

**Gemeinde Hohenthann  
Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Grafenhaun II“**



**Bedenken und Anregungen mit Beschlussvorschlägen**

**Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB  
Und der Fachstellenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**A. Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und gaben keine Stellungnahme ab:**

Gemeinde Neufahrn

**B. Nachstehend aufgeführter Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und erklärten ihr Einverständnis, erhoben keine Einwände, Bedenken, Erinnerungen, Anmerkungen, gaben keine Äußerung ab:**

Landratsamt Landshut – Immissionsschutz, Schreiben v. 1.3.2023

Landratsamt Landshut – Sg 44 Bauleitplanung, Schreiben v. 10.3.2023

Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben v. 29.3.2023

Markt Ergolding, Schreiben v. 31.3.2023

Markt Ergoldsbach, Schreiben v. 2.3.2023

Markt Pfeffenhausen, Schreiben v. 3.3.2023

Stadt Rottenburg, Schreiben v. 1.3.2023

## **C. Eingegangene Stellungnahmen der Fachstellen mit Hinweisen, Bedenken und Anregungen**

### **1. Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde**

**Datum: 30.3.2023**

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage):

Mit der vorliegenden Planung wird ein Acker am Ortsrand von Grafenhaun überplant. Am westlichen Rand des Baugebietes befinden entlang der Straße auf Flurstück 1681 Gemarkung Petersglaim Gehölze. Das Vorkommen von Feldvogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine einfache auf den vorliegenden Fall bezogene artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erforderlich ist.

#### **Beschluss- und Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die geforderte einfache artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird durchgeführt.

## 2. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung

**Datum: 22.3.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Hohenthann beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grafenhaun II“. Damit soll die Errichtung von 6 Wohnhäusern ermöglicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen des § 13b BauGB. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung:

### **Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:**

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (Regionalplan für die Region Landshut RP 13 B II 1.1 G).

### **Bewertung:**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Grafenhaun. Es grenzt im Westen unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Es ist daher an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden (vgl. LEP 3.3 Z).

Nach den Zahlen der amtlichen Statistik ist die Bevölkerung in Hohenthann in den letzten Jahren angestiegen. Zwischen 2011 und 2020 konnte eine Zunahme von 407 Einwohnern verzeichnet werden, was einem Plus von circa 10 % entspricht (vgl. Statistik kommunal). Für die Zukunft geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2033 von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung aus (vgl. Demographie-Spiegel).

Um die Entwicklung einer Gemeinde beurteilen zu können, gilt es neben der Betrachtung der absoluten Bevölkerungsentwicklung auch die Verschiebungen zwischen den Altersgruppen zu berücksichtigen. In Hohenthann ist mit 43,1 % eine starke Zunahme des Anteils der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älter für das Jahr 2033 im Vergleich zu 2019 vorausberechnet. Der über die Ausweisung des Baugebietes angesprochene Anteil der 18- bis unter 40-Jährigen soll um circa 4 % sinken (vgl. Demographie-Spiegel). Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hohenthann erfährt trotz der Zunahme des Anteils der 18- bis unter 40-Jährigen einen demographischen Wandel, den es bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu berücksichtigen gilt. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sowie der Bevölkerungsvorausberechnung ist ein Bedarf an der Ausweisung neuer Bauflächen in der Gemeinde Hohenthann begründet (vgl. LEP 3.1 G und RP 13 B II 1.1 G).

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z). Innerhalb des Siedlungsgebietes von Hohenthann – insbesondere im Ortsteil Grafenhaun – finden sich derzeit noch zahlreiche Bauflächenreserven bzw. Baulücken, die bevorzugt entwickelt werden sollten. In den vorgelegten Unterlagen finden sich jedoch keine näheren Angaben zu deren Verfügbarkeit. Sollten Flächen für eine bauliche Entwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, empfehlen wir eine (vorübergehende) Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan. Ein geeignetes Instrument zur

systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z. B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist.

Da die Planunterlagen keine aktuelle und detaillierte Auseinandersetzung mit bestehenden Potenzialflächen enthalten, genügen sie grundsätzlich nicht den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“.

Aufgrund der noch vorhandenen Flächenpotenziale sowie der großzügigen Wohnbauflächendarstellungen im FNP steht die vorgelegte Bauleitplanung in Konflikt mit dem o. g. landesplanerischen Ziel des LEP 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Der Zielkonflikt lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen.

Es wird empfohlen, einen Bauzwang auszusprechen, um die Entstehung von Spekulationsflächen bzw. ungenutzter Innenentwicklungspotenziale zu vermeiden (vgl. LEP 3.1 G und RP 13 B II 1.1 G).

### **Zusammenfassung:**

Die in bestehenden Bebauungsplänen sowie im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen sind bevorzugt zu entwickeln. Die vorgelegte Bauleitplanung steht hinsichtlich der vorrangig zu nutzenden Potenziale der Innenentwicklung im Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Der Zielkonflikt lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen.

Die Aussprache einer Bauverpflichtung für das Plangebiet wird empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Volk

### **Beschluss- und Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen enthalten sehr wohl eine Auseinandersetzung mit den bestehenden Flächenpotenzialen, sh. hierzu Kapitel 3.1. „Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan. Hier werden noch Aussagen ergänzt auch in Bezug auf die anderen Ortsteile.

Für den Verkauf der Grundstücke wird eine Bauverpflichtung ausgesprochen.

### 3. Regionaler Planungsverband Landshut

**Datum: 22.3.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Hohenthann beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grafenhaun II“. Damit soll die Errichtung von 6 Wohnhäusern ermöglicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen des § 13b BauGB. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung:

#### **Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:**

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (Regionalplan für die Region Landshut RP 13 B II 1.1 G).

#### **Bewertung:**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Grafenhaun. Es grenzt im Westen unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Es ist daher an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden (vgl. LEP 3.3 Z).

Nach den Zahlen der amtlichen Statistik ist die Bevölkerung in Hohenthann in den letzten Jahren angestiegen. Zwischen 2011 und 2020 konnte eine Zunahme von 407 Einwohnern verzeichnet werden, was einem Plus von circa 10 % entspricht (vgl. Statistik kommunal). Für die Zukunft geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2033 von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung aus (vgl. Demographie-Spiegel).

Um die Entwicklung einer Gemeinde beurteilen zu können, gilt es neben der Betrachtung der absoluten Bevölkerungsentwicklung auch die Verschiebungen zwischen den Altersgruppen zu berücksichtigen. In Hohenthann ist mit 43,1 % eine starke Zunahme des Anteils der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älter für das Jahr 2033 im Vergleich zu 2019 vorausberechnet. Der über die Ausweisung des Baugebietes angesprochene Anteil der 18- bis unter 40-Jährigen soll um circa 4 % sinken (vgl. Demographie-Spiegel). Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hohenthann erfährt trotz der Zunahme des Anteils der 18- bis unter 40-Jährigen einen demographischen Wandel, den es bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu berücksichtigen gilt. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sowie der Bevölkerungsvorausberechnung ist ein Bedarf an der Ausweisung neuer Bauflächen in der Gemeinde Hohenthann begründet (vgl. LEP 3.1 G und RP 13 B II 1.1 G).

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z). Innerhalb des Siedlungsgebietes von Hohenthann – insbesondere im Ortsteil Grafenhaun – finden sich derzeit noch zahlreiche Bauflächenreserven bzw. Baulücken, die bevorzugt entwickelt werden sollten. In den vorgelegten Unterlagen finden sich jedoch keine näheren Angaben zu deren Verfügbarkeit. Sollten Flächen für eine bauliche Entwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, empfehlen wir eine (vorübergehende) Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan. Ein geeignetes Instrument zur

systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z. B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist.

Da die Planunterlagen keine aktuelle und detaillierte Auseinandersetzung mit bestehenden Potenzialflächen enthalten, genügen sie grundsätzlich nicht den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“.

Aufgrund der noch vorhandenen Flächenpotenziale sowie der großzügigen Wohnbauflächendarstellungen im FNP steht die vorgelegte Bauleitplanung in Konflikt mit dem o. g. landesplanerischen Ziel des LEP 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Der Zielkonflikt lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen.

Es wird empfohlen, einen Bauzwang auszusprechen, um die Entstehung von Spekulationsflächen bzw. ungenutzter Innenentwicklungspotenziale zu vermeiden (vgl. LEP 3.1 G und RP 13 B II 1.1 G).

### **Zusammenfassung:**

Die in bestehenden Bebauungsplänen sowie im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen sind bevorzugt zu entwickeln. Die vorgelegte Bauleitplanung steht hinsichtlich der vorrangig zu nutzenden Potenziale der Innenentwicklung im Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Der Zielkonflikt lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen.

Die Aussprache einer Bauverpflichtung für das Plangebiet wird empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Volk

### **Beschluss- und Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen enthalten sehr wohl eine Auseinandersetzung mit den bestehenden Flächenpotenzialen, sh. hierzu Kapitel 3.1. „Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan. Hier werden noch Aussagen ergänzt auch in Bezug auf die anderen Ortsteile.

Für den Verkauf der Grundstücke wird eine Bauverpflichtung ausgesprochen.

## 4. Wasserwirtschaftsamt Landshut

**Datum: 3.4.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das u.g. Vorhaben bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken. Folgende Hinweise geben wir:

- Unter 4.3 wird aufgeführt, dass die umliegenden Grünstreifen zulaufendes Niederschlagswasser ableiten sollen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf § 37 WHG. Die Umleitung von Niederschlagswasser darf nicht zu Beeinträchtigungen tiefer liegender Grundstücke führen. Wild abfließendes Wasser muss schadlos ab- bzw. umgeleitet werden.
- Für die geplante Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Jakob Härtl

*Abteilungsleiter Landkreis Landshut*

### **Beschluss- und Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

## 5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut

**Datum: 30.03.2023**

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage):

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen fallen zum geplanten Baugebiet hin ab. Auch bei äußerster Sorgfalt und Einhaltung der guten fachlichen Praxis kann es zum Beispiel aufgrund von Starkregenereignissen zu Zeiten der Feldbestellung bei fehlender oder geringer Bodendeckung zu Erosion kommen. Wir schlagen vor, im Textteil einen Hinweis aufzunehmen, nachdem Maßnahmen zum Selbstschutz zu ergreifen sind und auszuführen, dass keine Schadenersatzansprüche an die Landwirte geltend gemacht werden können. Zudem sollte der Pufferstreifen zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Gewerbegebiet so gestaltet werden, dass er bei Starkregenereignissen einen ausreichenden Schutz vor Überschwemmungen bietet.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.

Im Bebauungsplan unter Punkt: B. Landwirtschaft ist die im Dorf angegliederte Tierhaltung nicht aufgeführt. Die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe sollen in ihren betrieblichen Aktivitäten durch die Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Um nachbarschaftliche Auseinandersetzungen zu vermeiden, bitten wir sie den Absatz wie folgt zu ändern:

„Die Bauwerber müssen zur Vermeidung nachbarschaftlicher Auseinandersetzungen informiert werden, dass zeitweise bedingte Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen, Tierhaltung) aus der Viehhaltung und der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzunehmen sind, zeitweise auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden.

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Johannes Faltermeier

### **Beschluss- und Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu Erosion: Im Zuge der Objektplanung werden die Ableitungen für das anfallende Niederschlagswasser, die nach Norden sowie nach Süden geplant werden, den Anforderungen entsprechend dimensioniert.

Zu Ergänzungen textliche Hinweise:

Der bestehende Hinweis B. Landwirtschaft wird wie vorgeschlagen ergänzt.

Zum bestehenden Hinweis C. Gehölzpflanzungen werden entsprechende Ergänzungen zu den Abständen vorgenommen.

Zu Flächenverbrauch:

Die geplanten Grundstücksgrößen entsprechen den im Bereich der Gemeinde nachgefragten Größenordnungen und sollen daher beibehalten werden. Auch durch die Planung eines effizienten Erschließungssystems ist der Gemeinderat bemüht, den Flächenverbrauch für neue Baugebiete möglichst gering zu halten.

## 6. Bayerischer Bauernverband

**Datum: 3.4.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Auf Emissionen wird bereits in den Textlichen Hinweisen eingegangen.

Im Besonderen sollten die Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

Der Grünstreifen sollte so konzipiert sein, dass er auch bei Starkregen- und Erosionsereignissen für ausreichenden Schutz sorgt.

Falls darauf Gehölzgruppen, Bäume oder Sträucher gepflanzt werden sollen, muss sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist zwingend notwendig.

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt auch zukünftig zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Mayerhofer

Fachberater

### **Beschluss- und Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ein Hinweis auf die landwirtschaftlichen Arbeiten auch an Sonn- und Feiertagen wird in den Hinweisen ergänzt.

Ein Hinweis zu den erforderlichen Abständen von Gehölzpflanzungen zu den landwirtschaftlichen Flächen wird in den textlichen Hinweisen ergänzt.

Zu Flächenverbrauch:

Dem Gemeinderat ist die Problematik des Flächenverbrauchs für neue Baugebiete bewusst. Dementsprechend werden in Hohenthann nur Baugebiete entwickelt, für die ein Bedarf auch seitens der ortsansässigen Bevölkerung besteht. Gleichzeitig wird auf flächensparende und effiziente Erschließungssysteme geachtet, um auch hier den Flächenverbrauch gering zu halten.

## 7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Datum: 15.3.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

**D-2-7338-0061** „Siedlung der Linear- und Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach und allgemein vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

**D-2-7338-0057** „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des abgegangenen Edelsitzes/Burgstalls von Grafenhaun, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen und abgegangenen Gebäudeteilen.“

Vorgeschichtliche Siedlungen können eine deutlich größere Ausdehnung besitzen als bisher bekannt und sich auch in das derzeit überplante Gebiet hinein erstrecken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der Nähe von Siedlungsarealen jeweils mit zeitgleichen Bestattungsplätzen zu rechnen ist.

Auch in der unmittelbaren Nähe zu bekannten Ansitzen von Adelsfamilien ist in der Umgebung regelhaft mit zeitgleichen Aufsiedlungen zu rechnen, die vorrangig der Versorgung gedient haben. Die naturräumlich und topographisch sehr günstige Lage solcher Anlagen kann bereits in viel früherer Zeit zu einer Nutzung bzw. Aufsiedlung geführt haben.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und/oder wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

### **Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist nicht ausreichend.**

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/atorische\\_ueberdeckung\\_bodendenkmaeler\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/atorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

([https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/vollzugsschreiben\\_bodendenkmal\\_09\\_03\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)) sowie unserer Homepage

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_ueberplanung\\_bodendenkmaeler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

### **Beschluss- und Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Textvorschlag wird wie gewünscht an Stelle des Hinweises auf Art. 8 DSchG in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

## 8. Bayernwerk Netz GmbH

Datum: 7.3.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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. 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 Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

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 im Plan eingezeichneten 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. 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/planauskunftspor-tal.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.

Freundliche Grüße  
Bayernwerk AG  
Netzbau Altdorf

### **Beschluss- und Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Sie werden in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Trafostation wird am gewünschten Standort in den Plan aufgenommen. Hier ist die Zuwegung entsprechend zu prüfen.

## 9. Deutsche Telekom Technik GmbH

**Datum: 23.3.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 02.03.2023 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Entlang der Gemeindestraße befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass 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.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Marianne Hofmann

### **Beschluss- und Abwägungsvorschlag:**

[Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.](#)

## D. Bedenken und Anregungen von Privatpersonen

### Einwender 1

Datum: 20.3.2023

#### Einwand zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Grafenhaun II

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Weiß,  
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,  
bezüglich des oben genannten Bebauungs- und Grünordnungsplanes möchte ich meine Bedenken äußern, verbunden mit der Bitte, mir eine Antwort mit der von Ihnen angedachten Planung einer dauerhaften Lösung bezüglich der von mir im Anschluss geschilderten Problematik zukommen zu lassen.

Als Besitzer des Grundstückes 1696/1 bin ich unmittelbar mit der Ableitung des Oberflächenwassers der Hanglage der zu bebauenden Grundstücke betroffen. Das Gefälle dieser Hanglage der Baugrundstücke stellt eine erhebliche Gefahr der Überschwemmung nach Unwettern durch Wasser und Schlamm für mein Anwesen dar. Im Jahr 2016 war nach einem Unwetter innerhalb kürzester Zeit der Graben, der unmittelbar an mein Grundstück grenzt, komplett verschlammt. Der Durchlass des Abflussrohres, das ebenfalls vollständig durch den Schlamm verstopft war, beträgt derzeit 200 mm.

Das Regenwasser von der Rückseite des Hauses, Dachseite Nord (ca. 180 qm), sowie die gesamte Fläche vom Garagendach ca. (70 qm), werden in den Graben geleitet. Die separat geführte Drainage wird ebenfalls in den Graben geleitet und wenn der Graben verschlammt, funktioniert diese natürlich nicht und kommt zum Rückstau, so dass sich dieser Schaden wie folgt auswirkt.

Das versickerte Wasser drückt in den im Haus verbauten Heizungsschacht ein und es stehen die verbauten, isolierten Heizungsrohre unter Wasser, was sich nachteilig für das Material, (Rohre rosten, Isolierung beim Durchnässen kaputt) auswirkt.

Nach einem Telefonat mit dem Vorarbeiter vom Bauhof in der Gemeinde Hohenthann 2016 war ich gezwungen, den Schlamm vom damaligen Unwetter auf eigene Kosten beseitigen zu lassen. Es wurde mir nämlich mitgeteilt, dass ich mindestens 14 Tage auf die Ausbaggerung des Grabens durch die Gemeinde hätte warten müssen. Ich hege nun die Befürchtung, dass sich durch die dichte und sehr nahe Bebauung diese Vorkommnisse nach Unwettern häufen werden. Dies kann vermehrt zu den oben beschriebenen Problemen im Haus führen.

Sollte ich durch diese Baumaßnahme (Baugebiet Grafenhaun II) Schaden erleiden, hoffe ich, die Kosten nicht tragen zu müssen.

Danke für Ihre Antwort!

Mit freundlichen Grüßen

#### **Beschluss- und Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Objektplanung werden die Ableitungen für das anfallende Niederschlagswasser, die nach Norden sowie nach Süden geplant werden, den Anforderungen entsprechend dimensioniert. Die Planung wird außerdem entsprechend dem Grundsatz durchgeführt, dass durch ablaufendes Niederschlagswasser unterliegende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden dürfen.