

Auszug aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Untergriesbach		am 07.08.2019	
---	--	----------------------	--

Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 10	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss		Vortrag – Beratung – Beschluss	

5.	99	Gemeindliche Bauleitplanung - Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 36 und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "GE Schaibing" - Vorstellung der Ergebnisse aus der Fachstellen- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Beschlussfassung zur Planung
-----------	-----------	--

Sachverhalt:

Durch Geschäftsleiter Michael Graml werden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (nachfolgend kursiv gedruckt) und Abwägungsvorschläge der Verwaltung (nachfolgend rot dargestellt) vorgestellt:

Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich

Zum Flächennutzungsplan:

1. *Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/n, die sich zu der vorgenannten Planung geäußert hat/haben, liegt/en bei.*
2. *Rechtliche Beurteilung*
 - a. *Die Ausfertigung erfolgt nach der Genehmigung (vgl. Planungshilfen)*
Anpassung in der Planung
 - b. *Dem Deckblatt sollte ein aktueller Lageplan hinterlegt werden.*
Anpassung in der Planung
 - c. *Für eine rechtssichere Planung wird empfohlen, sich beim Umweltbericht eng an Anlage 1 /zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2 a und 4c) zu orientieren*
Anpassung in der Planung
 - d. *Hat die Regierung von Niederbayern keine Stellungnahme abgegeben?*
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern ist nachgereicht und zwischenzeitlich abgestimmt und in die Planung eingearbeitet worden.

Zum Bebauungsplan:

1. *Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/n, die sich zu der vorgenannten Planung geäußert hat/haben, liegt/en bei.*
2. *Das SG Wasserrecht und der Kreisbaumeister haben der Planung formlos zugestimmt.*
3. *Rechtliche Beurteilung*
 - a. *Für eine rechtssichere Planung wird empfohlen, sich beim Umweltbericht eng an Anlage 1 /zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2 a und 4c) zu orientieren*
Anpassung in der Planung
 - b. *Hat die Regierung von Niederbayern keine Stellungnahme abgegeben?*
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern ist nachgereicht und zwischenzeitlich abgestimmt und in die Planung eingearbeitet worden.
 - c. *Ziff. 6.0 sollte nur lauten: Es gelten die Abstandsflächen nach BayBO; es sind keine abweichenden nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt*
Anpassung in der Planung
 - d. *Ziff. 4j unserer Stellungnahme vom 14.01.2019 gilt weiter*
Ergänzung in der Begründung; die Wendemöglichkeiten sind auf den Gewerbegrundstücken sicherzustellen, da die aktuelle Erschließung nur einen ersten Abschnitt einer Planung darstellt und im Falle einer Erweiterung des Gebiets eine Ringstraße erschlossen wird.
 - e. *Die im Bebauungsplan aufgeführten DIN-Normen sind spätestens ab der Bekanntmachung des Bebauungsplans im Rathaus zur Einsicht bereit zu halten;*

Auszug aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Untergriesbach				am 07.08.2019	
Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 10	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss			

darauf ist im Bebauungsplan und in der Bekanntmachung hinzuweisen (schon mehrfach durch Übersendung von Urteilen darauf hingewiesen)

DIN-Normen werden dem Bebauungsplan beigelegt.

- f. *Auf alle aktuellen Problemfelder bei der Ausweisung eines GE geht der beiliegende Artikel ein*

Der zitierte Aufsatz befasst sich mit der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten in Gewerbegebieten. Diesbezüglich ist ein Gutachten erstellt und die entsprechenden Ergebnisse in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Laut Sachverständigen sind die aktuellen Vorgaben in diesen Gutachten berücksichtigt.

- g. *Für die Berechnung der GRZ ist nach einem erst kürzlich übersandten Urteil des VGH nur die bebaubare Fläche heranzuziehen; evtl. könnte diese Bezugsgröße bereits im Bebauungsplan angegeben werden*

Ergänzung in der Planung

Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besteht mit der Planung Einverständnis; die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nachvollziehbar dargestellt; mit den Kompensationsmaßnahmen besteht ebenfalls Einverständnis, siehe jedoch Ziffer 2.5

In den textlichen Festsetzungen ist noch aufzunehmen, dass zu jedem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen vorzulegen ist.

Landratsamt Passau – Städtebau

Die Anregungen und Bedenken in der Stellungnahme vom 29.11.2019 wurden berücksichtigt und eingearbeitet. Grundsätzliche Bedenken aus fachlicher Sicht bestehen somit nicht mehr.

Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz

Die Festsetzungen in Zi. 10.0 sind nun zwar um Emissionskontingente ergänzt worden. Es ist allerdings nicht nachvollziehbar woher diese kommen und entsprechend den in der Stellungnahme vom 17.12.2018 aufgeführten Anforderungen ermittelt worden sind. Diesbezüglich kann keine Stellungnahme oder Einschätzung aus fachtechnischer Sicht ergehen. Es ist die lärmtechnische Untersuchung vorzulegen.

Zudem ist auch festzusetzen, dass die Einhaltung der – fachtechnisch überprüften – Emissionskontingente im Bauantrag durch einen entsprechenden schalltechnischen Nachweis, wie auch die Anforderungen der TA Lärm, zu belegen sind.

Im Flächennutzungsplandeckblatt wurde die Notwendigkeit der Ermittlung der Emissionskontingente im Bebauungsplanverfahren durch ein Fachbüro nicht aufgenommen worden. Dies ist noch nachzuholen.

Aus der Sicht des technischen Umweltschutzes bestehen Bedenken und hinsichtlich des Bebauungsplanes kann noch immer keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Auszug aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Untergriesbach				am 07.08.2019	
Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 10	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss			

Im Flächennutzungsplandeckblatt wird die Notwendigkeit der Ermittlung von Emissionskontingenten im Bebauungsplanverfahren durch ein Fachbüro aufgenommen, obwohl dies im Rahmen des Parallelverfahrens ohnehin bereits erfolgt ist. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Einhaltung der – fachtechnisch überprüften – Emissionskontingente im Bauantrag durch einen entsprechenden schalltechnischen Nachweis, wie auch die Anforderungen der TA Lärm, zu belegen sind. Das beauftragte Ingenieurbüro wird mit der Fachstelle die Ermittlung der Emissionskontingente klären und die Ermittlung erläutern.

Regierung von Niederbayern

Zum Flächennutzungsplan

Der Markt Untergriesbach beabsichtigt mit dem genannten Bauleitplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Bebauungsplanes „GE Schaibing“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere gewerbliche Entwicklung zu schaffen. Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 10.01.2019 Stellung genommen und einige Aspekte – insbesondere zu LEP 3.2 – in die Planung eingebracht.

Der Markt hat sich im Rahmen der Abwägung auch mit unserer Stellungnahme auseinandergesetzt und die Planung bzw. Begründung überarbeitet. Die Marktgemeinde hat relativ ausgiebig dargelegt, warum die gewerblichen Flächenreserven im Gemeindegebiet nicht nutzbar sind bzw. als Alternative in Frage kommen. Vor diesem Hintergrund können die geäußerten Bedenken bezüglich LEP 3.2 zurückgestellt werden.

Unser Hinweis zu B II 1.3 wurde offenbar mit der UNB geklärt und eine entsprechende Lösung gefunden.

Zum Bebauungsplan

Der Markt Untergriesbach beabsichtigt mit dem genannten Bauleitplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Bebauungsplanes „GE Schaibing“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere gewerbliche Entwicklung zu schaffen. Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 10.01.2019 Stellung genommen und einige Aspekte – insbesondere zu LEP 3.2 – in die Planung eingebracht.

Der Markt hat sich im Rahmen der Abwägung auch mit unserer Stellungnahme auseinandergesetzt und die Planung bzw. Begründung überarbeitet. Die Marktgemeinde hat relativ ausgiebig dargelegt, warum die gewerblichen Flächenreserven im Gemeindegebiet nicht nutzbar sind bzw. als Alternative in Frage kommen. Vor diesem Hintergrund können die geäußerten Bedenken bezüglich LEP 3.2 zurückgestellt werden.

Unser Hinweis zu B II 1.3 wurde offenbar mit der UNB geklärt und eine entsprechende Lösung gefunden.

Unser Hinweis zum Einzelhandelsausschluss wurde zwar beschlussmäßig behandelt, in den Planunterlagen aber offenkundig nicht umgesetzt.

Planergänzung bezüglich des Einzelhandelsausschlusses erfolgt noch.

Auszug aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Untergriesbach				am 07.08.2019	
Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 10	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss			

Regionaler Planungsverband

Keine Einwendungen.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgenden fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Altlasten:

Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o. g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaiger 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 bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Abwasserentsorgung

Die geplante Entwässerung im Trennsystem entspricht § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist.

Eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage ist nur im Rahmen des § 58 WHG erforderlich.

Da die Kläranlage Hauzenberg-Aubachtal einschließlich der vorgeschalteten Mischwasserbehandlung sanierungsbedürftig ist, ist eine ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung erst dann sichergestellt, wenn die geplante Erweiterung der Kläranlage Hauzenberg-Kaindlmühle einschl. des Ableitungskanals betriebsfertig erstellt worden ist.

Insbesondere in Industrie- und Gewerbegebieten bzw. vergleichbaren Flächen kann auch Niederschlagswasser so belastet sein, dass es einer Abwasserbehandlung bedarf. Stark verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. aus Lagerflächen mit wassergefährdenden Stoffen, Tankanlage) ist ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten.

Niederschlagswasser soll zum Teil über bereits vorhandene RW-Kanäle und RRT abgeleitet und in ein Gewässer eingeleitet werden. Unterlagen hierzu liegen uns nicht vor. Die geplante Niederschlagswasserentsorgung ist für alle Bauparzellen in einem Bauentwurf aufzuzeigen.

Auszug aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Untergriesbach				am 07.08.2019	
Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 10	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss			

Das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der § 25 oder § 46 WHG erfolgt.

Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage eines prüfbaren Bauentwurfs möglich, mit dem die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung aufgezeigt und nachgewiesen wird.

Zur Oberflächenentwässerung wird festgesetzt, dass nur unbedenkliches Niederschlagswasser über die gemeindliche Niederschlagswasserbeseitigung abgeleitet werden darf. Im Falle von verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. bei Außenlagerflächen mit beeinträchtigenden Stoffen) ist eine ordnungsgemäße und mit dem Markt abgestimmte Beseitigung dieses Wassers über den Schmutzwasserkanal vorzusehen. Ggf. sind von den Grundstückseigentümern geeignete Rückhalteanlagen zu schaffen, um diese Abwässer gedrosselt in den Kanal einleiten zu können.

Für die Entsorgung besonders belasteter Abwässer (z.B. aus Tankstellen, Waschanlagen, Werkstätten und Montagegruben) haben die Grundstückseigentümer gegebenenfalls spezielle Reinigungsanlagen einzubauen oder für eine ordnungsgemäße Entsorgung nicht über die gemeindliche Kanalisation zu sorgen.

Telekom

Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 06.12.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Bayernwerk

Unsere Stellungnahme vom 29. November 2018 gilt unverändert.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Zu Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 36

Bereich Landwirtschaft

Im § 1a Abs. 2 BauGB wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden betont. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen und gut begründeten Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden. Wir empfehlen ihnen eine intensive Abwägung ob dieser Grundsatz bei der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt wurde.

Diese Abwägung ist bereits im Zuge der ersten Stellungnahme der Regierung von Niederbayern erfolgt. Der Markt hat sich hier insbesondere mit der Notwendigkeit einer weiteren Ausweisung von Gewerbeflächen und der Verfügbarkeit von aktuell ausgewiesenen Flächen befasst. Zudem ist in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Lösung erarbeitet worden, die einen Grünstreifen unmittelbar an den Grundstücksgrenzen zu den GE-Flächen als naturnah bewirtschafteten Raum offen hält.

Bereich Forsten

Auszug aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Untergriesbach				am 07.08.2019	
Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 10	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss			

Der vorgelegten Flächennutzungsplanänderung kann von der Unteren Forstbehörde am AELF Passau-Rotthalmünster das Einvernehmen erteilt werden, falls die Waldabstände der eingereichten Planungsunterlagen eingehalten werden, und die Bewirtschaftung des Waldes (auf Flur-Nr. 274/3) durch das geplante Baugebiet nicht beeinträchtigt oder erschwert wird.

Zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „GE Schaibing“

Bereich Landwirtschaft

*Die Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen werden unter Ziff. 7.2 berücksichtigt. Auf landwirtschaftliche Immissionen wird in Ziff. 10.0 hingewiesen.
Es bestehen keine Einwände gegen die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „GE Schaibing“.*

Bereich Forsten

Der vorgelegten Bebauungsplanaufstellung kann von der Unteren Forstbehörde am AELF Passau-Rotthalmünster das Einvernehmen erteilt werden, falls die Waldabstände der eingereichten Planungsunterlagen eingehalten werden, und die Bewirtschaftung des Waldes (auf Flur-Nr. 274/3) durch das geplante Baugebiet nicht beeinträchtigt oder erschwert wird.

Graphit Kropfmühl

Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Graphit Kropfmühl GmbH zur Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 36 und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „GE Schaibing“ keine Einwände gegen den Beschluss bestehen.

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

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

Zu o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen.

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.

Bayerischer Bauernverband

Zur vorbezeichneten Planung bestehen aus Sicht der Landwirtschaft keine Einwände.

Beschluss: 9 : 0

Der Markt Untergriesbach stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 36 für den Bereich „GE Schaibing, 1. Erweiterung“ auf Teilflächen der Fl.Nrn. 278 und 274, Gemarkung Schaibing in der vorgelegten Fassung des Bauamtes des Marktes Untergriesbach vom 07.08.2019 fest.

Beschluss: 9 : 0

Der Markt Untergriesbach beschließt vorbehaltlich der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 36 für den Bereich „GE Schaibing, 1. Erweiterung“

Auszug aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Untergriesbach				am 07.08.2019
---	--	--	--	----------------------

Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 10	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss			

auf Teilflächen der Fl.Nrn. 278 und 274, Gemarkung Schaibing sowie des Wasserrechtsverfahrens die Änderung des Bebauungsplanes „GE Schaibing, 1. Erweiterung“ in der vorgelegten Fassung des Bauamtes des Marktes Untergriesbach vom 07.08.2019 als Satzung.

**Für die Richtigkeit des Auszuges:
Untergriesbach, den 26. August 2020
Markt Untergriesbach**

Duschl, 1. Bürgermeister