



BESCHLUSSBUCHAUSZUG

27. NIEDERSCHRIFT

Seite 1 von 14

Gremium: Gemeinderat
Sitzungsdatum: 21. April 2022
Anwesende, ordnungsgemäß geladene Mitglieder: 15
Status: Öffentliche Sitzung
Aktenzeichen: 6100.18

3. Abwägung (§ 1 Abs. 7 Baugesetzbuch), Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Deckblatt der 18. Änderung des Flächennutzungsplans für Roßbach; Beschlussfassungen

Sachverhalt: Öffentlichkeitsbeteiligung

Michael Roth (13.01.2022)

„wie ich als erstes aus der Presse (!) erfahren musste, ist mein Grundstück Fl. Nr. 1878 der Gemarkung Münchsdorf von der o. g. Bauleitplanung betroffen.

Zu dieser Bauleitplanung erhebe ich **Einwände**.

Weder von der Gemeindeverwaltung noch vom 1. Bürgermeister wurde ich (als unmittelbar betroffener Grundstückseigentümer!) im Vorfeld über die derzeitigen Pläne und Absichten der Gemeinde mit meinem Grundstück informiert.

Bereits im Jahr 2019 haben wir der Gemeinde Roßbach verdeutlicht, dass ein Grundstücksverkauf von unserer Seite – unter den damals genannten Bedingungen – nicht erfolgen wird. Die Gründe hierfür müssten ausreichend bekannt sein.

Dass die Gemeinde nun ohne grundlegende Klärung der Rahmenbedingungen eines eventuellen Grundstücksankaufs die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, ist für mich nur so zu erklären, dass man mich als betroffenen Grundstückseigentümer mit der Bauleitplanung vor vollendete Tatsachen stellen will, um so Druck auf mich ausüben zu können, so dass ich einer Grundstücksveräußerung zustimme.

Trotz alledem bin ich auch zum jetzigen Zeitpunkt noch bereit, mit Ihnen im Zuge des Bauleitplanverfahrens (also vor Satzungsbeschluss!) in Sachen Grundstücksveräußerung in Verhandlung zu treten, allerdings müssen dann die Rahmenbedingungen auch stimmen (z. B. landwirtschaftlicher Tauschgrund in einem Flächenumfang, der dem Wert meines Grundstücks als künftiger Gewerbegrund entspricht).

Aus meiner Sicht macht die Einbeziehung einer Grundstücksfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ohnehin nur Sinn, wenn die Verfügbarkeit über dieses Grundstück für die Gemeinde auch gegeben ist. Auch der Aufwand und ggf. die Kosten für die Überplanung eines auch längerfristig nicht zur Verfügung stehenden Grundstückes, erscheinen für die Gemeinde wirtschaftlich nicht sinnvoll

Eine weitere grundlegende zu klärende Frage, ist wer für den Fall, dass mein Grundstück weiter im Bebauungsplan ohne meine Bereitschaft zur Grundstücksveräußerung einbezogen wird, die Erschließungskosten für die zu überplanende Teilfläche tragen soll? Hier bin ich auf alle Fälle nicht bereit, Erschließungskosten oder anderweitige im Zusammenhang mit der Ausweisung meines Grundstücks anfallende Kosten zu tragen!

So lange in dieser Sache keine grundlegende, auch für meine Seite zufriedenstellende Klärung der Angelegenheit Ihrerseits vorgenommen wird, erhebe ich Einwände gegen die Bauleitplanung und bin (auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes) zu keiner Veräußerung meines betroffenen Grundstückes bereit.“

Abwägung:

Die Gemeinde Roßbach tritt mit dem Grundstückseigentümer in Kontakt, um eine Lösung mit beidseitiger Zufriedenheit zu finden.

Abstimmungsergebnis: 13 : 1

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben oder nicht geantwortet:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Amt für ländliche Entwicklung
3. Bayerischer Bauernverband Eggenfelden
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
5. Bayernwerk
6. Bund Naturschutz Rottal-Inn
7. Markt Arnstorf
8. Gemeinde Johanniskirchen
9. Markt Eichendorf
10. Stadt Osterhofen

Die Gemeinde Roßbach geht davon aus, dass bei den o. g. Trägern öffentliche Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch ohne Einwände oder Änderungshinweise zur Planung:

11. Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn – Andrea Regirt (15.12.2021)

„vielen Dank für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren – Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 18.
Von Seiten des Abfallwirtschaftsverbandes Isar-Inn bestehen keine Einwendungen.“

Abwägung:

Kein Einwand. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 1

12. Regierung von Niederbayern – Sebastian Bauer (14.01.2022)

„die Gemeinde Roßbach plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 18, um in dem Plangebiet die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet, ein Gewerbegebiet, ein Sondergebiet „Gesundheitszentrum, Betreutes Wohnen und Senioren-/Pflegeheim“ sowie ein Sondergebiet „Einzelhandel“ zu schaffen
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als Mischgebiet, Gewerbegebiet und landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im unmittelbaren Anschluss befinden sich ein Misch- sowie ein Wohngebiet. Das geplante Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde bestehen keine Einwände gegen die Planung.“

Abwägung:

Kein Einwand. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 1

13. Regionaler Planungsverband Landshut – Peter Dreier (18.01.2022)

„die Gemeinde Roßbach plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 18, um in dem Plangebiet die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet, ein Gewerbegebiet, ein Sondergebiet „Gesundheitszentrum, Betreutes Wohnen und Senioren-/Pflegeheim“ sowie ein Sondergebiet „Einzelhandel“ zu schaffen.
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als Mischgebiet, Gewerbegebiet und landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im unmittelbaren Anschluss befinden sich ein Misch- sowie ein Wohngebiet. Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.“

Abwägung:

Kein Einwand. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 1

14. Landratsamt Rottal-Inn, Sachgebiet 41.3 Bauleitplanung, Wohnraumförderung – Monika Loher (18.01.2022)

„beiliegend erhalten Sie die Stellungnahme der Technischen Abteilung und des Technischen Umweltschutzes mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung

Seitens der Tiefbauabteilung und des Fachreferenten für Naturschutz werden keine grundsätzlichen Einwendungen im o. g. Verfahren erhoben.“

Abwägung:

Kein Einwand. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 1

15. Gemeinde Aldersbach (27.01.2022, verspäteter Eingang)

„Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.12.2021 teilte die Gemeinde Roßbach mit, dass vom Gemeinderat am 22.04.2021 die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 18 sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA/SO/GE Münchsdorf West“ im Regelverfahren beschlossen wurde.

Anlass der Aufstellung:

Der Anlass der Änderung bzw. Aufstellung dieser Bauleitpläne ist die Ansiedlung für Familien zu ermöglichen, wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen sowie das lokale Nah- und medizinische Versorgungsangebot, altersgerechtes Wohnen und damit die Wohnqualität zu verbessern. Zudem soll das bereits bestehende Gewerbe in die Bauleitplanung integriert und eine gewerbliche Erweiterung dieser Betriebe, als auch eine gewerblichen Neuansiedelung ermöglicht werden. Die Änderung bzw. Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren.

Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit

vom 14. Dezember 2021 – 21. Januar 2022 (für den Flächennutzungsplan)
und

vom 15. Dezember 2021 – 24. Januar 2022 (für den Bebauungsplan).

Als Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Aldersbach hiermit gemäß § 4 Abs 1 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt. Mit der Beteiligung wird die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Zuständigkeit zu den Planverfahren gegeben.

Beschluss:

Seitens der Gemeinde Aldersbach bestehen hinsichtlich der Änderungen des Flächennutzungsplanes – Deckblatt Nr. 18 und Aufstellung des Bebauungsplanes „WA/SO/GE Münchsdorf West“ keine Bedenken.“

Abwägung:

Kein Einwand. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 1

Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben mit Einwänden oder Änderungshinweisen zur Planung:

16. Deutsche Telekom AG – Philipp Stiglbauer (16.12.2021)

„die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S v. §68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom

Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennahmen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanung – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 14.12.2021 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S v. §68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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 positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- Die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- Dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH kostenlos zu sichern.

- Das „Merkblatt über Baumstandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

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 Resort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebauten Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass:

- Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.“

Abwägung:

Kein Einwand. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Rechtzeitig nach Bekanntwerden des abschließenden Bebauungsplans werden der Telekom durch die Gemeinde Roßbach Informationen über Straßennamen, Hausnummer sowie bauausführende Ingenieurbüros übermittelt.

Sobald konkrete Informationen über eigene oder Maßnahmen Dritter vorliegen, wird die Telekom darüber in Kenntnis gesetzt.

Die Telekom wird von Beginn an in die Ausführungsplanung miteinbezogen, sodass die Leitungstrassen dementsprechend ausgerichtet werden können.

Abstimmungsergebnis: 14 : 1

17. Staatliches Bauamt Passau-Servicestelle Pfarrkirchen – Thomas Apfel (20.12.2021)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zu Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde Roßbach Münchsdorfer Str. 27 94439 Roßbach	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan 18. Änderung WA/SO/GE Münchsdorf-West, Vorentwurf vom 11.11.2021	<input checked="" type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 21.01.2022 (§ 4 BauGB) <input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)	

2. Träger öffentlicher Belange

Staatliches Bauamt Passau Servicestelle Pfarrkirchen Arnstorfer Straße 11 84347 Pfarrkirchen Tel. 08561/305-0	Az.: S32-4622-093/21 bei Rückfragen bitte angeben
2.1 <input type="checkbox"/> keine Äußerungen	
2.2 <input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen	
2.3 <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands	

2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	Das Baugebiet befindet sich an der freien Strecke der Staatsstraße 2115. Eine Ausnahme vom Anbauverbot (= 20 m - Bereich neben der St 2115) kann erteilt werden. Es ist allerdings eine Pufferzone in Form einer Grünfläche zwischen der St 2115 und dem gepl. SO einzuplanen. Außerdem ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs eine Linksabbiegespur an der Kreuzung St 2115 / Eduard-Reichl-Straße zu errichten und die Lärmgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sind innerhalb des neuen Baugebietes einzuhalten.
Pfarrkirchen, den 15.12.2021 Staatliches Bauamt Passau - Servicestelle Pfarrkirchen -	
Apfel Baurat	

Abwägung:

Zu 2.5 sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Ausnahme für das Anbauverbot entlang der St 2115 wird zur Kenntnis genommen. Die bereits planlich dargestellte Grünfläche zwischen SO und St 2115 wird mit einer verbindlichen Pflanzbindung belegt und in den Festsetzungen textlich beschrieben. Die Errichtung einer Linksabbiegespur wird in Abstimmung mit dem zuständigen Erschließungsplaner sowie der zuständigen Straßenbaubehörde geplant. Bezüglich der Lärmgrenzwerte wird auf das Lärmgutachten, das derzeit erstellt wird, verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 1

18. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – Christian Stachel (21.12.2021)

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

Laut vorliegender Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Roßbach mit dem Verfahren u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Einzelhandel zu schaffen. Nähere Details bzw. Festsetzungen zu diesem Vorhaben sind und nicht weiter bekannt.

Wir begrüßen generell Aktivitäten in den Kommunen, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse vor Ort, auch in Bezug auf die Grundversorgung, grundlegend zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

Grundsätzlich sprechen wir uns für eine Stärkung der Zentralen-Orte, dem Erhalt traditionell gewachsener zentraler Versorgungsbereiche sowie eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung, gerade in ländlichen Regionen, aus. Dabei sollte die Versorgung verbrauchernah und möglichst ohne weitreichende Beeinträchtigungen bereits bestehender Versorgungsstrukturen erfolgen.

Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten sollte gleichzeitig grundsätzlich nicht den Erhalt flächendeckender, auch mittelständischer, Strukturen für eine verbrauchernahe Versorgung, insbesondere auch im Bereich der Nahversorgung, sowie lebendige Zentren – sowohl im Gemeindegebiet als auch in umliegenden Gemeinden und Ortszentren – gefährden.

Zur verbrauchernahen Versorgung tragen maßgeblich auch Handwerksbetriebe beim, im Bereich der Nahversorgung zum Beispiel Metzger, Bäcker und Konditoren. Bei der Entwicklung von sogenannten Einzelhandelsgroßprojekten ist somit grundsätzlich auch sämtlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu folgen sowie eine (städtebauliche) Verträglichkeit bei bestehenden Strukturen zu berücksichtigen.

Den Planungen liegen keine betreffenden Bedenken vor, insofern für das geplante Vorhaben sämtliche landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und keine negativen Folgen für bereits bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass sich im Plangebiet sowie in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet gewerbliche Nutzungen bzw. zumindest Betriebssitze nach unserem Kenntnisstand befinden.

Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit Inkrafttreten der neuen Bauleitplanung in einem notwendigen und ausreichenden Umfang berücksichtigt bleiben.

Außerdem begrüßen wir die Ausweisung bzw. Entwicklung gewerblich nutzbarer Flächen, insbesondere dann, wenn auf kommunaler Ebene ein möglicher Bedarf lokaler Gewerbe- und Handwerksbetriebe, auch aus dem KMU-Bereich, bei der Entwicklung neuer Gewerbegebietsflächen generell auch mit einbezogen wird.

Wir möchten in diesem Zusammenhang jedoch darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand, wie bereits angeführt, im Plangebiet Gewerbe-/Handwerksbetriebe bzw. zumindest Betriebssitze befinden.

Neue Festsetzungen dürfen keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzung bei Gewerbebetrieben) zur Folge haben und sollten in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten keine Einschränkungen herbeiführen.

Dies betrifft insbesondere auch zukünftige etwaige Betriebsumplanungen oder-erweiterungen am bestehenden Standort, die für bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe oft von zentraler Bedeutung für die Standortsicherheit und somit auch den Fortbestand von Betrieben sind.

Eine konkrete Betroffenheit hängt stets vom jeweiligen Einzelfall des Gewerbe-/Handwerksbetriebes ab. Aus diesem Grund regen wir an, betroffenen Betriebsinhaber über die konkrete laufenden Planungen und vor allem auch deren Auswirkungen für ihren Geschäftsbetrieb bestmöglich direkt zu informieren.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.“

Abwägung:

Die Stellungnahme bzgl. Einzelhandelsgroßprojekte wird zur Kenntnis genommen.

Die betroffenen Gewerbetreibenden im Planungsgebiet wurden bereits von Beginn der Planung an miteinbezogen. Zudem konnten im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB Stellungnahmen von Privatpersonen, also auch den betroffenen Gewerbetreibenden, abgegeben werden.

Abstimmungsergebnis: 14 : 1

19. Landratsamt Rottal-Inn, Sachgebiet 41 Baugenehmigung, Bauleitplanung, Gutachterausschuß – Peter Hofer (28.12.2021)

„durch die vorgelegte Planung zur Änderung des FNP mit Deckblatt Nr. 18 werden in unmittelbarem Anschluß an den Ortsrand von Münchsdorf neue Bauflächen geschaffen bzw. die zulässigen Nutzungsarten bereits ausgewiesener Bauflächen geändert.

Daß durch die Änderung des FNP nur in untergeordnetem Umfang bisher nicht überplante Flächen in Anspruch genommen werden, ist durchaus positiv zu sehen.

Allerdings sollte die Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen zueinander noch einmal überprüft werden.

Die unmittelbare Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbegebieten wird zukünftig zu Konflikten führen. Hier steht dem berechtigten Interesse der Gewerbebetriebe, nach möglichst ungehinderter Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit der genauso berechnete Wunsch der künftigen Anwohner nach ungestörten Wohnverhältnissen gegenüber. Zusätzlich erschwert wird dies durch die Tatsache, daß die Änderung der Nutzungsart unmittelbar angrenzend an bereits bestehende Gewerbebetriebe erfolgen soll. Entgegen der Behauptung in der Begründung, handelt es sich hierbei tatsächlich nicht um einen fließenden Übergang zwischen Wohn- und Gewerbenutzung. Vielmehr werden diese beiden Nutzungen ohne jeglichen Übergang unmittelbar nebeneinander geplant.

Auf die Belange der Bodendenkmalpflege wird hingewiesen. Da sich im näheren Umfeld des Planungsgebietes mehrere eingetragene Bodendenkmalflächen befinden, muß die gesamte Planfläche als Verdachtsfläche für mögliche Bodendenkmale angesehen werden.

In der Legende zum Plan wird zweimal das Symbol „SO – GZ + BW + SH/PFH“ verwendet, allerdings mit unterschiedlicher Erläuterung.

Außerdem wird in den Verfahrensvermerken fälschlicherweise die Stadt Scheinfeld angeführt.“

Abwägung:

Kein Einwand. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Anordnung der einzelnen Baugebiete wurden in einem langen Prozess zahlreiche Alternativen geprüft. Die Gemeinde Roßbach hat sich für diese Variante entschieden, da somit den verschiedenen Nutzungsinteressen entsprochen werden kann.

Jedoch wurde auch seitens des technischen Umweltschutzes die Anregung gegeben die Aufteilung nochmals zu überdenken.

Das bisher als WA 3 ausgewiesene und der südliche Teilbereich des GEE 1 werden deshalb in ein Mischgebiet umgewidmet.

Zudem wird auf Bebauungsplanebene das Gewerbegebiet einer Lärmemissionskontingentierung unterzogen. Somit kann von einer geringen Belastung für die Wohn- und auch Sondergebiete ausgegangen werden.

Bezüglich der Belange der Bodendenkmalpflege wird ein entsprechender textlicher Verweis ergänzt, der das gesamte Planungsgebiet als Verdachtsfläche kennzeichnet und entsprechende Maßnahmen nach sich zieht.

Die planlichen Fehler in der Legende und den Verfahrensvermerken werden entsprechend korrigiert.

Abstimmungsergebnis: 14 : 1

20. IHK für Niederbayern – Christina Siegl (17.01.2022)

„zum oben genannten Verfahren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die betroffenen Flächen in allgemeines Wohngebiet (WA), sonstiges Sondergebiet (SO) und Gewerbegebiet (GE) umgewidmet. Damit verbunden ist das Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe, was kritisch zu bewerten ist, da es oftmals zu nachträglichen Beschwerden, Streitereien oder teure Schallschutzmaßnahmen seitens der Betriebe führen kann.

Als Vertreter der gewerblichen Wirtschaft fällt es schwer, hinsichtlich der Lärmemissionen der ansässigen Gewerbebetriebe eine Einschätzung abzugeben, inwieweit Lärm emittiert und damit von den zukünftigen Anwohnern als störend empfunden werden könnte. Deshalb ist die Erstellung eines Schallschutzgutachtens im weiteren Planungsprozess zu begrüßen. Sämtliche schallschutztechnischen Vorgaben, die gemäß den schalltechnischen Untersuchungen als notwendig erachtet werden, sind in den Bebauungsplan zu übernehmen und konsequent umzusetzen.

Grundsätzlich können wir zum vorliegenden Verfahren eine Zustimmung erteilen, sofern die Sicherung des Bestandes und deren Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe nicht negativ beeinträchtigt werden.“

Abwägung:

Kein Einwand. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit Erstellung des Lärmschutzgutachtens wird Gewerbegebiet und Sondergebiet Einzelhandel unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebotes einer Kontingentierung unterzogen, um Konflikte zu vermeiden.

Ein Schallschutzgutachten befindet sich bereits in Auftrag. Die Ergebnisse und Maßnahmen werden zur 2. Auslegung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis: 14 : 1

21. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Marijana Schmidt (21.01.2022)

„mit Emails vom 14. und 15.12.2021 übersandten Sie uns die Unterlagen für geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit DB18 in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Münchsdorf West mit der Bitte um Stellungnahme. Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Flächennutzungsplan

Zum Punkt 3.2.5 Wasser der Begründung mit Umweltbericht hinsichtlich des Grundwassers: Der Grundwasserkörper 1_G124 hat einen guten mengenmäßigen Zustand sowie einen schlechten chemischen Zustand gemäß aktuellster Bestandsaufnahme (Umwelt Atlas Bayern). Die Einstufung

in einen schlechten chemischen Zustand erfolgte aufgrund der Grenzwertüberschreitungen bei den Pflanzenschutzmitteln.“

Abwägung:

Kein Einwand. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird in die Schutzgutbeschreibung des Ausgangszustandes aufgenommen und entsprechend berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 1

22. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landau an der Isar-Pfarrkirchen – Andrea Zürcher-Seitz (18.01.2022)

„das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfarrkirchen nimmt zu o. g. Verfahren wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft:

Oberstes Ziel nach § 1 Abs. 2 BauGB ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor allem bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für bauliche Nutzungen. Das überplante Gebiet umfasst ackerbaulich genutzte Flächen mit überdurchschnittlich guten Bonitäten und Erzeugungsbedingungen für den Landkreis Rottal-Inn. Sie sollten daher grundsätzlich nicht überbaut werden, sondern der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbehalten bleiben. Diesem Ziel sollte grundsätzlich Rechnung getragen werden.

Im Umgriff des Planungsgebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss weiterhin uneingeschränkt sichergestellt werden.

Bereich Forsten:

Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes ist durch die Planung nicht betroffen. Folglich bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Einwendungen.

Wir bitten um Übersendung des Beschlussauszuges.“

Abwägung:

Zu Bereich Landwirtschaft:

Mit der vorliegenden Planung wird eine Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen, die im Flächennutzungsplan bereits überwiegend als zu bebauende Fläche ausgewiesen ist. Zudem werden mit diesem Bebauungsplan Versorgungsflächen für die Allgemeinheit geschaffen und somit überwiegt das öffentliche Interesse. In einem separaten Verfahren wurde ein Bebauungsplan aufgehoben, der Fläche freigibt.

Die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen ist nach wie vor uneingeschränkt möglich.

Zu Bereich Forsten:

Kein Einwand.

Sobald ein Satzungsbeschluss vorliegt wird dieser überbracht.

Abstimmungsergebnis: 14 : 1

23. Landratsamt Rottal-Inn, Sachgebiet 42.1-W Technischer Umweltschutz – Anton Wohlmannstetter (14.01.2022)

Sachverhalt:

Die Gemeinde Roßbach beabsichtigt zum Zwecke von Neubaumaßnahmen den gemeindlichen Flächennutzungsplan im Bereich des westlichen Ortseingangs von Münchsdorf und unmittelbar südlich der Staatsstraße St 2115 zu ändern.

Das ca. 8 ha große Plangebiet umfasst mehrere bestehende Gewerbebetriebe (Busunternehmen, Spenglerei), welche um neue zusätzliche Gebiete für Gewerbe (GE), Wohngebäude (WA) und sonstige Bauvorhaben wie Einzelhandel, Senioren/Pflegeheime (SO) ergänzt werden. Im Wesentlichen ist hier für das Plangebiet das Trennungsgebot emissionsrelevanter und schutzbedürftiger „Nutzungen“ (GE-WA) gem. den

allg. Anforderungen nach § 50 (Planung) des Bundesimmissionsschutz-Gesetzes (BimSchG) Satz 1 dargestellt berücksichtigt, dass im ostseitigen Plangebiet die Erweiterung des dörflichen Wohngebietes und westseitig die gewerblichen Nutzungen mit GE-Ausweisung vorgesehen werden.

Im zentralen Bereich des Plangebietes, wo Wohngebiete (WA) bzw. schutzbedürftige Sondergebiete (SO) und Gewerbegebiete (GE) aneinandergrenzen, wäre in immissionsschutzfachlicher Hinsicht erhöhtes Konfliktpotential gegeben.

Hier gilt es möglichst durch „Zwischenschaltung eines Gewerbegebietes bzw. Betriebes mit reduziertem Emissionsverhalten (GE-b) oder eines Mischgebietes (MI)“ schädliche Umwelteinwirkungen für die zukünftigen Anwohner im Wohngebiet (WA) zu vermeiden.

Insbesondere im südlichen Bereich des Plangebietes, wo bei FINr. 1872 ein Wohngebiet (WA) und das Sondergebiet SO-Gesundheitszentrum, Senioren/Pflegeheim unmittelbar an die Ostgrenze des Gewerbegebietes mit FINr. 1877 angrenzt, gilt es entsprechende immissionsschutzfachliche Vorkehrungen (ggf. Betriebsbeschränkungen) zu berücksichtigen.

Aus den Unterlagen zur vorliegenden FINPI-Änderung (Begründung) geht hervor, dass hinsichtlich der potentiellen, betrieblichen Lärmemissionen entsprechende Überprüfungen bereits in Auftrag gegeben wurden (Schallschutzgutachten durch Ing. Büro Hentschel-Freising) und demzufolge schalltechnische Lösungen z. B. mit flächenbezogenen Lärmkontingentierungen für die Gewerbeflächen erwartet werden können.

Eine entsprechende Umsetzung der Gutachtenergebnisse wäre im Bebauungsplan entsprechend einzuarbeiten.

Allg. Hinweise zur Gewerbegebiets-Erschließung:

Nicht nur in immissionsschutzfachlicher Hinsicht, sondern auch aufgrund der allgemeinen Gefahrensituationen könnte es sich als günstig erweisen, wenn rechtzeitig und bewusst auf Trennung von Gewerblichem und „Privatem Verkehr“ geachtet wird.

Nach Ansicht des Techn. Umweltschutzes würde sich beispielsweise im Plangebiet anbieten, die Straßenerschließung für das Gewerbegebiet von FINr. 1877 primär über die Gemeindefraße von FINr. 1876 vorzusehen und nicht entlang des Wohngebietes bzw. Sondergebietes von FINr. 1872 zu führen.“

Abwägung:

Kein Einwand. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse sowie Maßnahmen des Schallgutachtens werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Auf Anregung hin wird das geplante Wohngebiet südlich des bestehenden Gewerbegebietes unter Einbeziehung der Gewerbehalle auf Flurnummer 1872/1 im weiteren Verlauf des Verfahrens als Mischgebiet (MI) geplant, um einen Kompromiss zwischen den verschiedenen Nutzungen zu finden und betriebliche Sicherheit zu schaffen.

Mit Erstellung des Lärmschutzgutachtens wird Gewerbegebiet und Sondergebiet Einzelhandel unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebotes einer Kontingentierung unterzogen.

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden zur 2. Auslegung hin auf Bebauungsplanebene eingearbeitet.

Eine mögliche Aufteilung der Verkehrsführung in privaten und gewerblichen Verkehr wird geprüft und gegebenenfalls eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis: 14 : 1

Beschluss:

Der Gemeinderat erhält Kenntnis von den erhobenen Einwendungen bzw. Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Die Schriftsätze werden alle verlesen und auch die Abwägungen. Über die einzelnen Abwägungen wird jeweils gleich nach Verlesen abgestimmt und das Stimmergebnis vermerkt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 1

*Die Übereinstimmung dieses Auszugs mit der Urschrift wird hiermit
beglaubigt*



1. Bürgermeister, Ludwig Eder | Roßbach, den 27. April 2022