



Bayerbach b. Ergoldsbach

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL DER GEMEINDE BAYERBACH B. ERGOLDSBACH

Sitzungstag: 19.03.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat Bayerbach b. Ergoldsbach

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

**TOP 03 Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 31 "Feuchtener Feld";
hier: Beschlüsse zu den Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Beteiligung der Öffentlichkeit) und im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) sowie Satzungsbeschluss**

Sachvortrag:

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 31 „Feuchtener Feld“ vom 23.05.2022 gebilligt.

1. Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 31 „Feuchtener Feld“ wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben, die Planung vom 31.01.2024 bis 04.03.2024 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ergoldsbach einzusehen. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 30.01.2024 hingewiesen.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

2. Im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.01.2024 an dem Verfahren beteiligt. Die Fachstellen erhielten einen Entwurf mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom 14.11.2023 mit der Bitte um Stellungnahme bis 04.03.2024.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

- 2.1. Das **Landratsamt Landshut – Untere Immissionsschutzbehörde** teilte mit Schreiben vom 31.01.2024 folgende Stellungnahme mit:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 08.02.2023:

Das Plangebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der gewerblichen Nutzung auf der nördlich liegenden Fl.Nr. 1867. Aufgrund dessen wurde, zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB), zur Sicherung des Bestandschutzes der angrenzenden gewerblichen Nutzung und zum Schutz der geplanten Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), die schalltechnische Untersuchung Projekt-Nr. 2597-2022 / V01 der C. HENTSCHEL CONSULT ING-GMBH mit Datum vom 30.09.2022 durchgeführt.

Auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ unter Heranziehung der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen ergeben sich im Rahmen der Immissionsprognose Immissionsbelastungen, die belegen, dass die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Daher kann der Bauleitplanung aus immissionsschutzfachlicher Sicht **zugestimmt** werden.

Beschlussvorschlag:

Von der Stellungnahme des **Landratsamtes Landshut – Untere Immissionsschutzbehörde** vom 31.01.2024 wird Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

2.2. Die **Regierung von Niederbayern** teilte mit Schreiben vom 31.01.2024 folgende

Stellungnahme mit:

Die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Feuchtener Feld“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im südöstlichen Bereich des Hauptortes zu schaffen.

Die höhere Landesplanungsbehörde hat mit dem Schreiben vom 07.02.2022 und 31.01.2023 bereits zu dieser Planung Stellung genommen. Mit dem Schreiben vom 31.01.2023 wurden aufgrund der nachgereichten Unterlagen zur Stellungnahme vom 07.02.2022 keine Bedenken mehr zur Planung geäußert. Aus landesplanerischer Sicht

bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im südöstlichen Bereich des Hauptortes.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschlussvorschlag:

Von der Stellungnahme der **Regierung von Niederbayern** vom 31.01.2024 wird Kenntnis genommen. Die Äußerungen und Hinweise werden beachtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

- 2.3. Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut** teilte mit Schreiben vom 12.02.2024 folgende Stellungnahme mit:

Wir halten unsere Stellungnahmen vom 25.01.2022 bzw. 19.01.2023 aufrecht.

Als landwirtschaftliche Fachbehörde vertreten wir agrarstrukturelle Belange.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst ca. 32.770 m².

Dabei werden beste landwirtschaftliche, lößhaltige Böden mit überdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit und Ackerzahlen zwischen 63 und 69 für immer der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Die vorliegende Planung widerspricht den Planungsgrundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP), Nr. 5.4.1 die wie folgt lauten:

„(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in

Anspruch genommen werden."

Die überdurchschnittliche Bonität der Flächen steht der Planung entgegen. Wir bitten die Gemeinde, die Standortwahl nochmal zu überdenken. Die Bonität der Flächen südlich, östlich und nordöstlich der Ortschaft ist wesentlich geringer als im vorgesehenen Planungsgebiet und somit aus landwirtschaftlicher Sicht besser für eine Bebauung geeignet.

Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und maximalen Wohneinheiten widerspricht den Grundsätzen des § 1a BauGB, da dadurch eine flächenschonende Bebauung und eine Nachverdichtung verhindert werden soll.

Die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen fallen zum geplanten Baugebiet hin ab und haben durch die hohen Lehmgehalte ein geringeres Wasseraufnahmevermögen. Dadurch ist eine erhöhte Erosionsgefahr gegeben. Dies ist auch bei äußerster Sorgfalt und Einhaltung der guten fachlichen Praxis unvermeidbar. Sollte der geplante Erdwall keinen ausreichenden Schutz vor Überflutung des Baugebietes bieten, so sollten die Grundstückseigentümer Maßnahmen zum Selbstschutz ergreifen. Schadenersatzansprüche an die Landwirte können nicht geltend gemacht werden.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.

Wir bitten um Zusendung des Entschlussprotokolls.

Beschlussvorschlag:

Von der Stellungnahme des **Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut** vom 12.02.2024 wird Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

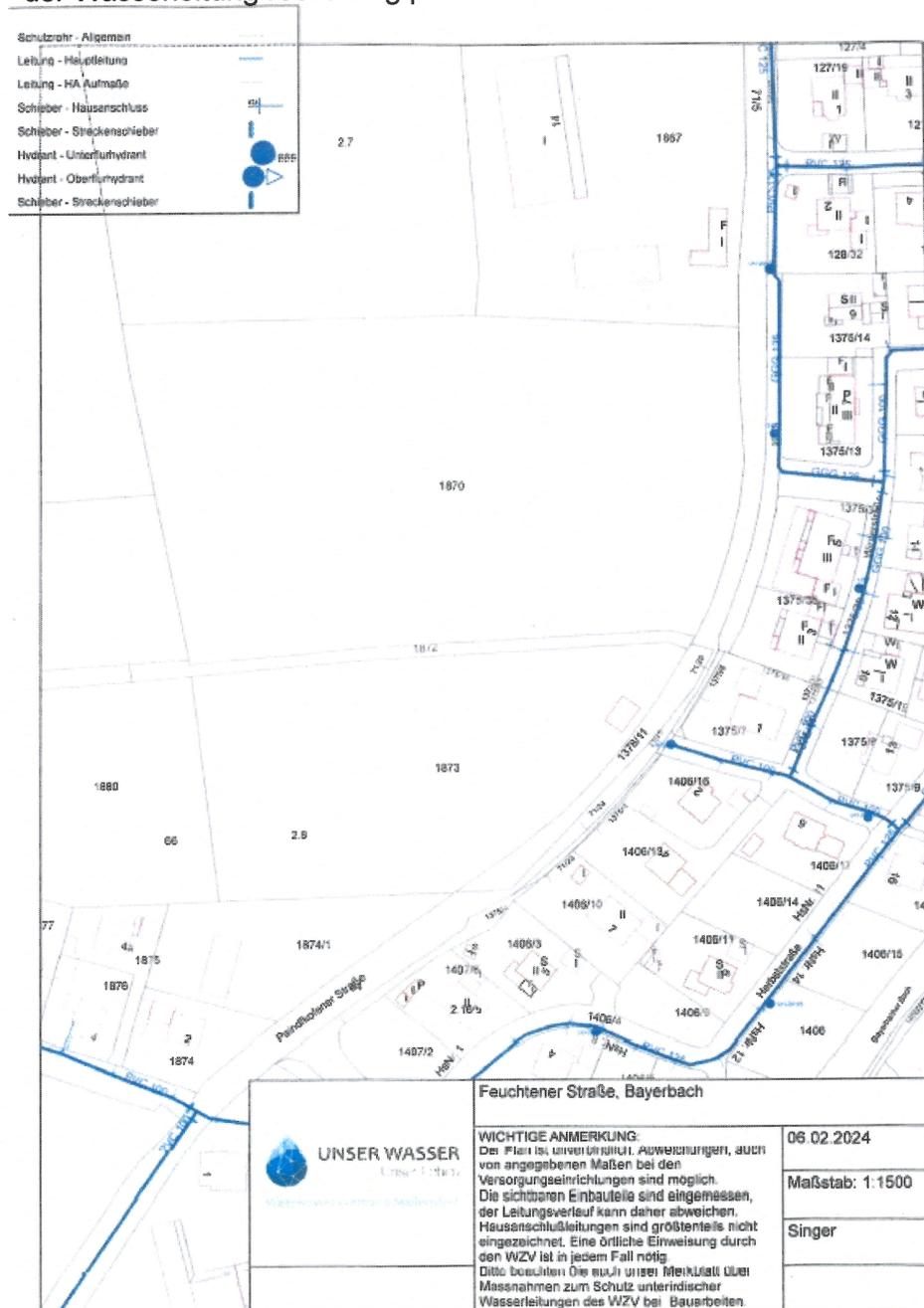
2.4. Der **Wasserzweckverband Mallersdorf** teilt mit Schreiben vom 06.02.2024 folgende Stellungnahme mit:

Wie Sie aus dem beiliegenden Leitungsplan ersehen können, ist der geplante Bereich nicht erschlossen. Es müssen daher Wasserversorgungsleitungen samt Grundstücksanschlüsse und Armaturen für die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser hergestellt werden.

Wird eine Auskunft über die zur Verfügung stehenden Löschwassermenge aus dem Wasserleitungsnetz benötigt, bitten wir Benachrichtigung bzw. Mitteilung.

Hinsichtlich des Grünordnungsplanes verweisen wir auf das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 (bereits übersandt) und bitten diese Vorschriften bereits bei der Planung zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie uns den Bauzeitenplan zu übermitteln, damit wir den Bau der Wasserleitung rechtzeitig planen bzw. ausführen können.



Beschlussvorschlag:

Von der Stellungnahme des **Wasserzweckverbands Mallerdorf** vom 06.02.2024 wird Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

- 2.5. Das **Landratsamt Landshut – Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege** teilte mit Schreiben vom 30.01.2024 folgende Stellungnahme mit:

Um den Bäumen in Verkehrs- und Parkflächen ein nachhaltiges Wachstum zu gewährleisten ist es zwingend erforderlich den Wurzelraum nach Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL, bzw. ZTV VegTraMü auszuführen. Diese Bauweisen sind Stand der Technik und sollten Fachplanern bekannt sein. Bei der Ausschreibung sind entsprechende Positionen in das LV aufzunehmen

Für die weitere Beratung vor Ort, bzw. die Durchsicht der LV's, für Musterleistungstexte und Auswahl der Pflanzen stehen wir zu gegebener Zeit zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Von der Stellungnahme des **Landratsamtes Landshut - Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege** vom 30.01.2024 wird Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

- 2.6. Das **Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft** teilte mit Schreiben vom 27.02.2024

folgende Stellungnahme mit:

Zum vorgelegten Vorentwurf ergeht jeweils eine abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche Stellungnahme.

- a) abfallrechtliche Stellungnahme
Die öffentliche Abfallentsorgung im Planungsgebiet erfolgt durch den Landkreis Landshut.
Die Erschließungsstraßen im Baugebiet sind mit 5,50 m bzw. 5,00 m ausreichend dimensioniert, sodass eine störungsfreie Abfallentsorgung gewährleistet ist.
-

b) bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 32.770 m² und weist für die anstehenden Böden die Bodenart Lehm mit Bodenzahlen von 68 bis 72 Bodenpunkten aus. Diese Bewertung kennzeichnet einen sehr guten Ackerboden.

Zum Schutz des Bodens und einer möglichst hochwertigen Verwertung des überschüssigen anfallenden Bodenmaterials im Planungsgebiet, ist gem. § 4 Abs. (5) Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 notwendig.

Weiter ist ein Konzept für das überschüssig anfallende Bodenmaterial mit dem Ziel zu erstellen, eine möglichst hochwertige Verwendung (bspw. Renaturierung von Flächen, landschaftsgestalterische Maßnahmen, Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen usw.) zu gewährleisten. Eine Verfüllung in Kiesgruben ist dabei nicht zulässig.

Das Konzept ist vor Beginn der Maßnahme dem SG 25, Abfallwirtschaft, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Von der Stellungnahme des **Landratsamtes Landshut - Abfallwirtschaft** vom 27.02.2024 wird Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

In die Textlichen Hinweise des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird wie folgt aufgenommen:

G.3 Zum Schutz des Bodens und einer möglichst hochwertigen Verwertung des

überschüssigen anfallenden Bodenmaterials im Planungsgebiet, ist gem. § 4 Abs. (5) Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 notwendig.

Weiter ist ein Konzept für das überschüssig anfallende Bodenmaterial mit dem Ziel zu erstellen, eine möglichst hochwertige Verwendung (bspw. Renaturierung von Flächen, landschaftsgestalterische Maßnahmen, Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen usw.) zu gewährleisten. Eine Verfüllung in Kiesgruben ist dabei nicht zulässig.

Das Konzept ist vor Beginn der Maßnahme dem SG 25, Abfallwirtschaft, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

3. Keine Einwände, Anregungen oder Bedenken wurden geäußert von:

3.1. Das **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut** teilte mit Schreiben vom 12.02.2024 mit, dass die Planungsgrundlage, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand entspricht. Den Umfangsgrenzen liegt ein exakter Zahlennachweis zu Grunde. Seitens des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut bestehen keine weiteren Anregungen.

3.2. Das **Staatliche Bauamt Landshut** teilte mit Schreiben vom 30.01.2024

mit, dass Seitens des Staatlichen Bauamts keine Einwände bestehen. Keine Betroffenheit erkennbar.

- 3.3. Das **Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt** teilte mit Schreiben vom 31.01.2024 mit, dass keine Einwände aus hygienischer Sicht bestehen.
- 3.4. Die **Überlandzentrale Wörth/I.-Altheim Netz AG** teilte mit Schreiben vom 30.01.2024 mit, dass von Seiten der Überlandzentrale Wörth/I.-Altheim Netz AG keine Einwände zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.11.2023 bestehen.
- 3.5. Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte mit Schreiben vom 05.03.2024 mit, dass das oben genannte Verfahren im April 2023 auf FTTH entschieden wurde und bereits in Planung ist.
- 3.6. Die **IHK für Niederbayern in Passau** teilte mit Schreiben vom 01.03.2024 mit, dass sie auf ihre Stellungnahme vom 30.10.2023 verweisen und die Einarbeitung der schalltechnischen Untersuchung, die den Bestandsschutz der bereits ansässigen Betriebe gewährleistet, begrüßen. Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor.
- 3.7. Der **Bayerische Bauernverband** teilte mit Schreiben vom 26.02.2024 mit, dass aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes (Kreisverband Landshut) keine weiteren Bedenken gegen den aktuellen Stand der Planung bestehen.
- 3.8. Die **Gemeinde Laberweinting** teilte mit Schreiben vom 06.02.2024 mit, dass keine Einwände gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen.
- 3.9. Der **Markt Mallersdorf-Pfaffenberg** teilte mit Schreiben vom 29.01.2024 mit, dass von Seiten des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg keine Bedenken bestehen.
- 3.10. Die **Verwaltungsgemeinschaft Wörth a.d.Isar** teilte mit Schreiben vom 29.01.2024 mit, dass Seitens der VG Wörth a.d.Isar weder zur Deckblattänderung Nr. 14 noch zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 31 „Feuchtener Feld“ Anregungen oder Bedenken bestehen.
- 3.11. Die **Stadt Landshut – Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung** teilte mit Schreiben vom 31.01.2024 mit, dass sie zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 31 „Feuchtener Feld“ der Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach durch Deckblatt Nr. 14 keine Anregungen vorzubringen hat.

4. Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- 4.1. Landratsamt Landshut – Bauleitplanung, Wohnungsbauförderung SG 40
 - 4.2. Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde
 - 4.3. Wasserwirtschaftsamt Landshut
 - 4.4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
 - 4.5. Landratsamt Landshut – Bauleitplanung SG 44
 - 4.6. Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
 - 4.7. Immobilien Freistaat Bayern – Regionalvertretung Niederbayern
 - 4.8. Landratsamt Landshut – Tiefbauamt
 - 4.9. Katholisches Pfarramt Ergoldsbach
 - 4.10. Evangelisches Pfarramt Neufahrn i.NB
-

- 4.11. Deutsche Post Bauen GmbH
- 4.12. Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz
- 4.13. Kreishandwerkerschaft
- 4.14. Gemeinde Mengkofen
- 4.15. Kreisheimatpfleger für den Landkreis Landshut

Beschluss:

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Bayerbach erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - (18.12.1990), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723), den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 31 „Feuchter Feld“ als

Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

Für die Richtigkeit des Auszuges
Bayerbach b. Ergoldsbach, den 26.03.2024

Werner Klanikow
Werner Klanikow
Erster Bürgermeister



