

Auszug aus der Niederschrift

aus der öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderates
vom 29.01.2025

TOP 6 öffentlich	Aufstellung des Bebauungsplanes 'Schwaig X' (Bereich westlich des Ortskerns und südlich der Pörndorfer Str.; Grundstücke Flur-Nrn. 312, 312/4, 312/8, 312/9, je der Gemarkung Aldersbach); Abwägung der Bedenken und Anregungen sowie Beschluss über die öffentliche Auslegung Vorlage: 25/1498
---------------------	--

Sachverhalt:

Bürgermeister Mayrhofer erinnerte den Gemeinderat, dass aufgrund der häufigen Grundstücksanfragen und des Bedarfs an zusätzlicher Wohnbebauung sowie seniorengerechtem Wohnen für die am westlichen Ortsausgang befindlichen Grundstücke Flur-Nrn. 312, 312/4, 312/8, 312/9 je der Gemarkung Aldersbach mit einer Gesamtfläche von 34.645 m² das Baugebiet 'Schwaig X' entstehen soll.

Um hier eine Bebauung zu ermöglichen, ist ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Daraufhin wurde am 20.04.2022 bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht auf den genannten Grundstücken gefasst und der entsprechende Entwurf vom Architektenbüro Arc Architekten ausgearbeitet.

Die fachlichen Beurteilungen wurden im Zuge des durchgeführten frühzeitigen Auslegungsverfahrens durch die Beteiligung der betroffenen Fachstellen vorgenommen.

Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden wie folgt abgewägt.

I. Bedenken und Anregungen von Bürgern

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 22. November 2024 bis einschließlich 23. Dezember 2024 durchgeführt.

Es wurden **keine** Bedenken und Anregungen von Bürgern vorgebracht.

II. Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange

1. Von folgenden Fachstellen wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen:

- Bayrischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Gemeindeverwaltung Aidenbach
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Wasserversorgung Bayerischer Wald

2. Die von den folgenden Trägern öffentlicher Belange eingebrachten Bedenken und Anregungen wurden vom Bürgermeister vorgetragen und vom Gemeinderat wie folgt abgewägt:

2.1 ZAW Donau-Wald

VORTRAG BÜRGERMEISTER

Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Leider sind im Bebauungsplan keine Angaben über die tatsächlichen Fahrbahnbreiten enthalten, so dass eine Beurteilung der Befahrbarkeit mit dem Abfallsammelfahrzeug schwierig ist. Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir deshalb darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind.

So sind bei Sackstraßen grundsätzlich Wendepplatten mit einem Durchmesser von mind. 18 m vorzusehen. In begründeten Ausnahmefällen können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendepplatten bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen. In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m). Des Weiteren muss eine ausreichende Tragfähigkeit gegeben sein (10 t Achslast).

Die Abfallentsorgung kann über die geplante Erschließungsstraße (Durchfahrtsstraße) erfolgen, sofern die genannten Vorgaben eingehalten werden.

Die Seitenstraßen mit Wendehämmern entsprechen augenscheinlich nicht den genannten Vorgaben und können daher nicht mit dem Abfallsammelfahrzeug angefahren werden. Die Abfallbehälter sind an der Durchfahrtsstraße bereitzustellen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Hinsichtlich der geplanten Mehrfamilienhäuser ist mit einem erheblichen Platzbedarf für die Abfallbehälter zu rechnen. Die genaue Anzahl und Größen sind davon abhängig, inwieweit Abfallbehälter einzeln oder gemeinsam genutzt werden. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Bereitstellung zur Leerung ist vorzusehen.

GEMEINDERAT

Die Wendehämmer wurden inzwischen in der Erschließungsplanung im Detail untersucht und die Planung geringfügig angepasst. Die Abfalltonnen können somit auch in den Seitenstraßen abgeholt werden.

Für die Mehrfamilienhäuser sind im Bereich der „Na“-Fenster ausreichend Flächen für Müllräume vorgesehen.

2.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

VORTRAG BÜRGERMEISTER

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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.

GEMEINDERAT

Bestehende Anlagen sind nicht betroffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die weitere Erschließungsplanung wird mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abgestimmt.

2.3 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG

VORTRAG BÜRGERMEISTER

Gegen die o. g. Änderung besteht unsererseits kein Einwand.

In diesem Bereich befinden sich Leitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co KG.

Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen der ESB in diesem Bereich geplant. Über weitere Ausbauplanungen und Ausbautermine bitten wir Sie uns auf dem Laufenden zu halten.

GEMEINDERAT

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die weitere Erschließungsplanung wird mit der Energienetze Bayern GmbH & Co KG abgestimmt.

2.4 Kreisbrandinspektion Landkreis Passau

VORTRAG BÜRGERMEISTER

Zur Beteiligung im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwaig X“ besteht, mit der aufgeführten Begründung gem. § 2a BauGB – Teil 2 vom 07.08.2024 den abwehrenden Brandschutz betreffend, „Einverständnis“.

Es werden keine weiteren Forderungen oder Anmerkungen vorgebracht.

GEMEINDERAT

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Bayernwerk Netz GmbH Vilshofen

VORTRAG BÜRGERMEISTER

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungs-einrichtungen. Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. 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. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. 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 DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung 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.

Kabelplanungen Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, 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 Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- 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 der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis 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. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Transformatorenstation Je nach Leis-

tungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, dass durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

GEMEINDERAT

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die weitere Erschließungsplanung wird mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt.

2.6 Regierung von Niederbayern

VORTRAG BÜRGERMEISTER

Die Gemeinde Aldersbach beabsichtigt den genannten Bebauungsplan aufzustellen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung am Hauptort der Gemeinde zu schaffen. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung genommen:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Nach LEP 3.1 Abs. 1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Nach LEP 7.2.5 Abs. 3 (Grundsatz) sollen Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen und Nutzungen, die hochwasserempfindlich sind oder den Hochwasserschutz in nicht nur geringfügiger Weise beeinträchtigen, freigehalten werden.

Bewertung der Planung:

In der Gemeinde Aldersbach wurde in der letzten Dekade eine deutlich wachsende Bevölkerungsentwicklung festgestellt. Die Bevölkerung hat von 2013 bis 2023 um rund 4% zugenommen. Für die Zukunft bis 2033 wird vom Landesamt für Statistik eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung angenommen. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob das Baugebiet möglicherweise nicht etwas überdimensioniert ist. Der Gemeinde wird daher dringend empfohlen, die demographische Entwicklung und die Nachfrage im Blick zu behalten (LEP 3.1 Abs. 1). Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass den Planunterlagen kein Bedarfsnachweis im Sinne der „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ beiliegt.

Positiv zu werten ist, dass das städtebauliche Konzept eine Vielzahl von verschiedenen Bautypen vorsieht, die auch unterschiedliche Bevölkerungsgruppen ansprechen kann. Insbesondere die Alterung der Gesellschaft und die steigende Anzahl kleinerer Haushalte bringt geänderte Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt mit sich. Bis 2033 soll nach der Bevölkerungsvorausberechnung die Gruppe der 65-Jährigen oder älteren Bürger um 37,5% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbene Gruppe der 18- bis unter 40-Jährigen („junge Familien“) soll hingegen um rund -12,6% abnehmen. Durch die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien den Entwicklungen des demographischen Wandels entgegen steuern zu wollen, kann keine nachhaltige Strategie sein, da damit die - schon abgelaufene und weiter fortschreitende - Alterung der Gesellschaft nicht aufgehalten werden kann. So ist das Durchschnittsalter in Aldersbach von 43,3 (2013) auf 45,0 Jahre (2023) gestiegen und soll 2033 bereits 46,9 Jahre betragen.

Darüber hinaus sind in den Planunterlagen keine Informationen enthalten, ob die Gemeinde Instrumente zum Entstehen von Spekulationsflächen (z.B. **Bauverpflichtung**) nutzen will, oder Bauabschnitte, die sich nach der Nachfrage richten, vorgesehen sind (vgl. RP 12 B II 1.4).

Positiv anzumerken ist auch, dass das Plangebiet an die bestehende Siedlung angrenzt und im Flächennutzungsplan schon als Baufläche vorgesehen ist (vgl. LEP 3.2 und LEP 3.3).

In den Planunterlagen ist dargestellt, dass ein Teil des Plangebietes innerhalb eines HQ Extrem liegt. Inwieweit hochwasserangepasste Bauweisen oder andere Maßnahmen vorgesehen sind, um diesem Belang gerecht zu werden, ist nicht ersichtlich (vgl. LEP 7.2.5 Abs. 3).

Zusammenfassung:

Erfordernisse der Raumordnung werden der Planung nicht entgegengehalten.

Es ist aber noch eine Qualifizierung der Planung hinsichtlich des Bedarfs und aktiver Instrumente der Baulandentwicklung angezeigt bzw. anzuraten.

Darüber hinaus sollte die Planung hinsichtlich der Lage im HQ Extrem eng mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmt und angepasste Bauformen entwickelt werden.

GEMEINDERAT

Der Bebauungsplan ermöglicht Baurecht für unterschiedlichste Wohnformen. Von einer betreuten Wohnanlage bis hin zum klassischen Einfamilienhaus finden viele Wohnbedürfnisse Berücksichtigung. Viele Wohnformen (wie. z.B. Geschosswohnungsbau, Betreutes Wohnen) werden dabei erstmalig in der Bauleitplanung berücksichtigt. Die Gemeinde geht davon aus, dass für alle dieser Angebote eine große Nachfrage besteht. Der Vitalitätscheck weist nach, dass es im Hauptort Aldersbach praktisch keinen Leerstand gibt. Die Gemeinde führt eine Warteliste in der aktuell 200 Grundstücksinteressenten gelistet sind. Ein explizierter Bedarfsausweis wird aus den genannten Gründen nicht für notwendig erachtet.

Die Gemeinde ist Eigentümer der Gesamtfläche des Bebauungsplanes. Um das Entstehen von Spekulationsflächen zu verhindern ist vorgesehen in alle Kaufverträge eine Bauverpflichtung mit einer Befristung von 3 Jahren aufzunehmen.

2.7 AELF Passau

VORTRAG BÜRGERMEISTER

Bereich Landwirtschaft

Lt. landwirtschaftlicher Standortkartierung handelt es sich hierbei um eine Fläche von ca. 3,4 ha über durchschnittlicher Ertragsfähigkeit. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Diese Fläche wird langfristig der landwirtschaftlichen Produktion zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit entzogen.

Um Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden, empfehlen wir folgende Maßnahmen:

- Pufferstreifen: Zwischen Bebauung und westlich gelegener landwirtschaftlicher Nutzfläche sollte ein ausreichend dimensionierter Grünstreifen angelegt werden, um Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Bauwerbern zu vermeiden.
- Bepflanzung: Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein regelmäßiger Rückschnitt ist sicherzustellen.

Ferner liegt die überplante Fläche fast vollständig in einem hochwassergefährdeten Bereich. Landwirtschaftliche Nutzflächen weisen im Vergleich zu bebauten Gebieten eine bessere Wasseraufnahmefähigkeit auf. Seite 2 von 2

Durch die Versiegelung von Flächen im Zuge der geplanten Bebauung wird diese erheblich reduziert.

Angesichts der nachweisbaren Zunahme von Starkniederschlagsereignissen, die auf den Klimawandel zurückzuführen sind, weisen wir auf die Problematik der zunehmenden Flächenversiegelung und deren Auswirkungen auf das Oberflächenwasser hin.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird eine Wohnbebauung in hochwassergefährdeten Bereichen grundsätzlich abgelehnt.

Bereich Forsten

Keine Einwände; forstrechtliche Belange werden nicht berührt.

GEMEINDERAT

Die im Westen angrenzende landwirtschaftliche Fläche ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als WA verzeichnet. Eine Bebauung ist mittel- bis langfristig vorgesehen. Ein Pufferstreifen zu einer künftigen Bebauungsfläche wäre nicht sinnvoll und wird deshalb nicht in Betracht gezogen.

Ein Hinweis bezüglich der Pflege von Grundstückseingrünungen gegenüber von landwirtschaftlichen Flächen wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Minimierung der Flächenversiegelung vorgesehen. Jedes Baufeld muss eine eigene Zisterne vorsehen, das restliche Regenwasser wird in einer gemeindlichen Anlage im Untergrund versickert. Es ist somit zu erwarten, dass der Regenwasserabfluss vom Gelände im Vergleich zu einem Maisfeld sehr viel geringer ausfallen wird.

Für das Baugebiet wurden Festsetzungen für eine hochwasserangepasste Bauweise vorgesehen.

2.8 Regionaler Planungsverband Donau-Wald

VORTRAG BÜRGERMEISTER

Keine Einwendungen.

GEMEINDERAT

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.9 Staatliches Bauamt Passau

VORTRAG BÜRGERMEISTER

1. Anbaubeschränkungen:

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahren (freien Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

Bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen etc. mindestens 20 m; bis zu einer stabilen Einzäunung mindestens 7,5 m. Bis zu Lärmschutzanlagen mindestens 20 m. Bis zu einer einfachen Einzäunung mindestens 5 m. Während der Bauphase: Bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen mindestens 10 m. Bis zu Bäumen mindestens 10 m, bis zu Sträuchern mit einem Durchmesser dauerhaften Stammdurchmesser < 8 cm mindestens 7,50 m. Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwall, Elemente und dgl.) sind nicht näher definiert und mit dem Staatlichen Bauamt noch gesondert abzustimmen.

2. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:

Die Bauflächen sind rückwärtig über das gemeindliche Straßennetz zu erschließen. Die Anlage einer neuen öffentlichen Einmündung zur St 2083 wird nicht gestattet.

3. Privatzufahrten

Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

4. Sichtdreiecke

Nicht betroffen.

5. Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

6. Folgekosten:

Gegebenenfalls kann bei erhöhtem Verkehrsaufkommen eine Linksabbiegespur erforderlich werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen einschließlich der Ablösekosten im Zusammenhang mit den Anbindungen an die Staatsstraße 2083, welche zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund verkehrlicher Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Verkehrsaufkommen), oder Erschließung notwendig werden, von der Gemeinde zu tragen sind.

7. Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikanlagen:

Im Rahmen geplanter Vorhaben ist auszuschließen, dass es zu einer Gefährdung durch Blendwirkung für den Verkehr der St 2083 kommt.

Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Verkehrsentwicklung einzuhalten.

GEMEINDERAT

Das Anbauverbot wurde im Nachgang mit der Behörde auf 12 m reduziert – eine Änderung der dafür vorgesehenen Flächen ist deshalb nicht notwendig.

Es ist nicht vorgesehen, Abwässerung und Oberflächenwasser auf die Staatsstraße und deren Entwässerungsanlagen abzuleiten.

In die Hinweise des Bebauungsplanes wird ein Vermerk aufgenommen, dass PV-Anlagen so auszuführen sind, dass es nicht zur Blendwirkung kommen kann.

Vom Büro Geoplan wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet und daraus für die Bebauung Fesetzungen abgeleitet, die den Schutz der Bewohner vor schädlichen Schalleinwirkungen möglichst gering halten wird.

2.10 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

VORTRAG BÜRGERMEISTER

Überschwemmungsgebiet, Starkregen

Im Bereich des zu bebauenden Areals können grundsätzlich Überschwemmungen auftreten, die auf Grund eines Hochwassers des Aldersbachs (Gew. III) oder durch wildabfließendes Wasser bei Starkregen entstehen. Die Hochwassersituation wurde daher in einer Starkregenanalyse durch das Ingenieurbüro Wagmann Ingenieure GmbH untersucht; die Ergebnisse wurden in Form eines Berichts den Antragsunterlagen beigelegt. Demnach ergibt sich insbesondere durch folgende Szenarien eine Überschwemmungsgefahr:

- Hochwasser des Aldersbachs (größer HQ100)
- Einstau bei Starkregenereignissen im Bereich des Straßendamms der St2083 und Abt-Zanker-Straße
- Wild abfließendes Wasser bei Sturzflutenereignissen

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht soll die Gefährdungslage bei der Planung in Form einer hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt werden. Konkret empfiehlt sich bei den einzelnen Bauobjekten ein deutliches Höhersetzen der Rohgeschossoberkante (einschl. Kellerlichtschächte) gegenüber dem Urge-lände von mind. 0,50 m. Die Abflusswege dürfen nicht zum Nachteil Dritter verändert werden. Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.

Trotz der weitgehenden Hochwasservorsorge bleibt immer das Restrisiko, dass besonders schwere Hochwasserereignisse (größer HQ100) zu Überschwemmungen und somit zu Schäden führen.

Niederschlagswasser

Die Erschließung im Trennsystem wird begrüßt. Jedoch liegt bislang kein Wasserrecht für die Niederschlagswasserbeseitigung vor.

GEMEINDERAT

Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage von 30 cm über Bordsteinkante wird auf 50 cm über Urge-lände geändert. Ein Vermerk zur Ausführung der Kellergeschosse und Lichtschächte wird in die textli-chen Festsetzungen aufgenommen.

Das Wasserrechtsverfahren ist derzeit in der Ausarbeitung.

2.11 Stadt Vilshofen an der Donau

VORTRAG BÜRGERMEISTER

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur oben genannten Bauleitplanung werden seitens der Stadt Vilshofen an der Donau keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

GEMEINDERAT

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.12 Landratsamt Passau, Sachgebiet 53, Wasserrecht

VORTRAG BÜRGERMEISTER

Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 – 8 BBodSchV zu beachten.

Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

GEMEINDERAT

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.13 Landratsamt Passau, Technischer Umweltschutz

VORTRAG BÜRGERMEISTER

Keine Äußerung, keine Bedenken und Anregungen.

Da im Bereich der beabsichtigten Wohnbebauung teilweise erhebliche Überschreitungen der höchstzulässigen Immissionsrichtwerte der DIN-Norm 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) prognostiziert wurden und südlich der Staatsstraße St 2083 nach intensiver Prüfung keine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand oder eines –walls zu realisieren war stellt der vom Ingenieurbüro GeoPlan im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Nr.2205056 vom 15.10.2024 erarbeitete Kompromiss zum Schallimmissionsschutz die beste umsetzbare Alternative zur Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung und zur Gewährleistung eines gewissen Lärmschutzes dar.

GEMEINDERAT

In der Planung ist eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form eines Walles/Lärmschutzwand vorgesehen. Zusammen mit der städtebaulichen Anordnung konnte eine Optimierung des Schallschutzes erreicht werden.

2.14 Landratsamt Passau, Sachgebiet Wasserrecht

VORTRAG BÜRGERMEISTER

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwaig X“ der Gemeinde Aldersbach liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, sodass es von der Unteren Wasserrechtsbehörde – Bereich „Überschwemmungsgebiete“ keine Bedenken gibt.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde erfolgt eine gesonderte Rückmeldung.

GEMEINDERAT

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.15 Landratsamt Passau, Sachgebiet 72, Städtebau

VORTRAG BÜRGERMEISTER

Aus städtebaulicher Sicht gibt es grundsätzlich keine Einwendungen gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwaig X“, wenn folgendes noch berücksichtigt bzw. klargestellt wird:

- 1.: Zu C 1.2.1. Dachform und Dachdeckung und 1.2.2. Gauben, Zwerchgiebel bei I+D: Bei einem Pultdach ist auch die Festsetzung einer firstseitigen Wandhöhe erforderlich. Will man den Bautyp I+D mit Dachaufbauten zulassen, so sollte aus funktionaler und gestalterischer Sicht eine Mindestdachneigung von 30° festgesetzt werden. Die max. Dachneigung beträgt derzeit 22° und ist für den Bautyp I+D nicht ausreichend.
- 2.: Zu C 1.2.5. Grenzwände: Die Ausführung der Grenzwände als Schildwände, die 30 cm über Dach geführt werden müssen, wird problematisch gesehen. Die max. zul. mittl. Wandhöhe von 3.00 m für Grenzgarage wird dadurch relativ schnell überschritten. Der Sinn dieser Festsetzung kann aber auch aus brandschutztechnischer und gestalterischer Sicht nicht nachvollzogen werden.
- 3.: Zu C 1.2.6. Höhenbezug / Wandhöhe: Diese Festsetzung ist nicht eindeutig, da die Lage Bordsteinoberkante (z.B. Mitte Grundstück) nicht festgesetzt ist. Die Festsetzung widerspricht sich auch mit der unter A 2.4 festgesetzten Wandhöhe, die sich auf das natürliche Gelände bezieht. Dies ist noch klarzustellen.
- 4.: Zu C 1.3. Zahl der Wohneinheiten: Die max. Wohneinheiten sollten auch für diejenigen Parzellen, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, festgesetzt werden.
- 5.: Zu C 1.5.2. Stellplatznachweis: Für die Einfamilien – und Reihenhäuser sollten jeweils zwei Stellplätze, für den Geschosswohnungsbau, ab einer Wohnungsgröße von 50 m² 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt werden.
- 6.: Zu C 1.6.1.2 Höhe: Es ist noch klarzustellen für welche Bereiche die Höhenbegrenzung der Zäune im Bereich von Sichtdreiecken gelten („Einmündungen an Straßen des überörtlichen Verkehrs angrenzen“?).
- 7.: Zu A 3.3 Baugrenze: Aus städtebaulicher Sicht sind die sehr eng gefassten Baugrenzen grundsätzlich sehr positiv zu bewerten, da dadurch einfache und kompakte Baukörper vorgegeben werden. In der Realität wird dies aber nicht funktionieren, da mit dem geplanten Konzept sich relativ schnell Terrassenüberdachungen, Balkone und Wintergärten wohl außerhalb der Baugrenzen befinden würden und dadurch Befreiungen notwendig werden. Die Größe der Baufenster sollte daher nochmals überdacht bzw. überplant werden.

GEMEINDERAT

Zu 1.: Für die Dachneigung Pultdach ist eine zulässige Dachneigung angegeben, die Firsthöhe somit definiert. Beim Haustyp I+D wird die Dachneigung auf max. 30° geändert.

Zu 2.: Die Festsetzung zu den Grenzwänden entfällt ersatzlos.

Zu 3.: Die Festsetzung der Wandhöhe wird künftig auf die natürliche Geländeoberkante bezogen (siehe auch Abwägung Wasserwirtschaftsamt)

Zu 4.: Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten wird auch auf die Grundstücke für den Geschosswohnungsbau erweitert.

Zu 5.: In die Festsetzungen wird folgende Regelung aufgenommen: Für Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser sind 2 Stellplätze vorzusehen. Für Wohnungen in Wohnanlagen und für Einliegerwohnungen ist unter 50 m² Wohnfläche ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnungen in Wohnanlagen und für Einliegerwohnungen sind über 50 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Gebäude mit Altenwohnungen oder Altenwohnheime gelten die Regelungen der GaStellV.

Zu 6.: Im Bereich der Einmündungen der Stichstraßen in die HAUPTerschließung und im Bereich der Einmündung der HAUPTerschließungsstraße in die Abt Zanker Straße sind im Bereich der Sichtdreiecke nur Zäune mit einer Höhe von 80 cm zulässig.

Zu 7.: Die Baufenster werden wo städtebaulich sinnvoll und möglich noch erweitert sowie Festsetzungen zu Wintergärten, Balkonen und Überdachungen ergänzt.

2.16 Landratsamt Passau, Kreisstraßenverwaltung

VORTRAG BÜRGERMEISTER

Es wird keine Äußerung abgegeben.

GEMEINDERAT

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.17 Landratsamt Passau, Fachreferat für Naturschutz und Landschaftspflege
--

VORTRAG BÜRGERMEISTER

1.: Die textlichen Festsetzungen dürfen keine textlichen Hinweise beinhalten, die Hinweise sind zwingend von allen Festsetzungen zu trennen. Wiederum wird angeregt die textlichen Hinweise Nr. 5 „Schutz der heimischen Insekten / Immissionsschutz Beleuchtung“ und Nr. 7 „Insektenfreundliches Aldersbach“ in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

2.: Die Festsetzung Nr. 1.6.1 „Zäune“ soll um das Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteilen ergänzt werden, z. B. Verbot von Sockelmauern bei Zäunen. Einfriedungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere (Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien) mit einem Mindestabstand von 20 cm vom Boden auszuführen. Die Zaunpfosten sind nur durch punktuelle Fundamentierungen zu befestigen.

3.: Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist nicht ausreichend, es fehlen 277 WPs. Im Umweltbericht Kap. 8.3 fehlt die Aussage, ob die Ausgleichsfläche sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Eine dingliche Sicherung ist nur entbehrlich, wenn Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken staatlicher oder kommunaler Träger stattfinden.

4.: Kap. 3.5.1 im Umweltbericht ist zum Thema Feldlerche noch zu ergänzen. Zu der Erfassung sind Angaben zu machen z. B. wie viele Begehungen, zu welchen Zeiten, zu welcher Witterung, durchgeführt wurden.

5.: Mit der Lage der Ausgleichsfläche besteht kein Einverständnis.

6.: Die Ausgleichsfläche wird hier wegen Immissionsschutzregelungen (Lärm) eingezwängt. Die Gemeinde trägt für diese Flächen dann die Verkehrssicherungspflicht (Astbruch, Sturmholz usw.). Es sind hier Großbäume geplant als Bäume 1. Ordnung bezeichnet man Bäume, die eine Endhöhe von 20-40 m erreichen können. Die PV-Anlage auf dem Haus Anwesen Fl.-Nr. 312/3 Gmkg. Aldersbach (Nebengebäude zum Haus Nr. 13) wird dann verschattet.

7.: Es wird empfohlen die Ausgleichsflächen vernünftig durchzuplanen. Eine extensive Streuobstwiese neben der Pörndorfer Straße (St 2083) in Abwechslung mit mesophilen Hecken (B112) wäre wünschenswert. Eine extensive Streuobstwiese wäre auch neben dem geplanten Spielplatz eine Bereicherung für die Kinder, evtl. mit Insektenhotel und Umweltbildung. Es wird darauf hingewiesen, dass Streuobst in Ausgleichsflächen auch später Totholz, Abplatzungen, Höhlen beinhalten darf. Totholz, Abplatzungen und Höhlen in Bäumen bieten Lebensraum für zahlreiche Insekten, Vögel und andere Tiere. Diese Elemente tragen zur Biodiversität bei und sind daher auch in Ausgleichsflächen von großer Bedeutung. Bei der Pflege von Streuobstbeständen sollte darauf geachtet werden, dass solche natürlichen Strukturen erhalten bleiben, um die ökologische Funktion der Flächen zu unterstützen.

8.: Für die autochthonen Hecken (B112) gilt das Vorkommensgebiet 6.1. Falls die extensiven Wiesenflächen durch mittels Mahdgutübertragung aus Spenderflächen erstellt werden, ist dies durch eine Umweltbaubegleitung zu dokumentieren und an die uNB zu melden.

GEMEINDERAT

Zu 1.: Die textlichen Hinweise werden in die „Hinweise“ übernommen. Eine Notwendigkeit der Übernahme der Hinweise Nr. 5 und Nr. 7 in die Festsetzungen wird nicht gesehen.

Zu 2.: Die Anregung bzgl. tiergruppenschädlicher Anlagen wird in die Hinweise aufgenommen.

Zu 3.: Die fehlenden WP werden im Rahmen des Bebauungsplanes noch nachgewiesen. Ein Vermerk über die Besitzverhältnisse und zur dinglichen Sicherung wird ergänzt.

Zu 4.: Die Inhalte der Ortsbegehungen und deren Aufnahmen werden in den Unterlagen ergänzt. Hinsichtlich der Feldlerche wurden keine Sichtungen festgestellt. Ersatzlebensbereiche sind im direkten Umfeld vorhanden und können zur Lebensraumsicherung beitragen.

Zu 5.: Eine Abstimmung mit der UNB bezüglich der Ausgleichsfläche wird vorgenommen.

Zu 6.: Die Verwendung des Lärmschutzwalls als Ausgleichsfläche wird weiter im Verfahren als sinnvoll erachtet. Zu einem ist hier eine kontinuierliche Pflege gegeben und auch die Entwicklung der Vorhabensfläche kann von der Gemeinde Aldersbach gesteuert werden. Für die nachfolgende Erschließung wirkt die Verwendung des Lärmschutzwalls auch kostenmindernd. Eine mögliche Verschattung wird final geprüft.

Zu 7.: Die Integration einer Streuobstwiese als zusätzlicher Ausgleich wird geprüft. Die Anreicherung der Ausgleichsfläche wird im Rahmen der Grünordnungsplanung ergänzt, so ist gesichert, dass die Maßnahmen auf der Vorhabenfläche Eingang in die Umsetzung finden.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Umweltbaubegleitung wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes benannt.

2.18 Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht
--

VORTRAG BÜRGERMEISTER

Die geplante Einleitung/Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers aus diesem Gebiet über ein Retentionsbecken ist eine Gewässerbenutzung (§ 9 Abs. 1 WHG) und bedarf gem. § 8 WHG einer Erlaubnis.

Vor Erteilung dieser Erlaubnis ist u. E. eine gesicherte Erschließung nicht gegeben.

Zur Prüfung und Erteilung einer gehobenen Erlaubnis ist ein förmliches Verwaltungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, das erfahrungsgemäß längere Zeit in Anspruch nimmt. Eine Neuerteilung einer gehobenen Erlaubnis ohne Durchführung eines solchen förmlichen Verwaltungsverfahrens ist nicht möglich. Auch müssen vor Antragstellung in der Regel die notwendigen Planunterlagen erst in Auftrag gegeben werden und gefertigt werden. Die Planunterlagen sind in 4-facher Ausfertigung bei uns vorzulegen (vgl. auch „Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren“ -WPBV-)

Es wird deshalb angeraten, die Erteilung der o.g. wasserrechtlichen Erlaubnis rechtzeitig vor Inkraftsetzen des Bebauungsplans zu beantragen. Bitte kalkulieren Sie den Zeitaufwand sowohl der Planung als auch des Wasserrechtsverfahrens ein.

Auf das Rundschreiben des Landratsamtes Passau – Bauamt- vom 28.11.2013 an die Gemeinden des Landkreises Passau wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

GEMEINDERAT

Das Büro Schönbuchner ist mit der Erstellung eines Wasserrechtsverfahrens beauftragt und erarbeitet derzeit diese Unterlagen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Prüfung und Abwägung einschließlich der aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen zu.

Zugleich wird vom Gemeinderat

a) der neue Entwurf vom 29.01.2025 gebilligt

und

b) die Gemeindeverwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher und rechtlicher Belange vorzunehmen (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Bau-gesetzbuch)

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
persönliche Beteiligung:	0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.

Siegel



Aldersbach, den 30.01.2025


.....
Unterschrift