

262 **Bebauungsplanänderung „Südlich der Kreuther Straße DB Nr.1“**

Gemeinderätin Kempny-Graf merkt an, dass die zu behandelnden Unterlagen durch das Büro Komplan wieder viel zu spät an die Verwaltung übermittelt wurden, sodass dem Gemeinderat nicht ausreichend Zeit der Vorbereitung blieb.

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 10.03.2016 bis 10.04.2016 statt. Insgesamt wurden am Verfahren 28 betroffene Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

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

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Post AG
- E-Plus Mobilfunk GmbH
- Energienetze Südbayern GmbH
- Kreisbrandinspektion Kelheim
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht
- Landratsamt Kelheim, Abt. Abfallrecht - staatlich
- Landratsamt Kelheim, Abt. Abfallrecht - kommunal
- Landratsamt Kelheim, Abt. Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, Abt. Straßenverkehrsrecht

Somit wird von diesen Trägern öffentlicher Belange Einverständnis mit der Planung angenommen.

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 15.03.2016
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg vom 11.03.2016
- Bayerischer Bauernverband vom 30.03.2016
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 07.04.2016
- Bayernwerk AG vom 24.03.2016
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 07.04.2016
- Industrie- und Handelskammer Regensburg vom 29.03.2016
- Vodafone Kabel Deutschland vom 08.04.2016
- Landratsamt Kelheim, Abt. Städtebau vom 05.04.2016
- Landratsamt Kelheim, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege vom

05.04.2016

- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 15.03.2016
- Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht vom 16.03.2016
- Regionaler Planungsverband Region 11 vom 16.03.2016
- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 15.03.2016
- Zweckverband Wasserversorgung Hopfenbachtal-Gruppe vom 06.04.2016

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstelle haben eine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen vorgebracht:

- Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz vom 05.04.2016

Beschluss:

Die Stellungnahme des LRA-Kelheim, Abt. Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen. Dabei werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Wie von der Fachstelle nun bestätigt wird, sind die Festsetzungen im Bebauungsplan mit den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung als konform zu beurteilen.

Die gesamten Emissionsbezugsflächen sind zwischenzeitlich im Bebauungsplan abgebildet. Ergänzend hierzu erfolgt noch eine textliche Zuordnung der jeweiligen Grundstückszufahrten. Generell ist hier festzustellen, dass die Grundstückszufahrten im gesamten Gewerbegebiet nicht ausschließlich einer Gewerbefläche zugeordnet werden können, da diese Erschließungsfunktionen für das gesamte Gebiet übernehmen.

Neben der Darstellung aller Emissionsbezugsflächen, werden nun noch ergänzend die Immissionsorte IO 1-4 sowie die Abstrahlrichtungen AR 1 und AR 2 im Deckblatt aufgenommen.

Die Hinweise zum Schallschutz des bestandskräftigen Bebauungsplanes gelten uneingeschränkt weiter. Diese sind nicht Gegenstand des Änderungsbereiches.

genehmigt

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB fand im Zeitraum vom 10.03.2016 bis 10.04.2016 statt. Dabei wurden folgende Einwände bzw. Anregungen gegen die Planung vorgebracht:

- Gertrud Biberger, Ringstr. 4, 93345 Herrnwahlthann vom 06.04.2016

Beschluss:

Die Stellungnahme von Herrn Gertrud Biberger wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:
Anlass der vorliegenden Änderung ist die redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz in der Bauleitplanung hinsichtlich der Emissionsbezugsflächen der Gewerbegebietsflächen des GE 1-3 mit den Aussagen des Gutachtens. Hier ist eine Anpassung der tatsächlichen Flächen erforderlich, um einheitliche Angaben zu erlangen. Als Ergebnis kann gleichzeitig konstatiert werden, dass sich hierdurch

keinerlei Änderungen in Bezug auf den Schallschutz ergeben. Somit bleiben die grundsätzlichen Aussagen und Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unangetastet.

Die Grundstücksflächen Fl.Nr. 56 und 57 befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie außerhalb der vorliegenden Änderung. Planungsaussagen hierzu sind somit nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens und können daher nicht entsprechend beurteilt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bauplanungsrechtlich im Vorfeld des eigentlichen Planaufstellungsverfahrens der Geltungsbereich in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen so gewählt wurde, wie es der Anspruch der Planung hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten erfordert.

Immissionsschutzrechtlich sind dabei die Untersuchungen auf diesem Umgriff abgestimmt. Ein Anspruch darüber hinaus ist in vorliegender Situation nicht begründet.

Hingewiesen wird dabei auf die geltende Rechtslage sowie die Situation, dass die Notwendigkeit dieser Abstandsregelung nicht durch die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens ausgelöst wird.

Auf die Aussagen im Schalltechnischen Gutachten des Sachverständigenbüro hooock-farny, Landshut, vom 16.12.2013 sowie der Ergänzung vom 24.02.2016 wird Bezug genommen.

genehmigt

- Georg Köglmeier, Dietenhofener Str. 22, 93345 Herrnwahlthann vom 07.04.2016

Beschluss:

Die Stellungnahme von Herrn Georg Köglmeier wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Anlass der vorliegenden Änderung ist die redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz in der Bauleitplanung hinsichtlich der Emissionsbezugsflächen der Gewerbegebietsflächen des GE 1-3 mit den Aussagen des Gutachtens. Hier ist eine Anpassung der tatsächlichen Flächen erforderlich, um einheitliche Angaben zu erlangen.

Als Ergebnis kann gleichzeitig konstatiert werden, dass sich hierdurch keinerlei Änderungen in Bezug auf den Schallschutz ergeben. Somit bleiben die grundsätzlichen Aussagen und Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unangetastet.

Die Grundstücksflächen des Anwesen „Kreuther Straße 1“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Dorfgebiet „MD-1a“. Hier können mit Ausnahme der Nutzungsausschlüsse für Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, alle sonstigen Nutzungen gemäß § 5 der BauNVO ausgeübt werden, soweit der bestandskräftige Bebauungsplan oder sonstige rechtliche Anforderungen keine anderweitigen Einschränkungen erfordern.

Ob und in welchem Umfang die zulässigen Immissionswerte eines Dorfgebietes auf dem betreffenden Grundstück tatsächlich ausgeschöpft

werden können, wird durch den vorliegenden Bauleitplan nicht ausdrücklich geregelt. Dies wäre bei Bedarf über eine eigene Untersuchung zu ermitteln. Die in der Planung verankerten Immissionskontingente betreffen ausschließlich die Flächen des südlich gelegenen Gewerbegebietes.

Hingewiesen wird dabei auf die geltende Rechtslage sowie die Situation, dass die Notwendigkeit dieser Abstandsregelung nicht durch die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens ausgelöst wird.

Auf die Aussagen im Schalltechnischen Gutachten des Sachverständigenbüro hooock-farny, Landshut, vom 16.12.2013 sowie der Ergänzung vom 24.02.2016 wird Bezug genommen.

Gemeinderat Wurmer merkt hierzu an und verweist auf die Stellungnahmen vom Landratsamt (13.01.2014) indem verwiesen wird, dass sich das Bauleitplanverfahren negativ für alle übrigen Gewerbetreibenden auswirkt.

genehmigt

- Alexander Weiß, Alte Ringstr. 6 a, 93345 Herrnwahlthann vom 07.04.2016

Beschluss:

Die Stellungnahme von Herrn Alexander Weiß wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Anlass der vorliegenden Änderung ist die redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz in der Bauleitplanung hinsichtlich der Emissionsbezugsflächen der Gewerbegebietsflächen des GE 1-3 mit den Aussagen des Gutachtens. Hier ist eine Anpassung der tatsächlichen Flächen erforderlich, um einheitliche Angaben zu erlangen. Als Ergebnis kann gleichzeitig konstatiert werden, dass sich hierdurch keinerlei Änderungen in Bezug auf den Schallschutz ergeben. Somit bleiben die grundsätzlichen Aussagen und Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unangetastet.

Die Grundstücksfläche Fl.Nr. 55 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie außerhalb der vorliegenden Änderung. Planungsaussagen hierzu sind somit nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens und können daher nicht entsprechend beurteilt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bauplanungsrechtlich im Vorfeld des eigentlichen Planaufstellungsverfahrens der Geltungsbereich in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen so gewählt wurde, wie es der Anspruch der Planung hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten erfordert.

Immissionsschutzrechtlich sind dabei die Untersuchungen auf diesem Umgriff abgestimmt. Ein Anspruch darüber hinaus ist in vorliegender Situation nicht begründet.

Hingewiesen wird dabei auf die geltende Rechtslage sowie die Situation, dass die Notwendigkeit dieser Abstandsregelung nicht durch die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens ausgelöst wird.

Auf die Aussagen im Schalltechnischen Gutachten des Sachverständigenbüro hooock-farny, Landshut, vom 16.12.2013 sowie der Ergänzung vom 24.02.2016 wird Bezug genommen.

genehmigt

- Gerhard und Anna Elisabeth Blaha, Kreutherstr. 7, 93345 Herrnwahlthann vom 07.04.2016

Beschluss:

Die Stellungnahme von Herrn Gerhard und Frau Anna Elisabeth Blaha wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Anlass der vorliegenden Änderung ist die redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz in der Bauleitplanung hinsichtlich der Emissionsbezugsflächen der Gewerbegebietsflächen des GE 1-3 mit den Aussagen des Gutachtens. Hier ist eine Anpassung der tatsächlichen Flächen erforderlich, um einheitliche Angaben zu erlangen. Als Ergebnis kann gleichzeitig konstatiert werden, dass sich hierdurch keinerlei Änderungen in Bezug auf den Schallschutz ergeben. Somit bleiben die grundsätzlichen Aussagen und Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unangetastet.

Die Grundstücksflächen des Anwesens „Kreuther Straße 7“ (Fl.Nr. 319) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Dorfgebiet. Gemäß den Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes ist diese Fläche gegliedert in zwei Teilbereiche. Während der nördliche Teilbereich im „MD-1a“ zu liegen kommt, befindet sich der südliche Teilbereich gemäß immissionsschutzrechtlicher Abgrenzung im „MD-2“. Dies bedeutet, dass mit Ausnahme der Nutzungsausschlüsse für Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe und schutzwürdige Nutzungen für Wohnen, Büro und Verwaltung im MD-2, alle sonstigen Nutzungen gemäß § 5 der BauNVO ausgeübt werden können, soweit der bestandskräftige Bebauungsplan oder sonstige rechtliche Anforderungen keine anderweitigen Einschränkungen erfordern.

Hingewiesen wird dabei auf die geltende Rechtslage sowie die Situation, dass die Notwendigkeit dieser Abstandsregelung nicht durch die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens ausgelöst wird.

In Ergänzung zu den bis dato im Planaufstellungsverfahren getroffenen Aussagen zum Lärmimmissionsschutz wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Bauleitplan getroffenen Aussagen und Beurteilungen zum Lärmschutz, auf Grundlage der schalltechnischen Bestandserfassung der IBAS-Ingenieurgesellschaft vom 16.07.2013, sowie den vorliegenden Genehmigungsbescheiden des Landratsamtes Kelheim, unterliegen. Maßgeblich sind dabei die Immissionsorte IO 1-4 zu berücksichtigen. Auf deren Grundlage basiert die Teilnutzungsgliederung im Dorfgebiet.

Die in der Planung verankerten Immissionskontingente betreffen dabei ausschließlich die Flächen des südlich gelegenen Gewerbegebietes. Dabei ist geregelt, dass die vom gesamten Betrieb inklusiv Fahrverkehr ausgehenden Geräusche an der nächstgelegenen Wohnbebauung im Dorfgebiet die Immissionsrichtwerte von 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten dürfen.

Auf die Aussagen im Schalltechnischen Gutachten des Sachverständigenbüro hooock-farny, Landshut, vom 16.12.2013 sowie der Ergänzung vom 24.02.2016 wird Bezug genommen.

Ob und in welchem Umfang während des gesamten Planungszeitraumes bauliche Veränderungen oder sonstige Nutzungsänderungen im Gewerbegebiet vorgenommen wurden, entzieht sich der Kenntnis der Gemeinde als Planungsträger des Bauleitplanverfahrens und kann somit nicht tatsächlich beurteilt werden.

Im Übrigen werden hinsichtlich den angesprochenen Lärminderungsmaßnahmen sowie den Alternativen zum Lärmschutz, auf die in den Planungsaussagen zum Aufstellungsverfahren getroffenen Aussagen und Beurteilungen verwiesen wie folgt:

Planungsalternativen, die theoretisch auf eine Ausdehnung des Baurechts für die Nachbarschaft der Gewerbenutzung abzielen könnten, scheitern allesamt in der Praxis, weil Voraussetzung hierfür immer ein freiwilliger Verzicht des Betriebes auf bestehende Rechte wäre. So könnte zwar beispielsweise mit einer Verlegung des Firmenparkplatzes und mit Lärminderungsmaßnahmen am Kamin eine spürbare Reduzierung der Beurteilungspegel während der Nachtzeit und damit ein Heranrücken von Wohnnutzung an den Betrieb ermöglicht werden. Allerdings müsste der Gewerbebetrieb in der Konsequenz eine bestehende Genehmigung so anpassen lassen, dass die Immissionsrichtwerte künftig an den dann näher gelegenen Wohnnutzungen einzuhalten sind. Nur dann wäre eine intensive Prüfung und Untersuchung derartiger Alternativen sinnvoll.

Ebenso im Zusammenhang mit Planungsalternativen zu berücksichtigen sind die innerhalb des Gewerbegebietes veranschlagten Ausweisungen von überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit zukünftigen Zufahrten zum GE. So ist es aufgrund der planlichen Festsetzungen grundsätzlich möglich und angedacht, die westliche Betriebszufahrt nach Süden zu verlegen und die an den Grundstücksgrenzen zum MD vorhandenen Parkflächen aufzulösen. Diese können dann in einer Tiefgarage (TG) im Erweiterungsbau im GE-3 im Untergeschoss integriert werden. Eine hierfür erforderliche Zufahrt an der Südseite ist bereits in der Planung berücksichtigt.

Zusätzlich können durch ausgewiesene Bauflächen und mögliche Geländeänderungen im westlichen Erweiterungsbereich Maßnahmen ermöglicht werden, die sich positiv auf die zukünftige Entwicklung auswirken. So können die zukünftigen Betriebserweiterungen nach Westen deutlich tiefer zu liegen kommen und im Ergebnis aufgrund des zulässigen Geländeunterschiedes, zu einer Lärmverbesserung beitragen. Zusätzlich sind Überdachungen und Einhausungen der Erweiterungsflächen möglich. Erforderliche Stützwandkonstruktionen können gleichzeitig lärmabschirmend als aktive Maßnahmen dienen.

Im Ergebnis sind in der Planung somit umfangreiche Maßnahmen beinhaltet, die grundsätzlich alternative Planungsmöglichkeiten darstellen.

genehmigt

- Herr Alfons Köglmeier und Herr Michael Scharf, vertreten durch RA-Kanzlei Bohl & Coll. vom 07.04.2016

Beschluss:

Die Stellungnahme der Kanzlei Bohl & Coll. in Vertretung von Herrn Alfons Köglmeier und Herrn Michael Scharf wird zur Kenntnis genommen. In Ergänzung zu den bereits umfangreich vorgenommenen Aussagen und Beschlussfassungen im Zuge des Aufstellungsverfahrens, nimmt die Gemeinde Hausen zu den nun nochmals vorgebrachten Einwendungen auf Ebene des vorliegenden Änderungsverfahrens in der Gesamtbetrachtung Stellung. Dabei werden die bis dato vorgenommenen Würdigungen uneingeschränkt aufrechterhalten.

Anlass der vorliegenden Änderung ist die redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz in der Bauleitplanung hinsichtlich der Emissionsbezugsflächen der Gewerbegebietsflächen des GE 1-3 mit den Aussagen des Gutachtens. Hier ist eine Anpassung der tatsächlichen Flächen erforderlich, um einheitliche Angaben zu erlangen. Als Ergebnis kann gleichzeitig konstatiert werden, dass sich hierdurch keinerlei Änderungen in Bezug auf den Schallschutz ergeben. Somit bleiben die grundsätzlichen Aussagen und Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unangetastet.

Die im Bebauungsplan zum Schallschutz getroffenen Festsetzungen basieren dabei auf Grundlage des Gutachtens und wurden mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt. Diese sind somit wie vorliegend rechtskonform und als ausreichend zu beurteilen.

In Ergänzung zu den bis dato im Planaufstellungsverfahren getroffenen Aussagen zum Lärmimmissionsschutz wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Bauleitplan getroffenen Aussagen und Beurteilungen zum Lärmschutz, auf Grundlage der schalltechnischen Bestandserfassung der IBAS-Ingenieurgesellschaft vom 16.07.2013, sowie den vorliegenden Genehmigungsbescheiden des Landratsamtes Kelheim, unterliegen. Maßgeblich sind dabei die Immissionsorte IO 1-4 zu berücksichtigen. Auf deren Grundlage basiert die Teilnutzungsgliederung im Dorfgebiet.

Hingewiesen wird dabei auf die geltende Rechtslage sowie die Situation, dass die Notwendigkeit dieser Abstandsregelung nicht durch die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens ausgelöst wird.

Die in der Planung verankerten Immissionskontingente betreffen, wie in der Stellungnahme richtigerweise erkannt, ausschließlich die Flächen des südlich gelegenen Gewerbegebietes. Dabei ist geregelt, dass die vom gesamten Betrieb inklusiv Fahrverkehr ausgehenden Geräusche an der nächstgelegenen Wohnbebauung im Dorfgebiet die Immissionsrichtwerte von 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten dürfen.

Den Dorfgebietsflächen wurden gemäß den Empfehlungen des Gutachters, ausdrücklich keine Kontingente zugewiesen, da es sich hier um vorhandene, dorfgebietstypische Nutzungen handelt, die keine relevanten gewerblich bedingten Geräuschentwicklungen hervorrufen bzw. erwarten lassen. Daher fehlt es hier an der tatsächlichen Notwendigkeit einer Kontingentierung, die im Übrigen nicht tatsächlich erkennbar eine

Verbesserung hervorrufen würde.

Auf die Aussagen im Schalltechnischen Gutachten des Sachverständigenbüro hooock-farny, Landshut, vom 16.12.2013 sowie der Ergänzung vom 24.02.2016 wird Bezug genommen.

Ergebnis:

Ungeachtet der rechtlichen Einschätzung der Kanzlei Bohl & Coll., wird durch die vorliegende Planung keine Veränderung der Gesamtsituation des Bebauungsplanes hervorgerufen. Somit gelten sämtliche Planungsaussagen in dieser Hinsicht uneingeschränkt weiter.

Anlass, Zielsetzung und Notwendigkeit der Planungsmaßnahme sind umfangreich dokumentiert und es wird diesbezüglich auf die vorangegangene Verfahrensabwicklung Bezug genommen, die voll umfänglich aufrechterhalten wird.

Die von der Kanzlei aufgelisteten Punkte aus der Bestandsbegutachtung der Ingenieurgesellschaft IBAS, beziffert Aussagen und Beurteilungen zu den Genehmigungsbescheiden sowie der tatsächlich vorhandenen Nutzung im Gewerbebetrieb. Diese Aussagen können von der Gemeinde auf Ebene des vorliegenden Änderungsverfahrens nicht tatsächlich abgeschätzt werden. Grundsätzlich ist hierfür der Bebauungsplan nicht das richtige Planinstrument zur Beurteilung. Hier wird nochmals auf die Angaben des Bestandsgutachtens sowie den vorhandenen Genehmigungsbescheiden verwiesen. Diese dienen als Grundlage des eigentlichen Verfahrens und sind zunächst von der Gemeinde als rechtliche Vorgabe heranzuziehen.

Ob und in welchem Umfang diese Angaben und Aussagen anzuzweifeln sind, hat die Gemeinde nicht zu beurteilen. Daher ergehen die Aussagen der Kanzlei in dieser Hinsicht zur Kenntnis und können im Ergebnis nicht näher gewürdigt werden.

Darüber hinaus beinhaltet der bestandskräftige Bebauungsplan jedoch bereits mögliche Alternativen des Gewerbegebietes, die im Ergebnis eine Verbesserung der nördlich angrenzenden Flächen bedeuten könnte.

Weitere Planungsalternativen, die theoretisch auf eine Ausdehnung des Baurechts für die Nachbarschaft der Gewerbenutzung abzielen könnten, scheitern allesamt in der Praxis, weil Voraussetzung hierfür immer ein freiwilliger Verzicht des Betriebes auf bestehende Rechte wäre. So könnte zwar beispielsweise mit einer Verlegung des Firmenparkplatzes und mit Lärminderungsmaßnahmen am Kamin eine spürbare Reduzierung der Beurteilungspegel während der Nachtzeit und damit ein Heranrücken von Wohnnutzung an den Betrieb ermöglicht werden. Allerdings müsste der Gewerbebetrieb in der Konsequenz eine bestehende Genehmigung so anpassen lassen, dass die Immissionsrichtwerte künftig an den dann näher gelegenen Wohnnutzungen einzuhalten sind. Nur dann wäre eine intensive Prüfung und Untersuchung derartiger Alternativen sinnvoll.

Ebenso im Zusammenhang mit Planungsalternativen zu berücksichtigen sind die innerhalb des Gewerbegebietes veranschlagten Ausweisungen von überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit zukünftigen Zufahrten zum GE. So ist es aufgrund der planlichen Festsetzungen grundsätzlich möglich und angedacht, die westliche Betriebszufahrt nach Süden zu verlegen und die an den Grundstücksgrenzen zum MD vorhandenen

Parkflächen aufzulösen. Diese können dann in einer Tiefgarage (TG) im Erweiterungsbau im GE-3 im Untergeschoss integriert werden. Eine hierfür erforderliche Zufahrt an der Südseite ist bereits in der Planung berücksichtigt.

Zusätzlich können durch ausgewiesene Bauflächen und mögliche Geländeänderungen im westlichen Erweiterungsbereich Maßnahmen ermöglicht werden, die sich positiv auf die zukünftige Entwicklung auswirken. So können die zukünftigen Betriebserweiterungen nach Westen deutlich tiefer zu liegen kommen und im Ergebnis aufgrund des zulässigen Geländeunterschiedes, zu einer Lärmverbesserung beitragen. Zusätzlich sind Überdachungen und Einhausungen der Erweiterungsflächen möglich. Erforderliche Stützwandkonstruktionen können gleichzeitig lärmabschirmend als aktive Maßnahmen dienen.

Im Ergebnis sind in der Planung somit bereits umfangreiche Maßnahmen beinhaltet, die grundsätzlich alternative Entwicklungsmöglichkeiten darstellen.

Grundstücksflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung. Planungsaussagen hierzu können daher nicht entsprechend beurteilt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bauplanungsrechtlich im Vorfeld des eigentlichen Planaufstellungsverfahrens der Geltungsbereich in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen so gewählt wurde, wie es der Anspruch der Planung hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten erfordert. Immissionschutzrechtlich sind dabei die Untersuchungen auf diesem Umgriff abgestimmt. Ein Anspruch darüber hinaus ist in vorliegender Situation nicht begründet.

Auf die sonstigen Aussagen und Beurteilungen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich der Kreuther Straße“ wird Bezug genommen.

genehmigt

- Maria Magdalena Wittmann, Kreuther Str. 9, 93345 Herrnwahlthann vom 08.04.2016

Beschluss:

Die Stellungnahme von Frau Maria Magdalena Wittmann wird zur Kenntnis genommen. In Ergänzung zu den bereits umfangreich vorgenommenen Aussagen und Beschlussfassungen von Frau Wittmann im Zuge des Aufstellungsverfahrens, nimmt die Gemeinde Hausen zu den nun nochmals vorgebrachten Einwendungen auf Ebene des vorliegenden Änderungsverfahrens in der Gesamtbetrachtung Stellung. Dabei werden die bis dato vorgenommenen Würdigungen uneingeschränkt aufrechterhalten. Anlass der vorliegenden Änderung ist die redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz in der Bauleitplanung hinsichtlich der Emissionsbezugsflächen der Gewerbegebietsflächen des GE 1-3 mit den Aussagen des Gutachtens. Hier ist eine Anpassung der tatsächlichen Flächen erforderlich, um einheitliche Angaben zu erlangen. Als Ergebnis kann gleichzeitig konstatiert werden, dass sich hierdurch

keinerlei Änderungen in Bezug auf den Schallschutz ergeben. Somit bleiben die grundsätzlichen Aussagen und Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unangetastet.

Die Grundstücksflächen des Anwesens „Kreuther Straße 9“ (Fl.Nr. 320) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Dorfgebiet. Gemäß den Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes ist diese Fläche gegliedert in zwei Teilbereiche. Während der nördliche Teilbereich im „MD-1a“ zu liegen kommt, befindet sich der südliche Teilbereich gemäß immissionsschutzrechtlicher Abgrenzung im „MD-2“. Dies bedeutet, dass mit Ausnahme der Nutzungsausschlüsse für Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe und schutzwürdige Nutzungen für Wohnen, Büro und Verwaltung im MD-2, alle sonstigen Nutzungen gemäß § 5 der BauNVO ausgeübt werden können, soweit der bestandskräftige Bebauungsplan oder sonstige rechtliche Anforderungen keine anderweitigen Einschränkungen erfordern.

Hingewiesen wird dabei auf die geltende Rechtslage sowie die Situation, dass die Notwendigkeit dieser Abstandsregelung nicht durch die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens ausgelöst wird.

In Ergänzung zu den bis Dato im Planaufstellungsverfahren getroffenen Aussagen zum Lärmimmissionsschutz wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Bauleitplan getroffenen Aussagen und Beurteilungen zum Lärmschutz, auf Grundlage der schalltechnischen Bestandserfassung der IBAS-Ingenieurgesellschaft vom 16.07.2013, sowie den vorliegenden Genehmigungsbescheiden des Landratsamtes Kelheim, unterliegen. Maßgeblich sind dabei die Immissionsorte IO 1-4 zu berücksichtigen. Auf deren Grundlage basiert die Teilnutzungsgliederung im Dorfgebiet.

Die in der Planung verankerten Immissionskontingente betreffen dabei ausschließlich die Flächen des südlich gelegenen Gewerbegebietes. Dabei ist geregelt, dass die vom gesamten Betrieb inklusiv Fahrverkehr ausgehenden Geräusche an der nächstgelegenen Wohnbebauung im Dorfgebiet die Immissionsrichtwerte von 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten dürfen.

Auf die Aussagen im Schalltechnischen Gutachten des Sachverständigenbüro hooock-farny, Landshut, vom 16.12.2013 sowie der Ergänzung vom 24.02.2016 wird Bezug genommen.

Ob und in welchem Umfang während des gesamten Planungszeitraumes bauliche Veränderungen oder sonstige Nutzungsänderungen im Gewerbegebiet vorgenommen wurden, entzieht sich der Kenntnis der Gemeinde als Planungsträger des Bauleitplanverfahrens und kann somit nicht tatsächlich beurteilt werden.

Im Übrigen werden hinsichtlich den angesprochenen Lärminderungsmaßnahmen sowie den Alternativen zum Lärmschutz, auf die in den Planungsaussagen zum Aufstellungsverfahren getroffenen Aussagen und Beurteilungen verwiesen wie folgt:

Planungsalternativen, die theoretisch auf eine Ausdehnung des Baurechts für die Nachbarschaft der Gewerbenutzung abzielen könnten, scheitern

allesamt in der Praxis, weil Voraussetzung hierfür immer ein freiwilliger Verzicht des Betriebes auf bestehende Rechte wäre. So könnte zwar beispielsweise mit einer Verlegung des Firmenparkplatzes und mit Lärminderungsmaßnahmen am Kamin eine spürbare Reduzierung der Beurteilungspegel während der Nachtzeit und damit ein Heranrücken von Wohnnutzung an den Betrieb ermöglicht werden. Allerdings müsste der Gewerbebetrieb in der Konsequenz eine bestehende Genehmigung so anpassen lassen, dass die Immissionsrichtwerte künftig an den dann näher gelegenen Wohnnutzungen einzuhalten sind. Nur dann wäre eine intensive Prüfung und Untersuchung derartiger Alternativen sinnvoll.

Ebenso im Zusammenhang mit Planungsalternativen zu berücksichtigen sind die innerhalb des Gewerbegebietes veranschlagten Ausweisungen von überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit zukünftigen Zufahrten zum GE. So ist es aufgrund der planlichen Festsetzungen grundsätzlich möglich und angedacht, die westliche Betriebszufahrt nach Süden zu verlegen und die an den Grundstücksgrenzen zum MD vorhandenen Parkflächen aufzulösen. Diese können dann in einer Tiefgarage (TG) im Erweiterungsbau im GE-3 im Untergeschoss integriert werden. Eine hierfür erforderliche Zufahrt an der Südseite ist bereits in der Planung berücksichtigt.

Zusätzlich können durch ausgewiesene Bauflächen und mögliche Geländeänderungen im westlichen Erweiterungsbereich Maßnahmen ermöglicht werden, die sich positiv auf die zukünftige Entwicklung auswirken. So können die zukünftigen Betriebserweiterungen nach Westen deutlich tiefer zu liegen kommen und im Ergebnis aufgrund des zulässigen Geländeunterschiedes, zu einer Lärmverbesserung beitragen. Zusätzlich sind Überdachungen und Einhausungen der Erweiterungsflächen möglich. Erforderliche Stützwandkonstruktionen können gleichzeitig lärmabschirmend als aktive Maßnahmen dienen.

Im Ergebnis sind in der Planung somit umfangreiche Maßnahmen beinhaltet, die grundsätzlich alternative Planungsmöglichkeiten darstellen.

Grundstücksflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.

Planungsaussagen hierzu können daher nicht entsprechend beurteilt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bauplanungsrechtlich im Vorfeld des eigentlichen

Planaufstellungsverfahrens der Geltungsbereich in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen so gewählt wurde, wie es der Anspruch der Planung hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten erfordert.

Immissionsschutzrechtlich sind dabei die Untersuchungen auf diesem Umgriff abgestimmt. Ein Anspruch darüber hinaus ist in vorliegender Situation nicht begründet. Auf die sonstigen Aussagen und Beurteilungen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich der Kreuther Straße“ wird Bezug genommen.

genehmigt

b) Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Hausen hat die Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Kreuther Straße" im Ortsteil Herrwahlthann beschlossen. Anlass hierfür war eine redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz hinsichtlich der Emissionsbezugsflächen der Gewerbegebietsteilflächen des GE 1-3 zum Abgleich mit den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens. Das Planaufstellungsverfahren für die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 01 ist hiermit abgeschlossen.

Beschluss: Der Gemeinderat Hausen beschließt entsprechend vorgenannter Sachlage sowie Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der Öffentlichen Auslegung, die 1. Änderung zum Bebauungsplan "Südlich der Kreuther Straße" in der heutigen Fassung vom 11.05.2016 einschließlich Begründung in der Fassung vom 11.05.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Der Bauleitplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

genehmigt

263 Vollzug der Gemeinderatsbeschlüsse

Der Gemeinderat Hausen nimmt den Bericht des 1. Bürgermeisters über den Vollzug der Gemeinderatsbeschlüsse vom 13.04.2016 vollinhaltlich zur Kenntnis.

- **Dorferneuerung Großmuß**

Hierzu fanden wieder einige Termine statt. Die Baugenehmigung für das Sport- und Gemeinschaftshaus wurde auch bereits durch das Landratsamt erteilt.

- **Ehrenabend**

Bürgermeister Ranftl erinnert nochmals an den am Freitag, 13.05.2016 stattfindenden Ehrenabend im Gasthaus Prüglmeier.

- **Baugebiet „Fuchsberg“**

Bürgermeister Ranftl berichtet, dass morgen der Spatenstich für das neue Baugebiet stattfindet.

264 Behandlung von Bauanträgen

- a) **Dachsanierung eines Wirtschaftsgebäudes und Errichtung von 6 Wohneinheiten zur Unterbringung von Saisonarbeitern auf der Fl-Nr. 1558 Gmkg. Hausen, Schoissenkager 2**

genehmigt

b) Bauvoranfrage zur Erweiterung der Produktionshalle und des Lagers und Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf der FI-Nr. 614/183 und 614/180 TF Gmkg. Herrnwahlthann, Dorfstraße 57

genehmigt

265 Sanierung der Kläranlagen

a) Betonsanierung

Im Frühjahr 2015 war bereits ein Ortstermin mit einer Firma aus Landshut, welche mitteilte, dass die Betonsanierung ca. 100.000 € kosten würde. Daraufhin wurde nochmals eine Begehung mit der örtlichen Firma Krausenecker gemacht. Die Firma Krausenecker hat aber nur jetzt Zeit, das Ganze auszuführen, daher war eine Eilentscheidung notwendig.

Beschluss: Die Gemeinde Hausen vergibt den Auftrag für die Betonsanierung der Kläranlagen Hausen und Herrnwahlthann an die Firma Krausenecker zu einem Angebotspreis von 15.208,20 € brutto.

genehmigt

b) Austausch Rechen

In der Kläranlage Herrnwahlthann muss der vorhandene Rechen ausgetauscht werden, hierzu hat Herr Pernpaintner 3 Angebote eingeholt.

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| 1) Firma Huber, Berching | 38.913,00 € brutto |
| 2) Firma Wolf, Berching | 43.809,85 € brutto |
| 3) Firma Kiffer, Türkenfeld | 46.225,55 € brutto |

Beschluss: Die Gemeinde Hausen vergibt den Auftrag zum Austausch des Rechens in der Kläranlage Herrnwahlthann an die billigst bietende Firma Huber aus Berching zum Preis von 38.913,00 € brutto.

genehmigt

266 Zuschussantrag Pfarramt Herrnwahlthann – Begasung des Holzwurmbefalls

Der Gemeinde liegt ein schriftlicher Antrag der Kirchenverwaltung Herrnwahlthann vor. Die Kirche sowie auch das Pfarrheim leiden unter einem Holzwurmbefall. Dieser Befall soll mittels einer Begasung durch die Firma Binker beseitigt werden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 16.100 € für die Pfarrkirche und ca. 6.000 € für das Pfarrheim. Die Kirchenverwaltung bittet die Gemeinde um Gewährung eines Zuschusses.

Beschluss: Der Gemeinderat gewährt der Kirchenverwaltung Herrnwahlthann einen Zuschuss in Höhe von 2.210 € für die Behandlung des Holzwurmbefalls.

genehmigt

267 Verlängerung des Wartungsvertrages für die Straßenbeleuchtung

Bürgermeister Ranftl gibt die Angebotsdaten des neuen Vertrages bekannt. Die jährliche Wartungspauschale pro Lampe betrage wie bisher 25,85 € netto. Für alle LED-Lampen im Gemeindebereich erfolge eine Ermäßigung von 5 € jährlich. Es errechne sich somit ein Wartungspreis für die ganze Gemeinde von brutto jährlich 12.939,45 €.

Beschluss: Die Gemeinde Hausen erteilt der Firma Bayernwerk AG den Auftrag für das sog. „Komplettpaket 2008“ zur Wartung der Straßenbeleuchtung für einen Zeitraum von fünf Jahren.

genehmigt

268 Anfragen und Bekanntmachungen

- **Straßensanierungen**

Gemeinderat Wurmer möchte gerne, dass der „Meisenweg“ in Großmuß für eine Sanierung vorgemerkt wird.

Bürgermeister Ranftl teilt mit, dass im Herbst eine Befahrung der Straßen stattfinden soll.

- **Erweiterung Gewerbegebiet in Hausen**

Gemeinderat Schmidbauer verweist auf die Erweiterung des Gewerbegebietes in Hausen. Er bittet um Aufnahme als TOP in der nächsten Sitzung.

Bürgermeister Ranftl teilt mit, dass der Gemeinde ein Grundstück gegenüber dem jetzigen Gewerbegebiet angeboten wurde, wo eine Erschließung möglich wäre.

Ebenso berichtet Bürgermeister Ranftl, dass Bürgermeister Blascheck evtl. ein Interkommunales Gewerbegebiet zwischen Hausen und Langquaid in Erwägung zieht.

- **Baugebiet in Hausen**

Gemeinderat Schmidbauer erkundigt sich bezüglich eines Baugebiets in Hausen. Bürgermeister Ranftl erläutert, dass diesbezüglich schon Gespräche mit Grundstücksbesitzern stattfanden.