatssitzung vom 26.01.2022 wurde das Bauleitplanverfahren behandelt, wobei der Gemeinderat hierzu keine Bedenken äußerte (siehe Anlagen).“

Seitens der Gemeinde Aldersbach bestehen hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes – Deckblatt Nr. 18 und Aufstellung des Bebauungsplanes „WA/SO/GE Münchsdorf-West“ weiterhin keine Bedenken.“

**Abwägung:**

Kein Einwand. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

**14. Regierung von Niederbayern – Sebastian Bauer (30.12.2022)**

„die Gemeinde Roßbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA, SO, GE Münchsdorf West“, um in dem Ortsteil Münchsdorf die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung, für Wohnangebote, für die Gewinnung von erneuerbaren Energien sowie ein medizinisches Versorgungs- und ein Nahversorgungsangebot zu schaffen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst. Der in Teilbereichen des Plangebietes bestehende Bebauungsplan wird zurückgenommen.“

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und entspricht den Anforderungen des Landesentwicklungsprogrammes bezüglich der Anbindung neuer Siedlungseinheiten (vgl. LEP, 3.3 Z).

Die Hinweise der höheren Landesplanungsbehörde aus der Stellungnahme vom 14.01.2022 wurden berücksichtigt. Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

*Hinweis:*

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulicher Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.“

**Abwägung:**

Kein Einwand. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ein Exemplar sowohl in Papierform als auch digital nach Inkrafttreten zur Verfügung gestellt.

Abstimmungsergebnis: 12:0

**15. Regionaler Planungsverband Landshut – Peter Dreier (30.12.2022)**

„die Gemeinde Roßbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA, SO, GE Münchsdorf West“, um in dem Ortsteil Münchsdorf die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung, für Wohnangebote, für die Gewinnung von erneuerbaren Energien sowie ein medizinisches Versorgungs- und ein Nahversorgungsangebot zu schaffen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst. Der in Teilbereichen des Plangebietes bestehende Bebauungsplan wird zurückgenommen.“

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und entspricht den Anforderungen des Landesentwicklungsprogrammes bezüglich der Anbindung neuer Siedlungseinheiten (vgl. LEP, 3.3 Z). Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.“

**Abwägung:**

Kein Einwand. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

**16. Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn – Andrea Regirt (02.01.2023)**

„vielen Dank für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren – Aufstellung des Bebauungsplans „WA/SO/GE Münchsdorf-West“. Von Seiten des Abfallwirtschaftsverbandes Isar-Inn bestehen keine Einwendungen.“

**Abwägung:**

Kein Einwand. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

**17. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landau a. d. Isar-Pfarrkirchen – Jürgen Fischer (09.01.2023)**

„das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfarrkirchen nimmt zu o. g. Verfahren wie folgt Stellung: Keine Einwände, auf eine weitere Beteiligung im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) wird verzichtet.“

**Abwägung:**

Keine Einwände. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

**18. Landratsamt Rottal-Inn, Sachgebiet 41.3, Baugenehmigung, Bauleitplanung, Denkmalschutz – Monika Mayer (11.01.2023)**

„beiliegende Stellungnahme der Technischen Abteilung und des Technischen Umweltschutzes erhalten Sie mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung.

Seitens der Tiefbauabteilung und des Fachreferenten für Naturschutz werden keine Einwendungen erhoben.“

**Abwägung:**

Keine Einwände. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der Technischen Abteilung sowie des Technischen Umweltschutzes werden separat behandelt.

Abstimmungsergebnis: 12:0

**Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben mit Einwänden oder Änderungshinweisen zur Planung:**

**19. Staatliches Bauamt Passau Servicestelle Pfarrkirchen – Dr. Susanne Schmidhuber (22.12.2022)**

„in der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 15.12.2021 zum Vorentwurf für den Bebauungsplan „WA, SO, GE Münchsdorf West“ wurde der Bau einer Linksabbiegespur von der St 2115 in die Eduard-Reichl-Straße gefordert. Diese ist im Bebauungsplan nicht erkennbar und betextet. Es ist zwar eine Fahrbahnaufweitung für die Linksabbiegespur dargestellt, jedoch sollte die **geplante Linksabbiegespur auch zeichnerisch und textlich** dargestellt werden. Ich bitte Sie dies noch ergänzen zu lassen.

Die übrigen im Schreiben vom 15.12.2021 aufgeführten Einwendungen des Staatlichen Bauamtes wurden in die Fassung vom 15.12.2022 eingearbeitet.“

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt und die geplante Linksabbiegespur zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan dargestellt.

Abstimmungsergebnis: 12:0

**20. Telekom Deutschland GmbH – Marianne Hofmann (22.12.2022)**

„vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 21.12.2022 per E-Mail bei uns eingegangen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten,

dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

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

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



**Abwägung:**

Kein Einwand. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an entsprechender Stelle aufgenommen. Eine weitere Beteiligung und Abstimmung wird berücksichtigt und erfolgt im weiteren Verlauf der Planung.

Abstimmungsergebnis: 12:0

**21. Landratsamt Rottal-Inn, Sachgebiet 41, Baugenehmigung, Bauleitplanung, Gutachterausschuß – Peter Hofer (30.12.2022)**

„gegen die vorgelegte Planung zur Aufstellung des BP WA, SO, GE Münchsdorf West müssen grundsätzliche Einwände erhoben werden. Einerseits wird auf die bereits zur Änderung des FNP mit Deckblatt Nr. 18 erhobenen Einwände bzgl. der Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungsarten zueinander verwiesen.

Durch die neue Planung wird der Bebauungsplan Gewerbegebiet Münchschorf überplant. Dieser muß in einem eigenen Verfahren aufgehoben werden. Durch die neue Planung wird aus dem bisherigen Gewerbegebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Da sich in diesem schon Betriebe angesiedelt haben, erfolgt durch die Änderung des Gebietstyps ein massiver Eingriff in deren Eigentumsrechte. Bei Nichtaufhebung des BP Gewerbegebiet Münchschorf bleibt dieser weiterhin gültig mit allen darin getroffenen Festsetzungen.

Außerdem ist folgendes zu beachten:

**Textteil:**

**Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:**

Zu 1.2.4

Die hier erfolgte Definition der Wandhöhe ist nicht anwendbar. Oberer Bezugspunkt ist grundsätzlich der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachfläche und nicht mit der untersten Dachhaut.

Zu 1.3.2

Bei der Zulässigkeit von Anlagen außerhalb der Baugrenzen ist wohl gemeint, daß die GRZ nicht über das zugelassene Maß hinaus überschritten wird.

Zu 1.8.2

Es erschließt sich nicht, warum Dachbegrünung nur bis zu einer GH von 8 m verpflichtend vorgeschrieben ist.

Zugleich sollte erläutert werden, welche Nebenanlagen sind gemeint sind.

Zu 2.1

Gibt es einen besonderen Grund, warum die maximal zulässige Dachneigung für Flachdächer einmal bei 2° liegt und das andere Mal bei 5°. Entsprechend beginnen Pultdächer einmal bei 2° und dann bei 5°.

Zu 2.5.1

Aus Art. 7 Abs. 1 BayDschG ergibt sich für den Bauherrn eine **öffentlich-rechtliche** Verpflichtung, eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen. Der Verweis auf das Privatrecht ist falsch. Gemeint ist wohl, daß sich der Bauherr von sich aus um die notwendige Erlaubnis kümmern muß. Das sollte auch entsprechend formuliert werden.

**Begründung:**

Zu 5.6.1.3

Den möglichen Geschoßwohnungsbau in WA als Lärmschutzriegel zwischen dem GEE 1 und dem SO GZ+BW+SH/PH aufzuführen, ist mehr als fragwürdig. Zum einen ist nicht sicher, daß dieses Gebäude zur Nutzungsaufnahme des geplanten Gesundheits- und Pflegezentrums schon steht und auch als durchgehender Riegel in der maximal zulässigen Höhe errichtet wird. Zum anderen werden damit die Schutzbedürfnisse der Bewohner des Geschoßwohnungsbaus abgewertet.

Zu 5.6.2

Hier ist ein Mischgebiet geplant. Allerdings geht aus der Erläuterung hervor, daß es sich um eine Erweiterungsfläche des Betriebs im westlich angrenzenden Ge 1 handelt. Der Gebietstyp ist somit nicht zutreffend. Da es sich um ein faktisches Gewerbegebiet handeln wird muß es auch als solches bezeichnet werden. Ob bei einer Ausweisung als GE rein gewerbliche Nutzungen genehmigt werden können, ist mehr als fraglich.

Zugleich spricht auch die Flächengröße gegen die Ausweisung eines Mischgebietes. Es wird wohl nur eine Bauparzelle entstehen. Dort entsteht dann entweder Wohnbebauung, was einem WA oder WR entspräche. Oder es entsteht ein Gewerbebetrieb, also ein GE.

**Plan:**

Zur südlichen Grenze des Plangebietes werden 3 Vollgeschoße erlaubt. Dies verträgt sich nicht mit einem angemessenen Übergang der bebauten Flächen zur freien Landschaft-

Ob es angemessen ist, daß für das geplante Gesundheits- und Pflegezentrum die Haupteinfahrt durch ein Gewerbegebiet führt, ist fraglich.

Für WA 3 und SO EZ sollten Stellplatzflächen festgelegt werden, da diese sonst nur als unbefestigte, begrünte Flächen ausgeführt werden dürfen.

Das WA 3 weist nördlich des Baufeldes eine große, nicht bebaubare Fläche auf. Dies steht offensichtlich im Widerspruch zum Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

In den Nutzungsschablonen werden die Kürzel D, ED und GB verwendet. Dies sind zu erläutern. – Was ist E, D, GB? Falls mit GB Geschosswohnungsbau gemeint ist, wird darauf hingewiesen, daß dies keine baurechtlich anwendbare Gebäudekategorie ist. Auch ein Einzelhaus kann ein Geschosswohnungsbau sein. Die Festsetzung GB hat keine Bindungswirkung, da sie weder aus der BauNVO abgeleitet ist noch eindeutig definiert ist.

Laut Protokoll des Scooping-Termins vom 09.07.2020 sollte die Gartenstraße nicht weitergeführt werden. Lediglich eine fußläufige Verbindung sollte geschaffen werden.

**Seitens der Brandschutzstelle ist folgender Einwand zu dringend beachten:**

Ab 4 Geschossen wird ein Gebäude regelmäßig in die Gebäudeklasse 4 fallen. Bei ungünstigem Gelände und größeren Geschosshöhen kann dies im Einzelfall auch schon bei 3 Geschossen der Fall sein. Als Folge können die oberen Geschosse im Brandfall nur mit einer Drehleiter erreicht werden. Die nächstgelegene Feuerwehr mit einer Drehleiter ist die Feuerwehr Arnstorf. Eine Überprüfung durch die Brandschutzdienststelle ergab, daß die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist von **10 Minuten** durch die Feuerwehr Arnstorf nicht eingehalten werden kann.

Somit ist der Brandschutz nicht gewährleistet. Gebäude deren oberste Decke im Mittel mehr als 7 m über Gelände ist, wären nicht genehmigungsfähig. Wieso von einer Hilfsfrist von 12 Minuten ausgegangen wird, erschließt sich nicht.“

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einwände auf Flächennutzungsplanebene werden separat behandelt.

Eine separate Aufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Münchsdorf“ ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan „WA, SO, GE Münchsdorf West“ überplant das Gebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Münchsdorf“ vollständig und ersetzt damit diesen ursprünglichen Bebauungsplan. Die Gemeinde hat geprüft, dass durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets die in diesem Gebiet bestehenden Gewerbebetriebe nicht beeinträchtigt werden.

**Textteil:**

**Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:**

Zu 1.2.4

Die Definition der Wandhöhe wird geändert. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachfläche definiert.

Zu 1.3.2

Ziff. 1.3.2 soll lediglich Regelungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen enthalten. Insofern wird der Teilsatz zur Überschreitung der GRZ gelöscht.

Zu 1.8.2

Dachbegrünung wird bis zu einer Höhe von acht Metern verbindlich festgesetzt, da die Begrünung unter Berücksichtigung der umliegenden

Gebäudehöhen nur bis zu dieser Höhe eine kleinklimatische Wirkung erzielt. Bei einer höher gelegenen Dachbegrünung würde der Bezug zum Baugebiet verloren gehen.

Der Begriff Nebenanlagen umfasst sowohl Nebenanlagen (Mülltonnenhäuschen und ähnliches) nach § 14 BauNVO als auch Stellplätze Garagen, Carports nach § 12 BauNVO. Zur besseren Verständlichkeit werden diese Begriffe entsprechend ergänzt.

Zu 2.1

Die Gradangaben wurden zusammengefasst, um auch den Bestand zu berücksichtigen.

Zu 2.5.1

Der Wortlaut wird in eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Bauherrn korrigiert.

### **Begründung:**

Zu 5.6.1.3

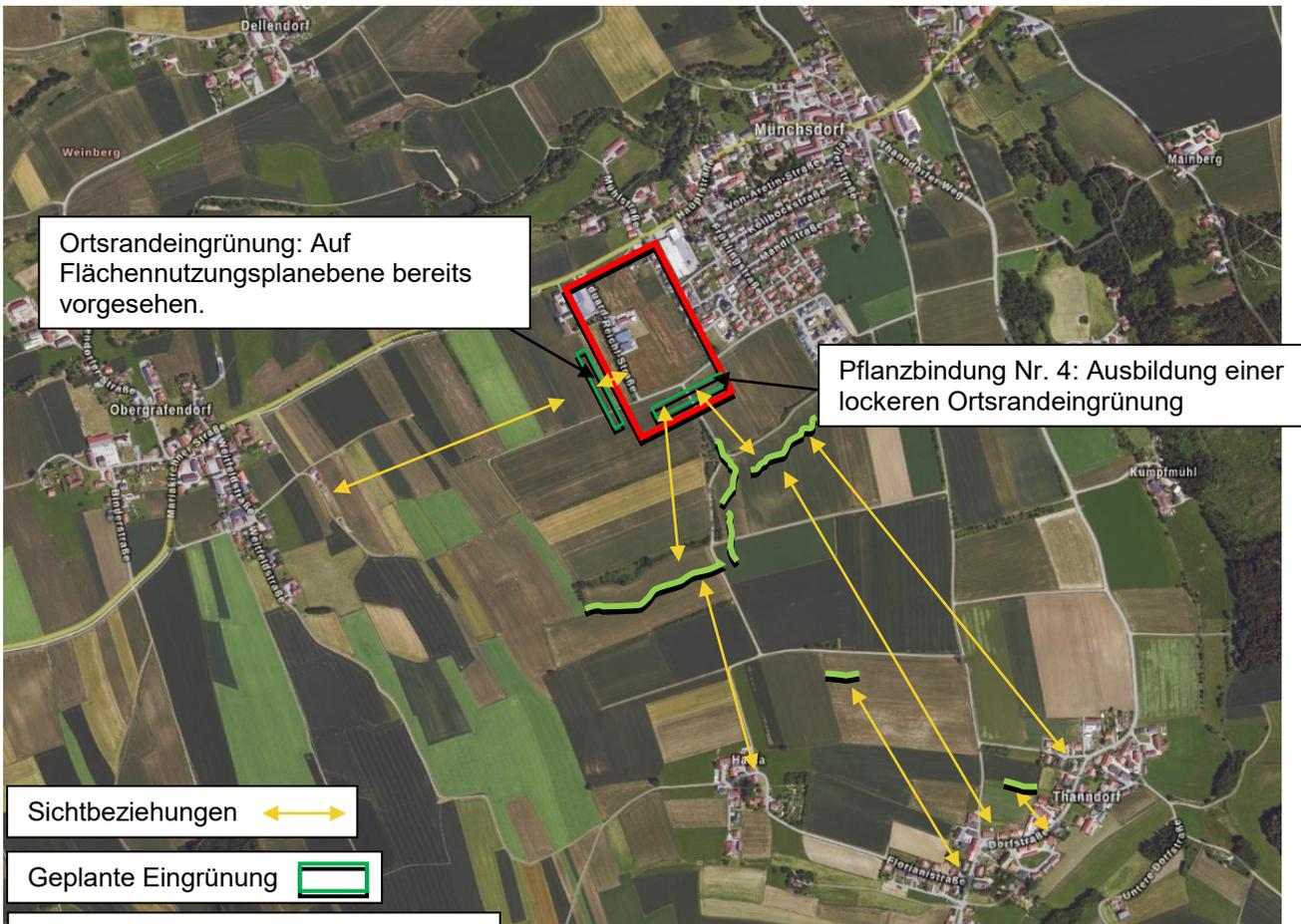
Angesichts der zahlreichen Einwendungen hat sich die Gemeinde noch einmal mit der Höhe der baulichen Anlagen im WA 3 auseinandergesetzt und die Geschossanzahl aus städtebaulichen Gründen von vier auf drei Geschosse reduziert. Die Begründung ist insofern unglücklich formuliert, als die Bebauung im WA 3 nach der von der Gemeinde eingeholten schalltechnischen Untersuchung der Firma C. Hentschel Consult weder als Lärmschutzriegel erforderlich noch von der Gemeinde als solche beabsichtigt ist. Die Begründung wird insofern geändert.

Zu 5.6.2

Zutreffend ist, dass sich auf der als Mischgebiet festgesetzten Fläche gewerbliche Nutzung bedingt durch ein Wachstum des Gewerbetriebs im GEe 1 ansiedeln können soll. Die gewerbliche Nutzung soll sich allerdings nicht über das gesamte Mischgebiet erstrecken, sondern es soll sich im Übergang zu den östlich hiervon festgesetzten Wohngebieten eine Mischnutzung entwickeln. Dies ist bei der Flächengröße (2.305 m<sup>2</sup>) des Gebiets durchaus möglich und von der Gemeinde städtebaulich gewünscht. Die Begründung wird in diesem Punkt ergänzt.

### **Plan:**

Der Einwand wird gesehen. Jedoch sieht die Gemeinde Roßbach die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele, insbesondere die Schaffung eines Pflegeheims als so gewichtig an, dass es gewisse Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Festsetzung von drei Vollgeschosse rechtfertigt. Gebäude zur Nutzung medizinischer/pflegerischer Versorgung werden oft mit Gerätschaften ausgestattet, die eine höhere lichte Höhe der Geschosse benötigen. Außerdem kann eine Störung des Landschaftsbildes mit Bepflanzung abgemildert und Sichtbeziehungen zu umliegenden Dörfern unterbunden werden.



Ortsrandeingrünung bereits auf Flächennutzungsplanebene aufgegriffen worden.

Innerhalb des südlichen Geltungsbereiches der Sondergebiete SO GZ, SO PW, SO BW/SH und SO PH soll durch eine lockere Bepflanzung das Stilelement der „Geliehenen Landschaft“ zum Tragen kommen. So können vorhandene Grünstrukturen für die zukünftigen Anwohner auch außerhalb der Gartenanlage bewusst in das Blickfeld gerückt und in den eher beengten Raum eben dieser mit einbezogen werden. Sie öffnet sich so ins Weite und steigert den positiven Effekt des Fernblickes.

Gleichzeitig wird die Sichtbeziehung zu anderen dörflichen Strukturen aufgrund von bereits vorhandenen Gehölzstrukturen unterbrochen.

Somit entsteht ein Kompromiss zwischen den zu schützenden Belangen.

Die Erschließung des Gesundheits- und Pflegezentrums wird nicht durch ein Gewerbegebiet, sondern an einem Gewerbegebiet vorbeigeführt. Dieser Weg der Erschließung wurde gewählt, um keine zusätzliche Versiegelung auszulösen. Auf diese Weise ist nämlich eine Weiterführung der Eduard-Reichl-Straße ausreichend. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass bei Patienten die Behandlung und die Räumlichkeiten bzw. die Außenanlagen der Praxis im Fokus stehen und der Weg dahin nachrangig ist.

Sowohl für das WA 3 als auch das SO EZ werden geräumige Flächen für Nebenanlagen und somit u. a. auch Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt (Planzeichen Ziff. 3). Um dies Klarzustellen, werden diese textlich nochmals aufgeführt.

Bei dem nördlichen Bereich des WA 3 handelt es sich nicht um eine nicht überbaubare Fläche, sondern um eine Fläche für Nebenanlagen.

Die Kürzel D und ED sind der Planzeichenverordnung entnommen und werden unter 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen erläutert.

Die Bezeichnung GB bezeichnet Geschosswohnungsbau. Dem Einwand wird gefolgt und die Bauweise auf E für Einzelhaus korrigiert.

Im Verlauf der Planung hat sich herausgestellt, dass mit einer befahrbaren Verbindung der Verkehr wesentlich schneller aus dem Siedlungsgebiet geführt werden kann.

#### **Zu den Hinweisen seitens der Brandschutzstelle:**

Für die Gebäude im WA 3 und dem Sondergebietskomplex für Pflege wird ein zweiter baulicher Rettungsweg vorgeschrieben, um den Brandschutz gewährleisten zu können. Hier ist mit Bauantrag ein Brandschutzkonzept vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

#### **22. Landratsamt Rottal Inn, Sachgebiet 42.1, Abteilung Technischer Umweltschutz – Manuel Brunner (04.01.2023)**

„Gegenüber dem letzten Planentwurf vom 15.12.2021 wird das ursprünglich geplante GE 2 im Westen herausgenommen und lediglich der südliche Teil als Sondergebiet für Energie (SO „E“) ausgewiesen. Das SO „GZ, BW, SH/PH“ wurde Richtung Osten bis zur Geltungsbereichsgrenze vergrößert und in SO „GZ“, SO „PW“, SO „BW/SH“ und SO „PH“ unterteilt.

Das bisher im Südosten als WA 2.2 dargestellte allgemeine Wohngebiet wurde als Sondergebiet Pflegeheim (SO „PW“) in den Sondergebietskomplex integriert.

Das WA 1 wird parzelliert in WA 1.1, 1.2, 1.3 und WA 2.1 ist nun WA 2.

Entlang der östlichen Grenze wird zudem ein Grünstreifen festgesetzt, um eine grenznahe Bebauung mit Nebenanlagen zu unterbinden.

Das zentral gelegenen GE 2 wird in ein Mischgebiet MI geändert.

Hinsichtlich potentieller Lärmbelastigung ausgehend vom Plangebiet bzw. einwirkend auf das Plangebiet durch die unmittelbar nördlich gelegene Staatsstraße St 2115 (Hauptstraße) wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Fachbüro C. Hentschel Consult vom 07.11.2022 beigelegt.

#### Lärmbelastung ausgehend vom Vorhaben:

Um das Plangebiet hinsichtlich der Emissionen sinnvoll zu gliedern, wurde im Rahmen der o.g. Prognose eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für die GE und SO-Flächen (Einzelhandel und Energie) durchgeführt.

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für Tag und Nacht wurde richtungsabhängig für verschiedene Abstrahlrichtungen (AR Nord, AR West, AR Ost, AR Süd, SR Süd ( $SO_{PH}$ )) angegeben, je nach Abstand der Parzellen zu den schutzbedürftigen Nutzungen.

Da auf Fl. Nr. 91 bereits ein Gewerbebetrieb angesiedelt ist, wurde für die Immissionsorte 1 bis 6 (außerhalb des B-Plans) eine Vorbelastung angenommen und damit der jeweilige Immissionsrichtwert um 3 dB(A) reduziert.

Bzgl. dem geplanten WA 3 wird nochmals darauf hingewiesen, dass Wohnen neben Gewerbe nicht mehr den heutigen Planungsgrundsätzen entspricht und zudem der Geschosswohnungsbau nicht als Lärmschutzriegel fungieren kann.

Zum einen ist die Schutzwürdigkeit der südlich gelegenen Sondergebiete PW und BW/SH ebenfalls mit WA angegeben und zum anderen können passive Lärmschutzmaßnahmen wie eine planungsorientierte Baumweise (z. B. Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite) nur bei Verkehrslärm und nicht bei Gewerbelärm angewandt werden.

Hier wird ausdrücklich nochmal auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes v. 13.01.2022 verwiesen und entsprechend die Abänderung des geplanten Wohngebietes WA 3 in ein Mischgebiet MI zur Diskussion gestellt.

Betriebsleiterwohnungen sind nunmehr (durch Wegfallen des GE 2) in den Gebieten GE 1.1, GE 1 und GE 2 ausnahmsweise zulässig.

Diesbezüglich wird ebenfalls auf die Ausführungen des technischen Umweltschutzes in der Stellungnahme v. 13.01.2022 hingewiesen.

#### Lärmbelastung auf das Vorhaben:

Die o.a. schalltechnische Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Verkehrsanlagen (St 2115) kam zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts bei freier Schallausbreitung im gesamten Geltungsbereich innerhalb der Baugrenzen durchgehend eingehalten werden können.

#### Redaktioneller Hinweis:

Entgegen den Ausführungen auf S. 44 in der Begründung (Nr. 5.12.7) ist der aktuellste Stand des Gutachtens von C. Hentschel Consult November 2022“

#### Abwägung:

Die Abänderung des WA 3 in ein MI wurde bereits in Betracht gezogen. Dies würde allerdings nicht der in dem Bereich beabsichtigten Wohnnutzung entsprechen. Eine Durchmischung mit Gewerbe ist hier nicht gewünscht. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Bebauung im WA 3 nicht als Lärmschutzriegel fungieren kann. Dies ist nach dem Gutachten der Firma C.Hentschel Consult auch nicht notwendig. Die Begründung wird dementsprechend angepasst werden. Es mag sein, dass ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe nicht ideal ist; allerdings befindet sich angrenzend an das WA 3 lediglich ein eingeschränktes Gewerbe- sowie ein Mischgebiet, und es wurde gutachterlich geprüft, dass ein Nebeneinander der Nutzungen möglich und miteinander verträglich ist.

Die Lärmbelastung durch die Verkehrsanlagen wird durchgehend eingehalten somit sind hier keine Beeinträchtigungen zu befürchten.

Der Stand des schalltechnischen Gutachtens von C. Hentschel Consult wird korrigiert.

Abstimmungsergebnis: 12:0

### **23. Landratsamt Rottal-Inn, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Verwaltungsvollzug - Brandschutzdienststelle– René Lippeck (11.01.2023)**

„in Bezug zum oben genannten Bebauungsplan und in Ergänzung der Stellungnahme von Herrn Kreisbaumeister Peter Hofer – Landratsamt Rottal Inn – SG 41 Bauamt vom 30.12.2022, hier insbesondere zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr und der damit verbundenen Hilfsfrist nehme ich wie folgt Stellung.

Die nachfolgende Stellungnahme ist nicht abschließend und entbindet weder die Entwurfsverfasser des Bebauungsplans noch die zuständige Kommune von ihrer Verantwortung.

#### **1. Hilfsfrist**

In den Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht (S. 47) zum Bebauungsplan, wird unter Nr. 5.14 „Brandschutz“ eine falsche Rechtsnorm verwendet. Zur Annahme der gesicherten Hilfsfrist durch das Hubrettungsfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr Arnstorf (Markt Arnstorf), wurde fälschlicherweise die Hilfsfrist von 12 Minuten nach § 2 der Verordnung zur Ausführung des Bayerischen Rettungsdienstgesetzes (AV-BayRDG) herangezogen.

Für die Bewertung der Hilfsfrist des abwehrenden Brandschutzes, sprich der Feuerwehr, sind hier jedoch die rechtlichen Vorgaben des Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) in Verbindung mit den Konkretisierungen der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Sport und Integration über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) maßgebend. Gemäß Nr. 1.2 „Hilfsfrist“ der VollzBekBayFwG zu Art. 1 „Aufgaben der Gemeinden“ BayFwG, ist in diesem Fall für die Menschenrettung, die Brandbekämpfung und die technische Hilfe eine Hilfsfrist von **10 Minuten** bindend.

Wie der beiliegenden Bewertung der Hilfsfrist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu entnehmen ist, kann die erforderliche Hilfsfrist von 10 Minuten ab Eingang des Notrufs bei der Leitstelle durch die Freiwillige Feuerwehr Arnstorf nicht sichergestellt werden.

Das Hubrettungsfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr Arnstorf kann daher zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für die im Bebauungsplan möglichen Gebäude, deren Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberkante liegt, nicht angesetzt werden. Zudem wäre bei der dauerhaften Übertragung der Pflichtaufgabe nach Abs. 1 BayFwG, hier zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges durch das Hubrettungsfahrzeug aus dem Zuständigkeitsbereich des Markt Arnstorf, eine Zweckvereinbarung nach Art. 1 Abs. 4 BayFwG in Verbindung mit Nr. 1.7 der VollzBekBayFwG vorzuweisen.

## **2. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr**

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan zu den möglichen Gebäudehöhen und Sonderbauten, sowie in Ergänzung des in der Stellungnahme des Kreisbaumeisters bereits beschriebenen Einwands, sind folgende Hinweise dringend zu beachten.

Die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist auf dem Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplans unter Einhaltung der Hilfsfrist, nur über tragbare Rettungsgeräte, hier die „vierteilige Steckleiter“ möglich.

Die örtlich zuständige und nächstgelegene Feuerwehr, hier die Freiwillige Feuerwehr Münchsdorf, führt als tragbares Rettungsgerät auf dem Einsatzfahrzeug eine 4-teilige Steckleiter mit.

Die Rettungshöhe der vierteiligen Steckleiter liegt entgegen den rechtlichen Bestimmungen des Art. 31 Abs. 3 Bayerischen Bauordnung bei ca. 7 Metern (sh. Abbildung rechts, Bildquelle: Feuerwehr-Dienstvorschrift – FeDV 10).

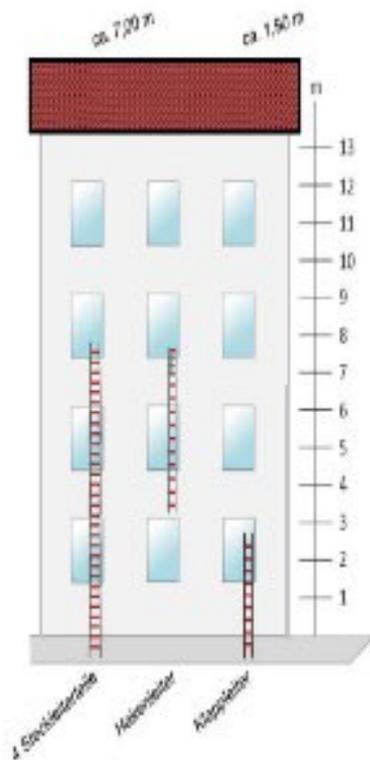
Gemäß Art. 31 Abs. 3 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) dürfen Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberkante liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Zudem ist auch bei Sonderbauten der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen – vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO. Dies wäre zum Beispiel, wie die im Bebauungsplan angeführten möglichen Sonderbauten Seniorenheim und Betreutes Wohnen (Art. 2 Abs. 4 ff BayBO).

Der o.g. Sachverhalt wurde am 11. Januar 2023 mit der zuständigen Entwurfsverfasserin, Frau Mühlstraßer vom ausführenden Planungsbüro COPLAN AG telefonisch erörtert.“

### **Abwägung:**

Zu 1. Hilfsfrist und 2. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr

Um die Einhaltung der Hilfsfrist gewährleisten zu können, wird für die Gebäude im WA 3 und dem Sondergebietskomplex ein zweiter baulicher Rettungsweg verpflichtend festgeschrieben.



Abstimmungsergebnis: 12:0

### **24. Bayernwerk Netz GmbH - Katja Böhme (17.01.2023)**

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

Die Betriebsführung/Der Netzbetrieb des Stromnetzes liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

### **Kabeln**

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

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, 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 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 von FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GE125.

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

### **Kabelplanungen**

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, 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.

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

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftspor-tal.html>

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

### **Abwägung:**

Kein Einwand. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an entsprechender Stelle aufgenommen. Eine weitere Beteiligung und Abstimmung wird berücksichtigt und erfolgt im weiteren Verlauf der Planung.

Abstimmungsergebnis: 12:0

### **25. Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern – Ines Altmann (19.01.2023)**

„das Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern nimmt zu dem von der Gemeinde vorgelegten B-Plan wie folgt Stellung:

Die Planungen der Kommune berühren derzeit keine Planungen des Amtes für Ländliche Entwicklung Niederbayern.

Wir empfehlen der Kommune jedoch wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und Verwendung von erneuerbaren Energien zu berücksichtigen. Bei der Erstellung von Gebäudekonzepten sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs ab Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung)

- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Zudem weisen wir insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien an Gebäuden erfüllt werden.

Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Mittels großflächiger Verglasungen, transparenter Wärmedämmung (TWD) oder sonstigen baulichen Maßnahmen nach Süden und wenig Verglasung bzw. überwiegend geschlossenen Fassaden nach Norden, können Gebäudeorientierungen und Bauweise einen wertvollen Beitrag zur passiven Sonnenenergienutzung liefern. Um mögliche Überhitzung der Innenräume in Sommermonaten entgegenzuwirken, empfehlen sich außenliegende, technische Verschattungssysteme und Pflanzmaßnahmen.“

#### **Abwägung:**

Keine Einwände. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auch die Installation einer PV-Anlage auf dem Dach sowie eine Dach- und/oder Fassadenbegründung wird angeregt, kann jedoch nicht verbindlich festgesetzt werden, da hierfür die gesetzlichen Grundlagen fehlen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

### **26. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Marijana Schmidt (23.01.2023)**

„mit Emails vom 20. und 21.12.2022 übersandten Sie uns die Unterlagen für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit DB 18 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Münchsdorf West mit der Bitte um Stellungnahme. Mit Schreiben vom 21.01.2022 hatten wir erstmalig zu dem Verfahren Stellung genommen. Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:

Es wird darauf hingewiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch in den Planungsgebieten kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß §37 WHG nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert werden.

Die Geländehöhe des Bebauungsplans liegt in bei ~355 mNN. Der Druckwasserspiegel des tertiären Hauptgrundwasservorkommens liegt auf ~359 - 364 mNN. Gemäß §49 Abs. 1 WHG ist bei Arbeiten, die sich unmittelbar auf das Grundwasser auswirken können, eine Bohranzeige beim Landratsamt Rottal-Inn zu stellen. Aufgrund der relativen Höhenlage des Grundwasservorkommens sind Einwirkungen auf das Grundwasser im Vorfeld der Baumaßnahmen zu prüfen und ggf. wasserrechtliche Genehmigungen dafür einzuholen. Sofern tatsächlich in tertiäres Grundwasser eingegriffen wird, reicht ein vereinfachtes Verfahren nicht aus.

Gemäß Ihrem Schreiben vom 17.11.2022 (Zeichen: 863-072922) an das Landratsamt Rottal-Inn ist die Wasserversorgung der Gemeinde Roßbach „an der absoluten Kapazitätsgrenze“ angelangt. Der Anschluss des geplanten Wohn- und Gewerbegebiets an die öffentliche Wasserversorgung würde diese demnach vollständig überlasten und ist daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht daher derzeit nicht zustimmungsfähig.

Mit Bescheid vom 09.11.2022 wurde der Gemeinde Roßbach das Wasserrecht zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus

dem OT Münchsdorf in die Kollbach erteilt. In den darin enthaltenen Flächen ist das neue Gewerbegebiet nicht enthalten. Entsprechend ist eine Überrechnung der geplanten Einleitungen nötig. Bitte stimmen Sie sich hierzu mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Hr. Moosbauer (0991 2504 122) ab.“

#### **Abwägung:**

Im Hinblick auf die Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen sind eigenverantwortlich Vorkehrungsmaßnahmen zu treffen.

Ein Abfließen von den höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen in den Geltungsbereich wird durch die quer verlaufende Straße sowie einen parallel hierzu verlaufenden Graben verhindert. Grünstreifen dienen als zusätzlicher Puffer.

Es wird ein Paragraph in den textlichen Hinweisen aufgenommen, dass bei Arbeiten die sich auf das Grundwasser auswirken können, dies im Vorhinein zu prüfen ist und ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig wird. Bohranzeigen sind beim LRA zu stellen.

Der Anschluss des hier geplanten Baugebiets ist in der derzeit noch als ausreichend zu erachtenden Wasserversorgung der Gemeinde Roßbach berücksichtigt. Weitere Ausweisungen von Baugebieten würden die derzeitigen Kapazitäten überschreiten, weshalb bereits weitergedacht werden sollte, um zukünftige Baumaßnahmen nicht zu behindern. Darüber hinaus wird ein neues Konzept zur Wasserversorgung erarbeitet.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung werden Vorrichtungen zur Reinigung in den privaten Bauflächen festgesetzt, die über ein bestehendes bzw. neu zu bauendes Regenrückhaltebecken in den Regenwasserkanal entwässern. Im Zuge dessen wird Herr Moosbauer kontaktiert und das weitere Vorgehen abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: 12:0

#### **27. Bayerischer Bauernverband – Christian Persin (24.01.2023)**

„der Bayerische Bauernverband gibt als Träger öffentlicher Belange und Interessensvertreter der bayerischen Landwirte zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan „WA, SO, GE Münchsdorf West folgende Stellung ab:

Im Interesse aller Beteiligten sollte im Bebauungsplan darauf verwiesen werden, dass bei einer Pflanzung von Bäumen zu benachbarten, landwirtschaftlichen Flächen nach Art. 47 AGBGB ein Mindestabstand von 0,5 m bei Gewächsen unter 2 m Wuchshöhe und ein Abstand von 2 m bei Bäumen, Sträuchern und Hecken über 2 m Wuchshöhe eingehalten werden muss.

Wir bitten Sie, dies zu berücksichtigen.

Auch wenn aus Sicht der Landwirtschaft keine weiteren Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen, soll an dieser Stelle in Bezug auf Unterpunkt 3.2.1 der Begründung mit Umweltbericht kurz auf den Flächenverbrauch eingegangen werden. Das Interesse umliegender Landwirte auf der einen Seite, landwirtschaftliche Flächen in einem guten ökologischen Zustand zu halten wodurch ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird (z.B. durch die Bindung von CO<sub>2</sub> in Form von Humus) und auf der anderen Seite die Entwicklung und Förderung ländlicher Strukturen, verbunden mit Wohnraum, Arbeitsplätzen, Nahversorgung etc. werden immer unvermeidlich in Konflikt stehen. Da die Gemeinde Roßbach in den nächsten Jahren mit weiterem Zuzug rechnet, ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft ein gewisser Flächenbedarf vorhanden sein wird. Aus Sicht der bayerischen Landwirtschaft möchten wir daher an dieser Stelle darauf hinweisen, dass bei zukünftigen Vorhaben der Lückenschluss zwischen den Wohnbereichen und die Nutzung von leerstehenden Gebäuden vorrangiges Ziel sein sollte, da landwirtschaftliche Flächen mit gutem Ertragspotential nur begrenzt zur Verfügung stehen. Sollten überdies hinaus doch weitere Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, bitten wir darum, dies auch in Zukunft nach der Devise „so viel mit nötig, aber so wenig wie möglich“ zu tun – auch bei der Wahl und Festlegung von Ausgleichsflächen!“

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis mit den Pflanzabständen zu landwirtschaftlichen Flächen wird aufgenommen.

Der Unterpunkt 3.2.1 wird in der Betrachtung des Flächenverbrauchs vertieft. Es wird gleichzeitig darauf hingewiesen, dass für gewöhnlich mehrere verschiedene Nutzungen miteinander konkurrieren, jedoch am Ende meist eine der Mehrheit dienende Entscheidung getroffen wird.

Abstimmungsergebnis: 12:0

**28. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – Christian Stachel (25.01.2023)**

„die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange erneut im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Mit vorausgegangener bereits erfolgter Beteiligung haben wir Anmerkungen und Hinweise zum Verfahren abgegeben. Zwischenzeitlich ggf. erfolgte Ergänzungen der Planunterlagen sowie übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Bei Neuplanungen sehen wir sowohl die Sicherstellung des Immissionsschutzes, als auch gleichzeitig die Sicherstellung des Bestandsschutzes bestehender Gewerbe-/Handwerksbetriebe, generell als zentral in den Planungen an.

Wie bereits angeführt wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit Inkrafttreten der neuen Bauleitplanung in einem notwendigen und ausreichenden Umfang berücksichtigt bleiben.

Dabei begrüßen wir die Ausweisung bzw. Entwicklung gewerblich nutzbarer Flächen, insbesondere dann, wenn auf kommunaler Ebene ein möglicher Bedarf lokaler Gewerbe- und Handwerksbetriebe, auch aus dem KMU-Bereich, bei der Entwicklung neuer Gewerbegebietsflächen generell auch mit einbezogen wird.

Gleichzeitig sollten neue Festsetzungen keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzungen bei Gewerbebetrieben) zur Folge haben und in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten keine Einschränkungen herbeiführen.

Dazu regen wir wie bereits angeführt an, betroffene Betriebsinhaber über die konkret laufenden Planungen und vor allem auch deren Auswirkungen für ihren Geschäftsbetrieb bestmöglich direkt zu informieren und das Vorgehen ggf. entsprechend abzustimmen.

Außerdem wird vorausgesetzt, dass im Zuge einer Überplanung bereits bestehender gewerblicher Standorte notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit Inkrafttreten der neuen Bauleitplanung für diesen Bereich in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.“

**Abwägung:**

Die bestehenden Gewerbebetriebe wurden bei der Planung berücksichtigt. Sie werden durch den Bebauungsplan in ihrem Betrieb nicht eingeschränkt.

Abstimmungsergebnis: 12:0

**29. Industrie- und Handelskammer – Monika Krenner (31.01.2023)**

„zum oben genannten Verfahren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die betroffenen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet (WA), ein sonstiges Sondergebiet (SO) und ein Gewerbegebiet (GE) umgewidmet. Damit verbunden ist das Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe, was kritisch zu bewerten ist, da es oftmals zu nachträglichen Beschwerden, Streitereien oder teure Schallschutzmaßnahmen seitens der Betriebe führen kann. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ist die Erstellung des Schallschutzgutachtens zu begrüßen. Sämtliche schallschutztechnischen Vorgaben, die gemäß den schalltechnischen Untersuchungen als notwendig erachtet werden, sind in den Bebauungsplan zu übernehmen und konsequent umzusetzen. Grundsätzlich können wir zum vorliegenden Verfahren eine Zustimmung erteilen, sofern die Sicherung des Bestandes und deren Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe nicht negativ beeinträchtigt werden.“

**Abwägung:**

Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Festsetzungen der bestehenden Gewerbebetriebe wurden in die neuen Festsetzungen integriert. Somit werden keine Einschränkungen erzeugt. Der Belang des Bestandsschutzes wird als ausreichend berücksichtigt angesehen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

**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 21.12.2022 bis 26.01.2023 eingegangen sind. Die Schriftsätze werden alle verlesen und auch die Abwägungen. Über die einzelnen Abwägungen wird jeweils gleich nach Verlesen abgestimmt und das Stimmergebnis vermerkt.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0

*Die Übereinstimmung dieses Auszugs mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt*



A handwritten signature in black ink, reading 'Ludwig Eder'.

1. Bürgermeister, Ludwig Eder | Roßbach, den 15. Mai 2023