

Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch

aus der 57. öffentlichen Sitzung des Gemeinderates

Aiterhofen

Sitzungstag: **28.10.2024**

- TOP 4 Bebauungs- mit Grünordnungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) "Kreuzacker III", Geltolfing**
hier: Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungs- und Grünordnungsplan der Gemeinde Aiterhofen für den Bereich WA „Kreuzacker III“, Geltolfing, wurde am 24.11.2023 bis 27.12.2023 durchgeführt. Anregungen, Einwendungen und Bedenken konnten bis 27.12.2023 vorgebracht werden. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung frist- und formgerecht hingewiesen.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Mail/Schreiben vom 15.11.2023 (Fristsetzung bis 27.12.2023) durchgeführt.

- I. Von Bürgern wurden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht**

- II. Von folgenden Trägern öffentlicher Belange sind Rückantworten eingegangen:**

Die einzelnen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden eingehend zur Kenntnis genommen.

- 1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**
Schreiben vom 06.12.2023

Im Umweltbericht unter Punkt 2.3 „Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge“ soll das Schutzgut Fläche als eigenständiges Schutzgut aufgenommen werden.

Der Schutz der Fläche wurde explizit in den Schutzgutkatalog der Umweltprüfung eingestellt. Hintergrund bildet das Anliegen einer ressourceneffizienten Flächennutzung, wie es bereits seit Jahren in den deutschen Nachhaltigkeitsstrategien verankert ist. Die UVP-Gesellschaft fordert in ihrer Paderborner Erklärung das Schutzgut Fläche klar von Boden zu unterscheiden und die Prüfung an Obergrenzen für die Flächeninanspruchnahme auszurichten.

Ansonsten bestehen aus hiesiger Sicht keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kreuzacker III“.

Beschluss:

Im Rahmen der Abwägung hat sich die Gemeinde mit dem Thema „flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung“ auseinandergesetzt und daher neben der klassischen Einfamilienhausbebauung für das Baugebiet auch flächensparende Bauformen in Form von Doppel- und Mehrfamilienhäusern angedacht. Auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden geprüft, um Bodenversiegelungen zu begrenzen. Der Geltungsbereich ist umgeben von Wohnbebauung im Süden und Westen, sowie von Infrastruktureinrichtungen im Norden (B8) und Osten (KRSR 11). Bei der Ausweisung handelt es sich um einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss von Flächen, die aufgrund ihrer Lage weder für eine landwirtschaftliche Nutzung, noch für Erholungsnutzung besonders attraktiv erscheinen.

Das Schutzgut „Fläche“ wird in den Umweltbericht mit aufgenommen und bewertet.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

2. Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern

Schreiben vom 11.12.2023

Es werden folgende fachliche Informationen und Empfehlungen gegeben:

Bauweise, Grundstücksgrößen und Straßenquerschnitte sind im Entwurf flächensparend geplant. Insekten und Kleintiere wurden ausreichend berücksichtigt. Der Bedarf ist ausführlich dargestellt und begründet. Durch die getroffenen gestalterischen Festsetzungen ist in den Randbereichen ein einheitliches Gestaltungsbild zu erwarten.

Daher bestehen zu den o. a. geplanten Maßnahmen keine Einwände/Hinweise.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

3. Bayerisches Landesamt für Umwelt

Schreiben vom 13.12.2023

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belangen werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Wir weisen auf Folgendes hin:

Vor der Ausweisung der externen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die noch nicht flächenscharf festgelegte WA Kreuzäcker III ist im weiteren Verfahren das LfU erneut zu beteiligen, um potenzielle Kon-

flikte mit Belangen des Geotopschutzes und der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Straubing-Bogen (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss:

Kenntnisnahme. Die Untere Naturschutzbehörde und Immissionsschutzbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wurden im Verfahren beteiligt. Auf die jeweiligen Abwägungen wird verwiesen. Es erfolgt eine weitere Beteiligung im Bauleitplanverfahren.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

4. Landratsamt Straubing-Bogen

Schreiben vom 20.12.2023

1. Städtebauliche Belange:

Aus städtebaulicher Sicht besteht mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen gemäß o. g. Bauleitplanung grundsätzlich Einverständnis.

Folgendes wird angemerkt:

- Um zu einem städtebaulich befriedigenden Ergebnis zu kommen, ist es sinnvoll, folgende Punkte zu ändern:
 - die zulässige Dachneigung für die gewünschte Kettenhausbebauung im WA 1 ist einheitlich festzusetzen.
 - für Garagen und Nebengebäude ist ebenfalls zwingend entsprechend 2.1.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ein symmetrisch geneigtes Satteldach festzusetzen
- Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen:
Es sollte entsprechend Ziffer 2 der planlichen Festsetzungen die Anzahl der Vollgeschosse bezeichnet werden, nicht 2-geschossige Bauweise etc.
- Nutzungsschablone zu WA1:
Die in Ziffer 1.2.1 der textlichen Festsetzungen vorgeschriebene Bauweise mit zwingend 2 Vollgeschossen ist in der Nutzungsschablone nicht enthalten.

- Ziffer 1.3.4 der textlichen Festsetzungen:
Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten mag zwar mit der Einhaltung der Anforderungen der Stellplatzsatzung korrespondieren, grundsätzlich gibt aber in erster Linie die Anzahl der Wohneinheiten über die Stellplatzsatzung die notwendigen Stellplätze vor und nicht umgekehrt. Die Festsetzung sollte sich deshalb auf die Anzahl der Wohneinheiten beschränken.

Beschluss:

Unter Punkt 2.1.2 der textl. Festsetzungen wird ergänzt, dass sämtliche Kettenhäuser eine einheitliche Dachneigung aufweisen müssen. Für Garagen und Nebengebäude wird im WA1 ebenfalls eine einheitliche Dachform festgesetzt.

Ziff. 1.2: eine entsprechende Anpassung der Nomenklatur wird vorgenommen.

Nutzungsschablone zu WA1: die zwingende Festsetzung von 2 Vollgeschossen wird in der Nutzungsschablone ergänzt.

Ziff. 1.3.4: Die Festsetzung wird nur auf die max. zulässige Anzahl der WE geändert.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

2. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:

1. Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder

Ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

Der Planungsbereich befindet sich fast ausschließlich knapp außerhalb des Wasserschutzgebietes der Stadt Straubing. Ein kleiner Teil der Zufahrtsstraße liegt innerhalb der Schutzzone W III B2 zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung für die Stadt Straubing.

Die Schutzzone W III B2 wurde nicht mit einer Verordnung festgesetzt, sondern es wurde eine Bewirtschaftungsvereinbarung zwischen dem Wasserversorger und den Betroffenen abgeschlossen.

Für das geplante Baugebiet ist deshalb keine förmliche Ausnahme nach § 4 der WSGVO vom 29.12.1999 erforderlich.

Der Wasserversorger, die Stadtwerke Straubing GmbH, Sedanstraße 10, 94315 Straubing, sollte im Verfahren gehört werden.

2. Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung— NWFreiV — vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen. Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (DWA-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

3. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
4. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen.
5. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen.
6. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 18.12.2023, Az.: 2-4622-SR-113-40494/2023 (insbesondere auch wegen den Nrn. 3 und 6 der Stellungnahme), verwiesen.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

Zu 1. Die Stadtwerke Straubing wurden am Verfahren beteiligt. Die Ziff. 2.9 der textl. Festsetzungen bleibt erhalten (vgl. hierzu Stellungnahme der Stadtwerke Straubing und WWA Deggendorf).

Zu 2. bis 5.: Die Hinweise sind bereits weitgehend unter C.21 enthalten. Folgende Änderungen werden vorgenommen:

Die Quellenangabe zur Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (Ziff. 2.2 der Stellungnahme) wird redaktionell angepasst.

Der Hinweis, dass für eine Bauwasserhaltung eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich ist, wird aufgenommen.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

3. Belange des Immissionsschutzes:

Die o. g. Planung erstreckt sich über die Flächen der Fl.-Nr. 79, 80, 82/TF und 83/TF, Gemarkung Geltolfing mit einer gesamten Fläche von 1,62 ha. Die Fläche schließt direkt nördlich an das bereits überplante WA „Kreuzäcker II“ an. Bereits im Rahmen der Bauleitplanung von „Kreuzäcker II“ wurde als aktive Lärmschutzmaßnahme eine 3,0 m hohe und 362 m lange Lärmschutzwand errichtet. Die im Norden verlaufende Bundesstraße B 8 und die östliche Kreisstraße SR 11 wirken Verkehrslärmtechnisch auf das bereits bestehende WA „Kreuzäcker II“ und das geplante WA „Kreuzäcker III“ stark ein.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans WA „Kreuzäcker III“ Geltolfing wurde durch die IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten Nr. 3230090 v. 06.10.2023 erstellt. Das Gutachten ergab, dass auf allen 25 Parzellen die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 überschritten werden und im WA₁ und WA₂ im Obergeschoß auch deutlich die Werte der 16.BimSchV (59/49) dB(A) nicht eingehalten werden können. Es ergeben sich sogar Überschreitungen an den Parzellen 13/14/15 im Obergeschoß von Tags bis zu 68 dB(A) und nachts bis zu 62 dB(A). Am stärksten betroffen ist die Parzelle 15, die deutlichen Überschreitungen an der Nord- und Ostfassade im Obergeschoß aufweist.

Nicht mehr hinzunehmen sind Verkehrslärmimmissionen dann, wenn sie mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr in Einklang zu bringen sind. Der grundrechtlich kritische Bereich beginnt bei Wohngebieten bei einer Lärmbelastung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Im Regelfall gewahrt sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Dorf- oder Mischgebiet (60/50) unterschritten werden (OVG NRW, Beschl. Vom 10.02.2015 — 2 B 1323/14 .NE-, juris, Rn.26).

Es liegen deutliche Überschreitungen der Grenzwerte der 16.BImSchV von bis zu 9 dB(A) am Tag und 13 dB(A) in der Nacht im Obergeschoß der Parzelle 14 und 15 auf der Nordseite vor. Zusätzlich an Parzelle 15 ergeben sich noch auf der Ostseite Überschreitungen am Tag von 5 dB(A) und in der Nacht von 9 dB(A). Auf Grund der Höhe der Überschreitungen erhöhen sich somit auch die Abwägungserfordernisse dieser Planung und es treten stärker Planungsalternativen in den Vordergrund. Bei Planung und Abwägung sind die Möglichkeiten des Schallschutzes auszuschöpfen, um bestenfalls die Werte der 16.BImSchV einzuhalten und damit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen, d.h. im Grunde, dass nur mit hohen passiven Schallschutzmaßnahmen (keine schützenswerten Wohnräume und Fenster mit Zwangslüftung an der Nord-

fassade) gesunde hinnehmbare Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Nachdem bereits mit der rechtskräftigen Bauleitplanung des WA „Kreuzacker II“ die aktive Lärmschutzmaßnahme umgesetzt wurde, ist sich der Planer der Problematik bewusst, die Lärmproblematik nur mit passiven Schallschutzmaßnahmen lösen zu können.

Dabei ist zu beachten, dass die Anwendung der passiven Schallschutzmaßnahmen üblicherweise bei **besonderen städtebaulichen Gründen**, etwa als Ziel einer Nachverdichtung von besiedelten Gebieten eher gerechtfertigt (BVerwG) werden kann. Bei Überschreitungen kommt es auf das entsprechende Gewicht hierfür sprechender städtebaulicher Gründe an, wobei wiederum keine Lärmbelastung entstehen darf, die zu Gesundheitsgefahren führen kann.

Inwieweit die doch sehr aufwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schlafräume nur auf der lärmabgewandten Seite, Dämmung der Außenbauteile mit einem hohen Schalldämm-Maß und schallgedämmte Belüftungssysteme für ein gesundes Wohnen auf dem Land verhältnismäßig sind, sei dahingestellt. Bei Planung und Abwägung sind die Möglichkeiten des Schallschutzes auszuschöpfen, um bestenfalls die Werte der 16.BImSchV einzuhalten und damit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen, d.h. im Grunde, dass nur mit hohen passiven Schallschutzmaßnahmen (keine schützenswerten Wohnräume und Fenster mit Zwangslüftung an der Nordfassade) gesunde hinnehmbare Wohnverhältnisse geschaffen werden können.

Nachdem die prognostizierten Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Grenzwerte darauf schließen lassen, dass im Geltungsbereich gesunde Wohnverhältnisse nicht möglich sind bzw. nur unter erheblichen Aufwand für die Bauwerber durch passiven Schallschutz herstellbar sind, bestehen gegen die Planung aus Sicht des Immissionsschutzes **erhebliche Bedenken**. Das Instrument der Abwägung sollte nochmals durch die Gemeinde überdacht werden.

Um in dieser Planung des WA „Kreuzacker III“ gesunde Wohnverhältnisse in allen 4 Wohngebietsbereichen (WA₁ - WA₂) sicherstellen zu können, wird auf Ergänzungen der bisher formulierten textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 20.09.2023 eingegangen und auf eventuelle Planungsalternativen hingewiesen:

Es ist zu empfehlen, die Parzellen 15 und 14 aus der Möglichkeit einer Wohnbebauung herauszunehmen und diese evtl. durch Garagen zu ersetzen (Gesunde Wohnverhältnisse durch planerische Möglichkeiten zu schaffen, ist hier fast unmöglich).

Unter Punkt 2.8 Immissionsschutz werden abschnittsweise mit den Unterpunkten 2.8.1 WA₁, 2.8.2 WA₂ und mit 2.8.3 WA₄ die Umsetzungen der passiven Schallschutzmaßnahmen wie Wohnraumorientierung festgelegt. Zu ergänzen wäre ein weiterer Punkt für den Wohnabschnitt WA₂ in dem auf eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile im Obergeschoß aufmerksam gemacht wird.

Unter Pkt. 2.8.1 ist noch zu ergänzen, dass für die Parzellen 1-15 eine Kettenbauweise zwingend erforderlich ist.

Der 2. Satz im Unterpunkt 2.8.3. sollte zur Verdeutlichung der erforderlichen Außendämmung im gesamten Geltungsbereich des WA Kreuzäcker III als eigener Unterpunkt wie nachfolgend übernommen werden:

Im gesamten Geltungsbereich „WA Kreuzäcker III“ sind für die Außenbauteile von schützenswerten Räumen die in der schalltechnischen Untersuchung der IFB Eigenschenk GmbH mit der Berichts Nr. 3230090 vom 06.10.2023 in Kapitel 9, Tabelle 6 bzw. in Anlage 5 aufgeführten Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Der 3. Satz im Unterpunkt 2.8.3 darf nicht als Punkt in den textlichen Festsetzungen erscheinen (siehe Urteil des BayVGH v. 12.12.2022 Az.9N 19.600). Es wird vorgeschlagen unter **Hinweise** folgende Formulierung zu übernehmen:

Die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes der Außenbauteile ist im Rahmen der Baugenehmigung auf Aufforderung durch die Genehmigungsbehörde unter Berücksichtigung der Abschirmeffekte zwischenzeitlich errichteter Gebäude sowie der Eigenabschirmung durch das jeweilige Bauvorhaben nachzuweisen.

Das Landratsamt hat ergänzend eine Stellungnahme vom 27.03.2024 abgegeben:

Nach nochmaliger fachlicher Prüfung können mit den folgenden Änderungen der textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.8 Immissionsschutz die Bedenken zurückgestellt werden:

Es folgt eine Aufzählung an Änderungsvorschlägen.

Beschluss:

Kenntnisnahme. Sämtliche vorgeschlagenen Änderungen, insbesondere die der Stellungnahme vom 27.03.2024 werden in die Festsetzungen übernommen. Bei der Beurkundung ist der Verkäufer auf diese Verpflichtung zum Immissionsschutz hinzuweisen.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

4. Naturschutzfachliche Belange:

Mit der Einschätzung, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind, besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Es sind weder artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen noch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Mit der Ermittlung der erforderlichen externen Ausgleichsfläche von 6.450 m² besteht ebenfalls Einverständnis.

Allerdings ist weder eine geeignete Ausgleichsfläche angegeben, noch sind die notwendigen aufwertenden Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Angaben sind zwingend in den textlichen und planlichen Festsetzungen zu machen.

Da diese Angaben fehlen, besteht derzeit aus naturschutzfachlicher Sicht **kein Einverständnis** mit diesem Teil der Planung. Bei Vorliegen der geforderten Angaben kann aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis in Aussicht gestellt werden.

Mit den übrigen Festsetzungen besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Bei der Festlegung der externen Ausgleichsfläche sowie der aufwertenden Maßnahmen wird um Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gebeten.

Beschluss:

Eine Ausgleichsfläche wird überplant und mit der uNB vorabgestimmt. Die notwendigen aufwertenden Maßnahmen bzw. Abbuchung von einer privaten Ökokontofläche werden im B-Plan festgesetzt.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

5. Belange des Bodenschutzes

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planungen keine Bedenken.

Hinweis:

In Punkt C. 15 Unterbau von Straßen und Wegen wird der RC-Leitfaden angeführt, welcher seit dem 01.08.2023 nicht mehr gültig ist. Recycling-Baustoffe sind nach der Ersatzbaustoffverordnung zu bewerten. Demnach ist auch die Bezeichnung RW-1 Material nicht mehr richtig.

Beschluss:

Kenntnisnahme. Punkt C.15 der textl. Hinweise wird redaktionell angepasst.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

6. Belange der Bodendenkmalpflege

Aufgrund eines eingetragenen Bodendenkmals (D-2-7141-0462) und den Ergebnissen der archäologischen Untersuchungen im westlich angrenzenden Baugebiet ist bei oben genannter Bauleitplanung mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Planungs-

schritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 BayDSchG.) genehmigungspflichtig nach Art. 7 BayDSchG. und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung in oben genanntem Planungsbereich hat der Antragsteller eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden. Für die Durchführung ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen. Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Die Hinweise sind bereits im Umweltbericht und unter C.1 der textl. Hinweise enthalten. Eine Änderung des Vorentwurfs ist nicht erforderlich.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

7. weitere, vom Landratsamt zu vertretenden Belangen:

Zu o.a. Bauleitplanung bestehen aus straßenbau- und verkehrstechnischer sowie aus siedlungshygienischer Sicht keine Einwände.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

8. Bauplanungsrechtliche Hinweise:

Zur Veröffentlichung im Internet

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung im Internet zu veröffentlichen. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden. Die Internetseite oder Internet-

adresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen; die nach Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Bei Beantragung der Genehmigung des Flächennutzungsplandeckblatts ist dem Landratsamt Straubing-Bogen in geeigneter Weise von Seiten der Gemeinde zu dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internetportal auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten, z. B. Screenshots, in Betracht (siehe BauGBÄndG 2017-Mustererlass Nr. 3.1.3).

Zur Ausfertigung der Bebauungsplanunterlagen

Nach mittlerweile gefestigter Rechtsprechung werden von den Gerichten Bebauungspläne teilweise als unwirksam angesehen, wenn die Unterlagen (textliche und planliche Festsetzungen sowie die entsprechenden Pläne) nicht körperlich miteinander verbunden sind.

Insbesondere das bloße Abheften der nicht ausgefertigten Ringbuchfassung in einem Ordner mit Schnellheftungssystem kann keine ausreichende körperliche Verbindung mit der ausgefertigten Planzeichnung schaffen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird deshalb Folgendes empfohlen:

- Die ausgefertigten Satzungsunterlagen (Festsetzungen und Planteil) werden entsprechend fest und untrennbar körperlich miteinander verbunden oder
- Sämtliche Festsetzungen sowie die Ausfertigungsvermerke werden in den Planteil aufgenommen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch die Verwaltung beachtet.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

5. Regierung von Niederbayern

Schreiben vom 14.11.2023

Bewertung:

Im nördlichen Bereich des Ortsteils Geltolfing sollen Wohnbauflächen für Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Die geplanten Wohnbauflächen schließen direkt an den bebauten Ortsteil an. Die Planung entspricht demnach dem Ziel des LEP, wonach neue Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (vgl. LEP 3.3 Z).

Die Ausweisung von Bauflächen soll laut LEP an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G). Bei Planungsentscheidungen sollen deshalb frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie der Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden. Aus den vorgelegten Planunterlagen geht hervor, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde die für die vom Landesamt für Statistik vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung übertrifft. Die Tendenz einer leicht ansteigenden Einwohnerzahl hat sich in dem letzten Jahre somit bestätigt. Neben einer positiven Bevölkerungsentwicklung führt die Gemeinde als Grund für den Bauflächenbedarf die Nachfrage nach Baugrundstücken von Einwohnern aus der Gemeinde und von außerhalb an.

Die Ausweisung eines Wohngebietes ist aufgrund der angenommenen positiven Bevölkerungsentwicklung deshalb vorstellbar.

Neben der klassischen Einfamilienhausbebauung sind für das geplante Baugebiete auch flächensparende Bauformen in Form von Doppel- und Mehrfamilienhäusern angedacht. Der Bau von Mehrfamilienhäusern mit mehreren und kleineren Wohneinheiten wird begrüßt, da diese Form des Bauens sowohl weniger Fläche in Anspruch nimmt (Flächenverbrauch pro Kopf), als auch den Ansprüchen von Alleinstehenden oder Paaren mit weniger Wohnflächenbedarf gerecht wird. Es sollte daher darauf geachtet werden, dass in den

Mehrfamilienhäusern auch kleinere Wohneinheiten angeboten werden. Zu begrüßen wäre auch eine barrierefreie Bauweise, um den Ansprüchen einer alternden Gesellschaft gerecht zu werden.

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass in der Gemeinde Potenziale der Innenentwicklung in Form von unbebauten Grundstücken und Leerständen vorliegen, diese anhand gegenläufiger Eigentümerinteressen aber derzeit nicht für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Neben diesen Innenentwicklungspotenzialen gelten aber auch Flächen, die im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohngebiete dargestellt sind, als Potenziale der Innenentwicklung. Die Gemeinde hat mit der vorbereitenden Bauleitplanung bereits den Willen bekundet, die zukünftige Wohnbauentwicklung in diese Richtung zu lenken. Nach dem LEP sind diese Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn diese Potenziale der Innentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Die Gemeinde Aiterhofen verfügt im Flächennutzungsplan über 15 ha an dargestellter Wohnbauflächen die bis dato nicht durch einen Bebauungsplan gesichert sind. Diese Flächen sind im Sinne des soeben genannten Ziels der Raumordnung vorrangig zu entwickeln. Da diese Flächen scheinbar derzeit nicht für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen, wird der Gemeinde dringend geraten diese oder zumindest einen Teil dieser Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen. Dadurch kann die Gemeinde bei zukünftigen Wohngebietsausweisungen, die außerhalb dieser Flächen stattfinden, wieder einen größeren Handlungsspielraum bekommen.

Zusammenfassung:

Die vorgelegte Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung. Der Gemeindevorstand wird dringend geraten Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, um bei zukünftigen Wohngebietsausweisungen wieder einen größeren Handlungsraum zu erhalten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im FNP dargestellten Wohnbauflächen, die derzeit nicht für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen, werden überdacht.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

6. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf

Schreiben vom 22.12.2023

Die Belange der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau sind bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans der Gemeinde Aiterhofen „Baugebiet Kreuzäcker III“ durch die Bundesstraße 8, Straubing – Plattling, berührt, die das Baugebiet bzw. dessen Lärmschutzwand außerhalb der verkehrs- und baurechtlichen Ortsdurchfahrt, an seiner Nordseite auf 250 m Länge begrenzt. Das Baugebiet wird über eine kommunale Erschließung zur Kreisstraße SR 11 hin erschlossen.

Unter der Voraussetzung, dass die folgenden Anmerkungen und Auflagen beachtet werden, besteht von unserer Seite mit der vorgelegten Aufstellung des Bebauungsplanes Einverständnis:

Für Hochbauten ist die Anbauverbotszone von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Bundesstraße zu beachten. Dies wird planerisch eingehalten.

Die Lärmschutzwand ist in diesem Bereich bereits vorhanden und wurde mit dem StBA Passau einvernehmlich abgestimmt.

- Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf den Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße nicht zugeleitet werden.
- Werbeanlagen, die auf die B 8 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.
- Die eventuelle Beleuchtung des Gebiets darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht beeinträchtigen.
- Für die B 8 wurde 2021 im Bereich Aiterhofen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'21) von 8.353 Kfz/24h mit etwa 16 % Schwerverkehr ermittelt. Diese Verkehrszahlen sind Lärmberechnungen zugrunde zu legen. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt

werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbau-
lastträger der Bundesstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz
oder Entschädigung, die von der Gemeinde Aiterhofen oder von An-
wohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Bauge-
biet gestellt werden, ablehnen.

-

- Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit
Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt zu vertretenden Be-
langen (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem
Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

Wir bitten im Rahmen der weiteren Entwurfsüberarbeitung um die Be-
rücksichtigung und Einarbeitung unserer Anmerkungen und Auflagen,
sofern diese nicht bereits im Vorentwurf erfüllt wurden.

Bitte beachten Sie, dass abweichende Planungen sowie weitere Maß-
nahmen an und im Bereich der Bundesstraße oder mit Auswirkungen
auf die vom Staatlichen Bauamt vertretenen Belange in jedem Fall mit
der Servicestelle Deggendorf auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären
sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Der Hinweis zur An-
bauverbotszone ist bereits unter C.24 der textlichen Hinweise enthalten.
Das Verbot von Werbeanlagen, die auf die B 8 ausgerichtet sind und
durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Ver-
kehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen können, ist bereits unter Ziff.
2.11 festgesetzt.

Beschluss:

Die übrigen Hinweise werden unter C.24 der textlichen Hinweise er-
gänzt bzw. aktualisiert.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

7. Stadtwerke Straubing GmbH

Schreiben vom 14.12.2023

Die Stadtwerke Straubing GmbH ist für die öffentliche Wasserversorgung
der Stadt Straubing zuständig.

Der überplante Bereich liegt teilweise in der Wasserschutzgebietszone
WIII B2 der bestehenden Wassergewinnungsanlage für die öffentliche
Wasserversorgung der Stadt Straubing.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind in den vorliegenden Entwürfen der
Pläne im Bauleitplanverfahren für das WA „Kreuzacker III“ weitergehen-
de Auflagen und Bestimmungen im Sinne des Gewässerschutzes vorge-
geben und sollten so in den Plänen und Satzungen auch festgesetzt
werden.

Beschluss:

Die erforderlichen Auflagen und Bestimmungen sind bereits unter Ziff. 2.9 „Trinkwasserschutzgebiet“ festgesetzt. Eine Änderung des Vorentwurfs ist nicht erforderlich.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

8. Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH

Schreiben vom 14.12.2023

Die Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH ist für die Stromversorgung der Ortschaft Geltolfing in der Gemeinde Aiterhofen zuständig und betreibt das 0,4 kV-Netz.

Die Stromversorgung des geplanten allgemeinen Wohngebiets „WA Kreuzäcker III“ erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Niederspannungsnetz der Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH und ist gesichert, wobei zur Anbindung und im überplanten Bereich Versorgungsleitungen neu zu erstellen sind.

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen -einschließlich der Hausanschlussleitungen- von beiderseits je 2,50 Meter einzuhalten. Die Planung des Kabel- und Versorgungsleitungsnetzes, die Lage der Hausanschlussleitungen und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen erfolgt in Abstimmung mit den im Bebauungsplan festzulegenden Baumstandorten. Das DVGW Arbeitsblatt GW 125 ist zu beachten.

Vor Baubeginn sind die Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH rechtzeitig zu informieren und einzubinden.

Beschluss:

Kenntnisnahme. Der Mindestabstand der Leitungen von 2,50 m zu den Baumstandorten ist bereits unter Ziff. 1.5.1 festgesetzt. Der Hinweis auf das DVGW Arbeitsblatt GW 125 ist bereits unter C12 enthalten. Eine Änderung des Vorentwurfs ist nicht erforderlich.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

9. Telekom, Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 22.11.2023

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände. Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabensträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers mit der Telekom Deutschland GmbH erforderlich.

Beschluss:
Kenntnisnahme

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

10. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Schreiben vom 18.12.2023

1. Wasserversorgung/Wasserschutzgebiete/Grundwasser

Die Wasserversorgung scheint gesichert.

Der Vorhabensbereich liegt fast ausschließlich knapp außerhalb des Wasserschutzgebietes Straubing. Ein kleiner Teil der Zufahrtsstraße liegt innerhalb der Schutzzone W III B2. Die Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

2. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung scheint gesichert.

3. Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Versickerung:

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Einleitung in Oberflächengewässer:

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Technischen

Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die

Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach

§ 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen

Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Hinweis:

Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

4. Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer

Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

5. Altlasten und Bodenschutz

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden.

Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation
2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen

3. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

Eine erste Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Bodentypen ist der Übersichtsbodenkarte (ÜBK) im Maßstab 1: 25000, erhältlich über die Datenstelle des LfU, zu entnehmen. Die Bewertung der Bodenfunktionen muss aus den Daten der Bodenschätzung abgeleitet werden. Die Bodenschätzungskarten stehen kostenlos als PDF zur Verfügung. Die Auswertungsmethoden sind im Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ erläutert.

Auf dieser Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung. Ebenfalls sollen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt werden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

6. Divers

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungs-systeme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

7. Eigene Planungen

Von dem genannten Bauleitplanverfahren ist keine Planung der Wasserwirtschaftsverwaltung betroffen.

Beschluss:

Zu 1: Kenntnisnahme. Die Ausführungen sind bereits in Begründung und Umweltbericht enthalten. Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind bereits unter Punkt 2.9 der textlichen Festsetzungen enthalten. Folgende textliche Ergänzungen werden vorgenommen: Der Hinweis, dass auf eine wasserrechtliche Erlaubnis für eine gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer unter bestimmten Voraussetzungen verzichtet werden kann, wird unter C.21 aufgenommen.

Zu 2: Kenntnisnahme.

Zu 3 bis 6: Kenntnisnahme. Die Hinweise sind im Umweltbericht und den textl. Festsetzungen (C.21, C.16) weitgehend enthalten.

Zu 7: Kenntnisnahme.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

11. Wasserzweckverband Straubing-Land

Schreiben vom 24.11.2023

Im öffentlichen Straßenbereich der „Von-Salern-Straße“, Fl. Nr. 78/10 Gemarkung Geltolfing sowie der Sattelbogenstraße, Fl. Nr. 83/1 Gemarkung Geltolfing verläuft eine Versorgungsleitung DA 110 des Zweckverbandes.

Zur Erschließung des Geltungsbereiches „Kreuzäcker III“, Aiterhofen kann eine neue Versorgungsleitung DA 110 an die bestehende Versorgungsleitung im Bereich der „Von-Salern-Straße“, Fl.-Nr. 78/10 Gemarkung Geltolfing angeschlossen, entlang der geplanten Erschließungsstraße bis zur bestehenden Versorgungsleitung in der Sattelbogenstraße, Fl. Nr. 83/1 Gemarkung Geltolfing verlegt und per (Ringschluss) zusammengeführt werden. Zusätzlich wird im Bereich der Erschließungsstraße auf Höhe der Bauparzelle 11 im Abzweigungsbereich eine neue Versorgungsleitung DA 110 angeschlossen und bis auf Höhe der Bauparzelle 15 verlegt. Anschließend kann jede ausgewiesene Bauparzelle (Nr. 1 — 25 e) mit einem Grundstücksanschluss DA 40 (Teilanschluss) an die neue Versorgungsleitung angeschlossen werden.

Auf Höhe der Bauparzelle Nr. 11, 19 sowie am Ende der geplanten Versorgungsleitung DA 110 auf Höhe der Bauparzelle Nr. 15 ist der Einbau eines Unterflurhydranten vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebietes ist vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten durch einen entsprechenden Erschließungsvertrag durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage zwischen der Gemeinde Aiterhofen bzw. dem Erschließungsträger und dem Wasserzweckverband Straubing-Land zu regeln. Aufgrund der derzeitigen Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung und den damit verbunden sehr langen Lieferzeiten, bitten wir unbedingt um rechtzeitige Übersendung eines Bauzeitplanes.

Sollten weitere Grundstücksanschlüsse in einem Grundstück benötigt werden, sind diese gesondert zu beantragen und die Anschlussnahme ist vorab durch Abschluss einer Sondervereinbarung inkl. Kostenübernahmeerklärung zu regeln.

Ein entsprechender Lageplan zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kreuzäcker III“ in Aiterhofen wurde als Anlage beigelegt.

Hinweis zu Punkt C. 23 Belange des abwehrenden Brandschutzes:

Allgemeine Hinweise s. Beiblatt Punkt 1

Hinweis zu Punkt C.6 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

Allgemeine Hinweise s. Beiblatt Punkt 2

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu Punkt 1 „Löschwasserversorgung“ ist bereits in den textlichen Hinweisen unter C.23 „Belange des abwehrenden Brandschutzes“ enthalten.

Der Hinweis zu Punkt 2 „Eigenversorgungsanlagen“ ist bereits in den textlichen Hinweisen unter C.6 „Pufferung und Nutzung von Regenwasser“ enthalten.

Eine Änderung des Vorentwurfs ist nicht erforderlich.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

12. Ergänzungsbeschluss

Im Zuge der vorherigen Beratungen im Gemeinderat wurde angeregt eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Parzellen 7 und 8 des WA1 einzuplanen. Aufgrund der schalltechnischen Immissionen ist es notwendig eine Kettenhausbebauung entlang der B8 festzusetzen. Eine Unterbrechung durch einen Geh- und Radweg würde auch negative Auswirkungen auf die Schallimmissionen haben. Der Geh- und Radweg sollte deshalb entfallen. Eine direkte Verbindung nach Norden auf den vorh. Geh- und Radweg ist im Westen zw. Kreuzäcker II und III sowie im Osten möglich.

Beschluss:

Entfall des Geh- und Radweges

Ja 0 Nein 13 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

Keine Einwände, Anregungen oder Bedenken wurden geäußert von/vom:

Bayernwerk Netz GmbH

Stellungnahme vom 19.12.2023

Gemeinde Straßkirchen

Stellungnahme vom 28.11.2023

Gemeinde Leiblfig

Stellungnahme vom 29.11.2023

Regionaler Planungsverband Donau-Wald

Schreiben vom 18.12.2023

Stadt Straubing- Stadtentwicklung und Stadtplanung

Schreiben vom 21.11.2023

Zweckverband Abfallwirtschaft

Stellungnahme vom 16.11.2023

Keine Stellungnahme abgegeben hat/haben:

Amt für Digitalisierung Breitband u. Vermessung
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
Bayerischer Bauernverband
Bund Naturschutz
Energienetze Bayern
Gemeinde Feldkirchen
Gemeinde Oberscheiding
Kreisbrandrat
Landesbund Vogelschutz
Landesfischerverband
R-Kom
Straßenbauamt Deggendorf

Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und billigt die vom Planungsbüro Heigl, Bogen, vorgelegten Änderungen in der Fassung vom 28.10.2024. Die Änderungen aufgrund der Abwägungen der Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden entsprechend berücksichtigt.

Ja 13 Nein 0 Stimmberechtigt 13 Gesamt 17

Aiterhofen, 30.10.2024


Rott
Geschäftsstellenleiter

