

Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch
aus der 63. öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des
Gemeinderates Aiterhofen

Sitzungstag: 22.04.2025

- TOP 8 Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes allgemeines Wohngebiet (WA) "Am Krähweg", Aiterhofen, durch Deckblatt Nr. 2
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 Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden dem Gemeinderat zeitnah im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Die Stellungnahmen wurden in ihrer Gesamtheit zur Kenntnis genommen. Mit den einzelnen Beschlüssen besteht Einverständnis. Das Abstimmungsergebnis ist auf alle Beschlüsse zu übernehmen.

Ja 14 Nein 0 Stimmberechtigt 14 Gesamt 17

Sach- und Rechtslage:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB den Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplan „Am Krähweg“ der Gemeinde Aiterhofen wurde vom 18.05.2023 bis 16.06.2023 durchgeführt. Anregungen, Einwendungen und Bedenken konnten bis 16.06.2023 vorgebracht werden. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung frist- und formgerecht hingewiesen.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit E-Mail/Schreiben vom 27.04.2023 (Fristsetzung bis 16.06.2023) durchgeführt.

I. Von Bürgern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht

1. Einwender Nr. 1

Schreiben vom 23.06.2023 über RA Linhart

„Sehr geehrte Damen und Herren,
bekanntlich vertreten wir die rechtlichen Interessen des Herrn [REDACTED]
[REDACTED]

Unser Mandant ist, wie bekannt und vormals bereits ausgeführt, Vollerwerbslandwirt und von der o.a. gemeindlichen Planung nachteilig betroffen. Mit seinem Betrieb als Anlieger ist er nachbarbetroffen im baurechtlichen Sinne.

Wir erheben daher für unseren Mandanten innerhalb der Frist der (frühzeitigen) Öffentlichkeitsunterrichtung und -beteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB vorläufig folgende

Einwände:

Die Gemeinde Aiterhofen beabsichtigt auf Veranlassung des örtlichen Grundstückseigentümers offenbar sowohl den nördlichen Teil der Fl. Nr. 963, Gmkg. Aiterhofen, welcher bis dato innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Krähweg“ in Aiterhofen als festgesetzte Immissionsschutzfläche dargestellt war, als auch den südlichen Bereich der Fl.-Nr. 963 sowie weiterer unmittelbar benachbarter Flurnummern, alle Gmkg. Aiterhofen als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO auszuweisen. Der Geltungsbereich umfasst das vollständige Grundstück Fl. Nr., 963 sowie das östliche Fl. Nr. 963/6 sowie die beiden Flurstücke mit der Nummer 963/10 und 963/11, alle der Gmkg. Aiterhofen mit einer Gesamtfläche von ca., 8.580 qm.

Die Planänderung sei möglich, weil früher dort vorhandene Tierhaltung aufgegeben worden sei.

II.

Neben diversen planerischen Unzulänglichkeiten, auf die erst in einem gerichtlichen Normen- kontrollverfahren einzugehen wäre, ist jedoch insbesondere das Anliegen unseres Mandanten herauszuarbeiten.

Es ist zunächst festzuhalten, dass gegen jeden Bedarf festgesetzt werden würde, was bereits die Erforderlichkeit im Sinne von §1 Abs. 3 BauGB entfallen lässt. Ein etwaiger Bedarf ergibt sich insbesondere nicht aus der Plan(entwurfs-)Begründung. Vielmehr wird deutlich, dass subjektiv motovierte Einzelfallplanung im Eigentümerinteresse verfolgt werden soll.

Völlig unzureichend ermittelt ist die Immissionssituation. Hier liegt der klassische Fall der sog. „Heranrückensproblematik“ vor.

Auf die infolge der Planung entstehende Geruchs- und Lärmimmissionsproblematik wird ausdrücklich hingewiesen. Mit dem Argument der Aufgabe früher betriebener Tierhaltung kann ein Immissionskonflikt planerisch nicht vom Tisch gewischt werden.

Es genügt bereits die bisherige Zusammenstellung des Abwägungsmaterials zu dieser Thematik nicht den Anforderungen des §1 Abs. 7 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB.

In der Rechtsprechung ist geklärt, dass die planende Gemeinde insbesondere bei der Planung immissionsempfindlicher Bebauung in der Nähe emittierender Nutzungen eine besondere Ermittlungspflicht trifft (vgl. u.a. VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 07.05.2008, 2 S 2602/06). Hier wurde dagegen bereits gar nicht ermittelt, welche Immissionen von der

Landwirtschaft künftig ausgehen können.

Diese Verpflichtung, die im Hinblick auf die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in § 1 Abs. 6 BauGB auch normativ verankert ist, besteht auch - und gerade - bei der Überplanung einer bestehenden Bebauung. Die Ermittlungsobliegenheiten der planenden Gemeinde erhöhen sich dabei umso mehr, je problematischer der bisherige Bestand an immissionsträchtiger Nutzung im Blick auf die künftige Planung ist.

Diesen Anforderungen an die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials wird hier in keiner Weise genügt.

Denn gerade, wenn es, wie hier, um später vom jetzigen legal emittierenden Bestand einer Landwirtschaft betroffene Wohnbebauung geht, also um Nutzung, die besonders vor Immissionsbelastungen zu schützen ist, hat im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials zumindest eine genaue Abschätzung der auf das Plangebiet einwirkender oder von ihm ausgehender Immissionen - auch prognostisch für die Zukunft - zu erfolgen, Dies ist allerdings nicht geschehen.

Damit geht einher, dass die gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 c) und d) BauGB bei der Aufstellung der geplanten Bebauungsplan-Satzung zu berücksichtigenden Belange des Immissionsschutzes nicht ausreichend gewürdigt wurden. Dies wird einen gravierenden Abwägungsfehler nach sich ziehen.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie der entsprechenden Planersatzsatzungen nämlich die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Abwägungsgebot ist das zentrale Gebot rechtsstaatlicher Planung. Es ist gleichermaßen bestimmend für den planerischen Entscheidungsvorgang wie auch für die Beurteilung des Ergebnisses der Planung.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (grundlegend: BVerwGE 34 ,301) ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt,

wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet;
wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss;

wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt wird

oder

wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Dies zeichnet sich nach dem Dargestellten vorliegend deutlich ab. Eine Abwägung fiel nach jetzigem Planungsstand daher jedenfalls fehlerhaft aus.

Das Satzungsaufstellungsverfahren ist daher, wenn überhaupt an der Planung festgehalten werden will, nach erheblicher Überarbeitung der Planunterlagen im dann neuen Entwurf nochmals zur Auslage zu bringen.

Es wird ausdrücklich hiermit für unsere Mandanten angeboten, eher eine

abgestimmte

Planung zu entwickeln und auf den Weg zu bringen, welche den städtebaulichen Wünschen der Plangeberin und des Eigentümers einerseits, aber auch den nachbarlichen Eigentümerbelangen andererseits ausreichend Rechnung trägt. Damit wäre allseitig mehr erreicht als im weiteren Konfliktfalle, der auch für die Kommune erhebliche Risiken birgt. Bislang ist eigentümerseits noch nicht einmal konkret die dingliche Sicherung der Immissionsduldung angeboten worden, wie sie lang schon thematisiert worden war. Sie mag im öffentlich-rechtlichen Verfahren keine zentrale Rolle spielen, muss aber zivilrechtlich jedenfalls erfolgen, wenn überhaupt an der Planung festgehalten werden will.

III

Für die Ergebnismitteilung nach Befassung mit den o.a. Einwänden im etwaigen späteren Verfahren gem., § 3 Abs. 2 S. 4, 2. Halbs, BauGB sind wir umfassend zustellungs- und empfangsbevollmächtigt.

Weitere Ausführungen auch noch nach Fristablauf der Entwurfsauslegung zu sich der Plangeberin aufdrängenden Aspekten bleiben vorbehalten, § 4a Abs. 6 BauGB.

Für etwaige Zustellungen im o.a. Zusammenhang sind wir bevollmächtigt.“

Beschluss:

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Gemeinde zur Aufstellung von Bauleitplänen befugt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hier kommt der Gemeinde ein weites Planungsermessen zu. Gegenstand der vorliegenden Planungsüberlegungen der Gemeinde Aiterhofen ist die beabsichtigte Erweiterung eines bereits bestehenden Wohngebietes angrenzend an eine vorhandene Erschließungsstraße im Bereich einer dort bislang festgesetzten Immissionsschutzfläche. Die Umwidmung der festgesetzten Immissionsschutzfläche zu einer Wohnbaufläche ist mit dem dauerhaften Wegfall der Tierhaltung im südlichen Bereich der Fl.-Nr. 963 Gemarkung Aiterhofen möglich und dient einer angemessenen baulichen Weiterentwicklung der Gemeinde zur örtlichen Bedarfsdeckung. Durch die geplante Baugebietsausweisung und die Umwidmung der bisherigen Immissionsschutzfläche in drei Wohnbauparzellen erfolgt eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Deckblattentwurfs wurden nach Maßgabe des § 9 BauGB und des Art. 81 BayBO vollständig überarbeitet und neu geordnet. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und bewerten, dies betrifft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. b) BauGB insbesondere die betriebsbezogenen Belange der Landwirtschaft. Die Belange des landwirtschaftlichen Betriebs des Einwendungsführers sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in der Planung mit dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen. Abwägungsbeachtlich sind der Bestand und die konkret ins Auge gefassten oder bei realistischer Betrachtung naheliegenden Entwicklungsmöglichkeiten des

landwirtschaftlichen Betriebs. Nicht abwägungsbeachtlich ist das grundsätzliche Interesse des Landwirts, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten (Söfker, in: EZBK, BauGB, § 1 Rn. 162 m.w.N.). Das Plangebiet wurde unter Berücksichtigung der geäußerten Bedenken gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 18.04.2023 im südlichen Bereich zurückgenommen, um die schalltechnische Verträglichkeit einer allgemeinen Wohnbebauung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb auch ohne Immissionsschutzfestsetzungen im Bebauungsplan sicher gewährleisten zu können.

Der Geltungsbereich des Deckblattes grenzt im Osten an den Außenbereich an. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind daher im Grundsatz zu dulden. Es wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, die Bestandteil der Begründung zum Deckblatt ist. Der immissionstechnische Bericht der ifb Eigenschenk GmbH vom 17.02.2025 ist mit dem technischen Umweltschutz beim Landratsamt Straubing-Bogen abgestimmt. Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass der landwirtschaftliche Betrieb des Einwendungsführers selbst über die geäußerten Erweiterungsabsichten hinaus durch die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Wohngebietes keine Einschränkungen erfährt.

Mit der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung fällt die südlich an den Geltungsbereich des Deckblattes angrenzende und heute ackerbaulich genutzte Fläche in den Bebauungszusammenhang. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im künftigen Innenbereich beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die südlich an den Geltungsbereich des Deckblattes angrenzende Fläche wird durch die landwirtschaftliche Hofstelle mit den Wirtschafts- und Wohngebäuden im Süden der Fl.-Nr. 963 Gemarkung Aiterhofen geprägt und daher im Deckblatt Nr. 39 zum Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Für die notwendige Baugenehmigung hat der Antragsteller im Genehmigungsverfahren gegenüber der Genehmigungsbehörde nachzuweisen, dass sich die rechtlichen immissionsbezogenen Rahmenbedingungen, unter denen der landwirtschaftliche Betrieb des Einwendungsführers arbeitet, durch das Bauvorhaben nicht verschlechtern. Ggf. hat der Bauherr Maßnahmen der sogenannten „architektonischen Selbsthilfe“ zu ergreifen, um einen möglichen Konflikt mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Einwendungsführers zu lösen.

Der Einwand der fehlenden Erforderlichkeit der Planung wird zurückgewiesen. Zum Einwand diverser planerischer Unzulänglichkeiten ist nicht konkret vorgetragen. Die gegen die Verträglichkeit der Planung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Einwendungsführers geäußerten Bedenken werden im beschriebenen Umfang berücksichtigt, im Übrigen wird der Einwand zurückgewiesen.

Ja 14 Nein 0 Stimmberechtigt 14 Gesamt 17

II. Von folgenden Trägern öffentlicher Belange sind Rückantworten eingegangen:

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

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Schreiben vom 15.06.2023

Öffentliche Belange, die das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu vertreten hat, werden in den Textlichen Hinweisen unter Punkt 7.3 „Landwirtschaftliche Hinweise“ und in den Planungsvorgaben („Immissionsschutz“) ausreichend berücksichtigt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstätten. Insbesondere der im Gutachten genannte aktive landwirtschaftliche Betrieb [REDACTED] machte telefonisch Bedenken bezüglich seiner zukünftigen betrieblichen Entwicklung an diesem Standort geltend.

Beschluss:

Kenntnisnahme. Mit vorgelegten Immissionsgutachten vom 17.02.2025 wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Auflagen zum Immissionsschutz (Genehmigungsbescheid vom 01.12.2011) in den geplanten Parzellen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den landwirtschaftlichen Betrieb zur Tagzeit (werktags und sonntags) und im Nachtzeitraum sowohl im Bestand als auch nach einer Erweiterung der westlichen Halle gegeben ist. Im Übrigen wird auf die Abwägung zum privaten Einwand unter Ziff. I verwiesen.

Ja 14 Nein 0 Stimmberechtigt 14 Gesamt 17

2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 07.06.2023

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Aus der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet stammen Lesefunde früh- und vorgeschichtlicher Zeit. Sie verweisen auf vor- und frühgeschichtliche Siedlungen, die auch wegen der siedlungsgünstigen Lage auf dem ertragreichen Lössboden oberhalb der Aiterach zu erwarten sind. Die Ausdehnung dieser Siedlungen ist ungewiss ist. Es ist daher zu vermuten, dass sie sich bis in den Planungsbereich erstrecken.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art, 7 Abs, 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art., 7 Abs., 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art, 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB

(Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; In den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege/2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, E7D 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische ueberdeckung bodendenkmaeler/2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler/2020.pdf) Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern., Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

([https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben bodendenmal 09 03 2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenmal_09_03_2016.pdf)) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/informatigen_und_ser-

vice/fachanwender/rechtliche _ grundlagen überplanung bodendenkmä-
ler.pdf
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsge-
richtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf, 11-VII-07, juris /
NVwZ 2008, 1234-1236

[bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungs-
gerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n.
v.) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete
Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11,
15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail
mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteili-
gung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständ-
lich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder
Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zu-
ständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege
(www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Kenntnisnahme. Die getätigten Anmerkungen sind bereits unter den
Hinweisen Ziff. 5.3 als auch in der Begründung und Umweltbericht ent-
halten. Eine Änderung des Vorentwurfs ist nicht erforderlich.

Ja 14 Nein 0 Stimmberechtigt 14 Gesamt 17

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Schreiben vom 13.06.2023

Die o.g. vom LfU zu vertretende Belange werden nicht berührt bzw. wur-
den ausreichend berücksichtigt.

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 genannten Fachstellen wurden am Verfahren betei-
ligt. Entweder bestand Einverständnis oder es wurden Anmerkungen ge-
macht. Auf die entsprechenden Beschlüsse wird verwiesen.

Ja 14 Nein 0 Stimmberechtigt 14 Gesamt 17

4 Landratsamt Straubing-Bogen

Schreiben vom 05.06.2023

1. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung

1. Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig

gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

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 (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen

3. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 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 abzusprechen.
5. Für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe 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 15.05.2023, Az.: 2-4622-SR-113-15874/2023 (insbesondere auch wegen der Nr. 3 der Stellungnahme), verwiesen.

Beschluss:

Kenntnisnahme zu allen Punkten. Diese sind bereits unter den textl. Hinweisen enthalten.

Eine Änderung des Vorentwurfs ist nicht erforderlich.

Ja 14 Nein 0 Stimmberechtigt 14 Gesamt 17

2. Belange des Immissionsschutzes:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Durch bereits abgeschlossene Schallschutzmaßnahmen in Form eines Schalldämpfers und Rohrbogens an der Getreide- und Kartoffellüftung des benachbarten Landwirtes auf Fl.-Nr. 967, Gmkg. Aiterhofen wurde

eine schalltechnische Verträglichkeit zwischen geplanter Wohnbebauung innerhalb eines Dorfgebietes und o.a. bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb geschaffen.

Beschluss:

Kenntnisnahme zu allen Punkten. Diese sind bereits unter den textl. Hinweisen enthalten. Eine Änderung des Vorentwurfs ist nicht erforderlich.

Ja 14 Nein 0 Stimmberechtigt 14 Gesamt 17

3. Belange der Bodendenkmalpflege:

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage ist im Planungsbereich 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. Planungsschritte 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. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen 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:

Kenntnisnahme. Die getätigten Anmerkungen sind bereits unter den textl. Hinweisen enthalten. Eine Änderung des Vorentwurfs ist nicht erforderlich.

Ja 14 Nein 0 Stimmberechtigt 14 Gesamt 17

4. weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange:

Zu o.g. Deckblatt-Entwurf bestehen aus städtebaulicher, naturschutzfachlicher, bodenschutzrechtlicher, straßenbau- und verkehrstechnischer sowie aus siedlungshygienischer Sicht keine Einwände.

Beschluss:

Kenntnisnahme. Die getätigten Anmerkungen sind bereits unter den textl. Hinweisen enthalten. Eine Änderung des Vorentwurfs ist nicht erforderlich.

Ja 14 Nein 0 Stimmberechtigt 14 Gesamt 17

Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 27.04.2023

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Beschluss:

Kenntnisnahme.

Ja 14 Nein 0 Stimmberechtigt 14 Gesamt 17

Wasserzweckverband Straubing-Land

Schreiben vom 19.05.2023

Im öffentlichen Straßenbereich „Am Krähkreuz“, Fl. Nr. 389/5 Gemarkung Aiterhofen verläuft eine Versorgungsleitung DN 100 des Zweckverbandes.

Im Geltungsbereich Fl. Nr. 963 Gemarkung Aiterhofen befinden sich bereits zwei Teilanschlussleitungen DA 40, die für die geplanten Parzellen 2 und 3 verwendet werden. Für die Bauparzelle 1 kann ab der bestehenden Versorgungsleitung DN 100, Fl. Nr. 389/5 Gemarkung Aiterhofen ein Grundstückanschluss DA 40 erstellt werden.

Die Bauparzelle 4 kann an die bestehende Versorgungsleitung DA 90, verlegt im Privatgrund der Straubinger Straße 16, Fl. Nr. 963 Gemarkung Aiterhofen angeschlossen werden. Für die Anschlussnahme ist der Abschluss einer Sondervereinbarung inkl. Kostenübernahmeerklärung und eventuell die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch zur Absicherung des Grundstücksanschlusses erforderlich.

Hinweis zu Punkt 1.5 Regenwassernutzung:

s. Anlage Punkt 2

Hinweis zu Punkt 1.8 zum abwehrenden Brandschutz:

s. Anlage Punkt 1

Gemäß Vorgaben im Bebauungsplan ist eine Gesamtlöschwassermenge von 800 l/min. für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck von größer 1,5 bar bereitzustellen.

Am 19.10.2022 wurde durch das technische Personal eine Druck- und Durchflussmessung an vorhandenen Unterflurhydranten durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Messung wurden bei einem Druck von 1,5 bar folgende Werte festgestellt:

Unterflurhydrant (1)

(Am Krähkreuz Fl. Nr. 389/5 Gemarkung Aiterhofen, 583 l/min.

Nähe Am Krähkreuz 11b):

Unterflurhydrant (2)

(Straubinger Straße, Fl. Nr. 963 Gemarkung Aiterhofen, 800 l/min.

Nähe Straubinger Straße 16b):

bei zeitgleicher Öffnung:

Unterflurhydrant (1) + Unterflurhydrant (2): 183 l/min. bzw. 600 l/min.

Beigefügte Anlage:

„Allgemeine Hinweise zu Planfeststellungsverfahren“

Beschluss:

Kenntnisnahme.

Die getätigten Anmerkungen sind bereits in den Unterlagen enthalten. Eine Parzelle 4 gibt es im vorliegenden Deckblatt nicht mehr.

Eine Änderung des Vorentwurfs ist nicht erforderlich.

Ja 14 Nein 0 Stimmberechtigt 14 Gesamt 17

Kreisbrandrat

Schreiben vom 28.04.2023

Feuerwehruzufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass

die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfadradius von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes eines WA ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasser-entnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten. Sollten hier Gewerbeansiedlungen stattfinden und es wird laut Brandschutzkonzept mehr Löschwasser benötigt, so muss dies vorher dem Bauherrn angekündigt werden.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW – zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist den Schutzbereich angepasst.

Beschluss:

Kenntnisnahme. Die Vorgaben sind bereits durch die vorh. Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit eingehalten.

Eine Änderung des Vorentwurfs ist nicht erforderlich.

Ja 14 Nein 0 Stimmberechtigt 14 Gesamt 17

Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH

Schreiben vom 15.05.2023

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

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

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Niederspannungsnetz der Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH möglich und gesichert.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

Ja 14 Nein 0 Stimmberechtigt 14 Gesamt 17

Bayernwerk Netz GmbH

Schreiben vom 17.05.2023

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Einwände. Bayernwerk betreibt im Geltungsbereich keine Anlagen und ist kein Netzbetreiber in dem Bereich.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

Ja 14 Nein 0 Stimmberechtigt 14 Gesamt 17

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Schreiben vom 15.05.2023

1) Wasserversorgung/Wasserschutzgebiete/Grundwasser

Die Wasserversorgung scheint gesichert. Der Vorhabensträger liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

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.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Hier wird Bezug genommen auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung— NWFreiV — vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008, Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.

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.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten.

Wir weisen darauf hin, dass für die gezielten Versickerungen von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich bindiger Deckschichten für jede Parzelle ein eigenes Wasserrechtsverfahren notwendig ist, da hier die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW nicht 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 Metaldächern 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.

Ebenso ist für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorzuschlagen.

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.

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 Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

7) Eigene Planungen

Von dem genannten Bauleitplanverfahren ist keine Planung der Wasserwirtschaftsverwaltung betroffen.

Beschluss:

Kenntnisnahme zu allen Punkten. Diese sind bereits in den Unterlagen unter Ziff. 5.1 der textl. Hinweise enthalten.

Ja 14 Nein 0 Stimmberechtigt 14 Gesamt 17

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

R-Kom

Schreiben vom 01.06.2023

Staatliches Bauamt Passau Servicestelle Deggendorf

Schreiben vom 26.06.2023

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Schreiben vom 13.06.2023

Regierung von Niederbayern

Schreiben vom 30.05.2023

Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern

Schreiben vom 03.05.2023

Energienetze Bayern

Stellungnahme vom 19.05.2023

Gemeinde Oberschneiding

Stellungnahme vom 16.07.2023

VG Straßkirchen

Stellungnahme vom 08.05.2023

Stadt Straubing- Stadtentwicklung und Stadtplanung

Schreiben vom 08.05.2023

Regionaler Planungsverband Donau-Wald

Schreiben vom 31.05.2023

Keine Stellungnahme abgegeben hat/haben:

Bayerischer Bauernverband

Bund Naturschutz

Gemeinde Feldkirchen

Gemeinde Leiblfing

Landesbund Vogelschutz

Landesfischerverband

AWV

Aiterhofen, 23.04.2025

Rott
Geschäftsstellenleiter



Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch

aus der 63. öffentlichen Sitzung des Gemeinderates

Aiterhofen

Sitzungstag: **22.04.2025**

TOP 9 Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes allgemeines Wohngebiet (WA) "Am Krähweg", Aiterhofen, durch Deckblatt Nr. 2 hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sach- und Rechtslage:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.04.2023 den Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Deckblatt Nr. 2 unter Einbeziehung der südlichen Fläche der Fl.-Nr. 963 Gemarkung Aiterhofen zur Änderung in ein Dorfgebiet (MD) beschlossen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des bisherigen Deckblattentwurfs entsprechend den Maßgaben des § 9 BauGB und des Art. 81 BayBO vollständig überarbeitet und neu geordnet. Es wurde in Ergänzung der bisherigen Unterlagen für das Regelverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der Geltungsbereich des Deckblattes wird gegenüber dem zunächst beabsichtigten Plangebiet unter Berücksichtigung der Einwendungen und Stellungnahmen in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im südlichen Bereich zurückgenommen und nur noch die Erweiterung des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) südlich angrenzend an die vorhandene Erschließungsstraße verfolgt. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde dem geänderten Geltungsbereich und der geänderten Gebietseinstufung angepasst und die Genehmigungssituation des landwirtschaftlichen Betriebs auf Fl.-Nr. 967 Gemarkung Aiterhofen in das Gutachten eingearbeitet. Der immissionstechnische Bericht ist Bestandteil der Begründung zum Deckblatt. Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass der landwirtschaftliche Betrieb auf Fl.-Nr. 967 durch die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Wohngebietes keine Einschränkungen erfährt. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich. Die schalltechnische Verträglichkeit einer allgemeinen Wohnbebauung im geänderten Geltungsbereich des Deckblattes mit dem landwirtschaftlichen Betrieb ist auch ohne Immissionsschutzfestsetzungen im Bebauungsplan sicher gewährleistet.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs 1 BauGB und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Der Gemeinderat billigt die Änderungen aufgrund der Stellungnahmen in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die vom Planungsbüro Heigl, Bogen, vorgelegte Deckblattänderung in der Fassung vom 22.04.2025 samt Begründung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und bestimmt diese Unterlagen und die nach Einschätzung der

Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Offenlage. Gleichzeitig wird die Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss vom 18.04.2023 wird mit diesem Auslegungs- und Billigungsbeschluss hinsichtlich des geänderten Geltungsbereichs des Deckblattes und der geänderten Gebietseinstufung (WA) neu gefasst.

Ja 14 Nein 0 Stimmberechtigt 14 Gesamt 17

Aiterhofen, 23.04.2025


Rott
Geschäftsstellenleiter

