

Gemeinde Hausen



Beschlussvorlage

Gremium	Gemeinderat Hausen
Sitzungsdatum	15. Juni 2022
Sachbearbeiter/-in	Annette Weiß
Status	Öffentlich

TOP 3.1: Fortschreibung des Flächennutzungsplan durch DB Nr. 18 Abwägung der eingegangenen Bedenken der Öffentlichkeit, sowie der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 09.03.2022 die Entwürfe der Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplan samt Grünordnungsplan gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.03.2022 bis 29.04.2022 statt.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Ergebnis der Benachrichtigung der Öffentlichkeit.

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 16.03.2022 bis 29.04.2022 statt.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 16.03.2022 bis 29.04.2022 statt. Insgesamt wurden 29 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Autobahn GmbH - Niederlassung/Außenstelle
- Bayerischer Bauernverband
- Bayernwerk AG
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Landesfachgeschäftsstelle München
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Post AG
- Energienetze Bayern GmbH
- Gemeinde Saal a.d. Donau
- Gemeinde Teugn
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Stadt Abensberg
- Telekom Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Wasserzweckverband Hopfenbachtalgruppe

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Stadt Kelheim (29.03.2022)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg (30.03.2022)
- Amt für ländliche Entwicklung (14.04.2022)
- Regierung von Niederbayern (25.04.2022)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

Gemeinde Hausen



Auszug aus der Niederschrift über die 6. Sitzung des Gemeinderates vom 15. Juni 2022

Öffentliche Sitzung, TOP 3.1.1

Staatliches Bauamt Landshut vom 21.03.2022

Sachverhalt:

Das StBA ist nicht unmittelbar betroffen.

Aus diesem Grund erfolgt keine Stellungnahme.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend sind 14 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 4

GR Schmidbauer wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 21. Juni 2022



Gemeinde Hausen



Auszug aus der Niederschrift über die 6. Sitzung des Gemeinderates vom 15. Juni 2022

Öffentliche Sitzung, TOP 3.1.2

Bayernets GmbH vom 21..03.2022

Sachverhalt:

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf der externen Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 269 der Gemarkung Herrwahlthann) – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anwesend sind 14 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 4

GR Schmidbauer wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 21. Juni 2022



Gemeinde Hausen



Auszug aus der Niederschrift über die 6. Sitzung des Gemeinderates vom 15. Juni 2022

Öffentliche Sitzung, TOP 3.1.3

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 30.03.2022

Sachverhalt:

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Abteilung All (Baudenkmalpflege) hatte sich bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „MI Dorfstraße Herrnwahlthann“ in Herrnwahlthann in der Gemeinde Hausen (Vorentwurf) denkmalfachlich geäußert. An dieser Stellungnahme wird festgehalten. Der Geltungsbereich grenzt im Osten unmittelbar an das mit folgendem Text in der bayerischen Denkmalliste verzeichnetes Baudenkmal: **D-2-73-125-13** Bauernhaus, zweigeschossiger, langgestreckter Traufseitbau mit Satteldach, Segmentbogenfenstern und Eckrustizierung, um Mitte 19. Jh.

Baudenkmalpflegerische Belange werden im Text weder benannt, noch ist das im unmittelbaren Nähebereich befindliche Baudenkmal auf der Planunterlage als solches gekennzeichnet. Grundsätzlich sind nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz, hier Art. 6 Abs. 1 auch Veränderungen im Umfeld von Baudenkmalern erlaubnispflichtig, falls sich dies auf deren Bestand oder Erscheinungsbild auswirken kann. Beides ist hier nach gegenwärtigem Kenntnisstand möglich. Den Unterlagen zufolge soll auf den Grundstücken Fl.Nr. 46/1 (Tfl.), 41, 46/2 und 43 ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Eine Wandhöhe von max. 6,5 Metern soll bergseitig zulässig sein. Als Firsthöhe wird maximal 10,50 Meter festgesetzt, wobei als Bezugspunkt das vorhandene natürliche Gelände bergseitig festgelegt wird. Als mögliche Dachformen werden Satteldächer (max. 45 °) Pultdächer (max. 18 °) und Flachdächer und als Eindeckungen Ziegel- oder Betondachsteine in rot, braun oder anthrazit definiert. Solar- und PV-Module als eigenständige Dachhaut sind den Unterlagen zufolge ebenfalls zulässig.

Grundsätzlich bestehen gegen eine Bebauung der beplanten Flächen bei geeigneter Materialwahl und Detailplanung keine bauhistorischen Einwände, falls die neue Bebauung darüber hinaus keine negativen Auswirkungen auf die Substanz des Baudenkmals hat. Allerdings ist festzuhalten, dass der vorliegende Bebauungsplan auch in unmittelbarer Denkmalnähe eine Bebauung zuließe, die mit den Schutzbestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes nicht vereinbar wäre und das o. g. Baudenkmal erheblich beeinträchtigen könnte. Das BLfD weist in diesem Zusammenhang auf die grundlegenden Empfehlungen des Bayerischen Landesdenkmalrates für Baumaßnahmen innerhalb oder in der Nähe von Ensembles im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sowie in der Nähe von Einzelbaudenkmälern vom 14. Februar 1977 hin, die nach wie vor gültig sind. Demnach sollten auch im Nähebereich städtebauliche Merkmale, Bauformen und Materialien (an der Außenhülle) gewählt werden, wie sie das Denkmal selbst und seine historische Umgebung prägen. Übertragen auf den vorliegenden Bebauungsplan sollte dies insbesondere bei den Festsetzungen hinsichtlich der Neubauten auf den Flurnummern 41. U. 43 berücksichtigt werden. Um eine geeignete Grundlage für eine denkmalverträgliche Bebauung darzustellen, sollten an dieser Stelle gegen die Dorfstraße hin möglichst trauf- oder giebelständige Satteldachbauten ohne Dachüberstand mit naturroten Ziegeleindeckungen sowie maximal eine Übernahme der Trauf- und Firsthöhe des Baudenkmals festgesetzt werden.

Aufgrund der Denkmalnähe wird das BLfD im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren erneut zu beteiligen sein und steht für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan redaktionell ergänzt. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein Abstand zum denkmalgeschützten Gebäude generiert, welcher jetzt nicht besteht. Somit wird das Gebäude wesentlich mehr geschützt als davor.

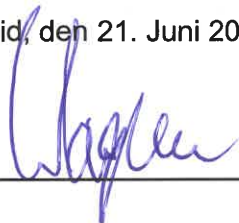
Anwesend sind 14 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 4

GR Schmidbauer wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 21. Juni 2022



Gemeinde Hausen



Auszug aus der Niederschrift über die 6. Sitzung des Gemeinderates vom 15. Juni 2022

Öffentliche Sitzung, TOP 3.1.4

Pledoc GmbH vom 24.03.2022

Sachverhalt:

Wir beziehen uns auf o. g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (**hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH**)

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

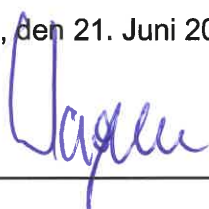
Anwesend sind 14 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 4

GR Schmidbauer wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 21. Juni 2022





Gemeinde Hausen



Auszug aus der Niederschrift über die 6. Sitzung des Gemeinderates vom 15. Juni 2022

Öffentliche Sitzung, TOP 3.1.5

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 22.04.2022

Sachverhalt:

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

Zwischenzeitlich gegebenenfalls übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Seither ergaben sich unsererseits keine neuen Erkenntnisse.

Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anwesend sind 14 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 4

GR Schmidbauer wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 21. Juni 2022



Gemeinde Hausen



Auszug aus der Niederschrift über die 6. Sitzung des Gemeinderates vom 15. Juni 2022

Öffentliche Sitzung, TOP 3.1.6

Landratsamt Kelheim vom 25.04.2022

Sachverhalt:

Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen

Stellung:

Keine Bedenken

Von Seiten des Bauplanungsrechts und der Kreisstraßenverwaltung werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden die Belange des staatlichen Abfallrechts und des Bodenschutzrechts ausreichend berücksichtigt.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Wir bitten, folgenden Hinweis zu beachten:

Spezieller Artenschutz: Der Hinweis zum Vorentwurf wird aufrechterhalten.

Die Ausführungen sind nach wie vor nicht vollständig bzw. widersprüchlich. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kann nur verzichtet werden, wenn artenschutzrechtliche Konflikte von vornherein sicher ausgeschlossen werden können. Dies ist hier nicht der Fall. Die Ausführungen in der Planung legen nahe, dass sowohl hinsichtlich der Gehölze als auch hinsichtlich der Gebäude (pot. Lebensstätten von Gebäudebrütern und Fledermäusen) artenschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen werden können. Wir empfehlen die Beachtung der LfU-Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ (Februar 2020).

In jedem Fall ist sicherzustellen, dass keine Rodungen während der Vogelbrutzeit erfolgen (zulässiger Zeitraum nur zwischen Oktober und Februar). Sofern Baumhöhlen festgestellt werden, sind im Vorgriff auf die Rodung geeignete Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang bereitzustellen. Auch bei Gebäudebrütern sind ggf. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich.

Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 18 „MI Dorfstraße Herrnwahlthann“ soll in selbigem südlich der Dorfstraße am südwestlichen Rand der Ortschaft Herrnwahlthann ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen, um die Erweiterung eines Gewerbes für Küchenausstellungsflächen zu ermöglichen.

Parallel wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „MI Dorfstraße Herrnwahlthann“ aufgestellt.

Der Gewerbebetrieb, dessen Erweiterung geplant ist, liegt in unmittelbarer Nähe zur umgebenden Wohnbebauung. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über zwei Stichstraßen, welche in sehr geringem Abstand an der Nachbarbebauung vorbeiführen.

Durch die Erweiterung des Betriebes ist davon auszugehen, dass es zum einen zu einer Zunahme des Pkw-Verkehrs und dem damit zusammenhängenden Parklärm und zum anderen auch zu einer Zunahme des Lieferverkehrs inklusive der damit zusammenhängenden Be- und Entladevorgänge kommen wird; daher wurde mit der Stellungnahme vom 25.10.2021 auf die Notwendigkeit eines Schallschutznachweises durch ein Sachverständigengutachten hingewiesen, um negative Beeinträchtigungen der umliegenden Immissionsorte durch die geplante Änderung auszuschließen. Den vorliegenden Unterlagen liegt das geforderte Gutachten in Form des Gutachtens der Firma Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB (Projekt Nr. HSN-6146-01 / 6146-01_E01.0 vom 10.02.2022) bei. Das Gutachten wurde in seiner Gesamtheit betrachtet. Der Wahl der Immissionsorte kann zugestimmt werden. Die im schalltechnischen Bericht gemachten Annahmen sind plausibel. Die Berechnungen zeigen, dass an den Immissionsorten der Immissionsrichtwert um mindestens 9 dB(A) unterschritten werden wird, sodass lärmbedingte schädliche Umwelteinwirkungen an den Immissionsorten durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden können.

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann der Änderung des Flächennutzungsplans in dieser Form zugestimmt werden.

Belange des Städtebaus

Zu der im Betreff genannten geplanten Flächennutzungsplanänderung bestehen aus Sicht des Sachgebietes 42 keine Anregungen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bauplanungsrecht und Kreisstraßenverwaltung

Hier ist keine Abwägung notwendig.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Hier ist keine Abwägung notwendig.

Belange des Naturschutzes

Im Umweltbericht wird festgeschrieben, dass vor Beginn der Rodungsarbeiten die zu rodenden Bäume auf Höhlen- oder Spaltenbrüter untersucht werden. Ebenfalls festgeschrieben wird, dass vom 01.03. bis einschl. 30.09 keine Rodungsarbeiten gemacht werden dürfen. Sollten bauablaufbedingt Rodungen in diesem Zeitraum erforderlich sein so sind diese nur dann zulässig, wenn unmittelbar vor den Rodungen die Bäume durch eine fachkundige Person in Bezug auf Vogelnester überprüft werden. Zum Zeitpunkt der Begutachtung der zu fällenden Bäume (Juli 2021) Baumhöhlen festgestellt werden. Höhlen- oder Spaltenbrüter können somit ausgeschlossen werden.

Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Bezüglich möglicher Gebäudebrüter wird festgesetzt, dass rechtzeitig vor Beginn der Abbruchmaßnahmen das Gebäude durch eine fachkundige Person zu untersuchen ist. Falls Gebäudebrüter festgestellt werden sollten sind geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen.

Belange des Immissionsschutzes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Städtebaus

Hier ist keine Abwägung notwendig.


Anwesend sind 14 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 4

GR Schmidbauer wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 21. Juni 2022





Gemeinde Hausen



Auszug aus der Niederschrift über die 6. Sitzung des Gemeinderates vom 15. Juni 2022

Öffentliche Sitzung, TOP 3.1.7

Regionaler Planungsverband vom 28.04.2022

Sachverhalt:

Im Rahmen der zuletzt erfolgten Beteiligungen hat der Regionale Planungsverband darauf hingewiesen, dass wegen der Nähe zum Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze Ton und Lehm t9/1 „westlich Herrnwalthann“ ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen wird. Dies ist leider nur teilweise geschehen.

Wir halten es für zwingend erforderlich die genaue Bezeichnung des Vorbehaltsgebietes (t9/1 „westlich Herrnwalthann“) – wie in unserer Stellungnahme vom 28.10.2021 bereits angemerkt – zu ergänzen. Ebenfalls hatten wir in diesem Zusammenhang bereits darauf hingewiesen, dass im besagten Hinweis des Bebauungsplanes fälschlicher Weise noch vom Gewerbegebiet gesprochen wird. Lediglich vorbehaltlich dieser Ergänzungen / Änderungen, können die aus regionalplanerischer Sicht geäußerten Bedenken zurückgestellt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird redaktionell ergänzt.

Anwesend sind 14 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 4

GR Schmidbauer wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 21. Juni 2022



Gemeinde Hausen



Auszug aus der Niederschrift über die 6. Sitzung des Gemeinderates vom 15. Juni 2022

Öffentliche Sitzung, TOP 3.1.8

Feststellungsbeschluss

Beschluss:

Die Gemeinde Hausen stellt die 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.05.2022 fest.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 18. Änderung des Flächennutzungsplans dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen.

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

Anwesend sind 14 und stimmberechtigt 13 Gremiumsmitglieder.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 4

GR Schmidbauer wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Langquaid, den 21. Juni 2022



