

Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch

aus der 37. öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Salching

Sitzungstag: 08.05.2023

TOP 2 Änderung des Bebauungsplanes GE und WA "Stadtfeld I" durch Deckblatt Nr. 1 hier: Beschlüsse zu den Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung

Sach- und Rechtslage:

Die öffentliche Auslegung für die Änderung des Bebauungsplanes GE und WA „Stadtfeld I“ durch Deckblatt Nr. 1 wurde im Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2023 bis 21.04.2023 durchgeführt.

Anregungen, Einwendungen und Bedenken konnten bis einschließlich 21.04.2023 vorgebracht werden. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung frist- und formgerecht hingewiesen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß E-Mail vom 09.03.2023, ebenfalls mit Fristsetzung bis 21.04.2023.

I. Von Bürgern wurden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht

II. Von folgenden Trägern öffentlicher Belange sind Rückantworten eingegangen:

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

1. Landratsamt Straubing-Bogen

Schreiben vom 05.04.2023

1. Städtebauliche Belange

Aufgrund der Vielzahl von umfassenden Änderungen wird gesehen, dass die Grundzüge der Planung berührt sind und somit das Regelverfahren anzuwenden ist (weitere Auslegung).

Aus städtebaulicher Sicht sind folgende Anpassungen zu veranlassen:

Die zahlreichen Änderungen führen dazu, dass es an der Übersichtlichkeit mangelt und die Anwendung der verschiedenen Festsetzungen in der Praxis fehleranfällig ist.

Die Nummerierungssystematik hinsichtlich der textlichen und planlichen Festsetzungen ist im Deckblatt an den ursprünglichen Bebauungsplan anzupassen.

Ziffer 2.1 der planlichen Festsetzung: die Zulässigkeit von Doppelhäusern im WA ist zu ergänzen.

Ziffer 1.3.5 der textlichen Festsetzung: Klarstellung, dass bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig ist.

Ziffer 2.12.6 der textlichen Festsetzung: Über die Festsetzungen im B-Plan können keine Regelungen zur Kostentragung von Erschließungsmaßnahmen getroffen werden.

Ziffer 2.1 der planlichen Festsetzungen: Zur Klarstellung ändern:
Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. 2 Wohneinheiten zulässig,
bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit
zulässig.

Die Beschränkung der Wohnfläche bei der zweiten Wohneinheit ist zu
streichen, da eine derartige Festsetzung nicht durch § 9 Abs. 1 BauGB
gedeckt ist.

Insgesamt wird empfohlen bei den textlichen Festsetzungen die kom-
pletten Festsetzungen zu übernehmen und die Änderungen/
Ergänzungen kenntlich zu machen.

Beschluss:

Die Nummerierungssystematik wird angepasst.

Ziffer 2.1 der planlichen Festsetzung: die Zulässigkeit von Doppelhäu-
sern im WA wird ergänzt.

Ziffer 1.3.5 der textlichen Festsetzung: eine Klarstellung, dass bei
Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zuläs-
sig ist wird ergänzt.

Ziffer 2.12.6 der textlichen Festsetzung: die Festsetzungen hinsichtlich
der Regelungen zur Kostentragung von Erschließungsmaßnahmen
wird ersatzlos gestrichen.

Ziffer 2.1 der planlichen Festsetzungen: folgender Wortlaut wird er-
gänzt: „Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. 2 Wohneinheiten
zulässig, bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine
Wohneinheit zulässig“.

Die „Beschränkung der Wohnfläche bei der zweiten Wohneinheit“ wird
gestrichen.

Die kompletten textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebau-
ungsplanes werden übernommen und die Änderungen/Ergänzungen
kenntlich gemacht.

Ja 9 Nein 0 Stimmberechtigt 9 Gesamt 15

2. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung

1. Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und
wassersensiblen Bereichen.

2. Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich
der wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1
WHG). Hinweise zur Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und
zu den Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) sowie zu den
Anforderungen für Planunterlagen bei wasserrechtlichen Verfahren
(WPBV) werden genannt.

3. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht nachteilig
für anliegende Grundstücke verändert werden.

4. wasserrechtliche Gestattung für Bauwasserhaltung notwendig.

5. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasser-
rechtliche Gestattung erforderlich.

6. Verweis auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deg-

gendorf vom 13.03.2023

Beschluss:

Die Hinweise werden beachtet.

Ja 9 Nein 0 Stimmberechtigt 9 Gesamt 15

3. Naturschutzfachliche Belange

Durch die Änderungen ergibt sich ein Entfall von ca. 35 Einzelbäumen und 2-4 reihigen Gehölzstreifen zwischen den Grundstücken. Somit entfällt ein Großteil der ursprünglichen festgesetzten Ein- und Durchgrünungen, welche bei der Ermittlung des Ausgleichsfaktors minimierend (Verringerungsmaßnahmen) angesetzt wurden. Aktuell besteht mit dem Entwurf kein Einverständnis.

Einverständnis könnte in Aussicht gestellt werden, wenn folgendes berücksichtigt wird:

- Entweder bleibt die im ursprünglichen Bebauungsplan durch planliche und textliche Festsetzungen fixierte eingrünende und durchgrünende Wirkung erhalten
- Oder der durch die fehlenden Verringerungsmaßnahmen entstehende zusätzliche Kompensationsbedarf ist entsprechend auszugleichen (zusätzliche Kompensationsfläche von 1.296 m²)

Beschluss:

Eine Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Planer fand statt. In der Planung werden zusätzliche Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in Form von Einzelbäumen entlang der mittigen Erschließungsstraße auf den privaten Grünstreifen, um die südliche Retentionsfläche sowie auf dem südlichen öffentlichen Grünstreifen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen. Eine finale Abstimmung mit der UNB sollte vor der erneuten Auslegung stattfinden. Somit kann auf die zusätzliche Kompensation verzichtet werden.

Ja 9 Nein 0 Stimmberechtigt 9 Gesamt 15

4. Belange der Bodendenkmalpflege

Es werden Hinweise auf benachbarte Bodendenkmäler und deren Schutzstatus sowie der notwendigen Voruntersuchungen gegeben.

Beschluss:

Nach Abstimmung mit dem Kreisarchäologen fand bereits eine Freigabe der Fläche im Jahr 2019 statt. Es sind deshalb keine archäologische Betreuung oder Voruntersuchungen vor Bebauung notwendig. Entsprechende Anmerkungen werden in der Begründung ergänzt, sowie dass Art. 8 Abs. 1 und 2 des BayDSchG zu beachten ist.

Ja 9 Nein 0 Stimmberechtigt 9 Gesamt 15

5. weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange

Keine Einwände aus immissionsschutzfachlicher, siedlungshygienischer sowie aus straßenbau- und verkehrstechnischer Sicht.

Beschluss:

- Kenntnisnahme –

Ja 9 Nein 0 Stimmberechtigt 9 Gesamt 15

2. **Regierung von Niederbayern**

Schreiben vom 20.04.2023

Erfordernisse der Raumordnung und der Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Beschluss:

Kenntnisnahme

Ja 9 Nein 0 Stimmberechtigt 9 Gesamt 15

3. **Wasserzweckverband Straubing-Land**

Schreiben vom 29.03.2023

Im öffentl. Straßenbereich der Aiterhofener Straße Fl. Nr. 104/2 Gmkg. Salching sowie der Stadtfeldstraße Fl. Nr. 115/2 Gmkg. Salching verlaufen Wasserleitungen des Zweckverbandes. Das Baugebiet kann durch neue Versorgungsleitungen erschlossen werden (Beschreibung der geplanten Lage der Leitungen sowie der Unterflurhydranten).

Hinweis zu Punkt C.23 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz:

Allgemeine Hinweise s. Beiblatt Punkt 1

Hinweis zu Punkt C.6 Pufferung und Nutzung von Regenwasser:

Allgemeine Hinweise s. Beiblatt Punkt 2

Beschluss:

Die Beschreibung der geplanten Leitungen wird in der Begründung ergänzt.

Im Übrigen Kenntnisnahme.

Ja 9 Nein 0 Stimmberechtigt 9 Gesamt 15

4. **Albert Uttendorfer, Kreisbrandrat**

Schreiben vom 12.03.2023

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so auszulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der FW jederzeit und ungehindert befahren werden können. Verweis auf das AllMBI 2008 S. 806 und die Richtlinien für die Feuerwehr von 2007, sowie auf Ausgestaltung der Wendepfad durchmesser.

Hinweise zur Löschwasserversorgung.

Beschluss:

Die gegebenen Hinweise sind unter Ziff. C.23 bereits enthalten. Die Details sind mit der Ausführungsplanung vom beauftragten Erschließungsplaner mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Ja 9 Nein 0 Stimmberechtigt 9 Gesamt 15

5. **Wasserwirtschaftsamt Deggendorf**

Schreiben vom 13.03.2023

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind gesichert.

Es werden Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung gegeben.

Der Planungsbereich liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

Die weiteren gegebenen fachlichen Informationen und Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz sind bereits unter C.21 enthalten und von dem Bauherrn zu beachten

Beschluss:

Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die Punkte sind bereits unter den Hinweisen C.21 berücksichtigt.

Ja 9 Nein 0 Stimmberechtigt 9 Gesamt 15

6. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München**

Schreiben vom 29.03.2023

Beschreibung der sich in der Nähe befindenden Bodendenkmäler, mit Vorgaben/Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise.

Beschluss:

Kenntnisnahme. Auf die Abstimmung mit der Kreisarchäologie (Punkt 1.4) wird verwiesen.

Ja 9 Nein 0 Stimmberechtigt 9 Gesamt 15

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

Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH

Stellungnahme vom 28.03.2023

Gemeinde Leibfing

Schreiben vom 14.03.2023

Keine Stellungnahme abgegeben hat/haben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Stadt Straubing

Aiterhofen, 09.05.2023



Rott
Geschäftsstellenleiter



