

**Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des  
Gemeinderates Hausen**

am 14.07.2021 in Herrnwahlthann, im Pfarrheim.

Von den 15 Mitgliedern des Gemeinderates sind 15 anwesend.  
Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO ist gegeben.

---

Nr.	Vortrag
196	<b>Bauleitplanverfahren „Röthelbach Erweiterung“ im OT Saladorf</b> <b>1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans durch DB Nr. 16</b> a) <b>Abwägung der eingegangenen Bedenken der Öffentlichkeit, sowie der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)</b>

Vorgang:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 12.05.2021 die Entwürfe des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans samt Grünordnungsplan gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.05.2021 bis 28.06.2021 statt.

Sie hat zu folgendem Ergebnis geführt:

**Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert:**

1	Gemeinde Saal a.d. Donau	VG Saal a.d. Donau
2	Gemeinde Teuggn	VG Saal a.d. Donau
3	Markt Langquaid	VG Langquaid
4	Markt Rohr	
5	Stadt Abensberg	
6	Stadt Kelheim	
7	Landratsamt Kelheim	
8	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Abensberg
9	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	
10	Amt für Ländliche Entwicklung	Niederbayern
11	Autobahndirektion Südbayern	
12	Bayerischer Bauernverband	
13	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	
14	Bayernwerk	
15	Bayernwerk AG	Netzcenter Pfaffenhofen
16	Bayernwerk Netz GmbH	
17	Bund Naturschutz in Bayern	Nicole Schmidt
18	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Sparte Portfoliomanagement
19	Deutsche Post AG	
20	Energienetze Bayern	
21	ESB Erdgas Südbayern GmbH	Infocenter Abensberg
22	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	
23	IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim	
24	Landesbund für Vogelschutz	Peter-Michael Schmalz
25	Planauskunft bayernets GmbH	
26	Pledor	
27	Regierung von Niederbayern	Höhere Landesplanungsbehörde
28	Regionaler Planungsverband	Region 11
29	Staatliches Bauamt	Bereich Straßenbau
30	Telekom Deutschland GmbH	
31	Wasserwirtschaftsamt Landshut	

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:

3	Markt Langquaid	22	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
5	Stadt Abensberg	24	Landesbund für Vogelschutz
8	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	28	Regionaler Planungsverband
12	Bayerischer Bauernverband	29	Staatliches Bauamt
13	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	30	Telekom Deutschland GmbH
15	Bayernwerk AG		
16	Bayernwerk Netz GmbH		
17	Bund Naturschutz in Bayern		
18	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
19	Deutsche Post AG		
20	Energienetze Bayern		
21	ESB Erdgas Südbayern GmbH		

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist Stellungnahmen ohne Einwendungen oder abzuarbeitende Hinweise abgegeben:

		FNP	BBP	
1	Gemeinde Saal a.d. Donau	x	x	08.06.2021
2	Gemeinde Teugg	x	x	08.06.2021
4	Markt Rohr	x	x	02.06.2021
6	Stadt Kelheim	x	x	31.05.2021
9	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	x	x	16.06.2021
14	Bayernwerk	x	x	14.06.2021
23	IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim	x	x	18.06.2021
26	Bledac	x	x	01.06.2021


Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen abgegeben:

		FNP	BBP	
7	Landratsamt Kelheim	x	x	22.06.2021
10	Amt für Ländliche Entwicklung	x	x	22.06.2021
11	Autobahndirektion Südbayern	x	x	09.06.2021
25	Planungskunft bayernets GmbH	x	x	31.05.2021
27	Regierung von Niederbayern	x	x	24.06.2021
31	Wasserwirtschaftsamt Landshut	x	x	24.06.2021

Folgende Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben:

--	--	--	--	--

**Landratsamt Kelheim, kommunales Abfallrecht vom 22.06.2021**

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>Wir beziehen uns auf die in dieser Angelegenheit vorangegangene Stellungnahme und auf Punkt 6.2 der Begründungsschrift bezüglich Anforderungen für die Anfahbarkeit des Bebauungsgebietes und teilen vorsorglich folgendes mit: Die Sitzungsniederschrift des Gemeinderates Hausen vom 12.05.2021 wurde zur Kenntnis genommen. Ein Wendehammer nach BAST 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bis 10 m Länge erfüllt nicht die Anforderungen und ist - wie bereits mitgeteilt - unterdimensioniert. Etwaige Auskünfte hierzu, die angeblich von der derzeit ausführenden Entsorgungsfirma Pöppel hierzu eingeholt wurden, sind nicht relevant. Wir verweisen hierzu auf die bei der vorangegangenen Stellungnahme beigefügte Anlage, welche die Mindestmaße für einen Wendehammer in solch einem Fall zuzüglich Freihaltezone, etc. vorgibt.</p> <p>Wendehammer für Lkw 3 und 4-achsiges Müllfahrzeug bis 11 m</p> 	<p><b>Anmerkung:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Bebauungsplanes abgearbeitet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Für den Bauleitplan ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen.</p>

**Abstimmung:**

**14 : 0** (GR Schmidbauer war während der Abstimmung nicht anwesend)

**Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht vom 22.06.2021**

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden die Belange des Sachgebietes staatl. Abfallrecht und Bodenschutz ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden die Belange des Sachgebietes staatl. Abfallrecht und Bodenschutz ausreichend berücksichtigt. Allerdings sollte es im Abschnitt unter Altlasten „Landkreis Kelheim“ und nicht Landkreis „Kehlheim“ heißen.</p>	<p><b>Anmerkung:</b> Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des staatlichen Abfallrechts ausreichend berücksichtigt sind.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> In der Begründung vom FNP wird der Rechtschreibfehler korrigiert.</p>

**Abstimmung:**

**14 : 0** (GR Schmidbauer war während der Abstimmung nicht anwesend)

**Landratsamt Kelheim, Naturschutz vom 22.06.2021**

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>Keine Bedenken Von Seiten des Naturschutzes werden keine Bedenken vorgebracht.</p>	<p><b>Anmerkung:</b> Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten <a href="#">des Naturschutz</a> keine Bedenken vorgebracht wurden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Für den Bauleitplan ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen.</p>

### Abstimmung:

14 : 0 (GR Schmidbauer war während der Abstimmung nicht anwesend)

### **Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz vom 22.06.2021**

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 16 soll in selbigen das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Röthelbach Erweiterung“ nördlich der Straße Am Röthelbach am nordwestlichen Rand der Ortschaft <b>Saladorf</b> geplante allgemeine Wohngebiet aufgenommen werden.</p> <p>Parallel wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Röthelbach Erweiterung“ aufgestellt.</p> <p>Durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind keine relevanten Änderungen bezüglich immissionsschutzrechtlicher Schutzgüter oder Einschränkungen für bestehende Betriebe zu erwarten. Da im Umfeld weder emittierende Betriebe, Sportsplätze noch Straßen mit relevantem Verkehrsaufkommen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.</p> <p>Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.</p>	<p><b>Anmerkung:</b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Für den Bauleitplan ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen.</p>

### Abstimmung:

14 : 0 (GR Schmidbauer war während der Abstimmung nicht anwesend)

### **Landratsamt Kelheim, Städtebau vom 22.06.2021**

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>Aus Sicht des Sachgebietes 42 bestehen gegen die oben genannte geplante Flächennutzungsplanänderung keine Anregungen.</p>	<p><b>Anmerkung:</b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen bestehen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Für den Bauleitplan ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen.</p>

### Abstimmung:

14 : 0 (GR Schmidbauer war während der Abstimmung nicht anwesend)

### **Landratsamt Kelheim, Bauplanungsrecht vom 22.06.2021**

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 16 weiterhin keine Bedenken.</p> <p><b>Anmerkung:</b> Die Darstellung als allgemeines Wohngebiet sollte entsprechend der Planzeichenverordnung, wenn die farbliche Darstellung gewählt wird, rot dargestellt werden. Der telefonische Hinweis im ersten Verfahren bezüglich der farblichen Darstellung wurde leider nicht übernommen.</p>	<p><b>Anmerkung:</b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die farbliche Darstellung wurde nach dem ersten Verfahrensschritt von Orange in Rot geändert. Um Missverständnisse auszuschließen, wird der Farbton den Darstellungen außerhalb des Änderungsbereiches angepasst.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die farbliche Darstellung zum WA wird nochmals redaktionell angepasst.</p>

### Abstimmung:

14 : 0 (GR Schmidbauer war während der Abstimmung nicht anwesend)

## Amt für Ländliche Entwicklung, vom 22.06.2021, Hr. Thurmaier

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>Die Gemeinde Hausen ist Mitglied in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Donau-Laber. Das Thema Innenentwicklung / Flächensparen / Daseinsvorsorge gehört zu den wichtigsten Handlungsfeldern, mit denen sich die beteiligten Gemeinden in den nächsten Jahren vorrangig beschäftigen werden/müssen.</p> <p>Vorrangiges Ziel sollte es trotz leicht positiver demographischer Entwicklung entsprechend auch hier sein, den eventuellen Bedarf an Baugrundstücken in der Zukunft nicht im Außenbereich zu decken, sondern vor allem eine Innenentwicklung anzustreben, um damit den zukünftigen Flächenverbrauch gesamtgemeindlich gering zu halten und die Revitalisierung der Ortskerne zu unterstützen, wo immer dies möglich ist. Ob diese Ausweisung nicht einer „Vitalisierung der Siedlungskerne“ entgegenwirkt (s. S. 16 der Begründung) kann in Zweifel gesetzt werden.</p> <p>Laut dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Daher sollte vor Ausweisung eines neuen Baugebietes intensiv geprüft werden, ob leerstehende Gebäude oder die Wiedernutzung brachliegender innerörtlicher Grundstücke anstelle der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete möglich sind.</p> <p>Auch können dadurch Erschließungs- und Instandhaltungskosten der Versorgungsinfrastrukturen reduziert werden. Die Vernachlässigung der Innenentwicklung kann zu einer Abnahme der früher typischen Funktionsvielfalt und zu einem gesellschaftlichen und ökonomischen Vitalitätsverlust führen.</p> <p>Dass die Bauleitplanung den Grundsätzen des LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (3.2) entspricht, kann – wie in der Begründung auf S. 6 angegeben – nicht nachvollzogen werden. Das Kapitel LEP wird hier nur ansatzweise gestreift, aber keineswegs inhaltlich abgearbeitet.</p> <p>Im Vitalitätscheck, der 2018 vom Büro Dr. Fruhmann und Partner für die Gemeinde fertiggestellt wurde, wurden für Hausen insgesamt 46 „klassische Baulücken“ erhoben. Laut der Eigentümerbefragung waren diejenigen Eigentümer der Grundstücke und Immobilien, die Auskunft gaben, weder verkaufs- noch tauschbereit.</p>	<p><b>Anmerkung:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wir verweisen auf Nr. 27 Regierung von Niederbayern.</p>
<p>Offensichtlich sind aber laut amtlicher Flurkarte in Saladorf noch viele Grundstücke unbebaut:</p> <p>Baugebiet: Saladorf-West: 7 unbebaute Grundstücke                  Baugebiet: Röhelbach: ebenfalls 7 unbebaute Grundstücke/ geringfügig bebaute Grundstücke</p> <p>Damit wird zumindest teilweise die Aussage widerlegt, dass kein Bauland in Saladorf mehr zur Verfügung steht (s. Begründung S. 16), denn diese Eigentümer wurden offensichtlich nicht angefragt. Die vorbezeichneten Grundstücke, auf denen Baurecht besteht, sollten primär auch für eine Bebauung genutzt werden, bevor eine weitere Außenentwicklung des Ortes forciert wird. Auch wenn für diese Grundstücke kein Bauzwang festgelegt wurde, gibt es Möglichkeiten, die Flächen zumindest in einem mittel- bis langfristigen Zeitraum einer baulichen Nutzung zuzuführen und damit in Zukunft weitere ungebremste Baulandausweisungen zu verhindern.</p> <p>Weitere rechtliche Möglichkeiten der Gemeinde zur Aktivierung von bebaubaren Grundstücken lassen sich aus §9, §13a, §14 f. sowie den städtebaulichen Geboten (ab §172) BauGB ableiten. Sollte das Baugebiet tatsächlich realisiert werden, ist dringend anzuraten, ein Baugeschäft mit Frist (z.B. 5 Jahre) festzusetzen, innerhalb welcher das Grundstück bebaut sein muss. Dies wird für die Zukunft eine geordnetere städtebauliche Entwicklung ermöglichen.</p> <p>Auf die Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wird in diesem Zusammenhang verwiesen (<a href="https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/">https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/</a>) Im Westen des Baugebiets befindet sich ein kartiertes Biotop mit der Nummer 7138-0145 und der Bezeichnung „Hecken westlich und nordöstlich Saladorf“. Es wird erwähnt, dass bereits vor der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Absprache über die Anlage einer neuen Hecke erfolgt ist. Da für das zu besetzende Biotop ein Ausgleich offensichtlich nicht mehr vorgesehen ist, müsste genauer aufgezeigt werden, wie ein Ausgleich bzw. ein Ersatz hier erfolgen soll bzw. erfolgt ist.</p> <p>Die Annahme, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut „Lebensraum für Tiere und Pflanzen“ nur „geringe Erheblichkeit“ aufweist, kann bei einem solchen Eingriff nicht geteilt werden. Die Eingriffsermittlung auf S. 23 geht zudem von einem Ausgleichsfaktor 0,3 aus.</p> <p>Bei dem Bedarf an Ausgleichsflächen in Höhe von 6.231 m<sup>2</sup> ist, wie im Umweltbericht auf S. 25 auch angegeben und durch den Eingriff nachvollziehbar, ein Faktor von 0,4 anzusetzen.</p>	

<p><b>Festsetzungen Bebauungsplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Firstrichtungen / Stellungen der Gebäude sind als Festsetzung formuliert. Dies gewährleistet eine Entwicklung, die dem dörflichen Charakter entspricht.</li> <li>- Der Bebauungsplan erlaubt eine Vielzahl an Dachformen und Farben. Der Gestaltungswille ist nicht klar erkennbar. Die Aufnahme einer vorgeschriebenen Dachform (ortstypisch z.B. Satteldach) und Gebäudegeometrie würde helfen, eine gestalterisch zufriedenstellende Bebauung zu erreichen.</li> <li>- Die Möglichkeit neben Einzelhäusern auch <b>Doornhäuser</b> zu ermöglichen, wird begrüßt. Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass im Zuge des Flächensparens die Möglichkeit von weiter verdichtetem Bauen (z.B. Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohngemeinschaften) gegeben sein sollte, gerade weil ein Wohnbedarf ja auch für Senioren gesehen wird.</li> <li>- Dass zur Förderung der Biotopvernetzung öffentlichen Grünflächen ausgewiesen und Schottergärten verboten werden, wird ausdrücklich als positiv empfunden.</li> </ul>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Es erfolgt keine Änderung/Ergänzung des Bauleitplanes.</p>
--	---

**Abstimmung:**

**13 : 1** (GR Schmidbauer war während der Abstimmung nicht anwesend)

**Die Autobahn GmbH, vom 09.06.2021**

<p><b>Einwand/Hinweis</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis</b></p>
<p>Der Geltungsbereich befindet sich in einem Abstand von ca. 830m zur A93, Belange der Autobahn werden somit nicht berührt.</p> <p><b>Hinweis:</b> Aufgrund der in der Nähe vorbeiführenden Autobahn ist mit Lärmeinwirkungen durch den autobahnverkehr zu rechnen. Bei evtl. erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen besteht kein Rechtsanspruch auf Abhilfe durch die Autobahn GmbH des Bundes.</p>	<p><b>Anmerkung:</b> Der Hinweis zum Rechtsanspruch bei Lärmschutzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Es erfolgt keine Änderung/Ergänzung des Bauleitplanes.</p>

**Abstimmung:**

**14 : 0** (GR Schmidbauer war während der Abstimmung nicht anwesend)

**bayernets**

<p><b>Einwand/Hinweis</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis</b></p>
<p>Im Bereich des o.a. Verfahrens verläuft auf Flurnummer 663, Gemarkung Hausen (Ausgleichsfläche) unsere <b>Gastransportleitung Münchsmünster-Regensburg (MR05/0500) DN300/PN70 mit Begleitkabel</b>. Zusätzlich ist hier eine Kabelschutzrohranlage (2 KSR) mit Lichtwellenleiterkabeln verlegt. <b>Eine Beschädigung oder Gefährdung unserer Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden.</b></p> <p>Der Schutzstreifen unserer Leitung ist <b>6 m breit (je 3 m beiderseits der Rohrachse)</b>. Dieser <b>Schutzstreifen</b> ist durch Dienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge wegerechtl. abgesichert.</p> <p>Wichtige Auflagen sind u.a.:</p> <p><b>In den Schutzstreifen unserer Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten, so ist beispielsweise die Errichtung von Bauten – dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren, Fundamente etc. – nicht zulässig.</b></p> <p><input type="checkbox"/> Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.</p> <p><input type="checkbox"/> Niveauveränderungen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig; die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.</p> <p><input type="checkbox"/> Ein 4 m breiter Streifen – je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten.</p> <p><b>Bauarbeiten in den Schutzstreifen unserer Gastransportleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig.</b></p> <p><input type="checkbox"/> Grab-, Schacht- und sonstige Tiefbaumaßnahmen sind im Schutzstreifen grundsätzlich in Hand-schachtung auszuführen.</p> <p><input type="checkbox"/> Beim Bau von kreuzenden Straßen und Wegen darf es bei Bodenaushub, Verdichtung etc. zu keiner Gefährdung unserer Leitung kommen.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist im Schutzstreifen nicht ohne vorherige Absicherung und nur nach vorheriger Absprache mit der bayernets GmbH gestattet.</p> <p><input type="checkbox"/> Das Befahren der bayernets-Leitungen mit schweren Fahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorschriften nach Abstimmung mit der bayernets GmbH erlaubt.</p> <p><input type="checkbox"/> Das Aufstellen von Baucontainern, Lagerung von Material, Geräten und Aushub ist in den Schutzstreifen nicht zulässig.</p>	<p><b>Anmerkung:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Bebauungsplanes abgearbeitet.</p>

<p>□ Der Einsatz von Bohr- oder Pressverfahren im Schutzstreifenbereich ist nur nach vorheriger Ab-stimmung und unter Aufsicht der <b>bavemets GmbH</b> erlaubt; ggf. kann eine Freilegung der Gas-transportleitung erforderlich werden.</p> <p>□ Freigelegt werden dürfen Gastransportleitungen nur nach Abstimmung mit der <b>bavemets GmbH</b> und strikter Beachtung der von der <b>bavemets GmbH</b> bekanntgegebenen Auflagen.</p> <p>□ Freigelegte Gastransportleitungen müssen so gesichert werden, dass eine Lageveränderung aus-geschlossen und die Isolierung vor Beschädigung geschützt wird.</p> <p>□ Vor Verfüllung freigelegter Gastransportleitungen ist der <b>bavemets GmbH</b> durch rechtzeitige Infor-mation Gelegenheit zu geben, die Leitungen auf Unversehrtheit zu prüfen und die <b>Verfüllarbeiten</b> zu überwachen.</p> <p>□ Um eine Beschädigung der Gastransportleitung auszuschließen, muss der Aushub von Baugruben einschließlich Böschungen, Verbau etc. komplett so ausgeführt werden, dass der Schutzstreifen nicht berührt wird bzw. muss durch andere mit uns abgestimmte Sicherungsmaßnahmen ge-währleistet werden, dass jegliche Gefährdung unserer Anlagen ausgeschlossen ist.</p> <p>□ Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die erst im Zuge der Bautätigkeiten an Ort und Stelle ge-klärt werden, behält sich die <b>bavemets GmbH</b> ausdrücklich vor.</p> <p>□ Der Erhalt von Plänen oder die Anwesenheit eines Beauftragten der <b>bavemets GmbH</b> vor Ort <b>gar-</b>bindet die Träger und Ausführenden von Baumaßnahmen nicht von ihrer Haftung für eventuelle Schäden.</p> <p>- 3 -</p> <p>Zu Ihrer Information übersenden wir Ihnen einen Lageplan M 1:1000 unserer Leitung und Kabel in die-<b>sem</b> Bereich. Eine genaue Angabe der Lage der Leitung ist jedoch nur nach örtlicher Einweisung mög-lich. In unseren Plänen und Dateien ist der jetzige Stand der Leitungslage dargestellt; Änderungen oder Erweiterungen können von uns nicht automatisch nachgemeldet werden. Die Dateien werden von uns ausschließlich für Ihre jetzige o. a. Maßnahme zur Verfügung gestellt, jede andere Verwendung bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung; Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.</p> <p><b>Unter Einhaltung unserer Auflagen haben wir keine Einwände gegen das Verfahren. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Auflagen und um weitere Beteiligung am Verfahren bzw. an allen Vorhaben im Bereich unserer Gastransportleitung.</b></p> <p>Sollten Sie noch weitere Pläne benötigen oder Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Es erfolgt keine Änderung/Ergänzung des Bauleitplanes.</p>
--	---

Abstimmung:

14 : 0 (GR Schmidbauer war während der Abstimmung nicht anwesend)

**Regierung von Niederbayern, Hr. Steinbach**

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde Hausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „<b>Röthelbach</b> Er-weiterung“ und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des <b>Flächennutzungspla-nes</b> mit Deckblatt Nr. 16 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbau-liche Entwicklung in der Gemeinde zu schaffen.</p> <p>Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 30.03.2021 Stellung genommen und auf die fehlende Auseinandersetzung mit den <b>Innenentwicklungspoten-zialen</b>, einer den tatsächlichen Wohnbedürfnissen angepasste Planung sowie der Aufnahme ei-ner Bauverpflichtung hingewiesen. Die Planung wurde daraufhin überarbeitet und ermöglicht nun bis zu 4 Wohneinheiten je Wohngebäude, eine Bauverpflichtung wurde zudem <b>aufgenom-men</b>.</p> <p>Hinsichtlich der erneuten Auslegung nimmt die Höhere Landesplanungsbehörde wie folgt <b>Stel-lung:</b></p> <p>Die Gemeinde hat sich in den Planunterlagen wie bereits in der Stellungnahme vom 30.03.2021 erwähnt teilweise mit der demographischen Entwicklung auseinandergesetzt und einen Bedarf an Wohnraum dargelegt. Durch das geplante Wohngebiet sollen durch Einzel- und Doppelhaus-bebauung insbesondere junge Familien angezogen werden, um die soziale Infrastruktur aufrecht zu erhalten. Rein rechnerisch gedacht wird damit, bei einer für Familien in Bayern <b>angenomme-nen</b> Belegungsdichte von 3,5 EW/WE und einer tatsächlichen Realisierung von 4 WE pro Wohngebäude auf allen Bauparzellen, Wohnraum für bis zu 290 Personen geschaffen. Grund-sätzlich ist eine höhere Siedlungsdichte ein wichtiger und richtiger Schritt einer flächensparen-den Siedlungsentwicklung. Die höhere Landesplanungsbehörde will in diesem Zuge jedoch da-rauf hinweisen, dass eine Bevölkerungszunahme von bis zu 13,5% gegenüber dem heutigen Stand innerhalb von drei Jahren möglicherweise zu einer kurz- bis mittelfristigen Überlastung der sozialen Infrastruktur führen könnte. Angesichts dieser neuen Festsetzungen wird eine schrittweise Entwicklung des Baugebietes empfohlen. Da der Bebauungsplan nun eine höhere Siedlungsdichte und somit die Schaffung von kleineren und möglicherweise auch seniorenge-rechten Wohnformen zulässt, steht LEP 3.1 G den Planungen in dieser Hinsicht nicht weiter entgegen.</p> <p>In der Abwägung wird darauf verwiesen, dass zudem weitere Mehrfamilienhäuser an einer an-deren Stelle im Gemeindegebiet entwickelt werden sollen. Dieses Vorhaben trägt in besonde-rem Maße zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei. Zur besseren Nachvollziehbar-keit sollten hier aber noch die genauen Standorte genannt werden.</p> <p>In der Planbegründung wird sich nach erneuter Auslegung zumindest teilweise mit den in der Gemeinde Hausen vorhandenen Bauflächenreserven bzw. Baulücken auseinandergesetzt. Es wird jedoch lediglich dargelegt, dass im Rahmen des Projekts Flächenmanagement 46 Grund-stückseigentümer, unbebauter, innerorts liegender Grundstücke ohne festgesetzter Bauver-pflichtung angeschrieben wurden.</p>	<p><b>Anmerkung:</b></p>



letztendlich aber niemand bereit war, sein Grundstück zu verkaufen bzw. zu bebauen. Mit einer Erkundung der Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern hat die Gemeinde einen wichtigen Grundstein zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen gelegt. Aus diesem Grund kann LEP 3.2 Z als gerade noch erfüllt angesehen werden.

Nach Aufzeigen des Ergebnisses stellt die Befragung allerdings zukünftig keine ausreichende Strategie zur Aktivierung von Flächenpotenzialen dar. Aus hiesiger Sicht macht es keinen Sinn, größere Flächenpotenziale weiter als „Bauerwartungsland“ vorzuhalten, wenn die Eigentümer keine entsprechende Abgabebereitschaft erkennen lassen, oder die Areale für eine andere Flächenutzung benötigt werden. Es ist kein Ausdruck einer nachhaltigen kommunalen Bodenpolitik, solche Flächen über Jahrzehnte im Flächennutzungsplan zu belassen, wenn keine Realisierungschancen vorhanden sind. Um eine Realisierung von künftigen Bauvorhaben außerhalb im FNP dargestellter Flächen zu ermöglichen, sind deshalb im Gegenzug andere Flächenpotenziale aus ebensolchem zurückzunehmen. Insbesondere sollten hierfür die nachfolgend aufgeführten Flächen in Betracht gezogen werden:

Abbildung 1:



Abbildung 1. Auszug aus dem Rauminformationssystem für den Ortsteil Salzdorf



Abbildung 2: Auszug aus dem Rauminformationssystem für den Hauptort Häusen



Abbildung 3: Auszug aus dem Rauminformationssystem für den Ortsteil Herrwahlthann



Abbildung 4: Auszug aus dem Rauminformationssystem für den Ortsteil Großmuß

<p>Die Entscheidung, eine Bauverpflichtung auf 3 Jahre festzusetzen, wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Bei zukünftigen Vorhaben wird der Gemeinde ausdrücklich empfohlen, sich bereits vorab mit den o.g. Entwicklungen intensiver auseinanderzusetzen und diese in den anschließenden Planungsprozess aktiv einzubinden. Eine flächensparende Siedlungsentwicklung, die gleichzeitig dem demographischen Wandel und den daraus sich ergebenden geänderten Wohnbedürfnissen gerecht wird, sollte insbesondere in der Gemeinde Hausen stärkerem Gewicht beigemessen werden. Erste hilfreiche Informationen zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung können i.d.R. schon die Ergebnisse des Vitalitätschecks liefern.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir zudem nochmals auf die aktuelle Auslegungshilfe zu „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, die auch den Kommunen und Landratsämtern mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 zur Verfügung gestellt wurde und bitten, diese zukünftig in den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p><b>Zusammenfassung:</b> Die höhere Landesplanungsbehörde sieht nach den neuen Ausführungen in den Planunterlagen einen grundsätzlichen Bedarf für die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes. Angesichts der hohen Festsetzung an zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird eine schrittweise Entwicklung des Baugebietes empfohlen.</p> <p>Mögliche Widersprüche zu den Erfordernissen der Raumordnung (insb. LEP-Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) für zukünftige Planungen können gelöst werden, indem die Gemeinde Hausen bspw. Flächenpotenziale an anderer Stelle im Flächennutzungsplan zurück-nimmt. Hierfür sollte in der Gemeinderatssitzung ein entsprechender Beschluss gefasst werden. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zudem wird ein gemeinsames Austauschgespräch im Hinblick auf die zukünftige Gemeindeentwicklung angeregt.</p> <p><b>Hinweise:</b> Weitere Informationen zur flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie zur Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung finden sich auf folgender Internetseite: <a href="https://www.landentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/">https://www.landentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/</a>. Hilfreiche Anregungen zur flächensparenden Bauleitplanung können auch bei den Flächensparmanagern der Regierung von Niederbayern eingeholt werden. Die Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis kann hier abgerufen werden: <a href="https://www.landentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente/Flaechensparoffensive/AH_Bedarfsnachweis.pdf">https://www.landentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente/Flaechensparoffensive/AH_Bedarfsnachweis.pdf</a></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Bedarf zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen gesehen wird. Eine stückweise Entwicklung des Gebietes wird je nach tatsächlicher Bebauung in Erwägung gezogen. Eine Regulierung auf Bebauungsplanebene erscheint aber nicht als zielführend.</p> <p>Im Rahmen einer Überarbeitung des Flächennutzungsplanes werden dementsprechend Wohnbauflächen zurückgenommen, bei welchen sich die damalige Annahme zur Wohnnutzung nach aktuellem Stand nicht mehr realisieren lässt. Dies wird in der nächsten FNP-Fortschreibung realisiert.</p> <p>Die Hinweise zur flächensparenden Siedlungsentwicklung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der in Kraft getretene Bauleitplan wird in Papierform und digital zur Verfügung gestellt.</p>
<p>Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse <a href="mailto:bauleitplanung@reg-nb.bayern.de">bauleitplanung@reg-nb.bayern.de</a> oder eine andere digitale Form (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen gez.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Für den Bauleitplan ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen.</p> <p>In einer zukünftigen FNP-Fortschreibung wird versucht, einige Flächen zurückzunehmen.</p>

### Abstimmung:

13 : 1 (GR Schmidbauer war während der Abstimmung nicht anwesend)

## Wasserwirtschaftsamt Landshut, Herr Schraner vom 24.06.2021

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>Entwurf des Bebauungsplans nehmen wir wasserwirtschaftliche Belange betreffend Stellung:</p> <p>1. Abwasserbeseitigung Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds fehlen weiterhin. Wir halten daher an unserer Stellungnahme vom 23.04.2021 zum Vorentwurf fest. Die Ausführungen sind weiterhin zu beachten. Die beschriebene Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den <del>Feckinger</del> Bach würde einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.</p> <p>2. Schutz vor wild abfließendem Wasser In Abschnitt 6.5 der Begründung wird ausgeführt, dass „die im Nordosten liegenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches von abfließendem Wasser aus <del>umliegenden</del> den Flächen betroffen sein können.“ In der Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Wutz zum Schutz vor <del>Oberflächenwasserzufluss</del> war von den Flächen im Nordwesten die Rede. Im Nordwesten fehlt die zum Schutz vor zufließendem Oberflächenwasser als <del>niedriger</del> Hügel ausgebildete Ortsrandeingrünung (öffentliche Grünfläche). Wir <del>empfehlen</del> hier eine Anhebung des Weges. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Insofern sollte die Leistungsfähigkeit des Ableitungssystems (Straßengraben im Osten) überprüft und ggf. verbessert werden. Die von uns vorgeschlagene und als Hinweis im Bebauungsplan übernommene Empfehlung einer „Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante“ erscheint uns nicht mehr stimmig. Besser wäre aufgrund der Neigung des Planungsbereichs ein Bezug zum Gelände statt zur Fahrbahnoberkante.</p> <p>3. Naturschutzrechtlicher Ausgleich Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 663, Gemarkung Hausen soll ein externer Ausgleich erfolgen: Unter anderem ist eine Renaturierung des <del>Feckinger</del> Baches geplant. Die Renaturierung ist noch im Detail mit uns abzustimmen, auch zur Klärung der Frage, ob vor Umsetzung ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich ist.</p>	<p><b>Anmerkung:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Bebauungsplanes abgearbeitet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Für den Bauleitplan ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen.</p>

### Abstimmung:

14 : 0 (GR Schmidbauer war während der Abstimmung nicht anwesend)

### b) Feststellungsbeschluss

#### Beschluss:

Die Gemeinde Hausen stellt die 16. Änderung des Flächennutzungsplans in der heutigen Fassung vom 14.07.2021 fest.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 16. Änderung des Flächennutzungsplans dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen.

14 : 0 (GR Schmidbauer war während der Abstimmung nicht anwesend)

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen und Bedenken zur Flächennutzungsplanänderung erhoben haben, ist ein beglaubigter Auszug aus der Niederschrift der heutigen Gemeinderatsitzung zuzuleiten.

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird beglaubigt.

Langquaid, den 15. Juli 2021

**Gemeinde Hausen**

  
**Johannes Brunner**  
1. Bürgermeister



