

229 **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fuchsberg“**

a) Vortrag zur Nahwärmeversorgung durch IfE

Bürgermeister Ranftl begrüßt hierzu Herrn Brautsch vom Institut für Energietechnik und übergibt Ihm das Wort.

Im Rahmen einer Umfrage für das Baugebiet „Fuchsberg“ und den näheren Umgriff des Baugebietes wurden die Anwohner gefragt, ob generelles Interesse an einer Nahwärmeversorgung besteht.

Anhand einer Präsentation erläutert Herr Brautsch das Ergebnis.

Als Fazit geht hervor, dass eine dezentrale Versorgung die ökologischere und günstigere Variante ist.

Beschluss: Aufgrund der oben genannten Tatsachen ist sich der Gemeinderat einig, dass eine Nahwärmeversorgung zum einen im Baugebiet „Fuchsberg“ und zum anderen im Baugebiet „Fuchsberg“ und dessen Umgriff“ nicht rentabel und ökologisch ist und somit nicht ausgeführt wird.

genehmigt

Bürgermeister Ranftl erkundigt sich wie es bei zukünftigen Baugebieten verhält.

Wenn sich am Projekt selbst nichts ändert (nur Baugebiet), ist ein Nahwärmeverbund preislich und ökologisch nicht rentabel.

Eine Möglichkeit ergibt sich nur, wenn im nahen Umgriff ein größerer Abnehmer vorhanden wäre.

b) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (2. Auslegung) Endfassung

Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 19.01.2016 wurden die Fachstellen von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls bis zum 22.02.2016 eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben. Den Fachstellen wurden die entsprechenden Planungsunterlagen mit dem Schreiben zugestellt.

Auf die Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 22.01.2016 bis einschließlich 22.02.2016 wurde mit Bekanntmachung vom 15.01.2016 hingewiesen. Der Öffentlichkeit wurde damit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung zu unterrichten sowie Bedenken und Anregungen vorzubringen.

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

Sitzungstag: 16.03.2016

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 14

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

1	Markt Langquaid	13	Bayernwerk
2	Stadt Kelheim	14	Bayernwerk Netz
3	Gemeinde Teugn	15	ESB Erdgas Südbayern GmbH
4	Gemeinde Saal a.d. Donau	16	Industrie- und Handelskammer
5	Stadt Abensberg	17	Landesbund für Vogelschutz
6	Landratsamt Kelheim	18	Pledoc
7	Amt für ländliche Entwicklung	19	Regierung von Niederbayern
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	20	Regionaler Planungsverband
9	Bayerischer Bauernverband	21	Vermessungsamt Abensberg
10	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	22	Wasserwirtschaftsamt Landshut
11	Bund Naturschutz	23	Zweckverband zur Wasserversorgung der Hopfenbachtal-Gruppe
12	DT Netzproduktion GmbH		

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

1	Markt Langquaid	6	Bayernwerk Netz
2	Amt für ländliche Entwicklung	7	ESB Erdgas Südbayern GmbH
3	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	8	Industrie- und Handelskammer
4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	9	Landesbund für Vogelschutz
5	Bund Naturschutz		

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

1	Gemeinde Saal a.d. Donau	22.01.2016
2	Gemeinde Teugn	22.01.2016
3	Vermessungsamt Abensberg	26.01.2016
4	Stadt Kelheim	27.01.2016
5	Regierung von Niederbayern	01.02.2016
6	Zweckverband zur Wasserversorgung der Hopfenbachtal-Gruppe	03.02.2016
7	Stadt Abensberg	10.02.2016
8	Landratsamt Kelheim - Städtebau	12.02.2016
9	Bayerischer Bauernverband	18.02.2016

Sitzungstag: 16.03.2016

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 14

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

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

1	Wasserwirtschaftsamt Landshut	21.01.2016
2	Bayernwerk	25.01.2016
3	Pledoc	26.01.2016
4	DT Netzproduktion GmbH	08.02.2016
5	Landratsamt Kelheim - Immissionschutz	12.02.2016
6	Landratsamt Kelheim - Naturschutz	12.02.2016

Folgende Privatpersonen haben Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen abgegeben:

- --

Behandlung der im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Anmerkungen von Seiten der Verwaltung:

Verwaltung

Hr. Krausenecker

Die Gemeindeverwaltung möchte noch folgende Anpassungen an den Unterlagen vornehmen:

-Bei § 3: es sollen zusätzlich auch Walmdächer zulässig sein.

bisher:

„Dachform: Sattel-, Zelt-, Pult- und Flachdach,

Dachneigung: Sattel- und Zeltdach 20°- 48°; bei E+1 jedoch nur 20°-35°

Pulldach max. 10°“

-Bei § 4: hier sollen Nebengebäude wie Gartenhäuschen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können (s. Festsetzung zur Lage)

bisher:

„§4 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Allgemein: Je Bauparzelle ist außer **dem Nebengebäude (Garage)**

nur ein zusätzliches Gebäude gestattet. Bei der Errichtung von Nebengebäuden an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Standort, Bauhöhe, Material etc. an einem bereits an dieser Grenze bestehendem Nebengebäude anzugleichen. Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.

Hinweis: Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, jedoch nur an den straßenabgewandten Seiten.

Lage: Garagen, Carports **und Nebengebäude** dürfen nur innerhalb der festgesetzten

Baugrenzen errichtet werden. (...)"

- Bei § 6: ist unter dem Punkt Oberflächenwasser bisher Folgendes festgelegt:

„Oberflächenwasser: Niederschlagswässer von Dächern, unbelasteten Verkehrsflächen und Plätzen sollen in offenen Versickerungsgräben und Mulden zugeführt werden. Die Oberflächenentwässerung von Wegen und Zufahrten auf dem jeweiligen Grundstück soll über offene Versickerung in angrenzenden Pflanzflächen oder über Sickereinrichtungen wie Schächte oder Rigolen erfolgen. Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen.“

Zusätzlich zur Empfehlung, dass die Versickerung der Niederschlagswässer auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen soll bekommt jede Parzelle einen Regenwasserhausanschluss, um hier ggf. das Oberflächenwasser bzw. einen Überlauf der Regenwasserversickerung anschließen zu können.

Anmerkung:

Zu den genannten Ergänzungen fand eine Abstimmung mit dem Landratsamt (Herr Schwendner/Rieger) statt. Die Änderungen sind als redaktionell anzusehen und machen daher keine erneute Auslegung der Planung notwendig.

Beschluss

- § 3 wird entsprechend ergänzt:

neu:

„Dachform: Sattel-, Zelt-, **Walm**-, Pult- und Flachdach,

Dachneigung: Sattel- und Zelt- und **Walmdach** 20°- 48°; bei E+1 jedoch nur 20°-35°

Pulldach max. 10°“

- Bei § 4 - Unterpunkt „Lage“ wird der Begriff „Nebengebäude“ gestrichen, um eine klarere Formulierung der Planungsabsicht zu erreichen.

neu:

„**§4 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

(...) bleibt gleich (...)

Lage: Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. (...)"

- § 6 – Unterpunkt „Oberflächenwasser“ wird um folgende Formulierung ergänzt:

„(...) Die einzelnen Parzellen werden über einen

Regenwasserhausanschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen.“

genehmigt

Stellungnahmen Behördenbeteiligung:

1

Wasserwirtschaftsamt

21.01.2016

„(...)

in der Sitzung des Gemeinderats von Hausen am 13.01.2016 wurde unsere Stellungnahme vom 09.12.2015 behandelt. Nach der auszugsweise vorliegenden Niederschrift finden unsere Ausführungen im Wesentlichen Beachtung.

Unsere Ausführungen - insbesondere Ziffer 4 - bitten wir auch im weiteren Verfahren zu beachten. Die geplanten Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus Außeneinzugsgebieten ist entsprechend planlich darzustellen und zu erläutern

Anmerkung:

Auszug Stellungnahme zu frühzeitiger Beteiligung:

„4. Gewässer

Oberflächengewässer sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter abgeleitet werden. Entsprechende Vorkehrungen zum Fassen und schadlosen Ableitungen des anfallenden Niederschlagswasser sind in den weiteren Planungsschritten aufzuzeigen und darzustellen (z.B. Abfanggraben mit Ableitung über das Rückhaltebecken“

Ein entsprechender Hinweis findet sich in Teil E) Textliche Hinweise unter Punkt 9.4 - Niederschlagswasser. Die Detaillierung der Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Wir weisen ergänzend darauf hin, dass die in den textlichen Festsetzungen unter §6 empfohlene Versickerung über Sickerschächte nicht den wasserwirtschaftlichen Vorstellungen einer nachhaltigen Niederschlagswasserversickerung entspricht.“

Anmerkung

(§ 6 – Oberflächenwasser bisher: siehe Anmerkung von Seiten der Verwaltung)

Es wird vorgeschlagen, den Begriff „Schächte“ unter § 6 – Unterpunkt „Oberflächenwasser“ zu streichen:

neu: „(...) Die Oberflächenentwässerung von Wegen und Zufahrten auf dem jeweiligen Grundstück soll über offene Versickerung in angrenzenden Pflanzflächen oder über Sickereinrichtungen wie Rigolen erfolgen.“

Beschluss: Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen.

Die Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung werden im Zuge der Erschließungsplanung detailliert.

§ 6 – Unterpunkt Oberflächenwasser wird wie oben genannt angepasst.

genehmigt

2
Bayernwerk
25.01.2016

„(...)

mit den Änderungen besteht Einverständnis.

Im Übrigen behält unsere Stellungnahme vom 02.12.2015 weiterhin Gültigkeit.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren und bitten zu gegebener Zeit um Zusendung rechtsverbindlicher Pläne.“

Anmerkung:

Die Hinweise der genannten Stellungnahme wurden in der Gemeinderatssitzung vom 13.01. 2016 zur Kenntnis genommen, Änderungen an der Planung waren nicht notwendig.

Beschluss: Es werden keine Änderungen an der Planung notwendig.

genehmigt

3
Pledoc
26.01.2016

(...)

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher

Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG,
Straelen

- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Beschluss: Die Hinweise der Pledoc GmbH werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung werden nicht notwendig.

genehmigt

4

DT Netzproduktion GmbH

08.02.2016

„(...)

die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. V. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 09.12.2015 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.“

Anmerkung:

Die Hinweise der genannten Stellungnahme wurden in der Gemeinderatssitzung vom 13.01.2016 zur Kenntnis genommen, Änderungen an der Planung waren nicht notwendig.

Beschluss: Es werden keine Änderungen an der Planung notwendig.

genehmigt

5

Landratsamt Kelheim

12.02.2016

Immissionsschutz

„(...)

Es wird auf die fachliche Stellungnahme vom 29.12.2015 im Rahmen der ersten Beteiligung der Belange öffentlicher Träger verwiesen.

Sitzungstag: 16.03.2016

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 14

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Anmerkung:

In der genannten Stellungnahme wurde eine schalltechnische Prüfung der westlich gelegenen Fußballplätze gemäß 18. BImSchV verlangt. Daraufhin wurde das genannte nachfolgend genannte Gutachten in Auftrag gegeben.

Im Rahmen der zweiten Fachstellenbeteiligung ist den Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten des Sachverständigenbüros Andreas Kottermair (Auftragsnr. 5527.012016-JB vom 25.01.2016) beigelegt. Das Gutachten ist gemäß Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Gutachten wurde fachlich auf Plausibilität geprüft. Es wird darin rechnerisch nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zur Tageszeit innerhalb und außerhalb der Ruhezeit an den geplanten Wohnhäusern des allgemeinen Wohngebietes eingehalten bzw. sogar unterschritten werden. Da sich der Betrieb der Sportanlage nur auf die Tageszeit beschränkt, wurde laut Gutachten auf die Nachtzeit verzichtet.

Anmerkung:

Die Hinweise zum Lärmgutachten durch das LRA ergeben keinen Änderungsbedarf

Hinweis zum Gutachten:

Gemäß A.1.3 b) Anhang TA Lärm ist der maßgebliche Immissionsort bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

Im Grunde müsste der Gutachter die Baugrenze als Immissionsort festlegen, da laut Bebauungsplan innerhalb der Baugrenze gebaut werden darf und die in der Planzeichnung dargestellten Gebäude nur Gestaltungsvorschläge darstellen.

Die Baugrenze befindet sich ca. 10 m weiter westlich. Diese geringfügige Verschiebung im Vergleich zur gutachterlich betrachteten Variante (Gestaltungsvorschlag Wohnhäuser) hat jedoch schalltechnisch nur sehr geringe Einflüsse, so dass aus schalltechnischer Sicht die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV dennoch an der Baugrenze eingehalten werden können.

Tierhaltungsbetriebe in unmittelbarer Umgebung zum geplanten Wohngebiet sind laut Aussage der Gemeinde nicht vorhanden. Mit Geruchsbeeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

Im Grundsatz stehen dem vorliegenden Bebauungsplan keine fachlichen Bedenken gegenüber.“

Anmerkung:

DAS LRA folgt der Aussage der Gemeinde zu möglichen Geruchsbeeinträchtigungen.

Beschluss: Die Hinweise der Fachstelle Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Da die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens nach Einschätzung des Landratsamtes plausibel sind werden keine Änderungen an der Planung notwendig.

genehmigt

6

Landratsamt Kelheim

12.02.2016

Naturschutz

„Gegen die vorgesehene Bebauung des Gebietes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Bei der weiteren Planung wird gebeten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Artenschutz (saP):

Die Planung enthält widersprüchliche Aussagen zum Artenschutz. Einerseits wird festgestellt, dass Vorkommen streng geschützter Arten „wahrscheinlich“ sind (Begründung S. 11). Die zusammenfassende Aussage im darunter liegenden Absatz kommt allerdings zu dem Schluss, dass „nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen“ ist.

Die Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde zu diesem Thema wurde bereits in der vorangegangenen Stellungnahme mitgeteilt.

Anmerkung:

Auszug aus der vorangegangenen Stellungnahme:

„Aufgrund der Bestandssituation (intensive Nutzung, keine naturnahen Strukturen, Lage am Ortsrand mit entsprechendem Störungspotential) kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Tötungsverbot und Störungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht erfüllt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die getroffenen Aussagen bzgl. Bauzeiten beachtet werden. Eine Bestandserfassung am Eingriffsort ist nicht notwendig“

Das LRA folgt der Argumentation, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Der Widerspruch im UB kann korrigiert werden.

2. Eingriffsregelung / Kompensationsflächen intern:

Nach wie vor wird die festgesetzte Eingrünung in der vorliegenden Planung sowohl als Kompensationsmaßnahme als auch als Vermeidungsmaßnahme angeführt und in die Bilanzierung einbezogen. Diese doppelte Verwendung ist nicht zulässig. Grundsätzlich zählt eine Ortsrandeingrünung gemäß den Regelungen des einschlägigen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu den Vermeidungsmaßnahmen und dient dazu, den Kompensationsfaktor zu reduzieren.

Da die Eingrünung als interne Kompensationsfläche weitergeführt wird, muss sie konsequenterweise aus der Liste der Vermeidungsmaßnahmen

gestrichen werden (Begründung S. 28).

Unter diesen Voraussetzungen ist der leicht nach oben korrigierte Faktor von 0,3 gerade noch angemessen.

Anmerkung:

Bei der Wahl des neuen Ausgleichsfaktors wurde die Ortsrandeingrünung im Westen bereits nicht mehr als Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt. In der Liste der Vermeidungsmaßnahmen ist der Punkt zur Eingrünung versehentlich noch nicht angeglichen worden. Die Eingrünung im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird weiterhin als Vermeidungsmaßnahme geführt. Die Formulierung der Vermeidungsmaßnahme sollte entsprechend korrigiert werden:

„Umfangreiche Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen, besonders im Randbereich (Ortsrandeingrünung) im nördlichen Ortsrandbereich und durch Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen“

Voraussetzung für die Angemessenheit des Faktors 0,3 ist die konsequente Umsetzung der restlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie die Sicherstellung, dass die Eingrünung nicht in die Privatgärten einbezogen und eingezäunt wird.

Anmerkung:

Auf das Verbot der Einzäunung wird auch im Umweltbericht auf S.29 hingewiesen.

Die Bauherren der angrenzenden Grundstücke Nr. 1,2,4,6 und 8 sind von Seiten der Gemeinde auf dieses Verbot hinzuweisen.

3. Eingriffsregelung / Kompensationsflächen extern:

Die Änderung bzgl. der externen Kompensation wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Mit der Auswahl der externen Ausgleichsfläche am Esperbach besteht Einverständnis.

Das zitierte Maßnahmenkonzept liegt der unteren Naturschutzbehörde als Vorabzug vor. Vor der Fertigstellung und tatsächlichen Umsetzung ist noch eine Detailabstimmung erforderlich.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise aus dem Vorentwurfsverfahren zur Herstellung und Entwicklung der Kompensationsflächen sowie zur Meldung an das Ökoflächenkataster bitten wir nach wie vor zu beachten.“

Anmerkung:

In der vorhergehenden Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Herstellung bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die Erreichung des Entwicklungsziels von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu überwachen ist.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Kompensationsfläche an das

Sitzungstag: 16.03.2016

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 14

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

LfU zu melden und die UNB über die Meldung zu informieren ist. Die Hinweise wurden bereits in der letzten Sitzung zur Kenntnis genommen.

Beschluss: Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Die oben genannte Korrektur am Umweltbericht wird vorgenommen. Die Umsetzung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche wird mit der UNB abgestimmt.

genehmigt

Stellungnahmen Bürgerbeteiligung

keine Stellungnahmen eingegangen

c) Satzungsbeschluss

Beschluss: Der Gemeinderat fasst den Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsberg“ auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu veranlassen.

genehmigt

230 Vollzug der Gemeinderatsbeschlüsse

Der Gemeinderat Hausen nimmt den Bericht des 1. Bürgermeisters über den Vollzug der Gemeinderatsbeschlüsse vom 18.11.2015 vollinhaltlich zur Kenntnis.

- **Dorferneuerung Großmuß**

In der Zwischenzeit haben etliche Sitzungen/Gespräche in Großmuß stattgefunden. In den Vereinen/Gruppierungen macht man sich Gedanken, diese fließen dann wieder zusammen.

Am 03.02. fand dann eine große Sitzung des AK DE Großmuß statt. Dort wurden in einem guten Gespräch alle einzelnen Maßnahmen durch gesprochen. Einzelne Punkte müssen noch geklärt werden. Mit dem LRA wurde zwischenzeitlich schon etliches geklärt, z. B. KEH 11 Ortseinfahrt, Bürgersteig, etc.

Am kommenden Samstag findet beim Wirt in Großmuß eine Info-Veranstaltung für Jugendliche statt, ab 16.00 Uhr. Auch die Jugend wird zum Thema gehört. (neue Ideen und Gedanken einbringen)

Im April findet dann die Bürgerversammlung zu diesem Thema statt, ebenfalls beim Wirt. Beginn ist um 19.30 Uhr!

Der weitere Ablauf: Wiederholte Zusammenfassung der geplanten Aktionen vom Büro Neidl im Gemeinderat im April, dann Antrag beim ALE einreichen, dann ca. 2 – 3 Monate zur Genehmigung!

231 **Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Kreuther Straße“ in Herrwahlthann durch Deckblatt Nr. 1**

Bürgermeister Ranftl erläutert dass am 03.02.2016 im Landratsamt ein Termin stattgefunden hat. Hierbei wurde festgestellt, dass es sinnvoll und bauplanungsrechtlich notwendig ist, den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan in dieser Hinsicht formell über ein Änderungsverfahren anzupassen und mit den Aussagen eines gleichzeitig aktualisierten Schallschutzgutachtens abzugleichen.

Hierzu haben wir nun folgenden Vorgang von Herrn Bauer erhalten:

Die Gemeinde Hausen hat den Bebauungsplan „Südlich der Kreuther Straße“ i.d.F. vom 21.01.2015 mit Datum vom 02.03.2015 in Kraft gesetzt.

Parallel hierzu wurde ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet, in dem für das Gewerbegebiet eine immissionsschutzrechtliche Flächenkontingentierung vorgenommen wurde, um entsprechend der erforderlichen Gesetzgebung auf Ebene der Bauleitplanung notwendige Vorkehrungen zu verankern, um einerseits die Nachbarschaft vor unzulässigen Gewerbelärmimmissionen zu schützen und gleichzeitig den Gewerbebetrieb in seiner zukünftigen Entwicklung abzusichern.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch herausgestellt, dass die betreffenden Emissionsbezugsflächen des Gewerbegebietes im Bebauungsplan, nicht mit den Flächenangaben im Schallschutzgutachten übereinstimmen.

Diese Diskrepanz stellt nach erneuter schalltechnischer Überprüfung durch das Sachverständigenbüro hock-farny-ingenieure, Landshut, jedoch keine Änderung zu den bis dato getroffenen Aussagen zum Schallschutz dar und bleibt somit im Ergebnis **ohne Auswirkungen** im Bebauungsplan.

Um den zukünftigen Anforderungen eines rechtssicheren Bauleitplanes weiterhin Gerecht zu werden, ist es aus fachlicher Sicht jedoch nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Kelheim sinnvoll, den Bebauungsplan sowie das Schalltechnische Gutachten anzupassen und somit die abweichend getroffenen Angaben auf den jeweiligen Planebenen zu heilen. Dies bedeutet für den Bebauungsplan ein bauplanungsrechtliches Änderungsverfahren ausschließlich für die textlichen Festsetzungen des Teil C)-Schallschutz.

Alle weiteren Planungsaussagen zum betreffenden Vorhaben im Hinblick textlicher und planlicher Festsetzungen, textlicher Hinweise sowie der Plandarstellung einschließlich Umweltprüfung bleiben gänzlich unberührt.

Teil A) Aufstellungsbeschluss

Beschluss: Die Gemeinde Hausen beschließt entsprechend der vorgenannten Sachlage, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Südlich der Kreuther Straße“ entsprechend den Maßgaben des § 30 BauGB durch das Deckblatt Nr. 01 zu ändern.

Die Änderung umfasst ausschließlich den Textteil der Festsetzungen Teil C)-Schallschutz.

Hierdurch erfolgt eine Anpassung der Emissionsbezugsflächen im Bebauungsplan sowie dem parallel erarbeiteten Schallschutzgutachten.

genehmigt

Teil B) Billigungsbeschluss

Beschluss: Der Gemeinderat Hausen billigt auf Grundlage des Änderungsbeschlusses den vorliegenden Entwurf des Deckblattes Nr. 01 zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Südlich der Kreuther Straße" in der Fassung vom 24.02.2016 einschließlich Begründung.

Da es sich bei vorliegender Änderung lediglich um die redaktionelle Anpassung der Emissionsbezugsflächen im Teil C)-Schallschutz der textlichen Festsetzungen handelt, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt die Öffentliche Auslegung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

Das Ergebnis wird anschließend dem Gremium zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt.

genehmigt

232 **Antrag auf Bebauungsplanänderung „Am Wiegenfeld“ in Großmuß**

Herr Martin Obermeier möchte in Großmuß im Baugebiet „Am Wiegenfeld“ gerne ein Einfamilienhaus errichten. Er plant ein Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und Zeldach. Dies ist aber laut dem derzeit gültigen Bebauungsplan nicht zulässig. Die notwendigen Befreiungen werden durch das Landratsamt nicht erteilt werden, da in dem Baugebiet bereits vor einem Jahr der gleiche Fall vorlag. Herr Obermeier ist jedoch bereit die Kosten für eine Änderung des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Die Änderungen sollen dann so durchgeführt werden, dass Sie den Planungen von Herrn Obermeier entsprechen und der Antrag im Genehmigungsverfahren abgewickelt werden kann. Ebenso sollen allgemeine Punkte zeitgemäß angepasst werden

Die geplanten Änderungen wären:

- 5. Gestaltung des Geländes:

bisher: Geländeabtragungen und Aufschüttungen sind auf den Privatgrundstücken nicht zulässig.

neu: Geländeabtragungen und Aufschüttungen sind **bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.**

- 6.2

bisher: Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf höchstens 0,40 m über der natürlichen Geländoberfläche liegen.

neu: Die **FFOK** über dem Kellergeschoss darf höchstens 0,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

- 7.1 Anbauten:
Der erste Satz wird gestrichen
(Das Seitenverhältnis Länge zu Breite muss mindestens 1,2 : 1 betragen.)
Rest bleibt unverändert.
- 7.3 Dachform:
bisher: Satteldach mit 38° - 48° beidseitig gleicher Dachneigung. Bei schmalen Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch Pultdächer (15-22°) zulässig. Firste sind mittig zum Baukörper auszulegen

und 7.4 Dachdeckung:
rote Ziegeldeckung

werden gestrichen und ersetzt durch:

Wohngebäude; max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Bauweise: Bautyp A – Erdgeschoss und Dachgeschoss

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss
anzuordnen

Bautyp B – Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss
anzuordnen

- 7.5 Dachüberstände
bisher: - am Ortgang max. 0,40 m ohne Balkon

neu: - am Ortgang max. 0,50 m ohne Balkon
- 7.6 Dachgauben:
bisher: Zulässig sind stehende Einzelgauben und Schleppgauben mit stehenden Fensterformaten, sowie einer Ansichtsfläche von max. 2,50 m². Der Abstand zum Ortgang sollte dabei mindestens $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muss das 1 $\frac{1}{2}$ -fache der Gaubenbreite betragen.

neu: 7.6 Dachaufbauten

Gebäude E+D: Giebel- oder Schleppgauben zulässig. Die Ansichtsfläche einer Gaube darf max. 3,00 m² betragen. Dem Hauptgebäude untergeordnete Zwerchgiebel sind zulässig.

Die Summe der Dachgauben und Zwerchgiebel darf je Gebäudeseite $\frac{1}{3}$ der Dachlänge nicht überschreiten. An den Außenkanten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1 m einzuhalten.

Gebäude E+1: keine Dachaufbauten zulässig mit Ausnahme von

Zwerggiebeln, nur unausgebauter Dachraum zulässig.
Turmartige Dachaufbauten sind immer unzulässig.

7.8 Kniestock

wird komplett gestrichen

(Nicht über 0,75 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis
Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Außenhaut.)

- 7.12 Wandhöhe:

bisher: Über der natürlichen Geländeoberfläche maximal 4,25 m.

neu:

Bautyp A max. 5,00 m

Bautyp B max. 6,50 m

Definition: Die Wandhöhe der baulichen Anlagen ist zu messen ab FFOK-
Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an
der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Wohngebäude

Bautyp A – Dachform: Satteldach

Dachneigung: 35-45°

Bautyp B – Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach

Dachneigung: 15-25°

- 8.6 Nebenanlagen

bisher: Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur mit einer Grundfläche
von max. 20 m² und einer Wandhöhe von 3,00m im Mittel (bei
Grenzebebauung) zulässig.

neu: Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur mit einer Grundfläche
von max. 20 m² und einer Wandhöhe von 3,00m im Mittel (bei
Grenzebebauung) **auch außerhalb der Baugrenzen** zulässig.

- 10. Einfriedungen:

bisher:

- Als Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind
Holzlattenzaun und Hanichelzaun mit Betonsockel, deren Oberkante max.
10 cm über der Verkehrsfläche liegt, zulässig.

- Die Höhe des Zaunes darf über Oberkante Straße höchstens 1,00 m
betragen. Pfeiler für Gartentüren und Tore mit derselben maximalen Höhe
sind in verputztem Mauerwerk zulässig.

- Auf den Grenzen zwischen seitlichen und rückwärtigen
Privatgrundstücken sind Maschendrahtzäune und Hecken als Einfriedung
zulässig.

neu: Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bei
Vorgärten kann und soll auf Einfriedungen jedoch ganz verzichtet werden.
Sockel sind mit einer Höhe von maximal 10 cm zugelassen. Der Verlauf
der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Zwischen den Grundstücken

sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe über Geländeoberkante zugelassen. Es wird jedoch die Pflanzung von freiwachsenden Hecken empfohlen.

- Baugrenzen und Baulinie (für Garage) zeichnerisch anpassen, sowie bei den anderen Parzellen großzügiger gestalten

Beschluss: Der Gemeinderat Hausen beschließt die Änderungen des Bebauungsplanes „Am Wiegenfeld“ durch Deckblatt Nr. 1, billigt die oben genannten neuen Festsetzungen und beauftragt das Büro Neidl die Änderung im vereinfachten Verfahren abzuwickeln, sofern der Bauwerber Obermeier die Kosten übernimmt.

genehmigt

233 Flächennutzungsplanänderung Langquaid – Beteiligung als Nachbargemeinde

Der Markt Langquaid plant derzeit die Überarbeitung und Anpassung des Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde Hausen wird als Nachbargemeinde am Verfahren beteiligt. Wie aus den Unterlagen ersichtlich, wird in dem neuen Flächennutzungsplan ein Positivstandort für mögliche Windkraftanlagen festgelegt. Dieser befindet sich an der Gemeindegrenze zu Hausen (bei Birnbach). Hierzu wurde durch die Verwaltung auch zusätzlich noch Familie Spateneder aus Birnbach angeschrieben und Sie ebenfalls über die geplante Änderung informiert.

Beschluss: Die Gemeinde Hausen ist mit dem Positivstandort auf Höhe Birnbach einverstanden.

genehmigt

234 Behandlung von Bauanträgen

- a) Bauantrag – Auffüllung im Bereich landwirtschaftlicher Grundstücke auf der FI-Nr. 1400 Gmkg. Großmuß**

genehmigt

- b) Bauvoranfrage – Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Nebengebäude auf der FI-Nr. 453/1 Gmkg. Großmuß, Esper Weg 3 in Großmuß**

genehmigt

**c) Bauantrag – Einbau einer Hackschnitzelheizung auf der Fl-Nr. 858/7
Gmkg. Hausen, Saaler Straße 31 in Hausen**

Hat sich im Nachhinein als Genehmigungsfreistellung herausgestellt.

235 Unterbringung von Asylsuchenden

Bürgermeister Ranftl nimmt Bezug auf den Aktenvermerk, welcher jeder Gemeinderat mit der Ladung erhalten hat.

Hier wird auf den Ortstermin mit der Regierung Bezug genommen. Die Regierung hat keine Möglichkeit auf Besonderheiten der Nachbarn oder der Gemeinde Rücksicht zu nehmen. Das Baurecht wurde mittlerweile großzügig gestaltet, sodass eine Zustimmung der Gemeinde teilweise nicht mehr notwendig ist.

Desweiteren nimmt er Bezug auf den Fragenkatalog, welcher jeder Gemeinderat bereits vorab erhalten hat.

Dieser wird wie folgt beantwortet:

- Ist es richtig, dass die Unterbringung von 100 und mehr Flüchtlingen im Gewerbegebiet (Gewerbegebiet 2b) für 10 Jahre von der Regierung für Herrn Kunz (wohnhaft in München/Grünwald) so gut wie genehmigt ist?

Bis dato noch nichts genehmigt, nur eine Absichtserklärung der Regierung, ein Mietvertrag sei aber schon vorhanden.

- Wird die Gemeinde evtl. auch gerichtlich gegen diesen Antrag vorgehen?

Antrag auf Nutzungsänderung ging heute erst ein und soll in der nächsten Sitzung behandelt werden, hierzu holt man sich Rechtsbeistand von Dr. Busse aus München

- Was heißt eigentlich Wohnheim für 100 Flüchtlinge genau?
 - Kommen einmalig 100 Flüchtlinge und sollen diese 100 Personen integriert werden?
(Kann dies bei einer so großen Zahl funktionieren oder ist die Abspaltung vorprogrammiert?)
 - Ist es nur eine Zwischenstation mit einem laufenden Wechsel?

Laut Aussage der Regierung würde hier ein laufender Wechsel stattfinden.

- Wenn den Asylbewerber der Antrag auf Asyl genehmigt wird, ist dann die Gemeinde für diese Personen verantwortlich?
 - Muss die Gemeinde dann für eine geeignete Wohnung oder Haus sorgen? Wenn keine Wohnung oder Haus als Mietobjekt zur Verfügung steht, was dann?
 - Können diese Personen dann Ihre Familie nachholen und ist die Gemeinde dann ebenfalls wieder dafür verantwortlich?
Können dann aus z. B. 100 Asylbewerbern schnell 300 oder 400

werden?

- Sollten die Asylbewerber Schaden verursachen (Jedem passiert mal ein Missgeschick), wer bezahlt diesen, da diese ja nicht haftpflichtversichert sind?

Familienzuzug soll ausgesetzt werden.

Laut Aussage der Regierung soll es bei 100 Unterbringungen bleiben.

Diese sind nicht versichert, eine Versicherung über den Landkreis wurde abgelehnt.

- Wenn die Gemeinde diese Kosten tragen muss, wer bezahlt diese?
 - Werden alle Gemeindemitglieder durch höhere Grundsteuern belastet?

Nein

- Reicht unser Kanalsystem im Gewerbegebiet für den plötzlichen Anstieg aus?
 - Wenn nein, wer übernimmt die Kosten?

Kanalnetz reicht aus

- Ist genug Platz für Asyl-Kinder im Kindergarten und in der Schule und wie sollen diese integriert werden?

Die Kita ist derzeit voll aber ab Herbst sieht es wieder besser aus. Die Schule ist fast voll (1- 5 Kinder)

- Kann bei einer Zustimmung durch die Regierung und Landratsamt JEDER im Gewerbegebiet ein Asylheim bauen? Denn im Normalfall gilt doch gleiches Recht für ALLE, ODER?

Dies müsste durch den Anwalt geklärt werden.

- Kann zum Beispiel dieses Vorhaben von 100 Flüchtlingen auf 20 oder 30 begrenzt werden, wenn sich doch noch ein Hauseigentümer finden würde, der sein Haus zur Verfügung stellt.
Ich könnte mir vorstellen, dass sich vielleicht Betreffende die sich bisher aus Angst vor Anfeindungen aus der Gemeinde gegen eine Unterbringung entschieden haben, ihre Meinung evtl. ändern könnten.

Fraglich, momentan eine Quote von 2 %. Dies wären für Hausen 42 aber es ist kein Ende in Sicht.

Fragen die überwiegend die Gewerbebetreibenden im Gewerbegebiet betreffen

Wenn dieses Wohnheim im Gewerbegebiet gebaut werden darf, muss der vorhandene Bebauungsplan geändert werden. Ist dies richtig?

Wenn JA :

Sitzungstag: 16.03.2016

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 14

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

- Gibt es Einschränkungen der Arbeitszeiten?
- Wird durch die Änderung die Grundsteuer erhöht (Gewerbegebiet – Mischgebiet?)
- Wenn Mieter oder Geschäftspartner im schlimmsten Fall aus diesem Grund ein Mietverhältnis bzw. Geschäftspartnerschaft lösen, können dann Ersatzansprüche gestellt werden. Wenn ja an wen?

Diese Fragen werden alle mit nein beantwortet.

236 **Anfragen und Bekanntmachungen**