

Abwägungsprotokoll – Frühzeitige Beteiligung

Bebauungsplan "Haslach - Hohenau"

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, die durch Aushang der Bekanntmachung an den Amtstafeln der Gemeinde Hohenau sowie durch die gleichzeitige Veröffentlichung sämtlicher Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Hohenau erfolgte, ergaben sich folgende Punkte:

- Keine Resonanz aus der Öffentlichkeit

Nachfolgend die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die entweder keine Stellungnahmen abgegeben haben oder keine Einwände erhoben wurden:

- Untere Bauaufsichtsbehörde
- Tiefbauamt
- umliegenden Städte und Gemeinden

Nachfolgend die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Abwägung:

■ 01 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, - Bereich Forsten F2, Herr Wolfgang Kreuzer vom 07.08.2024

Durch die Änderung des Bebauungsplans „GE Haslach“ wird kein Wald im Sinn des Bayerischen Waldgesetzes in Anspruch genommen. Die nächstgelegenen Waldflächen befinden sich in über 40 m Entfernung zum Geltungsbereich.

Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.

■ 02 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen – Bereich Landwirtschaft, Landwirtschaftsoberinspektorin Barbara Störringer vom 07.08.2024

Keine Einwände

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.

■ 03 Kreisbrandrat, Herr Norbert Süß vom 11.08.2024

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

- 1. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBo zu beachten.*
- 2. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.*
- 3. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen dass ein Förderstrom von **mindestens 1600 l/min** über 2 Stunden erreicht wird.*

Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen.

Der Abstand von den Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut sein.

Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze

entfernt sein. **Weitere Löschwasserentnahmestellen, dürfen nur in einem Umkreis von 300 m zur Grundstücksgrenze, in die Planung mit einbezogen werden.**

Abwägungsvorschlag:

Für den baulichen Brandschutz und Flächen für die Feuerwehr sind bereits Hinweise durch Text enthalten.

Hinweis 1.2.1 wird teilweise durch nachstehenden Text ersetzt:

Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 1600 l/min über 2 Stunden erreicht wird.

Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Der Abstand von den Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut sein.

Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze entfernt sein. Weitere Löschwasserentnahmestellen, dürfen nur in einem Umkreis von 300 m zur Grundstücksgrenze, in die Planung mit einbezogen werden.

■ **04 Regierung von Niederbayern, Herr Thomas Kobold** vom 26.08.2024

Die Gemeinde Hohenau plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Halsach“.

Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Gewerbegebiet südlich der Bundesstraße B533 geschaffen werden.

Die Ausnahme des LEP-Ziels 3.3 „Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit“ aufgrund der topographischen Gegebenheiten, schützenswerter Landschaftsteile sowie tangierender Hauptverkehrsachsen wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung nachvollziehbar dargelegt. Insofern leitet sich das Vorhaben aus dem bestehenden und rechtskräftigen Flächennutzungsplan ab. Die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet. Eine Abstimmung diesbezüglich mit dem zuständigen Landratsamt ist daher erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, **es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.**

■ **05 Regionaler Planungsverband Donau-Wald, Regierungsamtfrau Hiendl** vom 26.08.2024

Keine Einwendungen

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, **es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.**

■ **06 Deutsche Telekom GmbH, i.A. Herr Markus Peschl** vom 27.08.2024

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 Wertsicherung 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 PTI12 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Vielen Dank!

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

Ihr Schreiben ist am 05.08.2024 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

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

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich. Es erfolgt eine rechtzeitige Koordinierung der Spartenträger im Rahmen der Tiefbauplanung. Entsprechende Flächen für Leitungen stehen zur Verfügung. Auf das Merkblatt über Baumstandorte wurde hingewiesen.

■ 07 Staatliches Bauamt Passau, Baurat Arneth vom 26.08.2024

Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Haslach“ mit interierter Grünordnung

hier: Beteiligung des Staatlichen Bauamtes als Träger öffentlicher Belange

Anlagen: Lageplan mit btl. Eintrag

Betroffene Bundes- und Staatsstraßen:

Am Rande des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße 533 außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt (Abschnitt 480, von Station 0,963 bis Station 1,163).

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

§ 16 FStrG	Bundesplanungen haben grundsätzlich Vorrang vor Orts- und Landesplanungen.
Art. 35 BayStrWG	Planungen
§ 9 FStrG, Art 23, 24 BayStWG	Ausnahmen von den Anbauverboten kann <u>nur die Straßenbauverwaltung</u> erteilen.
§ 8 und 8a FStrG, Art 18, 19 BayStrWG	Die notwendigen Sondernutzungserlaubnisse für Zufahrten kann <u>nur die Straßenbauverwaltung</u> erteilen.
Art 31 BayStrWG	Über den Bau, bzw. Änderung von Kreuzungen und Einmündungen ist eine Vereinbarung mit der Straßenbauverwaltung abzuschließen.

Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen:

- keine -

Rechtsgrundlagen:

Straßenbaulast:	§ 3 FStrG / Art. 9 BayStrWG
Sicherheitsvorschriften:	§ 4 FStrG / Art. 10 BayStrWG
Ortsdurchfahrt:	§ 5 FStrG / Art. 4 BayStrWG
Anbaubeschränkungen:	§ 9 FStrG / Art. 23 und 24 BayStrWG
Privatzufahren:	§ 8a FStrG / Art. 19 BayStrWG
Kreuzungen und Einmündungen:	§ 12 FStrG / Art. 31 und 32 BayStrWG
Bepflanzung:	Art. 30 BayStrWG

Einwendungen:

Gegen die geplanten Festsetzungen bestehen im Weiteren keine Einwendungen, wenn bei der Aufstellung der Bebauungspläne und Landschaftspläne die gesetzlichen Grundlagen, die fachlichen Informationen und Empfehlungen sowie nachstehende Ausführung beachtet wird.

1. Anbaubeschränkungen: (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

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

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stelleplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens	20 m
bis zu Einzäunungen	mindestens	10 m
während der Bauphase: bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens	15 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträuchern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser < 8 cm	mindestens	7,50 m

2. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen: (§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind rückwärtig über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße zwischen Haslach und Saulorn zu erschließen. Die Erschließung mittels einer direkten Zufahrt zur B 533 wird **nicht** gestattet.

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommen wird die Einrichtung einer Linksabbiegespur gefordert. Für die Gestaltung der Linksabbiegerspur inkl. der Einmündung ist zwischen der Gemeinde Hohenau und dem Staatlichen Bauamt Passau eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen. Erst nach

Anerkennung der Vereinbarung durch das Staatliche Bauamt darf mit einer Bebauung begonnen werden.

Die Gestaltung der Abbiegespur inkl. der Einmündung wird im Rahmen der Kreuzungsvereinbarung festgelegt. Alle dabei anfallenden Kosten (inkl. Ablösekosten) sind von der Gemeinde zu tragen. Dies gilt auch für die Markierung, die Anpassung der Beschilderung und die Unterhaltungsmehraufwendungen. Eine Kostenübernahme durch den Straßenbaulastträger der Bundesstraße erfolgt nicht.

Ein Hinweis des Kreuzungsvereinbarung ist in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

3. Privatzufahrten: (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

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

4. Sichtdreiecke: (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG)

Bei den Sichtdreiecken sind die Vorgaben gemäß RAL (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen) zu beachten.

5. Entwässerung der Bauflächen:

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

7. Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikanlagen.

Eine Gefährdung durch Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer der B 533 muss entweder auszuschließen sein, oder aber ist es in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden.

Fachliche Information und Empfehlungen:

1. Verkehrsentwicklung:

Die Verkehrsbelastungszahlen können unter der nachfolgend aufgeführten Adresse eingesehen werden: <http://baysis.bybn.de> oder <http://baysis.bayern.de>

2. Lärmschutz:

Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung in der aktuellen Fassung enthaltenen Grenzwerte für die Lärmversorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1.) Die Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone ist bereits in der Planzeichnung und Planzeichenerklärung enthalten. In den textlichen Festsetzungen wird ergänzt, dass:

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stelleplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens	20 m
bis zu Einzäunungen	mindestens	10 m
während der Bauphase: bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens	15 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträuchern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser < 8 cm	mindestens	7,50 m

Die o.g. Belange sind voraussichtlich nicht betroffen.

Zu 2.)

Es ist keine direkte Zufahrt zur B 533 geplant.

Derzeit wird auf die Anlage eines Linksabbiegestreifens verzichtet. Das Staatliche Bauamt Passau erklärt sich damit einverstanden, dass die Linksabbiegespur nachträglich errichtet wird, falls es die Entwicklung der verkehrlichen Verhältnisse oder eine Zunahme der Unfälle an der Einmündung aufgrund des Gewerbegebietes erforderlich machen.

Unabhängig davon ist es seitens des Staatlichen Bauamtes zwingend erforderlich, dass bei der weiteren Ausweisung von Gewerbeflächen in diesem Bereich, die zu einer zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße führen, aus Gründen der Verkehrssicherheit und gemäß den einschlägigen Richtlinien (RAL „Richtlinie für die Anlage von Landstraßen“) die Errichtung einer Linksabbiegespur vorzusehen. Der Gemeinde unterliegt die Kostentragungspflicht (§7a FStrG). Hierzu ist zwischen Gemeinde und Straßenbauverwaltung eine Vereinbarung zu schließen. Die Kosten für die Maßnahmen und den Unterhalt werden nicht vom Straßenbaulastträger übernommen.

Zu 3.) Es sind keine Privatzufahrten geplant und aufgrund der festgesetzten Grünfläche (Fläche zum Erhalt von Bepflanzung auch nicht möglich.

Zu 4.) Sichtdreiecke an der B 533. Sind nicht betroffen, nur im Einmündungsbereich der neuen Erschließung, hier wird wie folgt unter den textlichen Hinweisen ergänzt:

Im Bereich von Sichtdreiecken hier im Bereich der öffentlichen Straßeneinmündungen dürfen gem. Vorgaben der RAL u.a. keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.

Zu 5.) in den textlichen Hinweisen unter D 2.3 wird wie folgt ergänzt:

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

Zu 7.) Es ist bereits eine entsprechende Festsetzung unter C 6.7 enthalten.

Zu fachlichen Informationen und Empfehlungen:

1. Verkehrsentwicklung: Wird zu Kenntnis genommen.
2. Lärmschutz: Wird zu Kenntnis genommen. Dies wurde im Lärmgutachten berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

■ **08-1 Landkreis Freyung-Grafenau – Untere Naturschutzbehörde, Möller Naturschutzreferentin** vom 22.08.2024

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Haslach“ durch die Gemeinde Hohenau wird zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mitgeteilt:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ (VO vom 17.01.2006). Eine Ortseinsicht wurde am 22.08.2024 durchgeführt. Das überplante Gebiet besitzt eine hohe bis sehr hohe naturschutzfachliche Wertigkeit. Die Landschaft südlich der B533 bei Haslach ist bisher völlig unverbaut und das Vorhaben damit ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild. Durch die Errichtung des Gewerbegebietes wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Vielfalt, die Eigenart und der Charakter des Gebietes erheblich beeinträchtigt. Es wird auch auf die ablehnenden Stellungnahmen der uNB mit Bezug zur FINr. 592, Gmkg. Hohenau zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes vom 12.12.2016, 01.02.2019 und 22.09.2020 hingewiesen.

Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Hierzu ist es erforderlich, dass die Gemeinde Hohenau einen Antrag auf Änderung des LSG an die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau richtet.

Die Errichtung des Gewerbegebietes steht im Widerspruch zu den Schutzvorschriften des Landschaftsschutzgebietes (VO vom 17.01.2006) und führt zu einem erheblichen Mangel für diesen Bereich des Plangebietes.

Einer Herausnahme der Fläche aus dem LSG kann aus fachlichen Gründen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde nicht zugestimmt werden.

Die abschließende Entscheidung über den Antrag auf Herausnahme der Flächen aus dem LSG „Bayerischer Wald“ bleibt dem zuständigen Kreistag vorbehalten.

Unter den oben genannten Bedingungen kann einer Aufstellung des Bebauungsplanes von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Abwägungsvorschlag:

Der Gemeinde ist eine gewisse Zersiedlung der Landschaft durch das geplante Gewerbegebiet bewusst. Für den Standort spricht aber die relativ schlechte Einsehbarkeit aufgrund der Topographie und umgebender Vegetation und die geringe Wertigkeit der Eingriffsfläche (hier landwirtschaftlich genutzte Fläche mit nur geringer Wertigkeit für Natur und Landschaft) .

Die Standortentscheidung für das Gewerbegebiet an dieser Stelle basiert auch auf einer Standortuntersuchung aus dem Jahre 2004 und wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes abgewogen. Hier wurden den Belangen der verkehrlichen Erschließung und günstigen Lage als auch der Grundstücksverfügbarkeit und Wirtschaftlichkeit Vorrang vor naturschutzfachlichen Belangen eingeräumt. Diese Bewertung hat sich seitens der Gemeinde nicht geändert, an der Ausweisung der Fläche als Gewerbestandort wird festgehalten.

■ **08-2 Landratsamt Freyung-Grafenau - Technischer Umweltschutz, Frau Magdalena Stich** vom 06.09.2024

Rechtsgrundlagen:

§ 50 BImSchG, UVPG, § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, TA Lärm, DIN 18005, 12. BImSchV, 16. BImSchV, 18. BImSchV, 24. BImSchV, 26. BImSchV

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Sachkomplex Planungsrecht (§ 50 BImSchG)

Sachkomplex Lärmschutz (DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV)

Aus Sicht des technischen Umweltschutzes ist ein schallschutztechnischer Nachweis erforderlich der belegt, dass es durch das geplante Gewerbegebiet bei der nächstgelegenen Wohnbebauung im Norden nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005, bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommt. Besonders zur Nachtzeit kann nicht abgeschätzt werden ob diese eingehalten werden oder ob Überschreitungen zu erwarten sind.

Darüber hinaus ist eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 vorzunehmen, durch welche den einzelnen Parzellen Lärmkontingente zugewiesen werden. Dadurch wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten sichergestellt. Durch die Kontingentierung wird auch das Windhundprinzip verhindert, durch welches sich ein Bauwerber das komplette Kontingent zu eigen machen kann und somit für die weiteren Parzellen kein Lärmanteil mehr überbleibt.

Abwägungsvorschlag:

Im vorliegenden Bericht wurde eine Lärmkontingentierung gemäß der DIN 45691 /17/ durchgeführt, bei der den Teilflächen – unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastung – maximal mögliche Emissionskontingente zugewiesen wurden, welche die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 /13/ bzw. der geltenden Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm /21/ an der umliegenden Wohnbebauung sicherstellen.

Sachkomplex Luftreinhaltung

-

Sachkomplex Erschütterung

-

Sachkomplex Lichteinwirkungen

-

Sachkomplex elektromagnetischer Felder (26. BImSchV)

Zu Niederfrequenzanlagen und Hochfrequenzanlagen (z. B. Mobilfunkanlagen) sind ausreichende Abstände (vgl. Anlage) einzuhalten, damit die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschritten werden. Dies ist vom Planungsträger sicherzustellen. Weitergehende Anforderungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften und der Planungshoheit der Gemeinde bleiben unberührt.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, in den Hinweisen wird wie folgt ergänzt:

Zu Niederfrequenzanlagen und Hochfrequenzanlagen (z. B. Mobilfunkanlagen) sind ausreichende Abstände gemäß nachfolgender Tabelle einzuhalten, damit die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschritten werden. Weitergehende Anforderungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften und der Planungshoheit der Gemeinde bleiben unberührt.

Freileitungen	Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens	
	380 kV	20 m
	220 kV	15 m
	110 kV	10 m
	<110 kV	5 m
Erdkabel	Bereich im Radius um das Kabel	1 m
Umspannanlagen	Breite des jeweils an die Anlage angrenzenden Streifens	5 m
Ortsnetzstationen	Breite des jeweils an die Einhausung angrenzenden Streifens	1 m

Sachkomplex Störfall (12. BImSchV)

-

Anlage: Tabelle 1 Abstände zu Niederfrequenzanlagen:

Freileitungen	Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens	
	380 kV	20 m
	220 kV	15 m
	110 kV	10 m
	<110 kV	5 m
Erdkabel	Bereich im Radius um das Kabel	1 m
Umspannanlagen	Breite des jeweils an die Anlage angrenzenden Streifens	5 m
Ortsnetzstationen	Breite des jeweils an die Einhausung angrenzenden Streifens	1 m

■ **08-3 Landratsamt Freyung-Grafenau – SG 41 Kreisbaumeister Herr Christian Petzi** vom 20.08.2024
Aus städtebaufachlicher Sicht wird zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Haslach" wie folgt Stellung genommen:

Anlass und Ziele der Planung sind verständlich und nachvollziehbar dargelegt. Keine Einwände oder Anregungen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, **es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.**

■ **09 Bayernwerk Netz GmbH, Frau Magdalena Altmann** vom 16.09.2024

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. 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.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

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.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen und wird wie folgt berücksichtigt:

Es erfolgt eine rechtzeitige Koordinierung der Spartenträger, ein Hinweis zu den Hauseinführungssystem liegt bereits vor. Ein Hinweis, dass die Standarderschließung für Hausanschlüsse max. 30 kW abdeckt. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung

der Erschließung erforderlich.

In der Planung wurde bereits ein Standort für eine Transformatorenstation festgesetzt.

■ **10 Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald, Frau Maria Reiss** vom 16.09.2024

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

Die Abfallentsorgung kann über die geplante öffentliche Erschließungsstraße erfolgen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

*Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese **können auf Antrag** auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald **zwingend** erforderlich.*

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt. In den textlichen Hinweisen wird auf die Satzung des Abfallwirtschaft Zweckverbandes Donau-Wald verwiesen, außerdem wird ergänzt, dass die Abholung von Müllnormgroßbehältern mit 1000 Litern Füllraum unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist.

■ **11 Nationalparkverwaltung Bayerischer Wald, Frau Martina Karl** vom 19.09.2024

Die Belange der NPV werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit int. Grünordnung „Gewerbegebiet Haslach“ nicht unmittelbar berührt.

Bezüglich allgemeiner naturschutzrechtlicher und -fachlicher Belange (z.B. Geschützte Biotope im Umfeld: „Heckengebiet in der Umgebung von Kirchl“, „Niedermoorgebiet südl. Hohenau“) wird auf die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau verwiesen, die es zu beteiligen gilt.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, **es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.**

■ **Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Frau Doris Winkler** vom 19.09.2024

Zu der im Betreff genannten Bauleitplanung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Wasserversorgung / Wasserschutzgebiete

Von der geplanten Maßnahme sind weder Wasserschutzgebiete noch uns bekannte Wasserfassungen betroffen.

Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Hohenau. Für die Wassergewinnungsanlage Tummelplatz liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis bis 31.12.2047, für die Wassergewinnungsanlage Glashütte

bis Ende 2025 vor. Wasserschutzgebiete sind ausgewiesen. Die Wasserversorgung gilt als gesichert.

Abwägungsvorschlag zur Wasserversorgung/Wasserschutzgebieten:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, **es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.**

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers über die Kläranlage Hohenau ist gesichert.

Abwägungsvorschlag zur Abwasserentsorgung:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, **es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.**

Niederschlagswasser

Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass die Entwässerung des Gewerbegebietes Haslach im Trennsystem erfolgen soll. Anfallendes Niederschlagswasser soll über ein bestehendes Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Geißbach eingeleitet werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Versickerung ist grundsätzlich anzustreben. Die direkte Einleitung in ein Gewässer soll nur stattfinden, sofern keine Versickerung möglich ist. Hierfür sollten im Bereich des geplanten Gewerbegebietes Sicker- tests durchgeführt werden.

Abwägungsvorschlag zur Niederschlagswasserbeseitigung:

Einleitung durch Versickerung

Die Möglichkeit einer Versickerung ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der im Untergrund anstehenden Böden nicht gegeben. (Siehe „Geotechnischer Bericht Baugrundvoruntersuchung DIN EN 1997 - Erschließung GE Haslach vom 19.12.2023 IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 7.9 Versickerungsmöglichkeit, S. 29)

Das angesprochene Rückhaltebecken dient der Rückhaltung von entlasteten Mischwasser aus dem Regenüberlauf Haslach (E12 RÜ Haslach). Für diese Einleitung liegt eine gehobene wasserrechtliche Einleitungserlaubnis vom 12.09.2019 vor. Falls an dieses Regenüberlaufbecken zusätzliche Flächen angeschlossen werden, ist die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis anzupassen. Es ist davon auszugehen, dass einhergehend eine Vergrößerung des bestehenden Regenrückhaltebeckens erforderlich ist. Zusätzlich sind am Gewerbegebiet ausreichend geeignete Flächen für eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Die einschlägigen technischen Regelwerke sind zu beachten.

Bei Gewerbegebieten ist bei einer unterirdischen Versickerung oder Einleitung in ein Oberflächengewässer grundsätzlich eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich.

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Einleitung in Oberflächengewässer

Im Zuge der Objektplanung (Erschließungsplanung der Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke) mit der Flächenkategorisierung (Ermittlung der Belastungsklassen der abflusswirksamen Flächen) der Flächen des Gewerbegebietes ist die weitere Vorgehensweise im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Wasserrechtsbehörde an der KVB Freyung-Grafenau und der Fachstelle dem

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu klären. (Einteilung der Belastungskategorie; technisch erforderliche Behandlungsmöglichkeit; hydr. notwendiges Rückhaltevolumen)

Wassersensibler Bereich / wild abfließendes Wasser

Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ kann über einen Link auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (<https://s.bayern.de/hios>) im UmweltAtlas angezeigt werden. Diese Karte dient als Orientierungshilfe in der Bauleitplanung, um mögliche Risiken im Hinblick auf verschiedene Wassergefahren zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

Der Planungsumgriff liegt lt. der Karte nicht im wassersensiblen Bereich. Am südwestlichen Rand sind potentielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss bzw. Geländesenken und Aufstaubereiche verzeichnet. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Auszug aus der Hinweiskarte



Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten gerechnet werden.

Abwägungsvorschlag zum wildabfließendem Wasser:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, **es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.**

Hohenau, 09.04.2025