

SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 05.03.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

4. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung-Reitsport in Oberschambach"; Prüfung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der TÖB/Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**Sachverhalt:****1. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2023 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 22.09.2023 bis einschließlich zum 27.10.2023 aufgefordert.

1.1. Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung TÖB/ Behörde</i>
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3	Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
4	Bayer. Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle Abensberg
5	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Regensburg
6	Bayerischer Landesverein für Heimatpflege
7	Bayernets GmbH
8	Bayernwerk AG
9	Bund Naturschutz Bayern e.V. Kreisgruppe Kelheim
10	Bundesverband für Immobilienaufgaben
11	Energie Südbayern GmbH
12	Freiwillige Feuerwehr Schambach
13	Gemeinde Markt Bad Abbach
14	Gemeinde Hausen
15	Gemeinde Teugn
16	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
17	IHK Regensburg für Oberpfalz/ Kelheim
18	Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Ndb.
19	Kreisheimatpfleger Landkreis Kelheim
20	Landesanstalt für Landwirtschaft
21	Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Kelheim
22	Landratsamt Kelheim, Fachstellen
23	Markt Rohr
24	Open Grid Europe GmbH (OGE) Pledoc
25	Regierung von Niederbayern
26	Regionaler Planungsverband Region 11
27	Staatliches Bauamt Landshut Abtlg Straßenbau
28	Stadt Abensberg
29	Stadt Kelheim Bauverwaltung
30	Deutsche Telekom Technik GmbH
31	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
32	Wasserwirtschaftsamt Landshut
33	ZV zur Wasserversorgung Hopfenbachtalgruppe
34	ZV zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

1.2. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Somit wird Einverständnis mit der Planung angenommen.

Nr. It Verteiler	Bezeichnung TÖB/ Behörde
3	Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
4	Bayer. Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle Abensberg
5	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Regensburg
6	Bayerischer Landesverein für Heimatpflege
9	Bund Naturschutz Bayern e.V. Kreisgruppe Kelheim
10	Bundesverband für Immobilienaufgaben
11	Energie Südbayern GmbH
12	Freiwillige Feuerwehr Schambach
14	Gemeinde Hausen
17	IHK Regensburg für Oberpfalz/ Kelheim
18	Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Ndb.
19	Kreisheimatpfleger Landkreis Kelheim
21	Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Kelheim
24	Open Grid Europe GmbH (OGE) Pledoc
26	Regionaler Planungsverband Region 11
28	Stadt Abensberg
34	ZV zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

1.3. Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme ohne Einwendung/Äußerung abgegeben

Nr. It Verteiler	Bezeichnung TÖB/ Behörde	Datum
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	26.10.2023
7	Bayernets GmbH	18.09.2023
13	Gemeinde Markt Bad Abbach	02.10.2023
15	Gemeinde Teugn	22.09.2023
16	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	26.10.2023
20	Landesanstalt für Landwirtschaft	26.10.2023
22	Landratsamt Kelheim	23.10.2023
	– Belange des Bauplanungsrechts	
	– Belange der Gesundheitsabteilung: Immissionschutz	
	– Belange des kommunalen. Abfallrechts	
	– Belange des staatlichen Abfallrechts	
	– Belange des Städtebaus	
	– Kreisbrandrat	
	– Untere Straßenverkehrsbehörde	
23	Markt Rohr	18.09.2023
25	Regierung von Niederbayern	19.09.2023
27	Staatliches Bauamt Landshut Abtlg Straßenbau	25.09.2023
29	Stadt Kelheim Bauverwaltung	18.09.2023
31	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	13.10.2023

1.4. Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwendungen, Anregungen und/oder Hinweisen abgegeben

Nr. It Verteiler	Bezeichnung TÖB/ Behörde	Datum
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	10.10.2023
8	Bayernwerk AG	17.10.2023
22	Landratsamt Kelheim	23.10.2023
	– Belange des Immissionsschutzes	
	– Belange des Naturschutzes	
	– Belange der Gesundheitsabteilung: Trinkwasser, Abwasserentsorgung, Altlasten	
30	Deutsche Telekom Technik GmbH	19.09.2023
32	Wasserwirtschaftsamt Landshut	26.10.2023
33	ZV zur Wasserversorgung Hopfenbachtalgruppe	29.09.2023

1.5. Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Nr. Verteiler	Träger öffentlicher Belange/ Behörde	Datum	Anregungen § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	10.10.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus der fachlichen Sicht des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg ergeben sich gegen die o. g. Maßnahme keine Einwände.</p> <p>Die Grenzen von Flurstück 5 der Gemarkung Oberschambach sind teilweise noch nicht festgestellt. Der südliche und westliche Grenzverlauf von Flst. 5 kann u.U. bei einer Vermessung der geplanten Zufahrt ermittelt und festgestellt werden.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.</p> <p>Der Hinweis zur Grenzvermessung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Ja 12 Nein 2 Anwesend 14</p>
8	Bayernwerk Netz GmbH	08.09.2022/ 17.10.2023	<p><i>Stellungnahme vom 17.10.2023</i></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 08.Juni.2022 behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p> <p><i>Stellungnahme vom 08.06.2022</i></p> <p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Im überplanten Bereich befindet sich ein Hausanschlusskabel. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Kabeln muss jederzeit</p>	<p>Der TÖB hat weiterhin keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 08.06.2022 wurden bereits in die Entwurfsfassung aufgenommen.</p>

		<p>gewährt sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger, möglich sind.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wir dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DGWW-Richtlinie GW125.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabelverlegung erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzwerkes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es</p>	<p>Vorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

			<p>notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehweg und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. - Für die Ausführung von Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderung und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html</p>	<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Ja 12 Nein 2 Anwesend 14</p>
22	Landratsamt Kelheim, Fachstellen	23.10.2023	<p>Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:</p> <p><u>1. Belange der Gesundheitsabteilung</u></p> <p>Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen</p>	<p><u>1. Belange der Gesundheitsabteilung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände bestehen keine. Die aufgeführten Hinweise bis auf den Hinweis im Bezug auf den Trinkwasserschutz in der</p>

			<p>oben genanntes Vorhaben.</p> <p><u>1.1 Trinkwasserversorgung:</u> Die Trinkwasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband Hopfenbachtal-Gruppe sichergestellt. Die Tränken sind so auszuführen, dass eine Verkeimung bzw. Rückverkeimung des Trinkwassersystems nicht zu besorgen ist.</p> <p><u>1.2 Abwasserentsorgung:</u> Die Einleitung häuslicher Abwässer in das bestehende Abwassernetz ist möglich. Für die Einleitung tierischer Abwässer in das Abwassernetz besteht ein Einleitungsverbot; diese sind ordnungsgemäß zu sammeln und zu entsorgen.</p> <p><u>1.3 Altlasten:</u> Altlasten sind im Planungsbereich nicht bekannt; sollten sich während der Baumaßnahmen Anhalte auf Altlasten ergeben, so ist dies neu zu bewerten.</p> <p><u>1.4 Immissionsschutz:</u> Gemäß Lageplan werden die vorgegebenen Abstände von Wohngebäuden zu Hopfengärten gemäß Regierung Niederbayern, Az. 740-7343-222, vom 25.11.1993 bzw. Regierung Oberbayern, Az. 730-7343, vom 15.12.1993 nicht unterschritten.</p> <p><u>2. Belange des Naturschutzes</u> Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch gebeten, nachfolgend genannte Punkte zu berücksichtigen:</p> <p><u>Grünordnung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Um eine optisch wirksame Eingrünung zu gewährleisten, sind sämtliche Gehölzpflanzungen gemäß den planerischen Festsetzungen umzusetzen. Hierbei ist vor allem im Norden auf eine durchgehende Eingrünung mit Hecken (2- 	<p>Planung bereits berücksichtigt. Aus Sicht des Trinkwasserschutzes ist der Ausführungshinweis der Tränken aufzunehmen.</p> <p>Beschluss: <u>Folgende Ergänzungen/Hinweise werden in den Entwurfsstand aufgenommen:</u> In den Hinweisen wird einer neuer Punkt Trinkwasserschutz aufgenommen. In der Begründung wird der Punkt 9.1.4 Trinkwasser entsprechend ergänzt. Aufgenommen wird jeweils folgender Hinweis: <i>„Die Tränken sind so auszuführen, dass eine Verkeimung bzw. Rückverkeimung des Trinkwassersystems ausgeschlossen ist.“</i></p> <p>Ja 13 Nein 1 Anwesend 14</p> <p>GRM Eichinger trifft ein.</p> <p><u>2. Belange des Naturschutzes</u> Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Berücksichtigung der Anregungen/ Ergänzungen werden zur Aufnahme in die Planung wie folgt vorgeschlagen:</p> <p>Beschluss: <u>Folgende Ergänzungen/Hinweise werden in den Entwurfsstand aufgenommen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 7.2 werden die Worte zur Eingrünung „im Norden“ ergänzt, sowie „durchgängige“ Baumstrauchhecke. 2. In den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 7.4 und in der Begründung Pkt. 15.1 / 17.5 wird der Satz „Ein Herkunftsnachweis (5.2 Schwäbische und Fränkische Alb bzw. 6.1 Alpenvorland) der gepflanzten Gehölze ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen“ ergänzt.
--	--	--	---	--

		<p>reihig) und Bäumen zu achten. Dieser nördliche Bereich ist zwar im Plan festgesetzt, wird aber in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 7 nicht als durchgehende Gehölzreihe erwähnt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Herkunftsnachweis (5.2 Schwäbische und Fränkische Alb bzw. 6.1 Alpenvorland) der gepflanzten Gehölze ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. - Sämtliche Gehölzpflanzungen der Eingrünungs- und Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. - Die Ausgleichsfläche ist zugunsten des Freistaates Bayern rechtlich zu sichern, um deren dauerhaften Erhalt zu gewährleisten. <p>Die Streuobstgehölze sind gemäß Festsetzung auf der Ausgleichsfläche gleichmäßig anzuordnen. Im Falle einer Einsaat der Wiesenfläche mit gebietseigenem Saatgut ist das Ursprungsgebiet (16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) des Saatgutes der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p> <p><u>3. Belange des Immissionsschutzes</u> Im Norden von Oberschambach soll ein Sondergebiet zum Zweck der geordneten städtebaulichen Entwicklung einer bereits bestehenden Nutzung (Pferdepension) ausgewiesen werden. Anlass für die Planung ist das konkrete Bauvorhaben zur Errichtung einer Reit- und Bewegungshalle. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet</p>	<p>3. In den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 8.2 und in der Begründung Pkt. 17.5 wird der Satz „Sämtliche Gehölzpflanzungen der Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen“ ergänzt.</p> <p>4. In den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 6. und in der Begründung Pkt. 15.1 wird der Satz „Sämtliche Gehölzpflanzungen der Eingrünungsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen“ ergänzt.</p> <p>3. In den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 8.5 wird die Festsetzung ... „und zugunsten des Freistaates Bayern rechtlich zu sichern“ ergänzt.</p> <p>4. In den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 8.3 wird der Satz „...die Streuobstgehölze sind jedoch gleichmäßig anzuordnen“ ergänzt.</p> <p>5. In den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 8.3 und in der Begründung Pkt. 17.5 wird der Satz „Im Falle einer Einsaat der Wiesenfläche mit gebietseigenem Saatgut ist das Ursprungsgebiet (16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) des Saatgutes der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen“ ergänzt.</p> <p>Ja 13 Nein 2 Anwesend 15</p> <p><u>3. Belange des Immissionsschutzes</u> Aus Sicht des Immissionsschutzes ist das Geruchsgutachten plausibel und geeignet, um das Fazit ziehen zu können, dass erhebliche Belästigungen an den Immissionsorten nicht zu erwarten sind. <u>Hinweise zum Gutachten</u> Folgende Punkte werden zum Gutachten angemerkt. Zum einen beschränkt sich das Gutachten auf die maßgeblichen Immissionsorte. Daraus lässt sich lt. der Stellungnahme folgern, dass auch im weiteren Umfeld keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind, so dass die Aufnahme weiterer Immissionsorte nicht erforderlich ist. Eine Ausweitung des Prüfungsumfanges im Gutachten ist daher nicht zu veranlassen. Zum anderen entspricht der aufgeführte Planstand im Gutachten nicht dem Planstand des Entwurfes, d.h. im Gutachten ist als Grundlage der Vorentwurf des Bebauungsplans aufgeführt. Zwischen dem Vorentwurf und dem Entwurf wurden keine grundlegenden</p>
--	--	--	--

			<p>„Freizeit und Erholung – Reitsport in Oberschambach“ aufgestellt werden. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 09 fortgeschrieben.</p> <p>Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde eine Untersuchung (Auftrags-Nr.: 3679670) der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 08.11.2022 vorgelegt. Hierin wurden die vom geplanten Vorhaben auf die bestehenden Immissionsorte in Oberschambach einwirkenden Gerüche unter Berücksichtigung der Vorbelastung ermittelt und bewertet.</p> <p>Das Gutachten zeigt, dass unter Annahme konservativer Randbedingungen (Worst-Case-Betrachtungen), die Immissionswerte an den relevanten Immissionsorten durch die Gesamtbelastung eingehalten bzw. unterschritten werden. Erhebliche Belästigungen durch Gerüche an den betrachteten Immissionsorten sind somit nicht zu erwarten.</p> <p>Das Gutachten ist insgesamt plausibel und geeignet. Folgende Hinweise sollten Berücksichtigung finden:</p> <p><u>Hinweise zum Gutachten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Liste der ausgewählten Immissionsorte im Gutachten ist auf die maßgeblichen Immissionsorte beschränkt. Mit den angefügten Anhängen 3.2 bis 3.5 ist eine umfassende Betrachtung auch im weiteren Umfeld liegender Immissionsorte möglich. Es ist zu konstatieren, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche auch im weiteren Betrachtungsumfeld nicht zu erwarten sind. - Der dem Gutachten zugrundeliegende Planstand entspricht nicht 	<p>Änderungen in Bezug auf immissionsschutzfachliche Voraussetzungen (z.B. zusätzliche oder lagegeänderte Geruchsquellen) durchgeführt, wie auch der Stellungnahme zu entnehmen ist. Insofern wird eine Änderung/ Anpassung aus Gründen der Belange der Anwohner erforderlich, da das Fazit bei einer Anpassung sinngleich ausfallen</p> <p><u>Hinweise zum Bebauungsplan</u> Die Festsetzungen im Hinblick auf den techn. Umweltschutz werden als hinreichend erachtet. In Bezug auf den Lärmschutz werden Hinweise getätigt, um die Regelungen hierzu einhalten zu können, da eine konkrete Nutzungsbeschreibung nicht vorliegt.</p> <p>Gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan im Hinblick auf Betriebszeiten/ Nutzungsbeschreibung sind aufgrund der vorhandenen gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich. Um die Regelungen des Lärmschutzes zu berücksichtigen / bzw. vorbeugend zu behandeln, wird empfohlen, das Genehmigungsverfahren durch Festsetzung auszuschließen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird das Vorhaben dann von der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Kelheim) auf die Einhaltung der Vorgaben zum Lärmschutz geprüft. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann im Ermessen der Behörde eine Betriebsbeschreibung gefordert werden, die Bestandteil der Baugenehmigung wird und genaue Regelungen zu Ausreit- und Betriebszeiten beinhalten kann.</p> <p><u>Beschluss:</u> <u>Folgende Ergänzungen/Hinweise werden in den Entwurfsstand aufgenommen:</u> In den textlichen Festsetzungen wird als Pkt. 4.5 und in der Begründung unter Pkt. 8.2 der Ausschluss wie folgt aufgenommen. „Das Genehmigungsverfahren nach</p>
--	--	--	--	--

			<p>dem Planstand im aktuellen Verfahren. Nach Einschätzung des technischen Umweltschutzes ist dieser Umstand nicht relevant (Es ergeben sich keine immissionsschutzfachlich relevanten Unterschiede.).</p> <p><u>Hinweis zum Bebauungsplan</u> Aus fachlicher Sicht ist der Hinweis zum Immissionsschutz bzgl. Einhaltung der Regelungen des BImSchG und des untergesetzlichen Regelwerks im Rahmen des aktuell als sinnvoll erachteten Beurteilungsumfangs hinreichend. Da keine detaillierte Nutzungsbeschreibung vorliegt, ist nach Einschätzung der Fachstelle das Genehmigungsverfahren für das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bauvorhaben durch Festsetzung auszuschließen. Im Zuge der Beteiligung des technischen Umweltschutzes im Baugenehmigungsverfahren muss insb. der Einhaltung der Regelungen zum Lärmschutz unter Berücksichtigung des konkreten Betriebsumfangs Rechnung getragen werden.</p>	<p><i>Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO in Verb. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO ausgeschlossen, um die Einhaltung der Regelungen zum Lärmschutz unter Berücksichtigung des konkreten Betriebsumfangs im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu gewährleisten.“</i></p> <p>Ja 12 Nein 3 Anwesend 15</p>
30	Deutsche Telekom Technik GmbH	19.09.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, 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 wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>WICHTIG: Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.</p> <p>Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten,</p>	

dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.
Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – 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 15.09.2023 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 Wegesicherung wahrzunehmen 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 im Grundbuch kostenlos zu sichern.

– Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist

			<p>zu beachten.</p> <p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>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</p> <p>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 ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen. Wir beantragen sicherzustellen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Einwände oder Bedenken bestehen der Stellungnahme zufolge nicht. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise werden in Bezug auf die mögliche Erschließung des Sondergebietes zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur aufgeführt. Im Falle eine vorgesehene Erschließung bittet der TÖB um Mitteilung zur weiteren Prüfung. Da eine Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur im Sinne der vorgesehenen Nutzung nicht vorgesehen/ erforderlich ist wird auf weitere Abstimmung verzichtet.</p> <p>Planänderung sind daher in der Abwägung nicht erforderlich.</p> <p>Vorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Ja 12 Nein 3 Anwesend 15</p>
32	Wasserwirtschaftsamt Landshut	26.10.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 15.09.2023 bitten Sie um Stellungnahme zu o.g. Vorhaben.</p>	<p>Einwände oder Bedenken bestehen der Stellungnahme zufolge nicht. Das WWA weist darauf hin, dass davon auszugehen ist, dass Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung</p>

			<p>Es ist vorgesehen, ein Sondergebiet für Reitsport auszuweisen, wobei u.a. eine Reithalle vorgesehen ist. Hierbei beträgt die Dachfläche gem. Unterlagen rund 970 m². Mit zusätzlichen Verkehrsflächen und Nebenanlagen ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen der NWFreiV nicht zutreffen, sodass ein wasserrechtliches Verfahren zur Niederschlagswasserbeseitigung notwendig ist. Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert werden. Hierbei sind die Vorgaben nach DWA-M 153 für die qualitative Bewertung, sowie DWA-A 138 für die Bemessung der Versickerungsanlage, zu beachten.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung ist über den Anschluss an den Zweckverband Hopfenbachtal-Gruppe sichergestellt.</p> <p>Bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen hinsichtlich der geplanten Mistlagerstätte bitten wir die Fachkundige Stelle am Landratsamt zu beteiligen.</p>	<p>nicht eingehalten werden. Dies betrifft hier konkret den § 3 Abs. 1, nach dem an eine Versickerungsanlage höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden dürfen. Ist dies nicht der Fall, ist ein wasserrechtliches Verfahren (wasserrechtliche Erlaubnis) erforderlich. Der Vorhabenträger hat dies zu prüfen und ggf. das Verfahren zu beantragen.</p> <p>Der Hinweis zu den Vorgaben nach Merkblatt DWA-M153 ist im Planteil bereits enthalten. Der Hinweis auf das Merkblatt DWA-A 138 kann hier aufgenommen werden. Die Begründung enthält bereits den Hinweis auf beide Merkblätter.</p> <p>Die Untere Wasserschutzbehörde wurde bereits im Zuge der Entwurfserstellung kontaktiert. Die Situation wurde vor Ort in Augenschein genommen. Den Aussagen zufolge entspricht die Planung/ vorhandene Situation zur Mistlagerung den rechtlichen Vorgaben.</p> <p>Beschluss: <u>Folgende Ergänzungen/Hinweise werden in den Entwurfsstand aufgenommen:</u> In den Hinweisen wird als Pkt. 6 und in der Begründung unter Pkt. 9.1.2 folgende Ergänzung vorgenommen: <i>„Treffen die Voraussetzungen der NWFreiV nicht zu, ist ein wasserrechtliches Verfahren zur Niederschlagswasserbeseitigung notwendig und bei der zuständigen Behörde zu beantragen.“</i></p> <p>In den Hinweisen wird als Pkt. 6 der Verweis auf die Beachtung des Merkblatts DWA-A 138 aufgenommen.</p> <p>Ja 12 Nein 3 Anwesend 15</p>
33	ZV zur Wasserversorgung Hopfenbachtal-gruppe		<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu o.g. Planungsvorhaben nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherung und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Im überplanten Bereich befindet sich eine Versorgungsleitung (s. Lageplan).</p> <p>Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu unserer Leitung muss jederzeit gewährleistet werden, damit Reparaturen möglich sind.</p>	<p>Einwände oder Bedenken bestehen der Stellungnahme zufolge nicht, wenn die Vorgaben bzgl. zum Baumschutz an Trassen eingehalten werden.</p> <p>Die Leitungstrasse der Trinkwasserleitung verläuft in weiten Teilen entlang des nördlich verlaufenden Feldweges entlang des Geltungsbereichs. Im Bereich der geplanten Streuobstwiese wechselt die Leitung in Richtung Süd-Ost.</p> <p>Entlang des Feldweges ist lt. Festsetzungen die Ortsrandeingrünung in Form einer geschlossenen Baum-Strauchhecke vorgesehen. Diese befindet sich teils unmittelbar im Trassenbereich der Leitung. Auch die geplanten Streuobstbäume befinden sich unmittelbar im Trassenbereich.</p> <p>Die Grünplanung sowie Planung der</p>

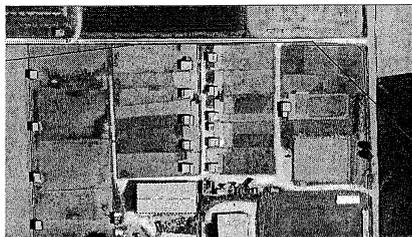
Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von jeweils 3 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (DVGW-Richtlinie GW125).

Hinsichtlich der in dem angegebenen Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen möchten wir Sie bitten um Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Anlage zur Stellungnahme:
Leitungsplan



Ausgleichsflächen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Planungsverlauf abgestimmt. Die Existenz und Lage der Leitung wurde erst Zuge der Beteiligung der TÖB (Auslegung Entwurf) mitgeteilt, so dass eine Berücksichtigung der Leitung bei der Grünplanung im Zuge der Entwurfsplanung nicht erfolgen konnte.

Auf Rückfrage beim Zweckverband für Wasserversorgung wurde die Stellungnahme wie folgt konkretisiert:
Eine Pflanzung von Bäumen im Trassenbereich ist aus Baumschutzgründen nicht durchzuführen. Den Festsetzungen steht dies nicht entgegen, da die Baumstandorte in der Eingrünung nicht exakt definiert sind. Lt. Festsetzungen können diese um bis zu 5 m gegenüber den zeichnerischen Festsetzungen differieren. Dies gilt auch für die Streuobstgehölze, deren Standort nicht definiert ist. Bindend ist hier nur die Anzahl und die Pflanzung in regelmäßiger Anordnung. Lt. dem ZV für Wasserversorgung können demgegenüber im Trassenbereich die festgesetzten Sträucher gepflanzt werden. Für den Fall einer erforderlichen Reparatur im Trassenbereich, bei der Sträucher beschädigt würden, hat für das ggf. erforderliche Nachpflanzen der Vorhabenträger die Kosten zu tragen. Weitere Schutzmaßnahmen sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich. Der Vorhabenträger hat vor der Herstellung der Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen den Wasserzweckverband zu kontaktieren, um eine genaue Einmessung der Leitung vorzunehmen. Die Baumstandorte werden dann anhand der Trasse festgelegt. Die Pflanzung der Baumstrauchhecke kann somit entsprechend der Festsetzungen erfolgen.

Eine entsprechende Verpflichtung zur Abstimmung mit dem Zweckverband erfolgt auf Basis der Durchführungsvertrags.

Vorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Ja 12 Nein 3 Anwesend 15

2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Während der Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 22.09.2023 bis einschließlich zum 27.10.2023 sind folgende Anregungen schriftlich eingegangen und wie folgt behandelt.

B 1 vom 25.10.2023

Sehr geehrte Frau Arnold,
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe die Abwägungsentscheidung mit dem Billigungsbeschluss in der Gemeinderatsitzung vom 2.5.2023 mitverfolgt. Ebenso habe ich mir nochmals die Details und Stellungnahmen angeschaut.

Als Ergebnis muss ich feststellen, dass die Mehrheit im Gemeinderat offensichtlich das Bedürfnis hat (sprich städtebauliche Ordnung herstellen), dem Vorhabenträger einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zukommen zu lassen, aus bisheriger landwirtschaftlicher Fläche einen gewerblichen Grund zu machen mit entsprechender Wertsteigerung, und das alles letztendlich wegen eines Schambacher Bürgers, der sich in der Vergangenheit nichts um Gesetze und Vorgaben scherte, einfach machte, was er wollte und „schwarz“ baute wie es ihm gefiel. Und das wird jetzt mit Billigung der Mehrheit im Gemeinderat noch dazu legalisiert, eigentlich fehlen einem da die Worte!

Anscheinend kennt die Mehrheit im Gemeinderat auch nicht die Vorgeschichte des Schambachers, der sein Eigentum nicht halten konnte und letztendlich an den Vorhabenträger verkaufen musste, um dann als Pächter seines Betriebes weitermachen zu können. Aber das interessiert leider die Mehrheit nicht!

Wenn es jeder Gemeindebürger so treiben würde, dass man sich nicht an Gesetze etc. halten braucht, die für das Zusammenleben in einer (Dorf-) Gemeinschaft eben auch einzuhalten sind, wo würden wir da wohl hinkommen.

Mein Fazit aus der gesamten Geschichte ist:
Wenn es sich auch (juristisch gesehen) wohl um keine Gefälligkeitsplanung handelt, so hat die Aufstellungsgeschichte für diesen Bebauungsplan für mich sehr wohl ein „Geschmäcke!“

Die Mehrheit im Gemeinderat (einschl. des 1. Bürgermeisters) wollen einem Antragsteller die Legalisierung mittels Bebauungsplansatzung verschaffen, um die städtebauliche Ordnung wiederherzustellen. Dabei übergeht man offensichtlich auch alle Einwendungen, die von Schambacher Bürgern erhoben wurden.

Dass man mit dem Baurecht nicht alle Sachen regeln kann, geht aus den Stellungnahmen aus der 1. Auslegung hervor. Nur wenn man schon zwischenmenschlich nichts mit dem Pächter vereinbaren kann, selbst bei einer einfachen Aufforderung, dass dieser die Hinterlassenschaften der Pferde beseitigen soll, und sich dann auch noch wüsten Beschimpfungen und Drohungen von diesem

Wie bereits aufgeführt, ist der Ziel und Zweck des Bebauungsplans die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung. Gem. § 1 Abs 3 BauGB hat die Gemeinde diesen aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde hat dieses Erfordernis begründet dargelegt.

Bzgl. der Anmerkung, alle Einwendungen der Bürger würden übergangen ist festzustellen, dass im Zuge der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit alle Einwände, Anregungen, Bedenken und Hinweise detailliert behandelt und abgewogen wurden sowie ggf. Planänderungen erfolgten.

Weitere Einwendungen, die nicht über die verbindliche Bauleitplanung zu regeln ist, wurden auf Basis des Durchführungsvertrags, der mit dem Vorhabenträger geschlossen wird, vereinbart. Für die Einhaltung der dort getroffenen vertraglichen Regelungen ist somit der Vorhabenträger verantwortlich.

ausgesetzt sieht (ein Teil der Gemeinderatsmitglieder weiß wovon ich spreche), was soll man dann in Zukunft mache, wenn alles legalisiert ist und der Pächter dann alles von einer Gemeinde mittelbar bekommen hat, was er sich wünscht.

Für mich muss ich leider feststellen: Der Ehrliche, der sich nichts zuschulden kommen lässt und sich auf für die Gemeinschaft einsetzt oder eingesetzt hat ist der Dumme gegenüber solchen, die nicht für die Gemeinschaft betragen und sich an nichts halten brauche. Solche werden durch ein solches gemeindliches Verhalten noch in ihrem Tun bestärkt!

Traurig, aber wahr.

Vorschlag:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Ja 12 Nein 3 Anwesend 15

Beschluss:

Bei den vorgenannt beschlossenen Ergänzungen/Hinweisen zum Entwurfsstand handelt sich nur um redaktionelle Korrekturen und nicht um eine inhaltliche Änderung, weshalb keine erneute Auslegung erforderlich wird.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 12 Nein 3 Anwesend 15

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Saal a.d. Donau,
14.03.2024

Christian Nerb
Erster Bürgermeister



SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 05.03.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

5. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung-Reitsport in Oberschambach"; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der unterschriebene Durchführungsvertrag liegt der Verwaltung vor. Die Trägereigenschaften sind erfüllt.

Beschluss:

Der Gemeinderat fasst den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Freizeit und Erholung – Reitsport in Oberschambach“ in der Fassung vom 05.03.2024 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 11 Nein 4 Anwesend 15

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Saal a.d.Donau,
14.03.2024

Christian Nerb
Erster Bürgermeister



