

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## GADEN SÜD

STADT

ABENSBERG

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE  
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Abensberg  
Stadtplatz 1  
93326 Abensberg

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

PLANUNG:

**K o m P l a n**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
E-Mail info@komplan-landshut.de

\_\_\_\_\_

Stand: 15.05.2023

Projekt Nr.: 21-1379\_BBP





## ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit durch die Stadt Abensberg beschlossen.

Mit der Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes „Gaden Süd“ im Ortsteil Gaden sollen Flächen zwischen zwei bereits bestehenden Siedlungseinheiten entwickelt und als kompakte Siedlungsfläche in zentraler Lage mit einer eigenständigen Verkehrserschließung und Eingrünung geplant werden. In vorliegender Situation werden Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet sowie für gemischt nutzbare Flächen in einem Mischgebiet bereitgestellt. Zudem sollen Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich sozialer Einrichtungen wie einem Seniorenzentrum oder einer Kinderbetreuungseinrichtung geschaffen werden.

Durch die Stadt Abensberg wurde eine Wohnraumbedarfsanalyse beauftragt (LARS Consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH, Memmingen, Stand 28.06.2022, siehe Anlage 1 zur Begründung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 33), deren Fazit wie folgt lautet:

Die Stadt Abensberg verzeichnete in den vergangenen zehn Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung. Im Jahr 2019 lag die Bevölkerung laut dem Landesamt für Statistik bei ca. 14.000 EW, so war der Anstieg auf ca. 14.198 EW (Stadt Abensberg) um 198 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner im Vergleich zum Vorjahr besonders deutlich. Der Zuwachs ist auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen. Der jüngste Nachfragedruck nach Wohnraum ist dementsprechend besonders deutlich spürbar. Dies wird auch durch die der Kommune vorliegende Interessentenliste an Bauplätzen bestätigt. Diese Liste speist sich aus örtlichen sowie überörtlichen Bauwilligen.

Die verkehrsgünstige Lage der Stadt Abensberg trägt dazu bei, dass die Gemeinde vermehrt als gut erschlossener Wohnort im Nahverknüpfungsbereich der Oberzentren Ingolstadt, Landshut und Regensburg entdeckt wird. Der Landkreis Kelheim mit Abensberg zählt zur Metropolregion München und profitiert von den besten wirtschaftlichen Voraussetzungen und dem Bevölkerungszuwachs.

Der prognostizierte Bedarf an Wohnbauflächen übersteigt mit einer Fläche von ca. 13 ha Innenentwicklungspotentialen, die gegebenenfalls in den kommenden Jahren aktivierbar sein werden.

Der Erwerb von geeigneten Flächen stellt sich im Gemeindegebiet der Stadt Abensberg, trotz vieler Bemühungen, insgesamt als sehr schwierig dar. Immissionsschutzauflagen, der hohe Erschließungs- bzw. Kostenaufwand einer Wohnbauflächenentwicklung, umweltbezogene Ausschlusskriterien oder Schwierigkeiten beim zusammenhängenden Grunderwerb durch Eigentumsverhältnisse stellen die Stadt vor Herausforderungen. Der erhebliche Nachfragedruck im gesamten Gemeindegebiet soll daher zeitnah durch gezielte bzw. gebündelte Flächenentwicklungen abgefangen werden.

Festzustellen ist allerdings, dass die Siedlungsdichte mit 22,15 WE/ha im Vergleich relativ gering ist. Im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden sollte bei den zukünftigen Gebietsausweisung auf angemessene Dichte und entsprechende Wohntypologien geachtet werden.

Mit dem geplanten Baugebiet „Gaden Süd“ sollen ergänzende und dringend benötigte Wohnbauflächen mit einem vielfältigen und zeitgemäßen Wohnnutzungskonzept entstehen, die den Ortsteil weiter stärken werden.

## VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ wurde am 31.08.2021 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ in der Fassung vom 04.07.2022 wird in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022 das Vorentwurfsverfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ in der Fassung vom 12.12.2022 erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 15.03.2023 bis 19.04.2023.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am 15.05.2023.

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange werden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bund Naturschutz - Kreisgruppe Abensberg,
- Bayerisches Landesamt für Umwelt,
- Deutsche Post AG,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Telefónica Germany GmbH & OHG,
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG,
- Handwerkskammer,
- Industrie- und Handelskammer,
- Regionaler Planungsverband – Region 11 Regensburg
- Stadtwerke Abensberg
- Vodafone Kabel-Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband-Wasserversorgung Biburger Gruppe
- Landratsamt Kelheim
  - Abteilung Bauplanungsrecht
  - Abteilung Städtebau
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz
  - Abteilung Feuerwehrwesen
  - Abteilung Kreisstraßenverwaltung
  - Abteilung Abfallwirtschaft staatlich
    - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Abfallwirtschaft kommunal
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern
  - Höhere Landesplanung
  - Gewerbeaufsicht

## BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kelheim,
- Artenschutzkartierung,
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt,
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete,
- Altlastenkataster Kelheim,
- Umweltatlas Bayern,
- Rauminformationssystem Bayern,
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz,
- Bayernatlas,
- Bayernviewer Denkmal,
- Landesentwicklungsprogramm Bayern,
- Regionalplan Region Landshut,
- eigene Kartierungen und Erhebungen.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Grünordnerische Aussagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes,
- Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan,
- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Zusammenfassung der Ergebnisse, Büro Flora+Fauna Partnerschaft, Regensburg, Stand: Dezember 2022,
- Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan "Gaden - Süd" der Stadt Abensberg, Büro BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Stand 27.01.2023,
- Geotechnischer Untersuchungsbericht, Büro Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH, Regensburg, Stand 13.10.2020
- Erläuterungsbericht zur Abwasserbeseitigung Siedlungsentwicklung Gaden Süd sowie Lage-plan Niederschlagswasserbeseitigung, S2 BERATENDE INGENIEURE Stelzenberger, Scholz & Partner, Barbing, Stand 08.03.2023
- Altlastenuntersuchung, TAUW GmbH, Regensburg, Stand: 03.02.2021

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf Boden/ Fläche, auf Wasser, auf Klima und Luft, auf das Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie auf Kultur- und Sachgüter im Zuge der Neuaufstellung geprüft.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen;
- Verlust des vorhandenen Freiraums;
- Erhöhung von Verkehrsemissionen durch Anlieger (Luftschadstoffe, Lärm);
- Bereitstellung attraktiver Wohnbereiche und Mischgebiete.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Störungen durch Lärm, Erschütterungen;
- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (Acker, Grünland);
- Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen;
- Neuschaffung von Lebensräumen durch ökologische Ausgleichsflächen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung;
- Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen;
- Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Schaffung von Grünflächen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt positiv** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

- Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung;
- Veränderung der Untergrundverhältnisse;
- Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung;
- Veränderung der Bodennutzung (Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit);
- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen;
- Verringerung von Erosion auf den Ackerflächen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Gebietsabflussbeschleunigung;
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung;
- Entstehung von Abwasser;
- eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen;
- Reduzierung Düngemiteleintrages ins Grundwasser;
- Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers, durch Planung eines Graben-/ Muldensystems in den natürlichen Wasserkreislauf.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

- Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades;
- Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand sowie Bautätigkeit;
- Wegfall der Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung;
- Anlage kleinklimatisch wirksamer Grünflächen und Gehölzpflanzungen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper;
- visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen;
- Ein- und Durchgrünung mittels standortgerechter Gehölzstrukturen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege;
- keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich auf das Schutzgut Boden/ Fläche. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter stellen sich bedingt negativ bis positiv dar.

## ALTERNATIVENPRÜFUNG

### Standortalternativen

Die Stadt Abensberg hat weder am Standort Gaden noch in anderen Ortsteilen alternativ vergleichbare Flächen für eine derartige Entwicklung zur Verfügung (siehe auch Wohnraumbedarfsanalyse Stadt Abensberg (LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH, Memmingen, Stand 28.06.2022, Anlage 1 der Begründung zum Deckblatt Flächennutzungsplan). An anders prädestinierten Standorten ist zudem keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben. Aus diesem Grund wurde auf eine flächendeckende Alternativenprüfung verzichtet.

## ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan *Gaden Süd* die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Stadt Abensberg ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

## BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 08.08.2022 bis 16.09.2022 statt.

### Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen oder Einwände erhoben:

- Einwander 1 vom 10.09.2022

#### **Stellungnahme:**

Ich möchte als Einwohner des Ortsteils Gaden hiermit eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Gaden Süd“ abgeben:

Ich bin Landwirt und mein landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich im Ortsteil Gaden direkt gegenüber dem geplanten neuen Baugebiet. Ich bin derzeit noch Eigentümer des Feldes, das durch den Bebauungsplan in Bauland umgewandelt werden soll und über das ich einen Kaufvertrag mit aufschiebender Bedingung geschlossen habe. Während der Vertragsverhandlungen zum Grundstücksverkauf habe ich betont, dass es mir wichtig ist, dass das westliche Ende des Feldes zunächst unbebaut bleibt. Dafür habe ich mir vier Baugrundstücke ausgenommen und während der Verhandlungen gesagt, dass ich auf der vorderen westlichen Ecke unbebautes Land mit einer Streuobstwiese o.Ä. für meine Familie und meinen Hof erhalten möchte. Im Laufe der Verkaufsverhandlungen wurden mir verschiedene Pläne mit dem Baukonzept vorgelegt. Dabei habe ich aber auf keinem der Pläne gesehen, dass am westlichen Ende, entgegen meiner Vorstellungen, eine Straße eingeplant werden soll. Erst durch die Bekanntmachung der Stadt und die Auslegung des geplanten Bebauungsplans habe ich erfahren, dass die zweite Zufahrtsstraße zum Plangebiet durch die Grundstücke, die ich für mich und meine Familie behalten wollte, führt. Daraufhin habe ich den letzten Plan noch einmal angesehen, der an der westlichen Seite zwei Striche enthält, die angeblich eine Straße darstellen sollen, was für mich aber als Laien und ohne Beschriftung oder Planlegende nicht erkennbar war. Einer Baugenehmungseinfahrt an eingezeichneter Stelle am Ortsausfahrtschild stimme ich in keinster Weise zu.

Für mich als Landwirt mit einem landwirtschaftlichen Betrieb ist es wichtig, eine Zufahrt zu meinem Hof zu behalten, die nicht durch den Verkehr der nun geplanten gegenüberliegenden Zufahrtsstraße beeinträchtigt wird. Auch als Familienvater möchte ich meine Familie und vor allem meine Kinder nicht der Verkehrsbelastung durch die gegenüberliegende Straße aussetzen. Ich bitte Sie dies im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Einwander 1 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Abensberg bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und würdigt die vorliegenden Aussagen wie folgt:

Zunächst ist aus verkehrlicher Sicht festzuhalten, dass eine Gebietsentwicklung in dieser Größenordnung, definitiv über zwei Zufahrten als öffentliche Verkehrserschließung an das vorhandene Verkehrsnetz im Bereich des Ortsteiles Gaden anzubinden ist. Die zu erwartende Verkehrsfrequenz erfordert hierfür in jedem Fall eine entsprechende leistungsfähige Anbindung.

Mit der vorliegenden Planung wird dabei einerseits eine Haupteerschließung aus Richtung Süden mit Ausbildung eines Kreuzungsbereiches auf der Kreisstraße mit Abbiegespur im baulichen Außenbereich angeordnet. Darüber hinaus findet mit der 2. Verkehrsanbindung im Westen eine verkehrliche Vernetzung zum Innenbereich des Ortsteiles statt. Somit kann im Ergebnis eine ausreichende und leistungsfähige Verkehrserschließung stattfinden. Dies wird auch durch die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden bestätigt. Darüber

hinaus ist aus Verkehrssicherheitsgründen eine weitere Anbindung im Außenbereich mit den damit verbundenen Anforderungen und Auflagen nicht möglich.

Festzuhalten ist darüber hinaus, dass die Nutzung sowie verkehrliche Anbindung der betreffenden landwirtschaftlichen Hofstelle auf Fl.Nr. 2780 im Ortsteil Gaden, durch die innerörtliche Verkehrsanbindung in keinster Weise beeinträchtigt wird. Hier gilt uneingeschränkter Bestandsschutz und die Zufahrt zum neuen Baugebiet löst hier auch keine negativen Beeinträchtigungen aus.

Ungeachtet dieser fachlichen Einschätzungen und Beurteilungen, hat am 25.11.2022 zwischen den Investoren des geplanten Siedlungsgebietes sowie dem Landwirt, ein erneutes Abstimmungsgespräch stattgefunden mit dem Ergebnis, dass nun nach nochmaliger Erläuterung der Planung, uneingeschränkt Einverständnis mit der vorliegenden Gebietsentwicklung besteht.

Änderungen oder Ergänzungen in der Planung sind daher in dieser Hinsicht nicht relevant.

- Einwender 2 vom 12.09.2022

**Stellungnahme:**

Wir möchten hiermit zu dem von der Stadt Abensberg derzeit ausgelegten Bebauungsplamentwurf für das Baugebiet „Gaden Süd“ Stellung nehmen und bitten darum folgende Einwendungen bei der Abwägung im Rahmen der Bauplanaufstellung zu berücksichtigen:

1. Größe und Umfang des Neubaugebiets

Zunächst möchten wir als Einwohner des Ortsteils Gaden darauf hinweisen, dass hier derzeit nur wenige hundert Einwohner leben und unser Ortsteil einen schönen und ruhigen dörflichen Charakter aufweist. Die Bautätigkeit in unserem Dorf war in den letzten Jahrzehnten von einem moderaten und angemessenen Wachstum geprägt, der den dörflichen Charakter nicht gefährdet hat. Nun soll unser Dorf nach dem vorliegenden Bebauungsplamentwurf bezogen auf die Fläche und auf die Einwohnerzahl wohl innerhalb kürzester Zeit mehr als verdoppelt werden. Dafür soll eine in den letzten Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzte Fläche von einer Größe von 82.000 qm komplett versiegelt und damit der landwirtschaftlichen Nutzung und der Natur entzogen werden. Ob ein solch großes Baugebiet in unserem kleinen Ortsteil und auch gemessen am Wachstum von Abensberg in den letzten Jahren vor allem unter Berücksichtigung der den anderen geplanten neuen Baugebiete (wie z.B. in Schwaighausen) tatsächlich erforderlich ist, darf zumindest bezweifelt werden.

2. Lärmschutz der Bestandsanwohner

Zum Lärmschutz der bestehenden Häuser und die Belastung auf deren Einwohner durch den zunehmenden Verkehr von über 100 Häusern mit 400 neuen Einwohner und einem Kindergarten und einem Seniorenzentrum steht in der Begründung zum Bebauungsplamentwurf nur sehr kurz ausgeführt, dass die von den planbedingten Mehrbelastungen betroffenen Anwohner unmittelbar an einer Kreisstraße und einem Zubringer zur B16 wohnen und daher Verkehrslärm gewohnt sind. Dies ist allerdings nicht der Fall. Auf der KEH 7 fahren derzeit sehr wenige Autos und es ist davon auszugehen, dass die Planung eines Neubaugebiets mit über 100 Häusern eine deutliche Verkehrsmehrbelastung mit sich bringen wird. Dies gilt umso mehr, als in dem Plangebiet auch eine Kindertagesstätte, ein Seniorenzentrum und Gewerbe geplant ist. Zusätzlich zum An- und Abfahrtsverkehr von mehr als hundert Wohnparteien ist also auch mit einem beträchtlich erhöhten Verkehrsaufkommen durch Eltern, die ihre Kinder bringen und abholen, Besucher der in dem Seniorenzentrum wohnenden Personen und aller Personen, die in den beiden sozialen Einrichtungen und in den Gewerbeeinrichtungen arbeiten, zu rechnen. Genau hier soll nun von Westen her vor dem Ortausgangsschild die Hauptzufahrt in das Baugebiet führen!!! Die Aussage, dass die Anwohner der Hörlbacher Straße Verkehrslärm gewohnt seien, da sie an einem Zubringer zur B16 wohnen, kann so nicht hingenommen werden.

Der Großteil der Anwohner der Hörlbacher Straße hört bei normalen Wind- und Wetterverhältnissen nichts von der B16 und wohnt auch weit genug von der Auffahrt der B16 weg, um dadurch nicht stark belastet zu sein. Der einzige Verkehrslärm, der derzeit Einfluss auf uns Anwohner der Hörlbacher Straße hat, ist eben der Lärm der KEH 7, auf der derzeit allerdings nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen herrscht, das es sich um eine relativ gering befahrene Straße handelt, da diese nur für wenige umliegende Dörfer Bedeutung hat, wenn deren Einwohner nach Abensberg fahren. Es ist allerdings davon auszugehen,

dass der Verkehr auf der Hörlbacher Straße durch das geplante Baugebiet stark zunehmen wird.

### 3. Straßenplanung

Die Verkehrsplanung innerhalb des geplanten Baugebiets würde zu einer zusätzlichen deutlichen Zunahme des Verkehrs an unserem Grundstück führen. Als Eigentümer des Anwesens Hörlbacher Str. 12 würden wir durch die derzeitige Verkehrsplanung zusätzlich zum Verkehr auf der Hörlbacher Straße vor allem durch die neue Zufahrtsstraße zum Plangebiet stark belastet. Das Plangebiet soll nach dem Planentwurf zwei Zufahrtsstraßen erhalten. Wegen der derzeitigen Verkehrsplanung und Anlage der Straße muss dabei nach allgemeiner Lebenserfahrung davon ausgegangen werden, dass der Großteil der Einwohner des neuen Baugebiets über die westliche an unserem Grundstück vorbeiführende Straße in das Plangebiet fahren wird. Zum einen ist dies die näher an der Stadt Abensberg mit allen Einkaufsmöglichkeiten, als auch an der B16 liegende Zufahrt in das Plangebiet. Es ist davon auszugehen, dass nur ein sehr kleiner Teil von der anderen, östlichen Seite auf der Hörlbacher Straße zum Plangebiet fahren wird. Außerdem wird auch die gerade führende Straße nach der westlichen Zufahrt, im Gegensatz zu der sofort abzweigenden und abknickenden südlichen Zufahrt, dazu führen, dass die Anlieger des neuen Baugebiets zum ganz überwiegenden Teil die westliche Zufahrt nutzen werden. Dies gilt vor allem auch für die Personen, die das geplante Seniorenzentrum und den geplanten Kindergarten erreichen wollen. Hinzu kommt dazu auch, dass am westlichen Ende des Plangebiets und damit auch an der westlichen Zufahrt viele Mehrparteienhäuser mit vielen Bewohnern und dementsprechend auch mit erwartbarem stärkerem Verkehrsaufkommen geplant sind. Dies würde zu einer übermäßigen Belastung von uns und unserer Nachbarn und auch der neuen Bewohner an dieser Zufahrtsstraße führen. Hinzu kommt außerdem, dass die derzeit geplante westliche Zufahrt sich in einer Kurve und schräggegenüber eines landwirtschaftlichen Betriebes und des dort hindurchführenden landwirtschaftlichen Wegs befindet, was zu Verkehrsbehinderungen führen könnte.

Unseres Erachtens sollte die Verkehrsplanung zum Schutz der bestehenden Anwohner an der westlichen Zufahrt und auch für die Einwohner des neuen Baugebiets dringend so geplant werden, dass die beiden Zufahrten gleichmäßig genutzt werden und vor allem nicht der gesamte Fahrverkehr für die sozialen und gewerblichen Einrichtungen einmal durch das gesamte Plangebiet fahren muss. Dazu regen wir an, dass die westliche Einfahrt ebenfalls weiter nach Osten verlegt wird und ebenfalls in einem großen Bogen durch das Plangebiet führt. Etwa 150 Meter nach dem Ortsende befindet sich bereits heute eine Feldeinfahrt, die den bestehenden Entwässerungsgraben überbrückt. Dort könnte eine Einfahrt geschaffen werden, die die bestehenden Häuser weniger belastet und durch die ebenfalls östlichere Zufahrt und die nicht so gerade Zuwegung dazu führt, dass beide Zufahrten in das Baugebiet gleichmäßiger genutzt werden.

### 4. Frösche und Eidechsen

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans ist unter Punkt 5.4 (und in Punkt 2.6.2.1 des Umweltberichts) die Aussage enthalten, dass in dem im beplanten Gebiet befindlichen Weiher keine Amphibien oder Reptilien gefunden wurden. Wir sind seit über 35 Jahren Anwohner des Feldes in dessen Fläche sich dieser Weiher befindet und können bezeugen, dass man von dort jedes Jahr sehr lautes Froschquaken vernehmen kann. Deshalb ist es für uns schwer nachvollziehbar, dass dieser Weiher nun für die Schaffung von Bauland einfach trockengelegt werden soll. Außerdem haben wir als direkt an Feld, das nun komplett zugebaut werden soll, angrenzende Nachbarn, in unserem Garten schon sehr oft Eidechsen gesehen.

### 5. Entwässerung

In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs steht, dass die Straßenplanung im Zusammenspiel mit Mulden und Gräben die Entwässerung des Plangebiets sichern soll. Das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken soll auf den Privatgrundstücken selbst versickern ohne dass dazu nähere Vorgabe gemacht werden. Als direkt angrenzende Anwohner des Plangebiets können wir jedes Jahr erneut und immer wieder beobachten, dass nach Starkregenereignissen das Wasser hier nicht versickert, sondern oft tagelang als große Wasserfläche im Feld stehenbleibt.

Insgesamt sind wir als Einwohner von Gaden und als direkte Anwohner des beplanten Gebiets und vor allem der dort geplanten neuen Zufahrtsstraße stark betroffen. Unseres Erachtens wurden bei der Planung unsere Belange nicht ausreichend berücksichtigt. Wir bit-

ten unsere Einwände bei der weiteren Planung und bei der Abwägung im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen. Vielen Dank.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Einwander 2 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Abensberg bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und würdigt die vorliegenden Aussagen wie folgt:

Zu 1)

In Ergänzung zu den in der Planung bereits getroffenen Aussagen zum Anlass der Planung, ergeht hierzu nochmals folgende Begründung:

Durch die Stadt Abensberg wurde eine Wohnraumbedarfsanalyse beauftragt (LARS Consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH, Memmingen, Stand 28.06.2022, siehe Anlage 1 zur Begründung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 33), deren Fazit wie folgt lautet:

Die Stadt Abensberg verzeichnete in den vergangenen zehn Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung. Im Jahr 2019 lag die Bevölkerung laut dem Landesamt für Statistik bei ca. 14.000 EW, so war der Anstieg auf ca. 14.198 EW (Stadt Abensberg) um 198 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner im Vergleich zum Vorjahr besonders deutlich. Der Zuwachs ist auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen. Der jüngste Nachfrage- druck nach Wohnraum ist dementsprechend besonders deutlich spürbar. Dies wird auch durch die der Kommune vorliegende Interessentenliste an Bauplätzen bestätigt. Diese Liste speist sich aus örtlichen sowie überörtlichen Bauwilligen.

Die verkehrsgünstige Lage der Stadt Abensberg trägt dazu bei, dass die Gemeinde vermehrt als gut erschlossener Wohnort im Nahverknüpfungsbereich der Oberzentren Ingolstadt, Landshut und Regensburg entdeckt wird. Der Landkreis Kelheim mit Abensberg zählt zur Metropolregion München und profitiert von den besten wirtschaftlichen Voraussetzungen und dem Bevölkerungszuwachs.

Der prognostizierte Bedarf an Wohnbauflächen übersteigt mit einer Fläche von ca. 13 ha Innenentwicklungspotentialen, die gegebenenfalls in den kommenden Jahren aktivierbar sein werden.

Der Erwerb von geeigneten Flächen stellt sich im Gemeindegebiet der Stadt Abensberg, trotz vieler Bemühungen, insgesamt als sehr schwierig dar. Immissionsschutzaufgaben, der hohe Erschließungs- bzw. Kostenaufwand einer Wohnbauflächenentwicklung, umweltbezogene Ausschlusskriterien oder Schwierigkeiten beim zusammenhängenden Grunderwerb durch Eigentumsverhältnisse stellen die Stadt vor Herausforderungen. Der erhebliche Nachfragedruck im gesamten Gemeindegebiet soll daher zeitnah durch gezielte bzw. gebündelte Flächenentwicklungen abgefangen werden.

Festzustellen ist allerdings, dass die Siedlungsdichte mit 22,15 WE/ha im Vergleich relativ gering ist. Im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden sollte bei den zukünftigen Gebietsausweisung auf angemessene Dichte und entsprechende Wohntypologien geachtet werden. Mit dem geplanten Baugebiet „Gaden Süd“ sollen somit ergänzende und dringend benötigte Wohnbauflächen mit einem vielfältigen und zeitgemäßen Wohnnutzungskonzept entstehen, die den Ortsteil weiter stärken werden.

Zu 2)

Entgegen den Aussagen in der Stellungnahme, befindet sich die verkehrliche Haupterschließung im Süden des Standortes als direkte Anbindung zur Kreisstraße, über die Ausbildung einer neuen Kreuzungsanbindung mit Linksabbiegespur.

Im Ergebnis ergeht zu den Aussagen zum Lärmschutz folgende fachliche Bewertung:

Es wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Verkehrszählung auf der Kreisstraße KEH 7 durchgeführt. Es wurden eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von ca. 1750 KFZ und davon ca. 5,5% LKW täglich ermittelt. Auf Grund der Größe des Plangebietes sowie der festgesetzten möglichen Nutzungen wurden für das Plangebiet ca. 1200 KFZ täglich und davon ca. 1,5% LKW ermittelt. An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Kreisstraße (Hörlbacher Straße 8) wurde in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung eine Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sowie auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ermittelt. Es wurde des Weiteren ermittelt, dass auch unter Berücksichtigung der Summenbelastung mit dem bereits vorliegenden Verkehr auf der Kreisstraße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV weiterhin unterschritten werden. Die ermittelten Werte liegen auch deutlich unter den

in der jüngeren Rechtsprechung als Grenze zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Wert von 67dB(A) Tags und 57 dB(A) nachts. Das Haus des Einwenders befindet sich in einem deutlich größeren Abstand zur Kreisstraße als das in der schalltechnischen Begutachtung betrachtete Haus. Es ergeben sich hier auch unter Berücksichtigung der Summenbelastung mit dem bestehenden Verkehr Beurteilungspegel die unter den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 und Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für ein Mischgebiet liegen. Diese Lärmbelastung wird daher als zumutbar angesehen.

Zudem ist es gerade auf Grund der Lage an einer Kreisstraße nicht auszuschließen, dass sich die Verkehrssituation auf Grund von Planungen in der eigenen Gemeinde oder auch in Nachbargemeinden ändern kann. Ein Anspruch auf den Erhalt der Ist-Situation besteht nicht.

Zu 3)

Zunächst ist aus verkehrlicher Sicht festzuhalten, dass eine Gebietsentwicklung in dieser Größenordnung, definitiv über zwei Zufahrten als öffentliche Verkehrserschließung an das vorhandene Verkehrsnetz im Bereich des Ortsteiles Gaden anzubinden ist. Die zu erwartende Verkehrsfrequenz erfordert hierfür in jedem Fall eine entsprechende leistungsfähige Anbindung.

Mit der vorliegenden Planung wird dabei einerseits eine Haupteerschließung aus Richtung Süden mit Ausbildung eines Kreuzungsbereiches auf der Kreisstraße mit Abbiegespur im baulichen Außenbereich angeordnet. Darüber hinaus findet mit der 2. Verkehrsanbindung im Westen eine verkehrliche Vernetzung zum Innenbereich des Ortsteiles statt. Somit kann im Ergebnis eine ausreichende und leistungsfähige Verkehrserschließung stattfinden. Dies wird auch durch die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden bestätigt. Darüber hinaus ist aus Verkehrssicherheitsgründen eine weitere Anbindung im Außenbereich mit den damit verbundenen Anforderungen und Auflagen nicht möglich.

Die Lage der westlichen Erschließungsstraße als Vernetzung zum Innenbereich des Ortsteiles wurde dabei von der Anordnung im Siedlungsgebiet so gewählt, dass ein angemessener Abstand zu den angrenzenden Bestandsgrundstücken eingehalten werden kann. Dies erfolgt in Form einer 10 m breiten öffentlichen Grünzone. Innerhalb dieser kommen erforderliche Entwässerungseinrichtungen für die Niederschlagswasserbeseitigung zu liegen. Zudem wird nun als zusätzliche Abschirmung zur Bestandsbebauung, ein geschlossener Gehölzbestand gepflanzt. Dieser unterbindet eine Sichtbeziehung zur Verkehrserschließung und schützt diese zusätzlich vor möglichen Staubemissionen.

Somit wurden umfangreiche und im Ergebnis ausreichende Maßnahmen ergriffen, den Standort angemessen und verträglich verkehrlich anzubinden.

Zu 4)

In Ergänzung zur artenschutzrechtlichen Vorabschätzung der beauftragten Fachbiologen „Flora + Fauna“, Regensburg, wurde nun mit Datum vom Dezember 2022 die vollständige artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den gesamten Standort abgeschlossen. Auf den hierzu erarbeiteten Untersuchungsbericht wird verwiesen. Dieser wird in der weiteren Planung Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Im Ergebnis ist unabhängig einzelner Einschätzungen und Sichtweisen von Privatpersonen, folgendes gutachterliches Fazit zu nennen:

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, (unter Beachtung der Vermeidungs- FCS- und CEF-Maßnahmen), Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) **nicht berührt**.

Befürchtungen aus der Bevölkerung im Hinblick einer unzulässigen Beeinträchtigung von Artenvorkommen am geplanten Standort, sind somit unbegründet und nicht zu befürchten.

Zu 5)

Das geplante Entwässerungskonzept für die neue Siedlungsentwicklung basiert auf Grundlage von aktuell getätigten Bodenuntersuchungen, die im Ergebnis hervorbringen, dass der Untergrund eine ausreichende Sickerfähigkeit zulässt und somit die rechtliche Grundlage für das Entwässerungskonzept bildet.

Dahingehend ist jedoch auch anzumerken, dass der vorliegende Bebauungsplan nicht die zuständige Planungsebene zur Detailausarbeitung des Entwässerungskonzeptes bildet. Dies erfolgt auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung im Nachgang zum Bauleitplanverfahren durch das beauftragte Ingenieurbüro S 2, Barbing.

Grundsätzlich erfolgt jedoch auf dieser Planungsebene eine fachlich intensive Abstimmung mit den Belangen der Entwässerung. Aus diesem Grund ist die Planung auch in dieser Form ausgearbeitet.

Mit der vorliegenden Planung werden nun im Ergebnis ausreichend dimensionierte Entwässerungsflächen als offenes Graben- und Muldensystem am Standort bereitgestellt, die nach Erschließung des Gebietes die standörtlichen Gegebenheiten zulässig nutzen und es ist daher auch im Umfeld eher eine Verbesserung zu erwarten. Das Gelände am Standort wird dabei in Teilbereichen aufgefüllt. Dies erfolgt mit versickerungsfähigen Materialien, so dass sich im Ergebnis eine Bodenverbesserung, auch im Hinblick der gegenwärtigen Auffüllung erwarten lässt.

Weitere Details können dann der Entwässerungsplanung entnommen werden.

- Einwender 3 vom 15.09.2022

#### **Stellungnahme:**

Ich wende mich heute an Sie als Verwaltungsbeiratsvorsitzender der WEG-Gaden 20a-30 (Ökodorf). Einige unserer Anwohner waren in der Sitzung des Bauausschusses in der das Konzept „Gaden Süd“ diskutiert wurde und waren auch bereits bei Ihnen vor Ort, um sich den Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Gaden Süd“ erklären zu lassen. Als gesamte Gemeinschaft haben wir die folgenden Einwände und Themen hierzu zusammengetragen:

##### **Punkt 1**

„Anlagen zur Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“  
Im Dokument wird im Kapitel 15.5.3 „Rasterlärnkarte Nachtzeit“ eine andere Karte (alter Planungsstand?) als in den anderen Kapiteln angezeigt. Hier bitten wir um Klärung.

##### **Punkt 2**

„Aussage in der Bauausschusssitzung vom Juli 2022“

Der Spielplatz Ökodorf ist ein öffentlicher Spielplatz" Diesem möchten wir als Gemeinschaft widersprechen, unser Spielplatz ist nicht öffentlich noch wünschen wir uns, dass dieser öffentlich wird. Dieser wird ausschließlich von Kindern der Anwohner des Ökodorfes genutzt, hierzu existieren auch entsprechende Hinweisschilder.

##### **Punkt 3**

Dokument „Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gaden Süd“ "Aussagen zum speziellen Artenschutz!" Seite 47 Die Aussage, dass keine Amphibien festgestellt wurden, können wir nicht nachvollziehen. Hierzu erheben wir den Einspruch: Die Bewohner des Ökodorfes kennen das intensive Konzert unzähliger Frösche von Ende April bis Ende Mai/Anfang Juni seit Jahrzehnten und auch im Jahr 2022 war es deutlich zu hören. Dies können zahlreiche Bewohner des Ökodorfes bestätigen. Zu klären ist, was in diesem Fall der genannte Begriff „Eutrophierung“ bedeutet, da der Weiher bis jetzt als Lebensraum vieler verschiedener Tierarten (darunter viele Wild- und Zugvögel, wie z.B. Störche, Wildenten und Fischreiher) intensiv genutzt wurde. Auch diente der Weiher und das direkt ihn umgebende Gebüsch als Schutzraum und Tränkestelle für Rehe, Hasen und Füchse, die hier von vielen Bewohnern beobachtet wurden. Dazu existieren auch Fotos. Der Weiher und seine direkte Umgebung gleichen einem natürlichen Biotop. Wir bitten um weitere Prüfung des Vorganges. Da Frösche unter besonderem Schutz stehen, bitten wir um weitere Überlegungen zu einer fach- und sachgerechten Umsiedelung der jährlich zahlreich vorhandenen und wiederkehrenden Frösche. Vielen Dank!

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Einwender 3 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Abensberg bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und würdigt die vorliegenden Aussagen wie folgt:

##### **Zu 1)**

Die Darstellung der Kartengrundlagen basiert auf den Aussagen sowie Unterlagen in der schalltechnischen Untersuchung durch das Sachverständigenbüro BEKON. Diese werden dahingehend nochmals abgeglichen und bei Bedarf entsprechend angepasst.

##### **Zu 2)**

Die Aussagen zum Spielplatz im nördlich angrenzenden Bestandsgebiet werden entsprechend geändert. Die Zuordnung erfolgt als „privater Spielplatz“, da dieser ausschließlich

der betreffenden Wohnanlage zugeordnet ist. Die hierzu formulierten Befürchtungen sind jedoch unbegründet, da im neuen Siedlungsbereich ausreichende öffentliche Spielplatzflächen, verteilt auf 2 Standorte geschaffen werden. Diese sollen sich lediglich auf Höhe der hier vorhandenen Grünflächen vernetzen und es besteht aus dem nördlichen Bestandsgebiet eine direkte Zuwegungsmöglichkeit, so dass auch Kinder aus den vorhandenen Siedlungsbereichen die zusätzlichen Spielplatzflächen in Anspruch nehmen können.

Zu 3)

In Ergänzung zur artenschutzrechtlichen Vorabschätzung der beauftragten Fachbiologen „Flora + Fauna“, Regensburg, wurde nun mit Datum vom Dezember 2022 die vollständige artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den gesamten Standort abgeschlossen. Auf den hierzu erarbeiteten Untersuchungsbericht wird verwiesen. Dieser wird in der weiteren Planung Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Im Ergebnis ist unabhängig einzelner Einschätzungen und Sichtweisen von Privatpersonen, folgendes gutachterliches Fazit zu nennen:

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, (unter Beachtung der Vermeidungs- FCS- und CEF-Maßnahmen), Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) **nicht berührt**.

Befürchtungen aus der Bevölkerung im Hinblick einer unzulässigen Beeinträchtigung von Artenvorkommen am geplanten Standort, sind somit unbegründet und nicht zu befürchten.

Ebenso handelt es sich bei der gegenwärtig im Bestand vorhandenen Teichfläche um kein naturschutzfachliches Schutzgebiet und diese lassen sich hier auch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht ableiten.

Vielmehr wird versucht durch das offene Entwässerungssystem in den neugeplanten Grünflächen, möglichst naturnahe Flächen zu schaffen, die auch für entsprechende Artenvorkommen grundsätzlich wieder einen Lebensraum bilden können. In der aktuellen Situation ist dies unter fachlicher Beurteilung jedoch nicht in dieser Form zu bewerten.

Beispielabbildungen von offenen Entwässerungsflächen:



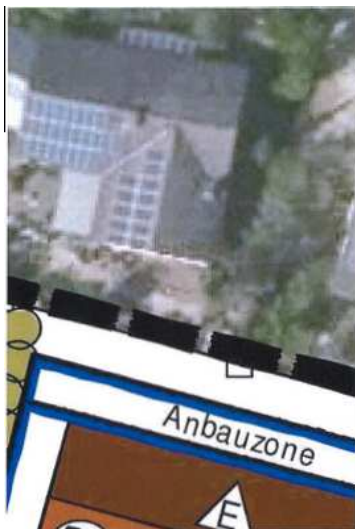


- Einwender 4 vom 15.09.2022

**Stellungnahme:**

Wie eben im Bauamt besprochen, teilen wir unsere Bedenken gegen die Bebauung angrenzend an das Grundstück Gaden 8 mit.

Der rechte Teil unseres Hauses wird mit Holz geheizt und der Kamin befindet sich unterhalb des Firstes, kann also z.B. die Fenster höher gebauter Nachbargebäude nicht um die vorgeschriebenen 1m überragen. Der Abstand des Rauchrohres von der Grundstücksgrenze zum geplanten 6-Parteienhaus beträgt ca. 10,5 Meter. Nach der BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnung) gilt für solche Kamine ein Mindestabstand von 15 Meter von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen des Nachbarhauses. Wir bitten dies in den Planungen zu berücksichtigen.



**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Einwender 4 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Abensberg bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und würdigt die vorliegenden Aussagen wie folgt:

Details im Hinblick möglicher brandschutzrechtlicher Anforderungen bestehender Heizungs- und Abluftanlagen, obliegen zur rechtlichen Klärung oder Genehmigung nicht dieser Planungsebene des Bauleitplanverfahrens. Unabhängig davon sind die örtlichen Gegebenheiten natürlich auf entsprechende Bestandssituation auszurichten und bei Bedarf angemessen zu berücksichtigen.

In vorliegender Situation beträgt der Abstand der Gebäude zueinander an der engsten Stelle 11,5 m. Ob ein erforderlicher Sicherheitsabstand von mind. 15 m tatsächlich für die Gebäude selbst zu tragen kommt, oder letztendlich von der Abluftanlage des Rauchrohres

zu messen ist, bedarf dann im Ergebnis wohl einer Klärung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Andernfalls sind entsprechende Maßnahmen bei der Umsetzung u.U. durch eine Erhöhung der Abluftanlage zu ergreifen. Dies ist dann natürlich durch den Veranlasser zu tragen bzw. entsprechend zu berücksichtigen. Im Ergebnis gilt hier aus rechtlicher Sicht uneingeschränkter Bestandsschutz.

- Einwender 5 vom 18.09.2022

**Stellungnahme:**

Vor kurzem erschien ein Artikel in der Mittelbayrischen Zeitung, dabei ging es um die Stadterweiterung in Gaden, entlang der Hörlbacher Straße. Grundsätzlich begrüße ich solche Baumaßnahmen, da Abensberg eine Stadt voller Kultur und Brauchtum ist. Das will man natürlich mit anderen teilen und deshalb bin ich auch der Meinung das ein großes Abensberg, ein schönes Abensberg ist. Jedoch gibt es für mich persönlich etwas, das wichtiger ist als Kultur, Brauchtum sowie diese wunderbaren Sachen mit anderen zu teilen. Das ist Artenschutz und die Nähe sowie Liebe zur Natur.

Ich lebe nun schon seit über 15 Jahren zusammen mit meiner Familie hier in Gaden und hatte in dieser Zeit genug Möglichkeiten mich mit der hiesigen Fauna zu beschäftigen. Entlang der Werkstraße, sowie der Rudolf-Diesel Straße wurde in den letzten 10 Jahren massiv gebaut, dies wirkte sich enorm auf die Artenvielfalt und die anherrschende Tierwelt aus. Das Wild wurde dadurch auf die Felder und Wiesen Richtung Hörlbacher Straße gedrängt. Auf dem zur Bebauung geplanten Fläche sehen wir regelmäßig das Wild grasen, Rehe mit Kitzen nutzen die Versteckmöglichkeiten, Hasen und Jagdfasane mit ihren Revierrufen können wir wunderbar beobachten. Ebenso siedeln sich hier Vögel an wie die Elster, der Star, das Rotkehlchen oder der Goldammer, die teilweise als gefährdet oder sogar unter dem Europäischen Artenschutz stehen. Auch sollte man die weniger bedrohten Vogelarten nicht vergessen, wie die Amsel oder die Türkentaube die hier ihren Platz finden. Zusätzlich haben wir auch eine rege Igelpopulation, diese ist wiederkehrend und hat sich in unserer Nachbarschaft fest verankert; Das gleiche gilt für Eichhörnchen die hier überwintern sowie Maulwürfe die durch den Baulärm und die Bodenbeschaffenheit die bei einem größeren Bauvorhaben entstehen empfindlich geschädigt werden. Auch gehört der Froschweiher auf der Wiese an der Hörlbacher Straße dazu, das Quaken zur Laichzeit im Frühjahr ist ikonisch für diese Gegend. Selbiges gilt für die Libellen die sich hier immer wieder anfinden lassen und die eine besonders und streng geschützte Tierart sind. Würde jetzt durch die Umbaumaßnahme noch mehr Lebensraum verloren gehen, hätte das weitreichende Einflüsse und Folgen auf die bei uns lebende Natur und das Band von Menschen & Tieren würde wieder einmal mehr zerreißen.

Ich bitte Sie alle also inständig, dieses Bauvorhaben hier nicht zu realisieren und diesen Teil wunderschöner Natur soweit es geht unberührt zu lassen. Vielen herzlichen Dank für Ihre Zeit!

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Einwender 5 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Abensberg bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und würdigt die vorliegenden Aussagen wie folgt:

Die Stadt Abensberg hat in Ihrer Funktion als Kommune mit den damit verbundenen Aufgaben und Anforderungen im Hinblick einer angemessenen und verträglichen Ortsentwicklung, viele unterschiedliche Belange und Interessen zu vertreten, die es dem Allgemeinwohl entsprechend zu würdigen gilt.

Dabei ist das Thema einer angemessenen und verträglichen Siedlungsentwicklung immer äußerst sensibel und möglichst schonend auf die jeweiligen Anforderungen auszurichten. Dieser Aufgabenstellung hat sich die Stadt dabei im Vorfeld bewusst in einem umfangreichen Abstimmungs- und Entwicklungsprozess unterzogen mit dem Ergebnis, dass der vorliegende Standort aus den genannten Gründen in der Stellungnahme, nicht annähernd einen derartigen Schutzanspruch zugesprochen werden kann. Dies gilt es aus fachlichen Gesichtspunkten vor allem im Hinblick Landschaftsbild, Natur- und Artenschutz, Ökologie und Klimaschutz, Verkehr, Immissionsschutz und städtebaulicher Infrastruktur zu beurteilen. Im Ergebnis gilt dieser Standort aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie des un-

mittelbaren Umfeldes eher als vorbelastet und als großflächigen Entwicklungsstandort zu bewerten. Einen Schutzanspruch ist diesem Gebiet hingegen unter Beurteilung dieser Kriterien nicht zu zusprechen.

Darüber hinaus hat die Stadt die Aufgabe der Deckung eines örtlichen Bedarfs an Wohnsiedlungsflächen in gleicher Weise zu berücksichtigen und kommt entsprechenden den nachfolgenden Untersuchungen zu dem Ergebnis, diesen Standort primär für eine weitere Siedlungsentwicklung zur Verfügung zu stellen.

Durch die Stadt Abensberg wurde eine Wohnraumbedarfsanalyse beauftragt (LARS Consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH, Memmingen, Stand 28.06.2022, siehe Anlage 1 zur Begründung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 33), deren Fazit wie folgt lautet:

Die Stadt Abensberg verzeichnete in den vergangenen zehn Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung. Im Jahr 2019 lag die Bevölkerung laut dem Landesamt für Statistik bei ca. 14.000 EW, so war der Anstieg auf ca. 14.198 EW (Stadt Abensberg) um 198 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner im Vergleich zum Vorjahr besonders deutlich. Der Zuwachs ist auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen. Der jüngste Nachfrage- druck nach Wohnraum ist dementsprechend besonders deutlich spürbar. Dies wird auch durch die der Kommune vorliegende Interessentenliste an Bauplätzen bestätigt. Diese Liste speist sich aus örtlichen sowie überörtlichen Bauwilligen.

Die verkehrsgünstige Lage der Stadt Abensberg trägt dazu bei, dass die Gemeinde vermehrt als gut erschlossener Wohnort im Nahverknüpfungsbereich der Oberzentren Ingolstadt, Landshut und Regensburg entdeckt wird. Der Landkreis Kelheim mit Abensberg zählt zur Metropolregion München und profitiert von den besten wirtschaftlichen Voraussetzungen und dem Bevölkerungszuwachs.

Der prognostizierte Bedarf an Wohnbauflächen übersteigt mit einer Fläche von ca.13 ha Innenentwicklungspotentialen, die gegebenenfalls in den kommenden Jahren aktivierbar sein werden.

Der Erwerb von geeigneten Flächen stellt sich im Gemeindegebiet der Stadt Abensberg, trotz vieler Bemühungen, insgesamt als sehr schwierig dar. Immissionsschutzaufgaben, der hohe Erschließungs- bzw. Kostenaufwand einer Wohnbauflächenentwicklung, umweltbezogene Ausschlusskriterien oder Schwierigkeiten beim zusammenhängenden Grunderwerb durch Eigentumsverhältnisse stellen die Stadt vor Herausforderungen. Der erhebliche Nachfragedruck im gesamten Gemeindegebiet soll daher zeitnah durch gezielte bzw. gebündelte Flächenentwicklungen abgefangen werden.

Festzustellen ist allerdings, dass die Siedlungsdichte mit 22,15 WE/ha im Vergleich relativ gering ist. Im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden sollte bei den zukünftigen Gebietsausweisung auf angemessene Dichte und entsprechende Wohntypologien geachtet werden. Mit dem geplanten Baugebiet „Gaden Süd“ sollen somit ergänzende und dringend benötigte Wohnbauflächen mit einem vielfältigen und zeitgemäßen Wohnnutzungskonzept entstehen, die den Ortsteil weiter stärken werden.

Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 14.09.2022

**Stellungnahme:**

Zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung: In der Begründung zum Baugebiet ist unter dem Punkt 18 (Seite 41) die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur behandelt. Hierbei erfolgt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme eine Bewertung der aktuell vorliegenden naturschutzfachlichen Gegebenheiten. Nach der Beschreibung unter Punkt 18.1.1 wird das Planungsgebiet „überwiegend als strukturarme Acker- und Grünlandfläche (mit 3 Wertpunkten)“ eingestuft. Weiterhin wird ausgeführt, dass „teilweise auch Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung vorhanden sind (mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland ...), die pauschal mit 8 Wertpunkten eingestuft werden“. Bei der Fläche, die als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland eingestuft wurde, handelt es sich um die Fläche, die im nördlichen Bereich des geplanten Baugebietes liegt. Hierbei handelt es sich tatsächlich um Ackerland, das stillgelegt ist und nicht um mäßig extensiv genutztes Grünland. Hier bitten wir darum, die Einstufung dieser Fläche zu ändern und eine Bewertung mit der korrekten, niedrigeren Zahl an Wertpunkten durchzuführen. Insgesamt wird dadurch der Eingriff in die Natur geringer (bisher: 97.857 WP). Konkrete Ausgleichsflächen und -Maßnahmen sind in den Planunterlagen (noch) nicht genannt. Im Regelfall werden hierfür jedoch landwirtschaftliche Flächen verwendet, die damit nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen. Bei einer Berücksichtigung des o.g. Sachverhaltes wird dann weniger landwirtschaftliche Fläche für den Ausgleich benötigt und somit sparsamer mit der wertvollen Ressource Ackerland umgegangen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen und Empfehlungen ergeht folgende Würdigung:

Die in der Begründung angegebene Bestandsbewertung des Standortes wird fachlich entsprechend den Anmerkungen in der Stellungnahme angepasst.

Darüber hinaus werden die weiteren Verfahrensunterlagen zum Entwurf um den Nachweis sowie der Bereitstellung der entsprechenden Ausgleichsflächen ergänzt und in die Unterlagen entsprechend integriert.

Die Kompensation der Maßnahme erfolgt dabei auf zwei Ackerflächen in der Gemarkung Mauern sowie in Neustadt a.d. Donau. Eine entsprechende Abstimmung auf Eignung hat hierzu bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kelheim stattgefunden.

Im Ergebnis kann durch die umfangreichen Verminderungsmaßnahmen im Plangebiet sowie durch eine Vielzahl von ökologischen Festsetzungen im Gebiet, der Kompensationsbedarf auf einen sehr niedrigen Eingriffsfaktor reduziert werden mit der Folge, dass sich auch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für den externen Ausgleichsbedarf, ebenso deutlich reduzieren lässt und im Ergebnis auch hierdurch dem Flächensparen ein sehr hohes Maß zugesprochen werden kann.

- Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 15.09.2022

**Stellungnahme:**

Mit E-Mail vom 05.08.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung. Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Seitens der Rohstoffgeologie weisen wir auf Folgendes hin:

Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplante Bebauung nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung der notwendigen externen Ausgleichs- und Kompensationsflächen ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte mit Belangen der

Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden. Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Tel. 09281/1800-4751, Referat 105) oder an Frau Anja Gebhardt (Tel. 09281/1800-4757, Referat 105). Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landesamtes für Umweltschutz wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen und Empfehlungen ergeht folgende Würdigung:

Entsprechend den Angaben in der Stellungnahme werden die Planunterlagen um die Rohstoffgeologie ergänzt.

Die Kompensation der Maßnahme erfolgt dabei auf zwei Ackerflächen in der Gemarkung Mauern sowie in Neustadt a.d. Donau. Eine entsprechende Abstimmung auf Eignung hat hierzu bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kelheim stattgefunden.

Im Ergebnis kann durch die umfangreichen Verminderungsmaßnahmen im Plangebiet sowie durch eine Vielzahl von ökologischen Festsetzungen im Gebiet, der Kompensationsbedarf auf einen sehr niedrigen Eingriffsfaktor reduziert werden mit der Folge, dass sich auch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für den externen Ausgleichsbedarf, ebenso deutlich reduzieren lässt und im Ergebnis auch hierdurch dem Flächensparen ein sehr hohes Maß zugesprochen werden kann.

Die betreffenden Fachbehörden des Landratsamtes Abt. Naturschutz sowie Abt. Immissionsschutz, wurden im Verfahren entsprechend beteiligt. Auf die hierzu vorliegenden Stellungnahmen wird verwiesen. Angemerkt wird zudem, dass diese Fachbehörden im gesamten Planungsprozess intensiv eingebunden wurden und umfassende Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbelangen getroffen wurden.

Ebenso verhält sich die Situation mit den Belangen der Wasserwirtschaft. Auch hier wurde im Verfahrensprozess das Wasserwirtschaftsamt eng eingebunden. Auf das Entwässerungskonzept, erarbeitet durch das Ingenieurbüro S 2, Barbing, wird gleichzeitig Bezug genommen.

- Deutsche Telekom GmbH vom 09.08.2022

### **Stellungnahme:**

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:

WICHTIG: Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen 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 Bauleitplanungen - auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 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 Bauzeiten plan termingerecht abgleichen zu können. Ihr Schreiben ist am 05.08.2022 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 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 Ressort in Verbindung setzen:

[telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom ergeht zur Kenntnis. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Der Leitungsträger gibt inhaltlich eine umfangreiche Stellungnahme zu den Belangen der Telekommunikation ab. Diese beziehen sich vornehmlich auf die spätere Umsetzung des Gebietes und sind daher für das vorliegende Verfahren auf Ebene der Bauleitplanung lediglich von informativer Bedeutung. Detailabstimmungen zur Telekommunikationsversorgung sind dann in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Erschließungsplanung zu koordinieren.

Darüber hinaus sind Aussagen zur Telekommunikation bereits unter Ziffer 9.5 der Begründung enthalten. Die hier getroffenen Aussagen werden mit der Stellungnahme entsprechend abgeglichen und bei Bedarf redaktionell ergänzt.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 19.09.2022

### **Stellungnahme:**

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Netzbetrieb des Stromnetzes liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher

nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

#### Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. 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](http://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.

#### Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel 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 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 Verlege Zonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustechen.
- 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.

#### Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 25 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der bereits von Ihnen vorgesehenen Fläche eingeplant werden. 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. Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-ervice/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Der Energieversorger gibt inhaltlich eine umfangreiche Stellungnahme zu den Belangen der Leitungsverlegung zur Energieversorgung ab. Diese beziehen sich vornehmlich auf die spätere Umsetzung des Gebietes und sind daher für das vorliegende Verfahren auf Ebene der Bauleitplanung lediglich von informativer Bedeutung. Detailabstimmungen hierzu sind dann in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Erschließungsplanung zu koordinieren.

Darüber hinaus sind Aussagen zur Energieversorgung bereits unter Ziffer 9.4 der Begründung enthalten. Die hier getroffenen Aussagen werden mit der Stellungnahme entsprechend abgeglichen und bei Bedarf redaktionell ergänzt.

Im Hinblick der Versorgungssicherheit wird im Gebiet die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation notwendig. Dem bereits in der Planung enthaltene Standort wird dabei vom Energieversorger zugestimmt. Eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> wird somit entsprechend als öffentliche Versorgungsfläche für die Bayernwerke zur Verfügung gestellt.

Das beiliegende Merkblatt ergeht darüber hinaus zur Kenntnis.

- Energienetze Bayern vom 08.08.2022

**Stellungnahme:**

In dem o.g. Bereich befindet sich in der Nähe eine Erdgasmitteldruckleitung und Erdgashochdruckleitung. Sollten die Bereiche unsere Leitungen angrenzen, bitten wir folgendes zu beachten: Für die Erdgasmitteldruckleitungen, bitte das Merkblatt (Schutzanweisung) beachten. Für die Erdgashochdruckleitung ist folgendes zu beachten: Gasleitungen wurden zur Sicherung ihres Bestandes in einem Schutzstreifen verlegt. Im Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Der Schutzstreifen darf nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden. So ist u.a. das Einrichten von Dauerstellplätzen (Campingwagen, Container) sowie das Lagern von Silage und schwer zu transportierenden Materialien unzulässig. Vor Baubeginn ist die ENB rechtzeitig zu informieren und eine Gasleitungseinweisung ist einzuholen. Ein Übersichtsplan der Gasleitungen wurde beigelegt. Sollten Sie an einer zentralen Wärmeversorgung interessiert sein, können wir hierzu gerne einen Beratungstermin vereinbaren.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Im Umfeld des Gebietes, östlich angrenzend zum Gewerbe- und Industriegebiet Gaden sowie entlang des südlich verlaufenden Geh- und Radweges, sind Leitungsbestände des Gasversorgers vorhanden. Auf diese wird ausdrücklich hingewiesen. Die Aussagen in der Begründung unter Ziffer 9.4 werden daher zusätzlich um den Punkt „Erdgasleitungen“ ergänzt.

Ob im Zuge der Baugebietserschließung eine Leitungsverlegung mit Erdgas durch den betreffenden Anbieter stattfinden soll, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht geklärt.

Eine abschließende Entscheidung hierüber erfolgt dann im Nachgang des Bauleitplanverfahrens auf Ebene der Erschließungsplanung und wird bei Bedarf im Detail mit dem Anbieter rechtzeitig abgestimmt.

- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 25.08.2022

**Stellungnahme:**

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o.g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern. Gleichzeitig sind aus unserer Sicht, insbesondere den Immissions-

schutz, die Sicherstellung des Bestandsschutzes sowie die Entwicklungsmöglichkeiten angrenzender Gewerbe-/Handwerksbetriebe betreffend, entsprechende Belange im Rahmen der Planungen ausreichend und vollständig zu berücksichtigen. Wir möchten in diesem Zuge ebenfalls darauf verweisen, wie die Planunterlagen auch bereits aufzeigen, dass sich in der näheren Umgebung zum Plangebiet verschiedenste gewerbliche Nutzungen befinden. Auch nach unserem Kenntnisstand können der branchentypischen Eigenart nach von solchen Betrieben auch betriebsbedingte Emissionen, insbesondere Schallemissionen, ausgehen. Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell Prüfungen zu immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht jedoch grundsätzlich von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet sowie Maßnahmen ergriffen werden, die sowohl den Immissionsschutz als auch die Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Gewerbe-/Handwerksbetriebe ausreichend gewährleisten. Eine abschließende Bewertung bezüglich der hier gewählten Vorgehensweise ist uns diesbezüglich nicht möglich. Wir regen hierzu, auch zur Bewertung und Aussagekraft der Ergebnisse, eine Abstimmung mit entsprechenden Fachstellen (Immissionsschutz), u. a. Landratsamt, an. Ergebnisse dahingehend sollten aus unserer Sicht in den Planunterlagen, wenn möglich und geeignet, entsprechend dokumentiert werden. Die den Planunterlagen beiliegende Untersuchung der schalltechnischen Belange (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 19.07.2022) kommt nach unserem Kenntnisstand u. a. zu dem Ergebnis, dass sich im Plangebiet Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte ergeben und deshalb passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (S. 3). Hierzu möchten wir generell darauf hinweisen, dass grundsätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen, also z. B. ausreichende Abstände zwischen emittierender Nutzung (Gewerbe) und stöempfindlicher Nutzung (Wohnen), Lärmschutzwände o. ä., gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen zu bevorzugen sind. Optionen dahingehend sollten nach Möglichkeit noch einbezogen werden. Des Weiteren können wir zum gegenwärtigen Kenntnisstand die in der Schallschutzuntersuchung getroffene Aussage nicht teilen, dass durch die Planungen sich ergebende Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen als zumutbar anzusehen sind (S. 24). Bei einer nicht ausreichenden Berücksichtigung schon bestehender und zulässiger gewerblicher Nutzungen, sehen wir erhebliche Bedenken. Eine nicht ausreichende Berücksichtigung der Belange formell genehmigter Gewerbestandorte ist grundsätzlich abzulehnen, wenn Betriebe dadurch in ihren Betreiberrechten oder zulässigen Betriebsabläufen durch neue Festsetzungen, insbesondere im Bereich des Immissionsschutzes, eingeschränkt bzw. in ihren gegenwärtigen sowie künftigen Betriebsabläufen gestört werden. Aus diesem Grund muss die Umsetzung des neuen Planvorhabens dringend auf die bestehenden und weiteren betrieblichen Entwicklungen der bestehenden Gewerbenutzungen ausreichend abgestimmt werden. Wir regen dazu an, zu ergreifende Maßnahmen auf Basis fachlicher Voruntersuchungen mit den entsprechenden Fachstellen (Landratsamt) näher abzustimmen. Zu den Planungen als Mischgebiet möchten wir ergänzen, dass wir es grundsätzlich begrüßen, wenn sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen in durchmischten Strukturen Berücksichtigung in den Planungen finden. Für die Entwicklung durchmischter baulicher Strukturen (Nutzungsmischungen) spricht aus unserer Sicht eine Vielzahl an Gründen. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise generell anzuführen, dass eine kleinräumig verschränkte Entwicklung von verschiedenen Funktionalitäten, wie zum Beispiel Wohnen, Arbeiten, Freizeit oder Versorgung, Lebensqualität sichern kann. Jedoch muss eine tatsächliche und ausreichende Mischnutzung in der Umsetzung sichergestellt sein. Eine geplante Mischnutzung darf sich nicht über eine schleichende Entmischung („Umkippen“) von einem MI-Gebiet hin zu einem Gebiet mit überwiegenden Wohnanteilen entwickeln. Um solche Entwicklungen zu verhindern, sind aus unserer Sicht entsprechende Maßnahmen möglichst frühzeitig zu ergreifen und umzusetzen. Konkrete Betroffenheiten hängen stets auch vom jeweiligen Einzelfall des Gewerbe-/Handwerksbetriebes ab. Aus diesem Grund regen wir außerdem an, betroffene Betriebsinhaber über die konkret laufenden Planungen und vor allem auch deren Auswirkungen für ihren Geschäftsbetrieb bestmöglich direkt zu informieren. Die Neuplanungen sollten generell keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzungen bei Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten zur Folge haben. 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.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende fachliche Würdigung im Hinblick der schalltechnischen Anforderungen:

Die Belange der Fachstelle beziehen sich ausschließlich auf die Sicherstellung der gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Standortes. Gleichzeitig wird die Integration von zusätzlichen Gewerbenutzungen im Gebiet begrüßt.

Die Stadt Abensberg verweist hierzu auf die bereits umfangreiche Abarbeitung sämtlicher schalltechnischer Belange am Standort durch das hierzu erarbeitete schalltechnische Gutachten. Dies wurde im Detail mit der zuständigen Fachstelle beim Landratsamt Kelheim ausführlich abgestimmt und vom Grundsatz auch so zugestimmt.

Im Ergebnis sind aus diesem Grund keine umfangreichen Abstände der Gebiete zueinander einzuhalten. Vielmehr ist durch das vorliegende Nutzungskonzept gewährleistet, dass der Betrieb sämtlicher vorhandener Gewerbenutzungen im Bestand uneingeschränkt stattfinden kann. Ebenso sind ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt, soweit dies im Einzelfall für jedes Unternehmens auch umsetzbar und rechtlich zulässig ist.

Zur Nutzungsstruktur wird angemerkt, dass eine entsprechende Durchmischung im Mischgebiet durch die bereits aktuell ausgewiesenen Grundstücksflächen als nichtwohnliche Nutzungen für Gewerbe sowie der Kinderbetreuungseinrichtungen, sichergestellt ist. Zudem kommen besondere Wohnformen für Senioreneinrichtungen zur Umsetzung, die insgesamt die Ausweisung eines MI ermöglichen und auch sicherstellen.

Auf die Aussagen und Regelung zum Schallimmissionsschutz in der Planung wird daher nochmals ausdrücklich verwiesen. Grundsätzliche Änderungen am Standort in dieser Hinsicht sind somit nicht erforderlich.

- Stadtwerke Abensberg vom 30.08.2022

**Stellungnahme:**

Für die Wasserversorgung sind nicht die Stadtwerke Abensberg zuständig, sondern die Biburger Gruppe. Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung des kompletten Niederschlagswassers wird ausdrücklich begrüßt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Stadtwerke Abensberg wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Die Angaben in der Begründung zur Wasserversorgung unter Ziffer 9.3.1 werden entsprechend korrigiert.

- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 16.09.2022

**Stellungnahme:**

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Niederschlagswasser

Es ist vorgesehen das Niederschlagswasser innerhalb des Planungsbereiches dezentral auf den Privatgrundstücken oberflächennah zu versickern. In der Festsetzung Nr. 7 sollte klar zwischen der Versickerung in Mulden und der Regenwassernutzung mittels Zisternen unterschieden werden. Der Hinweis Nr. 11 im Bebauungsplan erwähnt eine Einleitung in den Kanal. Der Hinweis sollte angepasst werden. Das auf öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser soll in mehreren Mulden entlang der Erschließungsstraßen versickert werden. Die Grenzen der erlaubnisfreien Versickerung werden hier voraussicht-

lich überschritten und erfordern nach unserer Einschätzung eine wasserrechtliche Erlaubnis.

### 2. Wasserhaushalt/ Klimaanpassung/ Gründach

Wir empfehlen die Anwendung der Arbeitshilfe „Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV). Sie unterstützt Kommunen und ihre Planer bei der Entwicklung und Stärkung grüner und blauer Infrastruktur. Konkret empfehlen wir die verbindliche Festsetzung von Gründächern. Diese wirken sich aufgrund der Wasserrückhaltung und damit Verringerung der Abflussmenge sowie der Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus. Mit einem Gründach lassen sich bis zu 70% des anfallenden Niederschlagswassers zurückhalten! Zudem sprechen ökologische und wirtschaftliche Aspekte für die Anlage von Gründächern: Es werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Bei steigenden Grundstückspreisen und damit einhergehender verdichteter Bauweise können Dachgärten einen Ausgleich zu reduzierten Gartengrundstücken am Boden leisten. Gründächer dienen der Anpassung an den Klimawandel und tragen damit den Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung. Wir empfehlen zudem die Festsetzung von Zisternen zur Regenwassernutzung (z. B. zur Gartenbewässerung oder Grauwassernutzung) auf den einzelnen Bauparzellen. Für Einfamilienhäuser halten wir eine Größe von mindestens 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen für sinnvoll. Ferner raten wir zur Einplanung multifunktionaler Flächen, die auch der Regenwasserrückhaltung dienen, um den von Starkregen ausgehenden Überschwemmungsrisiken zu begegnen (Prinzip der „Schwammstadt“). Eingeplant wurde diesbezüglich bereits ein zentral gelegener Kinderspielplatz. Nach unserer Einschätzung würden sich dafür auch der nördlich davon gelegene Kinderspielplatz und der verkehrsberuhigte Bereich dazwischen anbieten. Wir verweisen diesbezüglich auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV).

### 3. Überflutungen infolge von Starkregen / wild abfließendes Wasser

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Im Geotechnischen Untersuchungsbericht vom 13.10.2020 (siehe Anlage zum Bebauungsplan) wird in Abschnitt 1.3 Gelände und Geologie folgendes ausgeführt: „Das untersuchte Gelände liegt an den Rändern auf ca. 370 m ü. NN. Im mittleren Teil liegt es auf ca. 368 m ü. NN. Das Gelände fällt von allen Seiten her um ca. 2 m ein. Das Gelände stellt großräumig betrachtet eine Senke dar.“ Die Entwässerung im Tiefpunkt der Senke erfolgt demnach rein über die Versickerung des Niederschlagswassers. Ein oberirdischer Abfluss aus der Senke ist nicht möglich. Diese Situation birgt eine besondere Gefährdungslage, der mit ausreichend großen Rückhalteräumen Rechnung getragen werden sollte (siehe auch Abschnitt 2). Wir raten daher grundsätzlich zu Auffüllungen im Bereich der Bauparzellen, erhöhter Anordnung der Wohngebäude und zum Verzicht auf Keller. Die Verkehrsflächen / Straßen sollten möglichst tief angeordnet werden um einen schadlosen Wasserabfluss bzw. -rückhalt zu gewährleisten. Unter Nr. 11 „Niederschlagswasserbeseitigung“ enthält der Bebauungsplan Hinweise zum Thema „wild abfließendes Wasser“. Wir empfehlen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB zu treffen um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird diesbezüglich empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt. Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgarazenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanagen oder Rückschlagklappen.“

Vorschlag für Hinweise in einem gesonderten Punkt:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dau-

erhaft verhindern. Eine Socke/höhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster, Kellereingangstüren und sonstige Öffnungen unter Gelände sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen (z.B. vor Lichtschächten) ausgeführt werden."

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."

„Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG)."

#### 4. Grundwasser

Im Geotechnischen Untersuchungsbericht vom 13.10.2020 (siehe Anlage zum Bebauungsplan) wird in Abschnitt 1.4 zu den hydrogeologischen Verhältnissen ausgeführt, dass ein hoch durchlässiger Grundwasserleiter vorliegt. Dieser wurde oberflächennah ca. 1,2 m unter Gelände angetroffen. Der höchste gemessene Grundwasserstand lag bei ca. 367,5 m ü. NN.

Es handelt sich vermutlich um ein „schwebendes" Grundwasservorkommen im quartären Gestein. Von einer Bezeichnung als „Schichtenwasser" (siehe Abschnitt 5.5.1 der Begründung) rücken wir ab, da laut Baugrunderkundung eine Mächtigkeit des Grundwasservorkommens von ca. 1 bis 2 Metern vorliegt. Dieses quartäre Grundwasservorkommen ist von wasserrechtlicher Relevanz. In diesen Grundwasserkörper erfolgt die Niederschlagswassereinleitung. Wir bitten um Anpassung von Abschnitt 5.5.1 der Begründung.

#### 5. Altlasten und Bodenschutz

Für einen Teil des Planungsbereichs, die Altlastenfläche Kat. Nr. 27300756, eine ehemalige Kiesgrube, wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung von der Fa. Tauw durchgeführt. Dazu liegt ein Abschlussbericht vom 26.05.2021 vor. Wegen geringem Schadstoff- und Emissionspotenzial besteht - trotz hohem Transmissionspotenzial - kein Verdacht einer negativen Beeinträchtigung des Grundwassers. Das Grundstück wird daher nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen. Dennoch ist von Bodenverunreinigungen auszugehen, die eine Verwertung von Bodenaushub erschweren und zu Einschränkungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser führen. Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem soll gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" bei Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorgesehen werden.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden (insbesondere bei Bodenbelastungen). Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden" mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV). Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Staatliches Abfallrecht zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen. Die bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften sind zu beachten."

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderungen ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen."

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen."

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Entsprechend DIN 19639 soll die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigt werden.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Zu den einzelnen Aussagen und Einwendungen nimmt die Stadt wie folgt Stellung:

#### Allgemeine Anmerkung

Zunächst möchte die Stadt Abensberg darauf hinweisen, dass durch die vorliegende Planung bereits inhaltlich sämtliche Belange in wasserwirtschaftlicher Sicht vorgeprüft, entsprechend voruntersucht sowie in der Planung entsprechend berücksichtigt sind. Ebenso hat zum Entwässerungskonzept bereits eine Vorabstimmung mit der Fachbehörde stattgefunden.

In Ergänzung zu den in der Planung bereits getroffenen Aussagen ergehen folgende Anmerkungen:

#### Zu 1. Niederschlagswasser

Entsprechend den Aussagen in der Stellungnahme sowie in den Planunterlagen, wird das gesamte Niederschlagswasser am Standort versickert und somit wieder im Sinne des natürlichen Wasserkreislaufes, dem Untergrund zugeführt.

Dabei wird die Entwässerung entsprechend aufgesplittet in eine dezentrale Pufferung und Versickerung auf den privaten Baugrundstückflächen über unterirdische Zisternen, sowie einem offenen Graben- und Muldensystem als Puffer- und Sickereinrichtungen in den Grünflächen für sämtliche öffentliche Erschließungsflächen.

Somit erfolgt für den gesamten Standort eine vollständige Niederschlagswasserbeseitigung im ökologischen Sinn am Standort selbst, ohne Kanalisation und ohne Beanspruchung öffentlicher Gewässer.

#### Zu 2. Wasserhaushalt/ Klimaanpassung/ Gründach

Gründachausbildungen sind im Gebiet für alle Garagen und Nebengebäude verbindlich festgesetzt. Weitere Regelungen als verbindliche Vorgaben darüber hinaus sind nicht vorgesehen und werden auch aus städtebaulichen Gründen nicht für sinnvoll erachtet. Dies wurde im Vorfeld des Verfahrens in einem ausführlichen Abwägungsprozess festgelegt.

Ebenso wird eine zwingende Vorgabe zur Brauchwassernutzung auf den privaten Grundstücksflächen nicht für angebracht gehalten.

Multifunktionale Flächen auf den öffentlichen Erschließungsflächen sind durch das eingangs beschriebene Graben- und Muldensystem zur Versickerung ebenso nicht erforderlich.

Im Ergebnis sieht die Stadt mit den sehr umfangreichen Regelungen die Berücksichtigung aktueller Klimaziele für durchaus angemessen und ausreichend an und sieht keine Notwendigkeit zur Änderung.

#### Zu 3. Überflutungen infolge von Starkregen / wild abfließendes Wasser

Entsprechend den Aussagen in der Planung ist der Standort aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, keiner akuten Gefahr in Folge von wild abfließendem Niederschlagswasser ausgesetzt. Änderungen oder Ergänzungen in dieser Hinsicht sind daher nicht erforderlich.

Starkregenereignisse können und sollen in den öffentlichen Grünzonen aufgefangen, gesammelt und im Zuge der Versickerung, entsprechend berücksichtigt und abgemildert werden.

Ziel und Aufgabe der Planung war es insgesamt, den Standort in Bezug auf die Niederschlagswasserregelung, autark zu gestalten und zu lösen, da kein Anschluss an eine öf-

fentliche Regenwasserkanalisation und kein Gewässer als Vorflut zur Verfügung steht. Dies kann durch das vorliegende Konzept gewährleistet und entsprechend sichergestellt werden. Aus diesem Grund ist die Forderung weitere Maßnahmen und Festsetzungen in dieser Hinsicht nicht angebracht.

#### Zu 4. Grundwasser

Ziffer 5.5.1 der Begründung wird wie angesprochen entsprechend angepasst.

Eine bauliche Entwicklung des Standortes ohne nennenswerte Eingriffe in die Grundwasserzone kann sichergestellt werden, da entsprechende Geländeauffüllungen notwendig werden und auch in der Planung so vorgesehen sind.

Bei Unterkellerung von Gebäuden wird jedoch zudem die Ausführung in wasserdichter Bauweise angeraten (weiße Wanne).

#### Zu 5. Altlasten und Bodenschutz

Die von der Fachbehörde hier angesprochenen Punkte sind im Zuge des allgemeinen Bodenschutzes bei der Umsetzung ohnehin zu berücksichtigen und diese Aussagen werden mit den in der Planung bereits getroffenen Aussagen abgeglichen und bei Bedarf noch redaktionell ergänzt.

Dies erfolgt im Ergebnis auch für die Belange des Altlastenrechts.

Ebenso erfolgt eine zusätzliche Ergänzung der Hinweise durch Text zum Bodenschutz gemäß den Empfehlungen der Fachbehörde.

- Zweckverband zur Wasserversorgung – Biburger Gruppe vom 14.09.2022

#### **Stellungnahme:**

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Biburger Gruppe hat keine Einwände zur vorliegenden Planfassung vom 04.07.2022 - Vorentwurf

Im Radweg liegt bereits eine Wasserleitung DN150 (PVC), das Flurstück 2788 bzw. die Siedlung kann an diese Leitung angeschlossen werden. Die Trinkwasserversorgung ist somit gesichert.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes ergeht zur Kenntnis und wird wie folgt gewürdigt:

Die Angaben des Zweckverbandes, dass der gesamte Standort über die vorhandene Wasserleitung im südlich unmittelbar angrenzenden Geh- und Radweg erschlossen werden kann und hierdurch die Wasserversorgung sichergestellt ist, werden in die Begründung unter Ziffer 9.3.1 ergänzend aufgenommen.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht vom 14.09.2022

#### **Stellungnahme:**

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Gaden Süd“ keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sollten folgende Anmerkung für das weitere Verfahren berücksichtigt werden: In Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen wird der Orientierungswert der GRZ nach § 17 der Baunutzungsverordnung im WA-1 für Mehrfamilienwohnhäuser mit 2 und 3 VG sowie für das Reihenhäuser mit 3 VG überschritten. Eine Abarbeitung der Überschreitung in der Begründung fehlt. In der Begründung werden lediglich die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wiederholt. In den textlichen Festsetzungen wird in Ziffer 4.2 die Anwendung der Bayerischen Bauordnung festgesetzt. Damit ist auch das maßgebliche Gelände (natürliches Gelände) festgesetzt. Für eine Festsetzung des fertigen Geländes als maßgebliches Gelände (letzter Satz in Ziffer 4.2) bleibt kein Raum. Wenn nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO davon abgewichen werden soll (Ziffer 4.2 Satz 3 der Festsetzungen), ist dies möglich, muss aber in der Begründung aus städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange abgearbeitet werden. Diese Abarbeitung fehlt. Außerdem sollte in den Festsetzungen klar erkenntlich sein, dass nur für die Ausnahmen das fertige Gelände als unterer Bezugspunkt für die Abstandsflächen möglich ist. Ansonsten gilt das natürliche Gelände. In Ziffer 8.5 unter Abgrabungen / Aufschüttungen wird festgesetzt, dass Abgrabungen unzulässig sind. Im nächsten Satz wird festgesetzt, dass ein direktes Aneinandergrenzen von Ab-

grabungen und Aufschüttungen nicht zulässig ist. Dieser Satz impliziert, dass Abgrabungen doch möglich sind. Ziffer 4 der Begründung: Von Seiten des Landratsamtes wurden die Sachgebiete Wasserrecht und Denkmalschutz nicht beteiligt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

In der Begründung erfolgt unter Ziffer 8.2 Nutzungskonzept bei der Erläuterung der Maß der baulichen Nutzung, noch eine ergänzende Erläuterung im Hinblick der Überschreitung der Orientierungswerte der GRZ.

Ziffer 4.2 Abstandsflächen der Festsetzungen durch Text, wird wir von der Fachstelle vorgeschlagen, um einen entsprechenden Passus zur Abweichung in Bezug auf das festgesetzte Gelände ergänzt. Ebenso erfolgt hierfür in der Begründung unter Ziffer 8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen eine städtebauliche Begründung zur Erläuterung dieser Abweichung. Im Ergebnis ist dies dahingehend erforderlich, da das Gelände in Teilbereichen im Zuge der Baugebietsentwicklung entsprechend aufgefüllt werden muss und somit eine Bezugnahme auf das natürliche Gelände keinen sinnvollen und nachvollziehbaren Höhenbezug darstellen kann.

Der betreffende Satz unter Ziffer 8.5 Gestaltung des Geländes unter den Festsetzungen durch Text wird ersatzlos gestrichen.

Unter Ziffer 4 Verfahrensvermerke in der Begründung werden die betreffenden Fachstellen aus der Auflistung entnommen.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau vom 14.09.2022

**Stellungnahme:**

Von Seiten des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, besteht grundsätzlich Einverständnis gegenüber der Planung des im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanes. Folgende Sachverhalte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen: Aufgrund des angrenzenden Gewerbegebietes und der vorhandenen Siedlung im nördlichen Bereich ist ein geeigneter Siedlungsansatz vorhanden, der eine Neuausweisung rechtfertigt. Aus den planlichen Darstellungen ist erkennbar, dass eine Vielzahl von unterschiedlichen Baustrukturen realisiert werden soll. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sollte jedoch auf eine flächenintensive eingeschossige Bebauung verzichtet werden. Insbesondere eingeschossige Tiny-Häuser sind eine Moderscheinung, der aus Sicht des Städtebaues in diesem Bebauungsplan zu viel Bedeutung beigemessen wird. Ebenfalls unter dem Gesichtspunkt des Flächensparens sollte bei Mehrfamilienwohnhäusern ab sechs Wohneinheiten der Nachweis der erforderlichen Kfz-Stellplätzen in Tiefgaragen erfolgen. Unter Nr. 4.2 (Abstandsflächen) werden die festgesetzten Baugrenzen als bestimmendes Element festgesetzt. Die Festlegung der fertigen Geländeoberfläche als Bezugspunkt ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Städtebau wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt durch die Entwicklung unterschiedlicher Baustrukturen, ganz gezielt dem Thema des Flächensparens entgegen zu kommen, um diesen Belangen als Anforderung der Landesplanung auch ausreichend zu würdigen.

Zielsetzung der baustrukturellen Entwicklung ist es dabei zudem, eine Anordnung eng in Abstimmung mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu wählen, so dass Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Verkehrsbelastung durch die unmittelbar angrenzende Kreisstraße, in einem verträglichen Maß getroffen werden können.

Zudem ist es beabsichtigt, der barrierefreien Nutzung von Wohnraum entsprechend adäquat zu begegnen.

Dies hat im Ergebnis zu einer Ausweisung 1-geschossiger Baustrukturen entlang des südlichen Siedlungsrandes geführt. Hier können die vorgenannten Kriterien entsprechend un-

eingeschränkt berücksichtigt werden. Die hierfür erforderlichen Grundstücksgrößen wurden gleichzeitig angemessen definiert.

Darüber hinaus wird mit der Ausweisung des Baufeldes WA-4 ein in sich abgegrenzter Siedlungsteilbereich für die Entwicklung speziell kleinerer und flächensparender Bauformen geschaffen. Hierdurch sollen alternative Wohnformen für „kleines Wohnen“ mit einer reduzierten Grundstücksfläche geschaffen werden, die in Ergänzung zum herkömmlichen Miet- und Geschosswohnungsbau, eine entsprechende Alternative darstellen sollen. Die gewählte Begriffsform des „Tinyhouse“ ist dabei umgangssprachlich zu werten.

Eine Reduzierung dieses Flächenangebotes für alle Grundstücke der 1-geschossigen Bebauung, sieht die Stadt im Ergebnis unter den vorgenannten Belangen und städtebaulichen Zielsetzungen, nicht für erforderlich an und hält an der Planung der gewählten Baustruktur uneingeschränkt fest.

Darüber hinaus teilt die Stadt Abensberg zwar die Auffassung der Fachstelle, Flächenversiegelungen bei der Errichtung von Wohnanlagen zu reduzieren, jedoch wird eine verbindliche Festsetzung zur Unterbringung aller erforderlicher Stellplätze in einer Tiefgarage, nicht für angemessen beurteilt.

Dies ist vornehmlich aus wirtschaftlichen Kriterien zu beurteilen, da sich eine bauliche Entwicklung in einer derartigen Größenordnung bei Mehrfamilienhäusern mit einer verbindlichen Vorgabe von Tiefgaragennutzungen, kaum umsetzen lässt. Der Stadt ist dabei am Standort vor allem eine Bereitstellung von Wohnraum auch für Wohnungen wichtig, insbesondere auch für kostengünstigen oder sozialgeförderten Wohnraum. Aus diesem Grund werden daher zusätzliche verpflichtende Auflagen für Tiefgaragen nicht für sinnvoll erachtet. Die Planung bleibt daher wie vorliegend bestehen.

Ziffer 4.2 Abstandsflächen der Festsetzungen durch Text, wird um einen entsprechenden Passus zur Abweichung in Bezug auf das festgesetzte Gelände ergänzt. Ebenso erfolgt hierfür in der Begründung unter Ziffer 8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen eine städtebauliche Begründung zur Erläuterung dieser Abweichung. Im Ergebnis ist dies dahingehend erforderlich, da das Gelände in Teilbereichen im Zuge der Baugebietsentwicklung entsprechend aufgefüllt werden muss und somit eine Bezugnahme auf das natürliche Gelände keinen sinnvollen und nachvollziehbaren Höhenbezug darstellen kann.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz vom 23.09.2022

**Stellungnahme:**

Die Stadt Abensberg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Bezeichnung „Gaden Süd“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet an der Hörlbacher Straße am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Gaden. Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird mit Deckblatt 33 im Parallelverfahren geändert. Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung des geplanten Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 19.07.2022 (Bezeichnung: LA20-410-G01-T02-01) vorgelegt. Hierin wurde die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens insbesondere in Bezug auf den einwirkenden Verkehrslärm von öffentlichen Verkehrswegen (KEH 7) sowie die im Umfeld des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzungen (bestehende Schreinerei auf Fl.Nr. 2787) und Gewerbe- und Industriegebietsflächen (Gaden I bis Gaden IV) untersucht. Das Gutachten ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht plausibel. Die abgeleiteten Schallschutzmaßnahmen, die als Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind geeignet, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

**Hinweise**

1. Der landwirtschaftliche Betrieb auf Fl.Nr. 2780 wurde nicht als möglicher Emittent im Rahmen einer Untersuchung der Geruchsvorbelastung herangezogen, da:
  - neu entstehende Immissionsorte nicht wesentlich näher als bereits bestehende Wohnhäuser heranrücken,
  - derzeit keine Rinderhaltung mehr betrieben wird (Auskunft Veterinäramt vom 23.09.2022) und

- nach Auskunft der Stadt Abensberg (im Rahmen der Vorgespräche zur Aufstellung des Bebauungsplanes im November 2021) eine privatrechtliche Vereinbarung zur Nutzungsaufgabe beigebracht werden soll.

-> Sollten sich hierzu Änderungen ergeben, ist ggf. eine Neubewertung durch den Technischen Umweltschutz erforderlich.

Es wird empfohlen, diesen Punkt in der Begründung abzuarbeiten.

2. Mögliche Luftverunreinigungen durch die genehmigte Lackieranlage der bestehenden nördlich gelegene Schreinerei auf Fl.Nr. 2787 wurden nicht explizit untersucht, da:

- neu entstehende Immissionsorte nicht näher heranrücken oder höher als bereits bestehende Immissionsorte zu liegen kommen und

- neu entstehende Immissionsorte südlich (also nicht in Hauptwindrichtung) gelegen sind.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen. Dabei werden aus fachlicher Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben erhoben. Zu den formulierten Hinweisen ergeht folgende Würdigung:

Zu 1)

Der Empfehlung der Fachstelle wird nach Prüfung durch das Sachverständigenbüro BEKON nachgekommen. In der Begründung unter Ziffer 11 Immissionsschutz werden ergänzende Aussagen gemäß Stellungnahme des landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl.Nr. 2780 getroffen.

Zu 2)

Gemäß Aussagen des beauftragten Sachverständigenbüro BEKON, sind diesbezüglich keine ergänzenden Aussagen erforderlich.

Im Ergebnis können somit die gesamten Belange des Schallimmissionsschutzes als inhaltlich ausreichend beurteilt werden. Wesentliche Änderungen oder Ergänzungen in der Planung sind daher aus diesen Gesichtspunkten nicht erforderlich.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz vom 14.09.2022

### **Stellungnahme:**

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten folgende Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

1. Es fehlen Aussagen dazu, was mit dem im Plangebiet befindlichen Teich passieren soll. Das Oberflächengewässer liegt augenscheinlich im Bereich öffentlicher Grünflächen (Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung). Es ist daher anzunehmen, dass der Teich verfüllt werden soll. Das Gewässer scheint aktuell keinen hohen Wert als Lebensraum für Amphibien aufzuweisen. Gemäß den Naturraumzielen für den Naturraum Donau-Isar-Hügelland des Arten- und Biotopschutzprogramms sollen Teiche, Tümpel und Kleingewässer als Amphibienlebensraum erhalten und optimiert werden. Wir möchten daher anregen diesem Ziel zu entsprechen und den Teich zu erhalten und aufzuwerten. Dies würde auch den Ausgleichsbedarf entsprechend reduzieren.

2. Es ist unklar, warum die beiden Grundstücke Fl. Nr. 2788/20 und 2788/21, jeweils Gemarkung Abensberg, aus dem Plangebiet ausgegrenzt sind? In der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 33 werden die beiden Grundstücke als MI festgesetzt. Um eine geregelte Entwicklung zu erreichen und künftige Eingriffe auszugleichen, sollten die Grundstücke in den Bebauungsplan einbezogen werden.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Naturschutz wird zur Kenntnis genommen. Dabei bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Zu den formulierten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Zu 1)

Gemäß Plandarstellungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie den darin enthaltenen Festsetzungen und Aussagen in der Begründung ist ersichtlich, dass eine Auf-

rechterhaltung des Teichgewässers nicht vorgesehen ist und aus wasserwirtschaftlichen Gründen auch nicht notwendig ist.

Der Bereich des bisherigen Standortes des Teichs, wird in der vorliegenden Planung zukünftig als öffentliche Grünfläche für die Sammlung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers genutzt und entsprechend verfüllt.

Die Aussagen in der Begründung zur Grünordnung unter Ziffer 16 Grünordnerisches Konzept, werden jedoch noch um diese Angaben ergänzt.

Zu 2)

Die betreffenden Flächen stehen gegenwärtig für eine tatsächliche bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Dies wurde im Vorfeld des Verfahrens entsprechend abgeklärt. Aus diesem Grund besteht daher keine Möglichkeit, diese Grundstücke in den vorliegenden Geltungsbereich einzubeziehen und mit verbindlichen Planungsaussagen zu belegen.

Entgegen dieser rechtlichen Beurteilung auf Bebauungsplanebene, ist es jedoch städtebaulich sinnvoll, die zukünftige Art der Bodennutzung für diesen betreffenden Bereich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplan zu definieren. Aus diesem Grund ist die Aufnahme in den Flächennutzungsplan entsprechend notwendig.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehwesen/ Kreisbrandrat vom 14.09.2022

**Stellungnahme:**

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken. In der Begründung zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan ist der erforderliche Löschwasserbedarf jedoch falsch bemessen (10 BRANDSCHUTZ auf S. 30):

... ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Stunden ...

Entsprechend Tabelle 1 DVGW Arbeitsblatt W 405 muss der Löschwasserbedarf bei angegebener GFZ von max. 1,0 abhängig von der Gefahr der Brandausbreitung mind. 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden betragen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Feuerwehrwesen wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die Angaben in der Begründung unter Ziffer 10 Brandschutz werden gemäß Stellungnahme redaktionell angepasst.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung vom 14.09.2022

**Stellungnahme:**

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der untenstehenden Bestimmungen keine Einwände. Der Stadt Abensberg sind die Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße KEH 7 entstehen, bekannt. Etwaige Ansprüche (Entschädigungen) gegenüber dem Straßenbaulastträger werden unwiderruflich ausgeschlossen. Die erforderlichen Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 200 m zu 3 m (Anfahrtsicht) sind ganzjährig durch die Stadt Abensberg freizuhalten. Einer direkten Zufahrt von einer der Bauparzellen in die Kreisstraße KEH 7 wird nicht zugestimmt. Die Anbauverbotszone von  $\geq 15$  m auf freier Strecke, gemessen von Fahrbahnrand der Kreisstraße, ist gern. Art. 23 BayStrWG einzuhalten. Für die Einmündungen und Abbiegespuren sind Detailpläne zu erstellen und der Kreisstraßenverwaltung vorzulegen. In diese Pläne müssen auch die Sichtdreiecke eingezeichnet werden. Auf der Basis der Pläne ist eine Vereinbarung abzuschließen, in welcher die genaue Durchführung geregelt ist. Den Vereinbarungsentwurf wird die Kreisstraßenverwaltung erstellen. Sämtliche Kosten sind durch den Erschließungsträger zu übernehmen. Nach dem Bau der Anschlüsse an die Kreisstraße sind diese Bereiche neu zu vermessen. Den Vermessungsantrag stellt der Erschließungsträger. Die Kosten für die Vermessung trägt dieser ebenfalls. Für die Zufahrt Außerorts ist eine Linksabbiegespur anzuordnen. Für den Entwurf der Abbiegespur wird eine Straßenklasse EKL3/EKL3 angenommen. Somit ergibt sich ein Rechtsabbieger RA4 und ein Linksabbieger LA2. Die Unterhaltsmehraufwendungen sind dem Landkreis für die Linksabbiegespur

abzulösen. Erst nach Vorlage von Ausführungsplänen bei der Kreisstraßenverwaltung darf mit dem Umbau begonnen werden.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Kreisstraßenverwaltung wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Zur Wahrung der Belange des Immissionsschutzes, wurde in der Planung ein entsprechender Lärmschutzwall dargestellt. Dieser wird auf Kosten des Erschließungsträgers errichtet und schützt im Ergebnis das Gebiet vor Verkehrslärmbelastungen.

Darüber hinaus werden sowohl die erforderlichen Sichtfelder, sowie die Anbauverbotszone uneingeschränkt berücksichtigt.

Einzelne Zufahrten zu Grundstücken über die Kreisstraße sind nicht geplant.

Zwischen dem Erschließungsträger sowie dem Landkreis wird vor Umsetzung des Gebietes noch eine entsprechende vertragliche Regelung getroffen, in der die betreffenden Punkte in der Stellungnahme entsprechend berücksichtigt und verbindlich geregelt werden.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht kommunal vom 14.09.2022

**Stellungnahme:**

In der Begründungsschrift unter Punkt 9.2 wie auch im Bebauungsplan unter den textlichen Hinweisen wird richtigerweise darauf hingewiesen, dass im Falle einer nicht möglichen Anfahrbarkeit der Grundstücke von im Landkreis Kelheim eingesetzten Müllfahrzeugen (11 m Länge inkl. Schüttung, bis zu 4 Achsen) die Abfallbehälter zu einem nächstmöglichen anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden müssen. Hierzu ist festzustellen, dass im Bebauungsgebiet aufgrund der Gestaltung der verkehrsberuhigten Wohnstraßen einige Grundstücke nicht direkt zur Leerung der Abfallbehälter angefahren werden können. Die dadurch erforderlich werdenden Sammelstellen für Abfallgefäße sind im Bebauungsplan bisher nicht eingezeichnet / berücksichtigt und deshalb nachzubessern. Im Zuge dessen sehen wir als erforderlich, darauf hinzuweisen, dass öffentliche Straßenverkehrsflächen als Voraussetzung für die Befahrung durch Müllfahrzeuge Mindestfahrbahnbreiten von 4,75 m mit Begegnungsverkehr und 3,55 m ohne Begegnungsverkehr aufweisen müssen. Die erforderlichen Schleppkurven sind zu berücksichtigen. Absatz 2 unter Punkt 9.2 der Begründungsschrift ist zu streichen. Tatsächlich betreibt die Stadt Abensberg keinen Wertstoff-/Recyclinghof. Das Wertstoffzentrum Arnhofen ist mit Standort zwischen Arnhofen und Ofenstetten das nächstgelegene und wird vom Landkreis Kelheim betrieben. Für im Landkreis Kelheim im Holsystem zu entsorgenden Abfall weisen wir vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hin: Insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen ist eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Darin wird auf Mindestbreite und Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen. Andernfalls muss der angefallene Müll von den Abfallbesitzern zu einem nächstgelegenen anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Dementsprechend sind ausreichende Flächen, deren Größe auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen ist, bereitzustellen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwegungen; insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Abfallrecht-kommunal wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Im Hinblick der Verordnungen zur Entsorgung des Gebietes ist bereits enthalten, dass alle Grundstücke entsprechende Standorte für die Müllbeseitigung an den öffentlichen Verkehrsflächen vorhalten müssen.

Darüber hinaus wird auf die in der Begründung unter Ziffer 9.2 Abfallentsorgung hierzu bereits getroffenen Aussagen verwiesen.

Müllsammelstellen werden zudem noch ergänzend in der Planung an den Bereichen dargestellt, wo kein direktes Anfahren durch Müllfahrzeuge gewährleistet werden kann.

Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis.

Die zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen oder Einwände erhoben:

- Einwander 1 vom 17.04.2023

**Stellungnahme:**

Hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Deckblatt Nr. 38 beinhaltet Fl. Nr. 2788, 2788/20, 2788/21, 2801/19 (Tl. Fl.) und 2851/3 (Tl. Fl.) Gemarkung Abensberg. Da die Fläche zwischen Industriegebiet und Wohngebiet, die festgelegte Fläche von 200m Abstand die nicht bebaut werden darf nicht eingehalten wird.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Einwander 1 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Abensberg bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und würdigt die vorliegenden Aussagen wie folgt:

Wie den gesamten Verfahrensunterlagen zu entnehmen ist, wurde die vorliegenden Standortentwicklung im Hinblick der unterschiedlich aneinandergrenzenden Nutzungen untersucht und im Ergebnis gemäß vorliegendem Planentwurf für machbar und möglich beurteilt. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die begleitende schalltechnische Untersuchung verwiesen. Eine festgesetzte Abstandsfläche von 200 m ist dabei weder der Stadt als Planungsträger bekannt, noch liegen aus der Fachstellenbeteiligung entsprechende Erkenntnisse vor.

Im Ergebnis definiert der vorliegende Bebauungsplan in Ergänzung zum Schallschutzgutachten entsprechende Auflagen, die bei der Umsetzung des Gebietes dann voll umfänglich umzusetzen sind. Aus diesen Gründen besteht kein Anlass die Planungsabsichten zu ändern.

Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Deutsche Telekom GmbH vom 15.03.2023

**Stellungnahme:**

Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 09.08.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom ergeht zur Kenntnis. Zu den erneut vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Der Leitungsträger gibt inhaltlich eine umfangreiche Stellungnahme zu den Belangen der Telekommunikation ab. Diese beziehen sich vornehmlich auf die spätere Umsetzung des Gebietes und sind daher für das vorliegende Verfahren auf Ebene der Bauleitplanung lediglich von informativer Bedeutung. Detailabstimmungen zur Telekommunikationsversorgung sind dann in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Erschließungsplanung zu koordinieren.

Darüber hinaus sind Aussagen zur Telekommunikation bereits unter Ziffer 9.5 der Begründung enthalten. Die hier getroffenen Aussagen wurden mit der Stellungnahme entsprechend abgeglichen und bei Bedarf redaktionell ergänzt.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 16.03.2023

**Stellungnahme:**

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Mit dem Schreiben vom 19.09.2022 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Der Energieversorger gibt inhaltlich eine neuerliche Stellungnahme zu den Belangen der Leitungsverlegung zur Energieversorgung ab und verweist inhaltlich auf die Aussagen zum Vorentwurf, die dabei grundsätzlich aufrechterhalten bleiben. Diese beziehen sich vornehmlich auf die spätere Umsetzung des Gebietes und sind daher für das vorliegende Verfahren auf Ebene der Bauleitplanung lediglich von informativer Bedeutung. Detailabstimmungen hierzu sind dann in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Erschließungsplanung zu koordinieren.

Darüber hinaus sind Aussagen zur Energieversorgung bereits unter Ziffer 9.4 der Begründung enthalten. Die hier getroffenen Aussagen wurden bereits mit der Stellungnahme entsprechend abgeglichen und bei Bedarf redaktionell ergänzt.

Im Hinblick der Versorgungssicherheit wurde zudem im Gebiet ein Standort für eine zusätzliche Trafostation aufgenommen. Dem bereits in der Planung enthaltende Standort wird dabei vom Energieversorger zugestimmt. Eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> wird somit entsprechend als öffentliche Versorgungsfläche für die Bayernwerke zur Verfügung gestellt.

Das beiliegende Merkblatt ergeht darüber hinaus weiterhin zur Kenntnis.

- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 05.04.2023

**Stellungnahme:**

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange erneut im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Mit vorangegangener bereits erfolgter Beteiligung haben wir Anmerkungen und Hinweise zum Verfahren abgegeben. Zwischenzeitlich ggf. erfolgte Ergänzungen der Planunterlagen sowie übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen. Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Seither ergaben sich unsererseits keine neuen Erkenntnisse. Wie bereits angeführt sollten die Neuplanungen generell keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzungen bei Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten zur Folge haben. 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.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird zur Kenntnis genommen. Zu den erneut vorgebrachten Aussagen ergeht folgende fachliche Würdigung:

Die Belange der Fachstelle beziehen sich weiterhin ausschließlich auf die Sicherstellung der gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Standortes. Gleichzeitig wird die Integration von zusätzlichen Gewerbenutzungen im Gebiet begrüßt.

Die Stadt Abensberg verweist hierzu auf die bereits umfangreiche Abarbeitung sämtlicher schalltechnischer Belange am Standort durch das hierzu erarbeitete schalltechnische Gut-

achten. Dies wurde im Detail mit der zuständigen Fachstelle beim Landratsamt Kelheim ausführlich abgestimmt und vom Grundsatz auch so zugestimmt.

Im Ergebnis sind aus diesem Grund keine umfangreichen Abstände der Gebiete zueinander einzuhalten. Vielmehr ist durch das vorliegende Nutzungskonzept gewährleistet, dass der Betrieb sämtlicher vorhandener Gewerbenutzungen im Bestand uneingeschränkt stattfinden kann. Ebenso sind ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt, soweit dies im Einzelfall für jedes Unternehmens auch umsetzbar und rechtlich zulässig ist.

Zur Nutzungsstruktur wird angemerkt, dass eine entsprechende Durchmischung im Mischgebiet durch die bereits aktuell ausgewiesenen Grundstücksflächen als nichtwohnlische Nutzungen für Gewerbe sowie der Kinderbetreuungseinrichtungen, sichergestellt ist. Zudem kommen besondere Wohnformen für Senioreneinrichtungen zur Umsetzung, die insgesamt die Ausweisung eines MI ermöglichen und auch sicherstellen.

Auf die Aussagen und Regelung zum Schallimmissionsschutz in der Planung wird daher nochmals ausdrücklich verwiesen. Grundsätzliche Änderungen oder Ergänzungen in fachlicher Hinsicht sind am Standort weiterhin nicht erforderlich.

- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 13.04.2023

#### **Stellungnahme:**

Mit beiliegender Stellungnahme vom 16.09.2022 haben wir uns zum Vorentwurf des Bebauungsplans geäußert. An den Abschnitten 1 bis 4 unserer Stellungnahme halten wir fest und bitten um Berücksichtigung im aktuellen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 33 im Parallelverfahren erfolgt keine Stellungnahme.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

#### 1. Niederschlagswasser

Es ist vorgesehen das Niederschlagswasser innerhalb des Planungsbereiches dezentral auf den Privatgrundstücken oberflächennah zu versickern. In der Festsetzung Nr. 7 sollte klar zwischen der Versickerung in Mulden und der Regenwassernutzung mittels Zisternen unterschieden werden. Der Hinweis Nr. 11 im Bebauungsplan erwähnt eine Einleitung in den Kanal. Der Hinweis sollte angepasst werden. Das auf öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser soll in mehreren Mulden entlang der Erschließungsstraßen versickert werden. Die Grenzen der erlaubnisfreien Versickerung werden hier voraussichtlich überschritten und erfordern nach unserer Einschätzung eine wasserrechtliche Erlaubnis.

#### 2. Wasserhaushalt/ Klimaanpassung/ Gründach

Wir empfehlen die Anwendung der Arbeitshilfe „Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV). Sie unterstützt Kommunen und ihre Planer bei der Entwicklung und Stärkung grüner und blauer Infrastruktur. Konkret empfehlen wir die verbindliche Festsetzung von Gründächern. Diese wirken sich aufgrund der Wasserrückhaltung und damit Verringerung der Abflussmenge sowie der Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus. Mit einem Gründach lassen sich bis zu 70% des anfallenden Niederschlagswassers zurückhalten! Zudem sprechen ökologische und wirtschaftliche Aspekte für die Anlage von Gründächern: Es werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Bei steigenden Grundstückspreisen und damit einhergehender verdichteter Bauweise können Dachgärten einen Ausgleich zu reduzierten Gartengrundstücken am Boden leisten. Gründächer dienen der Anpassung an den Klimawandel und tragen damit den Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung. Wir empfehlen zudem die Festsetzung von Zisternen zur Regenwassernutzung (z. B. zur Gartenbewässerung oder Grauwassernutzung) auf den einzelnen Bauparzellen. Für Einfamilienhäuser halten wir eine Größe von mindestens 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen für sinnvoll. Ferner raten wir zur Einplanung multifunktionaler Flächen, die auch der Regenwasserrückhaltung dienen, um den von Starkregen ausgehenden Überschwemmungsrisiken zu begegnen (Prinzip der „Schwammstadt“). Eingeplant wurde diesbezüglich bereits ein zentral gelegener Kinderspielplatz. Nach unserer Einschätzung würden sich dafür auch der nördlich davon gelegene Kinderspielplatz und der

verkehrsberuhigte Bereich dazwischen anbieten. Wir verweisen diesbezüglich auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV).

### 3. Überflutungen infolge von Starkregen / wild abfließendes Wasser

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Im Geotechnischen Untersuchungsbericht vom 13.10.2020 (siehe Anlage zum Bebauungsplan) wird in Abschnitt 1.3 Gelände und Geologie folgendes ausgeführt: „Das untersuchte Gelände liegt an den Rändern auf ca. 370 m ü. NN. Im mittleren Teil liegt es auf ca. 368 m ü. NN. Das Gelände fällt von allen Seiten her um ca. 2 m ein. Das Gelände stellt großräumig betrachtet eine Senke dar.“ Die Entwässerung im Tiefpunkt der Senke erfolgt demnach rein über die Versickerung des Niederschlagswassers. Ein oberirdischer Abfluss aus der Senke ist nicht möglich. Diese Situation birgt eine besondere Gefährdungslage, der mit ausreichend großen Rückhalteräumen Rechnung getragen werden sollte (siehe auch Abschnitt 2). Wir raten daher grundsätzlich zu Auffüllungen im Bereich der Bauparzellen, erhöhter Anordnung der Wohngebäude und zum Verzicht auf Keller. Die Verkehrsflächen / Straßen sollten möglichst tief angeordnet werden um einen schadlosen Wasserabfluss bzw. -rückhalt zu gewährleisten. Unter Nr. 11 „Niederschlagswasserbeseitigung“ enthält der Bebauungsplan Hinweise zum Thema „wild abfließendes Wasser“. Wir empfehlen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB zu treffen um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird diesbezüglich empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt. Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanagen oder Rückschlagklappen.“

Vorschlag für Hinweise in einem gesonderten Punkt:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Socke/höhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster, Kellereingangstüren und sonstige Öffnungen unter Gelände sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen (z.B. vor Lichtschächten) ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

„Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).“

### 4. Grundwasser

Im Geotechnischen Untersuchungsbericht vom 13.10.2020 (siehe Anlage zum Bebauungsplan) wird in Abschnitt 1.4 zu den hydrogeologischen Verhältnissen ausgeführt, dass ein hoch durchlässiger Grundwasserleiter vorliegt. Dieser wurde oberflächennah ca. 1,2 m unter Gelände angetroffen. Der höchste gemessene Grundwasserstand lag bei ca. 367,5 m ü. NN.

Es handelt sich vermutlich um ein „schwebendes“ Grundwasservorkommen im quartären Gestein. Von einer Bezeichnung als „Schichtenwasser“ (siehe Abschnitt 5.5.1 der Begründung) rücken wir ab, da laut Baugrunderkundung eine Mächtigkeit des Grundwasservorkommens von ca. 1 bis 2 Metern vorliegt. Dieses quartäre Grundwasservorkommen ist von wasserrechtlicher Relevanz. In diesen Grundwasserkörper erfolgt die Niederschlagswassereinführung. Wir bitten um Anpassung von Abschnitt 5.5.1 der Begründung.

### 5. Altlasten und Bodenschutz

Für einen Teil des Planungsbereichs, die Altlastenfläche Kat. Nr. 27300756, eine ehemalige Kiesgrube, wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung von der Fa. Tauw durchge-

führt. Dazu liegt ein Abschlussbericht vom 26.05.2021 vor. Wegen geringem Schadstoff- und Emissionspotenzial besteht - trotz hohem Transmissionspotenzial - kein Verdacht einer negativen Beeinträchtigung des Grundwassers. Das Grundstück wird daher nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen. Dennoch ist von Bodenverunreinigungen auszugehen, die eine Verwertung von Bodenaushub erschweren und zu Einschränkungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser führen. Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem soll gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ bei Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorgesehen werden.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden (insbesondere bei Bodenbelastungen). Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Staatliches Abfallrecht zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen. Die bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.“

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderungen ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Entsprechend DIN 19639 soll die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigt werden.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Dabei ist festzuhalten, dass die Aussagen der Fachbehörde inhaltlich vollkommen identisch mit den Aussagen der zurückliegenden Stellungnahme aus dem Vorentwurf lauten. Ebenso wurden ergänzende Aussagen oder Änderungen in der Planung in keinsten Weise gewürdigt, bzw. es wurde inhaltlich in der aktuellen Stellungnahme nicht darauf eingegangen.

Aus diesem Grund sieht die Stadt Abensberg keine Veranlassung die Würdigung aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu ändern und hält diese uneingeschränkt aufrecht wie folgt:

#### Allgemeine Anmerkung

Zunächst möchte die Stadt Abensberg darauf hinweisen, dass durch die vorliegende Planung bereits inhaltlich sämtliche Belange in wasserwirtschaftlicher Sicht vorgeprüft, entsprechend voruntersucht sowie in der Planung entsprechend berücksichtigt sind. Ebenso hat zum Entwässerungskonzept bereits eine Vorabstimmung mit der Fachbehörde stattgefunden.

In Ergänzung zu den in der Planung bereits getroffenen Aussagen ergehen folgende Anmerkungen:

#### Zu 1. Niederschlagswasser

Entsprechend den Aussagen in der Stellungnahme sowie in den Planunterlagen, wird das gesamte Niederschlagswasser am Standort versickert und somit wieder im Sinne des natürlichen Wasserkreislaufes, dem Untergrund zugeführt.

Dabei wird die Entwässerung entsprechend aufgesplittet in eine dezentrale Pufferung und Versickerung auf den privaten Baugrundstückflächen über unterirdische Zisternen, sowie einem offenen Graben- und Muldensystem als Puffer- und Sickeranlagen in den Grünflächen für sämtliche öffentliche Erschließungsflächen.

Somit erfolgt für den gesamten Standort eine vollständige Niederschlagswasserbeseitigung im ökologischen Sinn am Standort selbst, ohne Kanalisation und ohne Beanspruchung öffentlicher Gewässer.

#### Zu 2. Wasserhaushalt/ Klimaanpassung/ Gründach

Gründachausbildungen sind im Gebiet für alle Garagen und Nebengebäude verbindlich festgesetzt. Weitere Regelungen als verbindliche Vorgaben darüber hinaus sind nicht vorgesehen und werden auch aus städtebaulichen Gründen nicht für sinnvoll erachtet. Dies wurde im Vorfeld des Verfahrens in einem ausführlichen Abwägungsprozess festgelegt.

Ebenso wird eine zwingende Vorgabe zur Brauchwassernutzung auf den privaten Grundstücksflächen nicht für angebracht gehalten.

Multifunktionale Flächen auf den öffentlichen Erschließungsflächen sind durch das eingangs beschriebene Graben- und Muldensystem zur Versickerung ebenso nicht erforderlich.

Im Ergebnis sieht die Stadt mit den sehr umfangreichen Regelungen die Berücksichtigung aktueller Klimaziele für durchaus angemessen und ausreichend an und sieht keine Notwendigkeit zur Änderung.

#### Zu 3. Überflutungen infolge von Starkregen / wild abfließendes Wasser

Entsprechend den Aussagen in der Planung ist der Standort aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, keiner akuten Gefahr in Folge von wild abfließendem Niederschlagswasser ausgesetzt. Änderungen oder Ergänzungen in dieser Hinsicht sind daher nicht erforderlich.

Starkregenereignisse können und sollen in den öffentlichen Grünzonen aufgefangen, gesammelt und im Zuge der Versickerung, entsprechend berücksichtigt und abgemildert werden.

Ziel und Aufgabe der Planung war es insgesamt, den Standort in Bezug auf die Niederschlagswasserregelung, autark zu gestalten und zu lösen, da kein Anschluss an eine öffentliche Regenwasserkanalisation und kein Gewässer als Vorflut zur Verfügung steht. Dies kann durch das vorliegende Konzept gewährleistet und entsprechend sichergestellt werden. Aus diesem Grund ist die Forderung weitere Maßnahmen und Festsetzungen in dieser Hinsicht nicht angebracht.

#### Zu 4. Grundwasser

Ziffer 5.5.1 der Begründung wird wie angesprochen entsprechend angepasst.

Eine bauliche Entwicklung des Standortes ohne nennenswerte Eingriffe in die Grundwasserzone kann sichergestellt werden, da entsprechende Geländeauffüllungen notwendig werden und auch in der Planung so vorgesehen sind.

Bei Unterkellerung von Gebäuden wird jedoch zudem die Ausführung in wasserdichter Bauweise angeraten (weiße Wanne).

#### Zu 5. Altlasten und Bodenschutz

Die von der Fachbehörde hier angesprochenen Punkte sind im Zuge des allgemeinen Bodenschutzes bei der Umsetzung ohnehin zu berücksichtigen und diese Aussagen wurden mit den in der Planung bereits getroffenen Aussagen abgeglichen und bei Bedarf noch reaktionell ergänzt.

Dies erfolgte im Ergebnis auch für die Belange des Altlastenrechts.

Ebenso wurde eine zusätzliche Ergänzung der Hinweise durch Text zum Bodenschutz gemäß den Empfehlungen der Fachbehörde aufgenommen.

- Zweckverband zur Wasserversorgung – Biburger Gruppe vom 05.04.2023

**Stellungnahme:**

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Biburger Gruppe hat keine Einwände zur vorliegenden Planfassung vom 12.12.2022 - Entwurf

Im Radweg liegt bereits eine Wasserleitung DN150 (PVC), das Flurstück 2788 bzw. die Siedlung kann an diese Leitung angeschlossen werden. Die Trinkwasserversorgung ist somit gesichert.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes ergeht zur Kenntnis und wird wie folgt gewürdigt:

Gemäß Aussagen in der Stellungnahme werden keine Einwände erhoben.

Der Hinweis auf die vorhandene Wasserleitung im südlich angrenzenden Geh- und Radweg, ist bereits in der Planung unter Ziffer 9.3.1-Wasserversorgung beinhaltet.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht vom 06.04.2023

**Stellungnahme:**

Von Seiten des Sachgebietes 41 - Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Gaden Süd“ keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sollten folgende Anmerkung für das weitere Verfahren berücksichtigt werden:

In Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen wird der Orientierungswert der GRZ nach § 17 der Baunutzungsverordnung im WA-1 für Mehrfamilienwohnhäuser mit 2 und 3 VG sowie für das Reihenhaus mit 3 VG überschritten. Die Überschreitung in der Begründung ist auch in diesem Entwurf weiterhin nicht nachvollziehbar abgearbeitet.

In den textlichen Festsetzungen wird in Ziffer 4.2 die Anwendung der Bayerischen Bauordnung festgesetzt. Damit ist auch das maßgebliche Gelände (natürliches Gelände) festgesetzt. Die Abstandflächen nach Art. 6 Abs. 1 BayBO haben auch nichts mit den Baugrenzen zu tun. Dies gehört in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung korrigiert. Ein Mindestabstand von 3 m ist, mit Ausnahme von Grenzbebauungen, gesetzlich schon geregelt und braucht weder in den textlichen Festsetzungen noch in der Begründung wiederholt werden. Wenn nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO davon abgewichen werden soll (Ziffer 4.2 Satz 3 der Festsetzungen) ist dies möglich, muss aber in der Begründung aus städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange abgearbeitet werden. Diese Abarbeitung fehlt weiterhin.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

In der Begründung erfolgen unter Ziffer 8.2 Nutzungskonzept bei der Erläuterung zum Maß der baulichen Nutzung, noch ergänzende Aussagen im Hinblick der Überschreitung der Orientierungswerte der GRZ wie folgt:

„Die Überschreitung der betreffenden Orientierungswerte bei der GRZ von zulässigen 0,4 auf max. 0,5, bezieht sich somit im Detail auf folgende Bereiche innerhalb des Geltungsgebietes:

WA-1	Parzellen 3-5	3-VG	Mehrfamilienhaus
WA-1	Parzellen 6-8	2-VG	Mehrfamilienhaus
WA-1	Parzellen 9-14	3-VG	Reihenhaus

*Erforderlich werden diese Überschreitungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten, da sich in diesem Bereich des Wohngebietes eine verdichtete Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern entwickeln soll, die im Hinblick der Grundstücksgrößen sowie der baustrukturellen Entwicklungen, eine Einhaltung der Orientierungswerte mit einer GRZ von max. 0,4 schlichtweg nicht zulassen.*

*Da sich bei allen Grundstücken in diesem Bereich eine Stellplatzanordnung nur oberirdisch umsetzen lässt, wird im Ergebnis eine GRZ von max. 0,5 zwingend erforderlich.*

*Im Ergebnis orientieren sich dabei am Standort bauliche Entwicklungen in Anlehnung an bereits vorhandene Baustrukturen im nördlichen Bestandsgebiet. Somit erfolgt im Gebiet eine Entwicklung, die sich in Bezug auf Grund- und Geschossfläche sowie Höhenentwicklung problemlos in das Umfeld einfügt. Negative Auswirkungen sind diesbezüglich nicht zu befürchten.“*

Ziffer 4.2-Abstandsflächen der Festsetzungen durch Text wird wie folgt redaktionell angepasst:

*„Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).“*

Zudem erfolgt in der Begründung hierzu unter Ziffer 8.7-Örtliche Bauvorschriften folgende Erläuterung:

„Abstandsflächen

*In der vorliegenden Gebietsentwicklung erfolgt die Regelung der Abstandsflächen für sämtliche Grundstücke entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Mit dieser Festsetzung soll für alle Bereiche, unabhängig der geplanten Baustruktur, eine Umsetzung aller Vorhaben gemäß Bebauungsplan ermöglicht werden. Dies erfolgt auch unter der Anforderung, da es sich am Standort um eine ehemalige Abbaufäche handelt, die nur teilweise wieder aufgefüllt wurde und somit das Gelände gegenwärtig in eine Höhenlage zu liegen kommt, die definitiv eine weitere Auffüllung erfordert.*

*Berücksichtigt wurden bei der Zuordnung der Baugrenzen gleichzeitig jedoch ausreichende Abstände zu Nachbargrundstücken von mind. 3,0 m. Ebenso können ausreichende Belichtungen gewährleistet werden und es kommt zu keinen unverhältnismäßigen Verschattungen.*

*Aus diesen Gründen ist eine abweichende Regelung der Abstandsflächen in vorliegender Situation unverzichtbar und städtebaulich ohne Probleme umsetzbar.*

*Hinweis:*

*Ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3,0 m ist bei allen Grundstücken einzuhalten.“*

- Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz vom 06.04.2023

**Stellungnahme:**

Die Stadt Abensberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Bezeichnung „Gaden Süd“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes an der Hörlbacher Straße am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Gaden. Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird mit Deckblatt Nr. 33 im Parallelverfahren fortgeschrieben. Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung des geplanten Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 27.01.2023 (Bezeichnung: LA20-410-G01-T02-E01-01) vorgelegt. Hierin wurde die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens insbesondere in Bezug auf den einwirkenden Verkehrslärm von öffentlichen Verkehrswegen (KEH 7) sowie die im Umfeld des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzungen (bestehende Schreinerei auf Fl.-Nr. 2787) und Gewerbe- und Industriegebietsflächen (Gaden I bis Gaden IV) untersucht. Das Gutachten ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht plausibel. Die abgeleiteten Schallschutzmaßnahmen, die als Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind geeignet, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Aus fachlicher Sicht wird die zusätzliche Aufnahme eines Hinweises zum

Schallschutz in den Bebauungsplan für hilfreich erachtet: „Bei schalltechnisch relevanten Vorhaben im Bereich des geplanten MI-2 und MI-3 sind ggf. im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren Nachweise zur schalltechnischen Verträglichkeit (z.B. Gutachten nach TA-Lärm) vorzulegen.“

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen. Dabei werden aus fachlicher Sicht weiterhin keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben erhoben.

Hinsichtlich der Empfehlung zur Aufnahme eines zusätzlichen Hinweises durch Text am Plan, wird dieser wie vorgeschlagen aufgenommen wie folgt:

**„16 SCHALLSCHUTZ**

*Bei schalltechnisch relevanten Vorhaben im Bereich des geplanten MI-2 und MI-3 sind ggf. im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren Nachweise zur schalltechnischen Verträglichkeit (z.B. Gutachten nach TA-Lärm) vorzulegen.“*

- Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz vom 06.04.2023

**Stellungnahme:**

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gaden Süd“ folgende Bedenken bzw. Anmerkungen gegenüber der Umsetzung der naturschutzfachlichen und -rechtlichen Zielvorgaben:

- Eine planliche Darstellung der unterschiedlichen Maßnahmen auf den beiden Ausgleichsflächen fehlt, weshalb eine abschließende naturschutzfachliche Beurteilung der Maßnahmen nur bedingt möglich ist. In den planlichen Festsetzungen wird hierbei auf Anlage 6 der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan verwiesen, welche nicht vorliegt. Für eine abschließende fachliche Beurteilung ist eine Darstellung der verschiedenen Maßnahmen auf den Teilflächen der beiden Ausgleichsflächen nötig.

Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 491 (TF), Gemarkung Mauern: Die Entwicklung eines artenreichen Grünlandes (Biototyp G212) erfordert inmitten intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen möglicherweise eine Aushagerung durch mehrmaliges Mähen innerhalb der ersten drei Bewirtschaftungsjahre. Je nach Nährstoffsättigung des Bodens sowie Düng-Eintrag von Nachbarflächen ist die Entwicklungsdauer zum Zielzustand generell anzuzweifeln. Bei Entwicklung eines dichten Bestandes mit hoher Aufwuchsmenge ist während der ersten 3 Pflegejahre eine 3 – 4-malige Mahd jährlich zu empfehlen. Eine Mahd vor dem 15. Juni ist dabei jedoch nur zulässig, wenn vorher eine fachgerechte Kontrolle auf Wiesenbrüter erfolgte und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wurde. Bei der Pflanzung von Gehölzen (z. B. für Biototyp B112 – Mesophiles Gebüsch) sind ausschließlich Gehölze des Ursprungsgebietes „6.1 Alpenvorland“ zu verwenden (gilt auch für Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 3888). In der Beschreibung der Ausgleichsflächen-Entwicklungsziele der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden an dieser Stelle fälschlicherweise die Herkunftsgebiete für krautige Arten und Gräser herangezogen.

Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 3888, Gemarkung Neustadt an der Donau: Es bestehen Zweifel bezüglich der Entwicklungszeit zum Zielzustand des Biototyps G221 aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen sowie Nährstoffsättigung des Ausgangsbodens. Zur Aushagerung ist je nach Wuchsdichte eine Anpassung des Mahdregimes auf bis zu 3-malige Mahd jährlich auch bei dieser Fläche zumindest während der ersten drei Pflegejahre anzudenken. Eine Mahd vor dem 15. Juni ist dabei nur zulässig, wenn vorher eine fachgerechte Kontrolle auf Wiesenbrüter erfolgte und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wurde. Für beide Ausgleichsflächen ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut der Herkunftsregion „16: Alpen und Alpenvorland“ zulässig. Der Beginn der Pflegearbeiten sowie ein Nachweis des verwendeten Saat- und Pflanzgutes sind für beide Ausgleichsflächen bei der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Ergebnisse des im Umweltbericht festgesetzten Monitorings der Kompensationsflächen sind ebenso der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Planliche Festsetzungen:

- Die naturnahen Mulden innerhalb des Wohnbereiches sowie die Abgrenzungen zur offenen Landschaft bzw. zur freien Natur im Süden und im Südosten des Plangebietes sind ausschließlich mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen (vgl. § 40 Abs. 1 BNatSchG).
- Die Teilflächen inklusive der unterschiedlichen Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen sind in den planlichen Festsetzungen nicht ersichtlich. Für eine fachlich korrekte Darstellung sowie eine sinnvolle Überprüfung der Maßnahmen ist es erforderlich, dass die verschiedenen Maßnahmen auf den Teilflächen voneinander abgegrenzt werden können. Es wird daher angeraten, die planliche Darstellung dahingehend zu ergänzen.
- Es wird weiterhin angeregt, den im Plangebiet befindlichen Teich in eine naturnah gestaltete Fläche zu Sammlung von Niederschlagswasser zu integrieren, um den Vorgaben der Naturraumziele für das Donau-Isar-Hügelland des Arten- und Biotopschutzprogrammes nachzukommen (Erhalt von Kleingewässern).

### **Ergänzende Stellungnahme vom 03.05.2023**

Vielen Dank für die Übermittlung der Ausgleichsflächenpläne.

Mit den Plänen besteht grundsätzlich Einverständnis. Ich bitte Sie, folgende Ergänzung zu Ausgleichsfläche Fl. Nr. 491 Gmkg. Mauern, Neustadt a. d. Donau in weiterer Folge noch in die Pläne mitaufzunehmen:

- der „artenreiche Staudensaum frischer bis mäßig trockener Standorte“ liegt in der Planung zum Teil auf der gleichen Fläche wie ein Biotop (Gewässer-Begleitgehölz, Großröhricht, Hecke). Ich weiß nicht, wie viel von dem Biotop noch übrig ist. Jedenfalls ist die Überplanung eines Biotops nicht zulässig, da dies mit einer erneuten flächengleichen Ausgleichsverpflichtung für das Biotop einhergehen würde. Die Biotop-Fläche kann daher hier nicht gleichzeitig Ausgleichsfläche sein. Ich bitte Sie daher, den Staudensaum außerhalb des Biotops zu verlegen.

Dabei verringert sich dann allerdings gemäß Plan die Ausgleichsfläche um die Biotopfläche. Wenn Sie stattdessen z.B. das mesophile Gebüsch um die verlorene Fläche erweitern, passt das für mich.

Bei beiden Ausgleichsflächen bitte noch allgemein einen Passus mitaufnehmen, dass die Änderung bzw. Anpassung der Pflegemaßnahmen je nach Situation (z.B. Aufwuchsmenge; Entwicklungszustand) mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Naturschutz wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

#### Planliche Darstellung der Ausgleichsflächen:

Im Zuge der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für die vorliegende Gebietsentwicklung wurde eine vollständige Ausarbeitung erforderlicher Ausgleichspläne vorgenommen. Diese wurden im Detail im Vorfeld des öffentlichen Auslegungszeitraumes mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und den Verfahrensunterlagen als Anlage 6 beigelegt. Jedoch liegt der Fachbehörde augenscheinlich die Anlage 6 zur Stellungnahme nicht vor.

Aus diesem Grund wurde der Fachbehörde die beiden Ausgleichsflächenpläne noch direkt per Mail 20.04.2023 zugeleitet mit der Bitte um ergänzende Stellungnahme.

Ebenso wurden die betreffenden Maßnahmen als Festsetzungen durch Text am Plan aufgelistet und entsprechend definiert.

Zusätzlich erfolgte in der Begründung unter Ziffer 18-Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine umfassende Abarbeitung dieser Thematik mit Beschreibung und Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen. Diese werden extern auf folgenden Flächen bereitgestellt:

- Fl.Nr. 491-TF, Gemarkung Mauern
- Fl.Nr. 3888, Gemarkung Neustadt a.d.Donau

Somit wurden im Ergebnis sämtliche erforderliche Auflagen und Anforderungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung nachweislich erbracht.

Mit Schreiben vom 03.05.2023 nimmt die Fachstelle nun im Detail zu den Ausgleichsmaßnahmen Stellung und beurteilt grundsätzliches Einverständnis mit den nun vorliegenden Unterlagen.

Die im Schreiben formulierten Hinweise und Anmerkungen werden gleichzeitig in den Unterlagen uneingeschränkt aufgenommen. Ebenso erfolgt bei beiden Plänen die Aufnahme eines entsprechenden Passus gemäß vorliegender Empfehlung.

Somit besteht im Ergebnis grundlegendes Einverständnis mit den Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Ausgleichsfläche Fl.Nr. 491-TF:

Die von der Fachbehörde vorgeschlagenen Anmerkungen im Hinblick der Pflege und Entwicklung werden inhaltlich in die Planung, sowohl am Ausgleichsflächenplan, als auch in der Maßnahmenbeschreibung in der Begründung entsprechend aufgenommen und berücksichtigt.

Zur Ausgleichsfläche Fl.Nr. 3888:

Die Entwicklungszeit wird wie von der Fachbehörde vorgeschlagene entsprechend angepasst. Der Ausgleichsflächenplan sowie die Maßnahmenbeschreibung mit Angabe der Entwicklungsziele werden gleichzeitig in der Begründung entsprechend angepasst.

Ebenso werden bei beiden Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich gebietsgeeignetes Saatgut der Herkunftsregion „16-Alpen und Alpenvorland“ verwendet und als zulässig erklärt. Die Aussagen in der Planung werden auch diesbezüglich entsprechend angepasst.

Planliche Festsetzungen

Zu 1)

Der Vorschlag der Fachbehörde wird entsprechend Rechnung getragen. Die Aussagen werden diesbezüglich in der Planung ergänzt.

Zu 2)

Die planlichen Festsetzungen werden wie angeraten entsprechend ergänzt.

Zu 3)

Der vorhandene Teich kann wie bereits im bisherigen Verfahrensprozess mehrfach erläutert, nicht aufrechterhalten werden. Dieser unterliegt im Ergebnis keinen Schutzstatus und wurde ausschließlich zur Entwässerung der gesamten Grundstücksfläche im Nachgang der Abbautätigkeit künstlich errichtet.

Dieser Teich wird im Zusammenhang des offenen, naturnahen Entwässerungskonzeptes nicht benötigt und auch wasserwirtschaftlich nicht für notwendig erachtet. Das Konzept sieht dabei im Siedlungsgebiet eine Rückhaltung und Versickerung der Niederschlagswässer vor, jedoch keinen dauerhaften Einstau von Niederschlagswasser in Form einer künstlichen Teichfläche. Dies würde im Ergebnis im Gebiet zu Problemen bei der Sicherheit für Kinder führen und ist mit zusätzlichen Auflagen verbunden, die in dieser Form nicht zielführend erscheinen.

Aus diesem Grund bleibt die Planung wie vorliegend unverändert bestehen.

- Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung vom 06.04.2023

**Stellungnahme:**

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der untenstehenden Bestimmungen keine Einwände.

Der Stadt Abensberg sind die Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße KEH 7 entstehen, bekannt. Etwaige Ansprüche (Entschädigungen) gegenüber dem Straßenbaulastträger werden unwiderruflich ausgeschlossen.

Die erforderlichen Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 200 m zu 3 m (Anfahrtsicht) sind ganzjährig durch die Stadt Abensberg freizuhalten. Einer direkten Zufahrt von einer der Bauparzellen in die Kreisstraße KEH 7 wird nicht zugestimmt.

Die Anbauverbotszone von  $\geq 15$  m auf freier Strecke, gemessen von Fahrbahnrand der Kreisstraße, ist gem. Art. 23 BayStrWG einzuhalten.

Für die Einmündungen und Abbiegespuren sind Detailpläne zu erstellen und der Kreisstraßenverwaltung vorzulegen. In diesen Plänen müssen auch die Sichtdreiecke eingezeichnet werden. Auf der Basis der Pläne ist eine Vereinbarung abzuschließen, in welcher die genaue Durchführung geregelt ist. Den Vereinbarungsentwurf wird die Kreisstraßenverwaltung erstellen. Sämtliche Kosten sind durch den Erschließungsträger zu übernehmen.

Nach dem Bau der Anschlüsse an die Kreisstraße sind diese Bereiche neu zu vermessen. Den Vermessungsantrag stellt der Erschließungsträger. Die Kosten für die Vermessung trägt dieser ebenfalls.

Für die Zufahrt Außerorts ist eine Linksabbiegespur anzuordnen. Für den Entwurf der Abbiegespur wird eine Straßenklasse EKL3/EKL3 angenommen. Somit ergibt sich ein Rechtsabbieger RA4 und ein Linksabbieger LA2. Die Unterhaltsmehraufwendungen sind dem Landkreis für die Linksabbiegespur abzulösen.

Erst nach Vorlage von Ausführungsplänen bei der Kreisstraßenverwaltung darf mit dem Umbau begonnen werden.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Kreisstraßenverwaltung wird zur Kenntnis genommen. Zu den erneut vorgebrachten Aussagen, die sich inhaltlich mit den Aussagen zum Vorentwurf decken, ergeht folgende Würdigung:

Zur Wahrung der Belange des Immissionsschutzes, wurde in der Planung ein entsprechender Lärmschutzwall dargestellt. Dieser wird auf Kosten des Erschließungsträgers errichtet und schützt im Ergebnis das Gebiet vor Verkehrslärmbelastungen.

Darüber hinaus werden sowohl die erforderlichen Sichtfelder, sowie die Anbauverbotszone uneingeschränkt berücksichtigt.

Einzelne Zufahrten zu Grundstücken über die Kreisstraße sind nicht geplant.

Zwischen dem Erschließungsträger sowie dem Landkreis wird vor Umsetzung des Gebietes noch eine entsprechende vertragliche Regelung getroffen, in der die betreffenden Punkte in der Stellungnahme entsprechend berücksichtigt und verbindlich geregelt werden.