

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Hausen

am 12.05.2021 in Großmuß, im Sport- und Gemeinschaftshaus.

Von den 15 Mitgliedern des Gemeinderates sind 14 anwesend.
Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO ist gegeben.

Nr.	Vortrag
168	Bauleitplanverfahren „Röthelbach Erweiterung“ im OT Saladorf 1. Fortschreibung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 16 a) Abwägung der eingegangenen Bedenken der Öffentlichkeit, sowie der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf)

Mit Beschluss vom 10.03.2021 hat der Gemeinderat die 16. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Röthelbach Erweiterung“ beschlossen und den Vorentwurf gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB anhand der Einsichtnahme bzw. Übersendung des Vorentwurfsplans mit Begründung und Umweltbericht fand in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 statt.

Sie hat zu folgenden 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 Teugn	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	Pledoc	
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
12	Bayerischer Bauernverband	24	Landesbund für Vogelschutz
13	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	29	Staatliches Bauamt
15	Bayernwerk AG		
16	Bayernwerk Netz GmbH		
17	Bund Naturschutz in Bayern		
18	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
19	Deutsche Post AG		
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	31.03.2021
2	Gemeinde Teugn	x	x	31.03.2021
4	Markt Rohr	x	x	23.03.2021
5	Stadt Abensberg	x	x	19.03.2021
6	Stadt Kelheim	X	X	16.04.2021
8	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	x	x	13.04.2021
11	Autobahndirektion Südbayern	x	x	25.03.2021
14	Bayernwerk	x	x	09.04.2021
20	Energienetze Bayern	x	x	06.04.2021
23	IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim	x	x	07.04.2021
25	Planauskunft bayernets GmbH	x	x	24.03.2021
26	Pledoc	x	x	24.03.2021
28	Regionaler Planungsverband	x	x	21.04.2021
30	Telekom Deutschland GmbH	x	x	21.04.2021

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

		FNP	BBP	
7	Landratsamt Kelheim	x	x	19.04.2021
9	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	x	x	19.04.2021
10	Amt für Ländliche Entwicklung	x	x	23.04.2021
27	Regierung von Niederbayern	x	x	19.03.2021
31	Wasserwirtschaftsamt Landshut	x	x	23.04.2021

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen ein:

Regierung von Niederbayern, Herr Steinbach, vom 30.03.2021

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>Die gegenständliche Planung umfasst 21 Parzellen, die als Erweiterung des Baugebietes „Am Röthelbach“ für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung gestellt werden sollen.</p> <p>Das Plangebiet schließt direkt an die bestehende Wohnbebauung an. Der Standort erfüllt daher die Voraussetzungen von LEP 3.3 Z.</p> <p>Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 Z). Der Standort für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausen derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich dargestellt.</p> <p>Gleichzeitig finden sich im FNP noch Bereiche, die bislang noch keiner ver. bündlichen Bauleitplanung zugeführt wurden. Zudem sind diverse Baulücken im gesamten Gemeindegebiet vorhanden. In den Planunterlagen ist keinerlei Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen im Sinne von LEP 3.2 erkennbar.</p> <p>Es wird nur oberflächlich dargelegt, dass der Gemeinde derzeit kein Bauland mehr zur Verfügung steht und die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Hausen groß sei.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplanes genügt daher den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Schreiben des StMWi an alle Gemeinden; https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente/Flaechensparoffensive/AH_Bedarfsnachweis.pdf) nicht.</p> <p>Um den Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden, kann die fehlende Verfügbarkeit nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat.</p> <p>Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich (vgl. LEP 3.1 G).</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Das Erfüllen der Voraussetzung des LEP Ziel 3.3 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken zur Erfüllung des LEP Ziel 3.2 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im November 2018 wurde im Rahmen des Projekts Flächenmanagement, mit interkommunaler Zusammenarbeit der Allianz ILE Donau-Laber mit 9 Mitgliedsgemeinden, eine Eigentümerbefragung unbebauter Wohnbaugrundstücke für den Bereich der VGem Langquaid durchgeführt wurde. Es wurden insgesamt 73 Eigentümer/innen unbebauter, innerorts liegender Grundstücke (Grundstücke ohne festgesetzte Bauverpflichtung) angeschrieben. Dies waren in Langquaid 14, in Hausen 46 und in Herrngiersdorf 13 Betroffene.</p> <p>Für den Bereich der Gemeinde Hausen wurden von 46 versandten Fragebogen lediglich 9 zurückgesandt. Im Ergebnis war festzustellen, dass keiner der Befragten Interesse bekundete sein Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder zu verkaufen.</p> <p>Da der Bedarf an Bauland enorm groß ist und man zumindest die Infrastruktur wie Mutter Kind Gruppen, Kinderkrippe, Kindergarten, Schulen, sowie die Lebensmittelgeschäfte aufrechterhalten will, ist es zwingend notwendig, Bauland auszuweisen.</p>
<p>Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, wird für die Gemeinde Hausen ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert. Es wird dargelegt, dass die Bevölkerungszahlen der 18- bis unter 65-Jährigen leicht sinken, dagegen die Zahl der unter 18-Jährigen und der über 65-Jährigen signifikant ansteigen wird. In den Unterlagen wird auch auf künftige Wohnbedürfnisse der Bürger eingegangen. So kann in Zukunft einerseits von weniger Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen werden, sog. Singlehaushalte werden zunehmen. Andererseits steigt der Bedarf an barrierefreien Wohnungen für Senioren.</p> <p>Vor dem Hintergrund der absehbar wachsenden Bevölkerung und 60 interessierten Bauwernern ist es nachvollziehbar, dass die Gemeinde daran interessiert ist, weitere Bauflächen anzubieten. Es stellt sich aber die Frage, ob ein Planungskonzept, das ausschließlich auf eine Einzel- und Doppelhausbebauung setzt, den Wohnbedürfnissen der in den Planunterlagen beschriebenen Bevölkerungsentwicklung gerecht werden kann. Durch die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien den Entwicklungen des demographischen Wandels entgegen steuern zu wollen, kann keine nachhaltige Strategie sein, da damit die - schon abgelaufene und weiter fortschreitende - Alterung der Gesellschaft nicht aufgehalten werden kann.</p> <p>Um einer Entstehung von "Spekulationsflächen" vorzubeugen, wird der Gemeinde empfohlen, eine Bauverpflichtung für neue Baugebiete auszusprechen. Sollte dies bereits standardmäßig angewendet werden und im späteren Kaufvertrag vorgesehen sein, darf dies gerne bereits in der Begründung des Bebauungsplanes erwähnt werden.</p> <p>Aus der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, die am 01.02.2021 in der Gemeinde Hausen in Kraft getreten ist, kann entnommen werden, dass nach dem Gebot der Innenverdichtung höhere Gebäude bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden. Dieses Bestreben spiegelt sich in vorliegender Planung noch nicht wieder.</p> <p>Zusammenfassung: Aufgrund der fehlenden Auseinandersetzung mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen kann noch keine Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt werden.</p> <p>Zudem kann die geplante Bebauung im Hinblick auf die dargelegten zukünftigen Wohnbedürfnisse nicht nachvollzogen werden. Auf die Empfehlung einer Bauverpflichtung und der Berücksichtigung höherer Gebäude wird außerdem hingewiesen.</p> <p>Informationen zur flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie zur Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung finden sich auf folgender Internetseite: https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/. Weitere hilfreiche Anregungen zur flächensparenden Bauleitplanung können bei den Flächensparmanagern der Regierung von Niederbayern eingeholt werden.</p>	<p>Das letzte Baugebiet wurde für den Ort Hausen im Jahr 2012 erschlossen. Dem zu folge liegen dementsprechend viele Kaufanfragen für Grundstücke der Gemeinde vor. Da man nun endlich im Frühjahr 2021 ein Feld für ein Baugebiet erwerben konnte, entschied sich die Gemeinde, an dieser Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen, um zumindest einigen Baulandinteressenten gerecht zu werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, an der Planung wird festgehalten.</p> <p>Die Stellungnahme zu den Bauformen, der Bauverpflichtung und den Abstandsflächen wird auf Ebene des Bebauungsplanes abgehandelt.</p> <p>Beschlussvorschlag zur Ergänzung:</p> <p>Es wird folgende <u>Ergänzungen</u> in die <u>Begründung</u> zur Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oberstehende Stellungnahme zum Baubedarf LEP Ziel 3.2

Abstimmungsergebnis:

14 : 0

Landratsamt Kelheim vom 19.04.2021

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>Keine Bedenken Von Seiten des Bauplanungsrechts werden keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Belange des staatlichen Abfallrechts Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden die Belange des Sachgebietes staatl. Abfallrecht und Bodenschutz ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Allerdings ist es nicht zweckdienlich hinsichtlich der Ausführungen das Altlastenkataster des Landkreises Tirschenreuth, sondern für den Landkreis Kelheim heranzuziehen.</p> <p>Belange des Naturschutzes Aufgrund des hohen Arbeitsanfalles kann leider keine naturschutzfachliche Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben werden</p> <p>Belange des Immissionsschutzes 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 Salzdorf geplante allgemeine Wohngebiet aufgenommen werden. Parallel wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Röthelbach Erweiterung“ aufgestellt. 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 vorhanden sind. Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Belange des Städtebaus Zu der im Betreff genannten geplanten Flächennutzungsplanänderung bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Anregungen.</p>	<p>Anmerkung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken abgegeben wurden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Naturschutzes keine Stellungnahme abgegeben werden konnte. Die Angabe zum Altlastenkataster wird im Umweltbericht geändert.</p> <p>Beschlussvorschlag zur Änderung: Es wird folgende Änderung im Umweltbericht zur Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altlastenkataster des Landkreis Kelheim

Abstimmungsergebnis:

14 : 0

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Frau Hageleit, vom 19.04.2021

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>„Das AELF weist darauf hin, dass es entgegen dem Gebot zur Flächeneinsparung zu einem erneuten Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen kommt, obwohl im betroffenen Ortsteil offensichtlich unbebaute Bauplätze vorhanden sind.“</p>	<p>Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bezgl. Gebot zur Flächeneinsparung und unbebauter Bauplätze verweisen wir auf den Beschlussvorschlag unter Nr. 27 der Regierung von Niederbayern. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag zur Änderung: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Flächennutzungsplans.</p>

Abstimmungsergebnis:

14 : 0

Amt für Ländliche Entwicklung ,Herr Thurmaier, vom 23.04.2021

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.</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. Auch können dadurch Erschließungs- und Instandhaltungskosten der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen 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>Eine Ausnahme vom Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist nur zulässig, wenn gemäß LEP Kap. 3.2. keine Innenentwicklungspotentiale verfügbar sind.</p> <p>Dass solche Potentiale nicht verfügbar sind, hat die Gemeinde schlüssig nachzuweisen. Eine bloße Aussage „nicht verfügbar“ reicht nicht aus.</p> <p>Der Vitalitätscheck, der 2018 vom Büro Dr. Fuhrmann und Partner für die Gemeinde fertiggestellt wurde, bietet ein umfangreiches Analyseinstrument für die Flächennutzung und Siedlungsstruktur und gibt entsprechende Handlungsempfehlungen.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Hinweise zur Innen- vor Außenentwicklung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus Sicht der Planer und der Kommune wurden die Belange des LEP in der Begründung ausreichend betrachtet.</p> <p>Bezgl. Baubedarf und Potentiale verweisen wir auf Nr. 27 der Regierung von Niederbayern.</p>
<p>Für das gesamte Untersuchungsgebiet wurden u.a. mehrere Baulücken oder geringfügig bebaute Grundstücke erhoben. Laut der Eigentümerbefragung gaben die Eigentümer der Grundstücke und Immobilien keine Auskünfte, ob sie verkaufs- oder tauschbereit wären.</p> <p>Offensichtlich sind laut amtlicher Flurkarte in Saladorf noch viele Grundstücke unbebaut:</p> <p>Baugebiet: Saladorf-West: 7 unbebaute Grundstücke Baugebiet: Rätelbach: 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).</p> <p>Die vorbezeichneten Grundstücke, auf denen Baurecht besteht, sollten primär auch für eine Bebauung genutzt werden, bevor eine weitere Außenentwicklung des Ortes forciert wird. Durch die umfassenden Erweiterungen hat sich die Siedlungsfläche Saladorfs seit 1990 fast verdoppelt. Es wäre daher im Sinne des Flächensparens gemäß LEP 3.1 wichtig, eine Neuversiegelung von Flächen soweit möglich zu vermeiden.</p> <p>Auf die Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wird in diesem Zusammenhang verwiesen (https://www.landentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/)</p> <p>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 beseitigende 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.</p> <p>Die Eingriffsermittlung auf S. 22 geht zudem von einem Ausgleichsfaktor 0,3 aus. Bei dem Bedarf an Ausgleichsflächen in Höhe von 6.231 m² ist, wie im Umweltbericht auf S. 25 auch angegeben und durch den Eingriff nachvollziehbar, ein Faktor von 0,4 anzusetzen.</p>	<p>Die Ausnahme zur Beseitigung von geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG ist vorab zu dieser Bauleitplanung durch die Zuständige Fachbehörde genehmigt worden. Eine Vertiefung der Ausnahmegenehmigung im Rahmen des Bauleitplanes ist daher nicht zielführend.</p> <p>Der Nachweis zum naturschutzfachlichen Ausgleich für das Baugebiet wird zum Entwurf entsprechend vertieft. Der fehlerhafte Faktor von 0,4 wird im Umweltbericht auf 0,3 verbessert. Der Ausgleichsflächenbedarf ändert sich dadurch nicht.</p> <p>Die Festsetzung zum Ausgleichsfaktor erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Zum Derzeitigen Standpunkt besteht Einverständnis mit dem Ausgleichsfaktor von 0,3.</p>
<p>Festsetzungen Bebauungsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Die Firstrichtungen / Stellungen der Gebäude sind als Festsetzung formuliert. Dies gewährleistet eine Entwicklung, die dem dörflichen Charakter entspricht.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Möglichkeit neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser 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.</p> <p><input type="checkbox"/> Dass zur Förderung der Biotopvernetzung öffentlichen Grünflächen ausgewiesen und Schottergärten verboten werden, wird ausdrücklich als positiv empfunden.</p>	<p>Die nebenstehenden Festsetzungen zum Bebauungsplan werden auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt.</p> <p>Beschlussvorschlag zur Änderung/Ergänzungen:</p> <p>Zum Entwurfsstand des Flächennutzungsplans wird der Faktor 0,4 im Umweltbericht auf 0,3 berichtet.</p> <p>Die Ergänzungen zum Baubedarf sind bereits unter der Stellungnahme Nr. 27 der Regierung von Niederbayern in die Bauleitplanung eingeflossen.</p>

Abstimmungsergebnis:

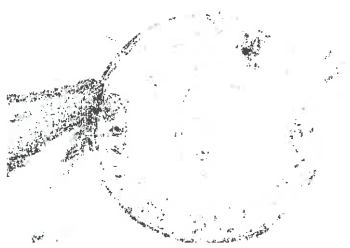
14 : 0

Wasserwirtschafts-amt Landshut, Herr Schraner, vom 23.04.2021

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>1. Abwasserbeseitigung</p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgen und Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden. Die vorherrschenden Bodenarten lassen Bedenken an der vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers aufkommen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte daher mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich überprüft werden.</p> <p>Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden um gesammeltes Niederschlagswasser in tieferliegenden Bodenschichten zu versickern. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. verpflichtende Festsetzung von Gründächern) genutzt werden. Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich.</p> <p>Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher nachzuweisen. Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns.</p> <p>2. Schutz vor wild abfließendem Wasser</p> <p>Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes bzw. des Außen Einzugsgebietes ist hier mit wild abfließendem Wasser zu rechnen.</p> <p>Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).</p> <p>Wir empfehlen im Bebauungsplan Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. C und d BauGB zu treffen um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Hinweise und Vorschläge zur Festsetzung werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ergibt sich kein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf.</p>
<p>Vorschlag für Festsetzungen:</p> <p>„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollten im Bebauungsplan Kote(n) und Bezugshöhen angegeben werden. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).</p> <p>„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“</p> <p>„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</p> <p>„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“</p> <p>Vorschlag für Hinweise im Bebauungsplan:</p> <p>„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</p> <p>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</p>	<p>Beschlussvorschlag zur Änderung/Ergänzung:</p> <p>Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Flächennutzungsplans.</p>

Abstimmungsergebnis:

14 : 0



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

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die oben genannten Änderungen der Planung. Diese Änderungen werden in eine neue Planfassung eingearbeitet. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) und die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) einzuleiten.

14 : 0

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird beglaubigt.

Langquaid, den 19. Mai 2021

Brunner
Gemeinde Hausen

Johannes Brunner
1. Bürgermeister



